

# Die Nutzungskostenanomalie am Beispiel von Wohnimmobilien

(Basiseffekt, bedeutsam für optimales Investieren und Bewirtschaften)

## 1. Wohnen wird auf lange Sicht überproportional teurer

Jeder Mensch braucht „ein Dach über dem Kopf“. Was man darunter versteht, hängt von den Zeiten und Umständen ab. Uns interessiert die Bedarfsdeckung hier und heute, sagen wir z.B. in einer Mieterstadt wie Berlin<sup>1</sup>. Unter Bedarf verstehen die Ökonomen die mit Kaufkraft ausgestattete Nachfrage. Mit anderen Worten: Bedarf ist, was man sich zur jeweiligen Zeit regelmäßig leisten kann und - falls man staatliche Hilfe braucht - als akzeptabel gilt. Wohnraum dafür herzustellen und bereitzuhalten bereitet immer wieder enorme Probleme. Diesen liegen bislang nicht recht beachtete Basiseffekte langfristiger Kostenentwicklung zugrunde, die hier beschrieben werden sollen.

Die Kosten für Wohnbauten und damit der Kapitalbedarf stiegen in historisch langfristiger Betrachtung aus folgenden Hauptursachen:

- a) Die Wohnfläche, welche je Haushaltstyp als angemessen gilt, stieg.
- b) Der Qualitätsstandard der Wohnungen und des Wohnumfeldes stieg.
- c) Die Stückkosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche steigen langfristig überproportional. Grund dafür sind die im Vergleich zu den meisten anderen Gütern der Volkswirtschaft überproportional gestiegenen, steigenden Faktorpreise für Arbeit, Energie/Materialien und Bauland. Die Auseinandersetzung mit diesen Kosten ist Kern der Ausführungen, vgl. Pkt. 8. ff. unten.

## 2. Die Wohnungsversorgung als Gegenstand sozialstaatlicher Fürsorge

Wenn (und soweit) Haushalte nicht über ausreichend Geld für angemessenen Wohnraum verfügen, wird ihnen in Deutschland durch den Staat und von anderen geholfen. Man hat dafür in der Vergangenheit sehr viel Aufwand betrieben. Dem sind in Zukunft wirtschaftliche Grenzen gesetzt. Dieser Beitrag soll dazu dienen, die langfristig wirksamen ingenieurökonomischen Effekte zu beschreiben, welche die Einsicht von Investoren, Finanziers und Staat zu wecken geeignet sind, auf dass sie effektiver handeln. Ziel sollte es dabei sein, dass sich die öffentliche Wohnungsfürsorge langfristig mit immer geringer werdendem Transferaufwand von selbst trägt. Öffentliche Ressourcen sollten dabei möglichst nur dann hingegeben werden, wenn und soweit sie dazu einen nachhaltig wirksamen Beitrag leisten.

Zunächst ein kurzer geschichtlicher Rückblick. Die historische Entwicklung öffentlicher Wohnraumvorsorge reicht weit zurück:

- a) Erste Miethäuser gab es schon im Mittelalter, z.B. in Köln<sup>2</sup>. In der Gründerzeit (etwa bis 1873) und bis zum ersten Weltkrieg wurden in fürsorglicher Zielsetzung Betriebswohnungen von Arbeitgebern errichtet und erste Wohnbaugenossenschaften (Selbsthilfe) gegründet. Daneben wurde der Großteil der städtischen Wohnungen als Mietwohnungen von gewerblichen Anbietern (Terraingesellschaften u.a.) errichtet.<sup>3</sup>
- b) Nach der Reichsverfassung vom 16.4.1871 war die Wohnungsfrage Sache der Bundesstaaten und Gemeinden. Als Magna Charta der Wohnungsbaupolitik gilt der Erlaß des Preußischen Innenministers, der am 19.3.1901 die Notwendigkeit staatlichen Eingriffs in der Wohnungsfrage

---

<sup>1</sup> Diese Ausführungen beziehen sich beispielsweise auf städtischen Mietwohnungsbau. Denn dort sind die praxisrelevanten Handlungskonsequenzen am ehesten zu erkennen. Jedoch: die Aussagen zu der Nutzungskostenanomalie gelten grundsätzlich für die Mehrzahl der langlebigen Immobilieninvestments.

<sup>2</sup> Vgl. Schulin, Paul: Zur Geschichte der mittelalterlichen Miete .... Weimar 1920, zitiert von Pfarr, Karlheinz: Geschichte der Bauwirtschaft, Essen 1982, S. 74.

<sup>3</sup> Vgl. Murfeld., Egon; Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Hamburg 1995, S. 5. ff.

anerkennt. Technische Grundlagen wurden schon mit dem Enteignungsgesetz vom 11.6.1874 und dem Fluchtliniengesetz aus 1875 gelegt. Letzteres ist die historische Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen.<sup>4</sup>

c) Von der Weimarer Zeit über die Zeit des Nationalsozialismus bis in die frühe Nachkriegszeit galt zunächst eine Miethöhenbegrenzung mit der sog Friedensmiete. Diese war ein Referenzwert nach dem Reichsmietengesetz aus 1922, welcher schon am 1.7.1914 vereinbart worden war. Daneben gab es im Laufe der Zeit eine Reihe von Vorschriften staatlicher Zwangswirtschaft, Mietobergrenzen und Subventionen<sup>5</sup>.

d) Nach dem zweiten Weltkrieg ging die Wohnungszwangswirtschaft auf der Grundlage des Kontrollratsgesetzes vom 8.3.1946 für zunächst ganz Deutschland weiter. In den Folgejahren wurden in der DDR - wie auch in der Bundesrepublik Deutschland - entsprechend den sehr verschiedenen Staatszielen und wirtschaftlichen Möglichkeiten unterschiedliche Regelungen beschlossen und praktiziert. Im Ergebnis haben wir derzeit in Deutschland eine ausreichende Anzahl von Wohnungen.

e) Gleichwohl ist heute die Lage so, daß Angebote und Nachfrage an Mietwohnungen (zumal in Städten) nicht automatisch zur Deckung kommen. Aktives staatliches Handeln ist dafür permanent erforderlich. So etwa, indem der Staat die Miethöhen für Wohnungen durch die „Mietspiegelmiete“ begrenzt. Auch den Bau und die Modernisierung-Instandsetzung von Wohnraum finden wir unter bestimmten Umständen (z.B. der energetischen Ertüchtigung) subventioniert. Subventionen fließen etwa durch Übernahme der Kosten des Wohnens für "Hartz IV-Empfänger" (Subjektförderung) oder durch Zuschüsse, Aufwendungshilfen und Sonderabschreibungen für bestimmte Bauwerke (Objektförderung). Art, Umfang und Voraussetzungen solcher Subventionen wechseln im Laufe der Zeit.<sup>6</sup>

Über die Zielwirkung einzelner Maßnahmen kann man trefflich streiten. Eine nachhaltig tragfähige, sich selbst finanzierende Miet- Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte wurde auf breiter Front bislang noch nicht gefunden. Ausnahme sind die Genossenschaftswohnungen. Dort hat man immer schon sich selbst geholfen und sinnvolle Regelungen getroffen, damit das in Zukunft auch weiterhin geschieht.

### 3. Superiore Kosten im Neubau treiben die Mieten

a) Kosten von Wohngebäuden (aber auch anderer Bauwerke) steigen auf lange Sicht überproportional, verglichen mit den durchschnittlichen Kosten der anderen Güter der Volkswirtschaft. Mit anderen Worten: die Kosten einiger der wirkungsstärksten Produktionsfaktoren des Bauens sind superior. Das sind zum Beispiel: Löhne, Energie, Baustoffe und Bauland.<sup>7</sup>

Inferiore Kosten wären nach dieser Definition solche, die sich im Laufe der Zeit systematisch unterhalb des allgemeinen Kostenniveaus entwickeln. Diese gibt es aber in praxi mit dieser Stringenz nicht. Wohl aber gibt es Kostengrößen, welche mal steigen und dann auch wieder fallen. So etwa die Kosten des Kapitals, ausgedrückt im Zinssatz, z.B. für Bauwerkshypothesen. Ferner kann man der Vollständigkeit halber besser von „inferioren Effekten“ reden. Diese erkennt man

<sup>4</sup> Gransche, Elisabeth, Die Entwicklung der Wohnungspolitik bis zum ersten Weltkrieg, in: Historical Social Research (HSR); Köln 1986 ; No. 40, S. 47 –71.

<sup>5</sup> Vgl. Pfarr, Geschichte der Bauwirtschaft, a.a.O., S 96 ff.

<sup>6</sup> Mittlerweile fehlt dem Staat das Geld, so dass die Subventionsvolumina zurückgefahren wurden. Es bleibt zu hoffen, dass im Rahmen der in 2010 ff. anstehenden Bemühungen von Bundesregierung und Parlament um Entbürokratisierung deren Übersichtlichkeit und Zieleffektivität gesteigert wird.

<sup>7</sup> Die hier vorgestellte Kostenbetrachtung ist bislang nicht üblich. Bei einem so langlebigen Wirtschaftsgut wie einer Immobilie ist es aber vernünftig, wirtschaftliche Langzeiteffekte auch unter Kostengesichtspunkten zu beschreiben. Mit den folgenden Ausführungen zum Begriffen der Nutzungskostenanomalie, superioren Kosten usw. soll das geschehen. Zur zweckmäßigen Beschreibung dessen worum es geht, wird also diese spezifische Begrifflichkeit eingeführt. Begriffe sind per se weder falsch noch richtig, sie sollten nur zweckmäßig, eindeutig und verständlich sein.

z.B. in der permanenten Steigerung der Produktivität der Leistungserstellung im Planungs- und Bauprozess. Solche Produktivitätsfortschritte heben aber die vgl. superiore Kostenentwicklung als langfristig dominanten Basiseffekt auf Dauer nicht auf.

b) Wenn also Neubauten auf lange Sicht solchermaßen immer teurer werden, hat das Auswirkungen auf den Wert der Bestandsgebäude. Denn deren Wert steigt in Orientierung an den jeweiligen Neubaukosten. Er folgt diesen im Normalfall mit einem Minderungsfaktor „X“. Des Weiteren geht man bislang davon aus, daß unter normalen Umständen jährlich nur ein Prozent des Bestandes erneuert wird und Bauwerke höchstens 15 bis 20 Jahre lang als Neubauten gelten. Somit haben wir einen sehr hohen Bestand von rd. 80 bis 85 Prozent aller Bauwerke, für welchen dieser Wertsteigerungseffekt mit steigendem Alter der Gebäude zutrifft.

c) Falls also ein solches Bauwerk z.B. 130 Jahre im Bestand des Vermieters gehalten wurde, würden die (aus heutiger Sicht) seinerzeit historisch niedrigen Herstellkosten eine erheblich niedrigere Miete erlauben, als dies bei einem Neubau der Gegenwart möglich wäre. Der Eigentümer eines solchen historischen Gebäudes könnte die höhere Miete leicht am Markt realisieren. Er hätte somit eine Extra-Profitchance, alleine aus diesem vgl. Effekt superiorer Kostenentwicklung des Bauens und auch teilweise der Gebäudebewirtschaftung.

Der Wirkmechanismus dieser Langfrist-Kostengrößen soll hier zunächst beschrieben werden. Die Konsequenzen für die Wohnungsversorgung können aus Platzgründen hier nicht weiter ausgeführt werden.

#### **4. Anmerkungen zu den Bedingungen des Wirtschaftens in der Wohnungsversorgung**

In historischer Betrachtung können wir feststellen, dass sich Volkswirtschaften stetig entwickeln. Die Nachfrage nach bestimmten Gütern erreicht Sättigungsgrenzen. Mit zunehmendem Wachstum steigt die Gütervielfalt. Das dürfte auch grundsätzlich so weitergehen, zumindest hinsichtlich Ausdifferenzierung des Güterangebotes..

a) Gleichwohl scheint es, dass der Konsum in postindustrieller Zeit so etwas wie eine natürliche Wachstumsgrenze erreicht, zumindest was den Ressourcenverzehr angeht. Zukünftige Bedarfe werden daher stärker als bisher durch Recycling und nachwachsende Rohstoffe gedeckt werden. Manche Technik bisheriger Bedarfsdeckung bedarf in diesem Sinne der besonderen Prüfung und Rechtfertigung. Der technische Fortschritt, die Phantasie der Menschen werden schon dafür sorgen, dass diese Entwicklung (bei aller Diskussion in den Details) so erfolgen wird, dass wir in Zukunft nicht schlechter leben werden. Ja, es ist eher damit zu rechnen, dass materielle Unterversorgung weltweit reduziert und auf lange Sicht sogar überwunden werden wird. Nachhaltiges Wirtschaften in diesem Sinne ist notwendig und möglich.<sup>8</sup>

b) Die Primärorientierung des Menschen richtet sich materiell auf die vgl. Bedarfsdeckung und sozial auf Teilhabe<sup>9</sup>. Letztere betrifft ein weites Feld. Dazu gehören vor allem Aufklärung und Bildung als Basisvoraussetzungen. Ferner ist eine milieuadäquate Dynamik der Entwicklung zu individueller und kollektiver Teilhabe am politischen und gesellschaftlichen Geschehen zu unterstützen. Dies betrifft insbesondere die aktive Teilhabe an der Arbeitswelt. Die damit einhergehende persönliche Leistung ist hervorragend geeignet, das Selbstwertgefühl des Einzelnen<sup>10</sup> ganz fundamental zu stärken.

<sup>8</sup> Dazu gibt es vielfältige Literatur, nicht unumstritten aber durchaus substantiiert. Als Beispiele seien genannt: Rifkin, Jeremy: Die H2-Revolution, Frankfurt/New-York 2002 und Weiszsäcker, Ernst Ulrich von: FAKTOR FÜNF, Die Formel für nachhaltiges Wachstum, München 2010.

<sup>9</sup> Zu den menschlichen Bedürfnissen, vgl. Maslow, A.H.: A Theory of Human Motivation, in Psychological Review 50 (1943), S. 370 – 396. Mit Bezug auf Maslow findet sich vielfältige Literatur zur Motivationspsychologie, auf die wir hier aber nicht näher eingehen.

<sup>10</sup> Zur Bedeutung der Teilhabe, vgl. Marx, Reinhard, Das Kapital, insbesondere S. 185 ff.; 196 ff..

Soziale Teilhabe hat immer auch wichtige Bezüge zum Wohnen. Stichworte dafür sind u.a. Familie, Nachbarschaft (Stadtquartier; Kiez) und Selbsthilfe. Selbsthilfe finden wir individuell aber auch in der Gemeinschaft. So z.B. die Bewegung von Community Organizing, wie man das in Berlin<sup>11</sup> an einigen Beispielen von Bürgerengagement sehen kann. Es gibt aber auch den Effekt der Gentrifizierung, nämlich die Verdrängung der finanzschwächeren Altbewohner eines Quartiers durch kaufkräftige Nachfrager. Diese wiederum finden wir oft in Quartieren, die z.B. durch falsche Mieten- und Vermietungspolitik der Vergangenheit geschädigt und zu Billigquartieren verkommen waren. Last but not least seien noch Baugemeinschaften angeführt (Gemeinschaften vom Privatbauherren, die ihr Mehrfamilienwohnhaus oder ihre Eigenheimsiedlung gemeinsam bauen) sowie Nachbarschaftshilfe, ohne die manches Selbsthilfeprojekt nicht gelungen wäre.

c) Bleiben wir bei der Ökonomie des Wohnens. Die Basisversorgung mit Wohnraum setzt entsprechende Investments voraus und deren Nutzung wiederum bedarf i.d.R. eines Mindesteinkommens. Falls der betreffende Haushalt nicht über die notwendigen Mittel verfügt, wird ihm in gesetzlich festgelegter Weise geholfen. Natürlich nur mit dem Notwendigsten, denn zu mehr versteht sich der dem Subsidiaritätsprinzip verpflichtete Sozialstaat nicht.

Darüber hinaus gehender Extrakonsum, auch an Wohnkomfort, muß nicht, kann aber ein Element der Selbstverwirklichung sein. Es wäre durchaus wünschenswert, wenn es gelänge, langfristig Lösungen zu finden, die es erlaubten, auch finanzschwachen Haushalten den Weg zu Wohn-Extrakonsum zu eröffnen. Natürlich ohne, dass der Staat dies mit höheren Transferzahlungen alimentieren muß.

Die Wohnungsversorgung steht in einem Spannungsverhältnis hinsichtlich der jeweiligen Angemessenheit und der Wirtschaftlichkeit ihrer staatlichen Sicherstellung, bei langfristig steigenden Nutzungskosten. Zeitlich begrenzte oder abbedingbar konditionierte Modelle staatlicher Objektsubventionierung wirken auf lange Sicht nicht (oder unzureichend) kostenbegrenzend. Deswegen ist der Staat in einer „Subventionsfalle“: Er muß quasi für unendliche Zeiten mit steigender Tendenz Transferzahlungen an Mieter leisten. Das aber kann der Staat ob der Effekte überproportional steigender Nutzungskosten (vgl. Pkt. 8. ff.) in Zukunft zunehmend weniger leisten. Die nächsten Versorgungskrisen - zumal in einer Reihe von Städten - zeichnen sich heute schon wieder ab. In den folgenden Ausführungen wird der Versuch unternommen, die Kostenseite der Wohnungswirtschaft (analog gültig auch für weite Teile der Immobilienwirtschaft darüber hinaus) zu reflektieren. Mit der hier vorgestellten, etwas anderen Sichtweise der langfristigen Kostenentwicklung, wird eine Grundlage geschaffen, um zu sich selbst stabilisierenden, nachhaltigeren Lösungsansätzen in der Wohnungsfürsorge zu kommen.

## **5. Das Kosten- und Leistungsgeschehen ist in der Immobilienwirtschaft grundsätzlich zweistufig zu sehen**

Ganz allgemein, sind in den Wirtschaftswissenschaften Kosten als notwendiger „Werteverzehr“ zur „Leistungserstellung“ definiert.

Das sei wie folgt konkretisiert:

a) Werteverzehr meint den Einsatz der Produktionsfaktoren: Arbeit, Betriebsmittel, Werkstoff und Boden. Man nennt sie auch Inputfaktoren.

b) Leistungserstellung meint z.B. den Bauprozess, in dem die vg. Produktionsfaktoren zum geplanten Bauwerk zusammengefügt werden. Man nennt das so geschaffene Bauwerk auch den

<sup>11</sup> Vgl. die Aktivitäten des Deutschen Institut für Community Organizing (DICO) um Professor Dr. Leo Penta, [www.dico-berlin.org](http://www.dico-berlin.org), z.B. in Berlin die Initiative WIR SIND DA! Bürgerplattform Wedding/Moabit seit 2009, vgl. auch Penta, L. (Hrsg.), Community Organizing – Die Macht der Beziehungen.

Output dieses Leistungserstellungsprozesses, vgl. d) unten. Die Kosten dafür im Hochbau nach DIN 276 erfaßt<sup>12</sup>.

c) In der Betriebswirtschaft unterscheidet man in einem fein abgestimmten Gefüge von verschiedenen Kostendefinitionen: Fixe und variable Kosten, Gemeinkosten und Einzelkosten, Stückkosten und Lohnkosten usw. usw. Auf die Auseinandersetzung damit soll hier verzichtet werden. Dargestellt werden jedoch die Kostenaspekte superiorer Kosten in der Langzeitbetrachtung ihrer Entwicklung. Denn sie sind gewissermaßen die Grundlage bzw. Basis der Arbeitshypothese dieser Ausführungen.

d) In der Investitionsgüterwirtschaft unterscheidet man zwei Stufen der Leistungserstellung: nämlich (i) die der Investition und (ii) die der Bereitstellung des vgl. Investments zur Nutzung. Dem entspricht in der Wohnungswirtschaft (wie der Immobilienwirtschaft allgemein) die Unterscheidung des Leistungsbegriffes nach den Leistungen<sup>13</sup> (den jeweiligen Outputs) von

- Bauwerkserstellung (i) und der nachgelagerten
- Schaffung der qualifizierten Nutzungsmöglichkeit des Bauwerkes bzw. Gebäudebewirtschaftung (ii).

## 6. Allgemeine Hinweise zu den Nutzungskosten von Bauwerken

Die Nutzungskosten sind die Summe der Werte aller Verbräuche, die ein Bauwerk in einer bestimmten Zeit verursacht. Als Bezugszeiträume für die Nutzungskosten nimmt man z.B. einen Monat, ein Jahr oder die Dauer eines bestimmten Planungshorizonts über mehrere Jahre. Als Bezugsgröße werden der besseren Vergleichbarkeit wegen i.d.R. ein m<sup>2</sup> der vermieteten Fläche, eine Nutzeinheit oder ein ganzes Objekt oder Portfolio (Paket von Objekten) gewählt.

In betriebswirtschaftlicher Hinsicht muß man sich immer auch der jeweils zum Ausdruck gebrachten Struktur der Nutzungskosten vergewissern. Zum einen um Mißverständnisse zu vermeiden, zum anderen um den Werteverzehr (und somit die Höhe der Kosten) besser steuern zu können. Gängige Struktur- oder Teilkostendifferenzierungen sind dabei:

a) die Gesamtheit aller Nutzungs-Teilkosten, in der Gliederung nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), der Wertermittlungsverordnung (WertV) oder der DIN 18960, vgl. e) unten;

b) die unmittelbaren, regelmäßig anfallenden, ausgabenwirksamen Nutzungskosten; wie die Kosten des Fremdkapitals, der Verwaltung und Hausreinigung, des Verbrauchs an Energie und Wasser, der Entsorgung von Müll und Abwasser, usw., usw.;

c) die kalkulatorischen Nutzungskosten, welche nicht regelmäßig zwingend zu Ausgaben führen; z.B. Abschreibung, Instandhaltung und Modernisierung; Leerstandskosten, Kosten der Neuvermietung, Verzinsung des Eigenkapitals;

d) die Nutzungskosten, welche durch eine bestimmte Art der Nutzung (bzw. Vermietung) sich höher oder niedriger einstellen; z.B. Leerstandskosten, Kosten der Neuvermietung, Instandhaltungskosten, Reinigungs- und Sicherungskosten.

e) In der Immobilienwirtschaft werden die „Nutzungskosten“ im Allgemeinen nach der DIN 18960<sup>14</sup> beschrieben. Sie gliedern sich in folgende Positionen:

<sup>12</sup> Das ist ein anspruchsvoller Teil der Bauwirtschaft, seit 2006 besonderes hervorgehoben, durch die explizite Darstellung der Projektrisiken. Vgl. Blecken, Udo + Hasselmann, Willi (Hrsg.): Kosten im Hochbau, Praxishandbuch und Kommentar zur DIN 276, Köln 2007.

<sup>13</sup> Für eine Darstellung des Zusammenhangs der Kosten des Bauens und der Nutzung, vgl. Koopmann, Manfred: Kostentransparenz und Kostenpolitik, Berlin, Heidelberg, NewYork... 1989.

<sup>14</sup> Vgl. Blecken, Udo + Holthaus-Sellheimer, Ursula: Nutzungskosten: DIN 18960 – 2008 ..., in: Bautechnik 85, 2008, S. 464 – 471.

1.0 Kapitalkosten

2.0 Objektmanagementkosten

3.0 Betriebskosten

4.0 Instandsetzungskosten

In der Wohnungswirtschaft, zumal der öffentlich geförderten Wohnungen, gilt die Gliederung der Nutzungskosten nach der II. BV. Dort finden wir sie in den §§ 18 bis 30 - für zumal öffentlich geförderte Wohngebäude - ausführlich erörtert. Die II BV regelt weit mehr als die Nutzungskosten und ist dabei sehr ausführlich. Auf ihrer Basis wurde für die Praxis wertvolle Grundlagenarbeit geleistet, für welche u.a. die sog. „Geislinger Konvention“ steht.<sup>15</sup>

Wir wollen uns hier aber weder mit den Besonderheiten der II. BV oder der DIN 18960 noch mit Fragen zu Benchmarks i.e.S. auseinandersetzen. Hier geht es vielmehr um Grundfragen der Nutzungskostenentwicklung.

## 7. Basisdeterminanten der Nutzungskosten

Normaldeterminanten der Nutzungskosten sind bezogen auf ihre Ausgangsgrößen:

a) Das Bauwerk mit seinen Gesamtkosten, z.B. wie sie nach DIN 276 Baukosten beschrieben sind, ggf. ergänzt um zusätzliche Erwerbskosten. Diese Gesamtkosten bestimmen vor allem die Kapitalkosten (Zinsen) der Gebäudenutzung, vgl. unten.

b) Das Baujahr: Also die Baukosten unter a), jedoch unter besonderer Berücksichtigung des Zeitpunkts der Errichtung sowie ggf. des (letztmaligen) Erwerbs des Bauwerkes und somit der (historisch bedingten) Höhe des in ihm gebundenen Kapitals. Ggf. auch unter dem Gesichtspunkt zwischenzeitlicher Zusatzinvestitionen (z.B. für Modernisierung und/oder Erweiterungs-/Rückbauten), die über den Instandhaltungsaufwand hinausgingen. Hier ist zu prüfen, inwieweit ein historisches Bauwerk mit einem geringeren Einstandswert (der Realwertfortschreibung) bilanziert ist, verglichen mit einem Gebäude jüngerer Datums.

c) Die Qualität des Bauwerkes als Determinante der Nutzungskosten, bezogen auf:

- die Betriebs- und Instandsetzungskosten, welche durch sie bedingt sind.
- dessen Drittverwendungsfähigkeit. Das könnte wichtig sein für Modernisierungskosten, die bei einem Umnutzungserfordernis entstehen.
- Die Qualität des Bauwerkes hinsichtlich seines Nutzwertes (Gebrauchsnutzen, Zusatznutzen, Nutzenpotential) und somit seiner Erträge oder dessen Erlös im Verkaufsfall. Dies sind keine unmittelbaren Kategorien der Nutzungskosten, aber für das wirtschaftliche Ergebnis entscheidend.

d) Natürlich werden die konkreten Nutzungskosten auch von der Entwicklung der Faktorpreise für Arbeit, Energie und Materialien bestimmt. Geht man aber davon aus, daß z.B. ein Wohngebäude nachhaltig geplant und gebaut wurde, kann es sowohl energetisch als auch hinsichtlich der jeweiligen Nutzungserfordernisse bedarfsgerecht bewirtschaftet werden. Nachrüstungen z.B. in der Wärmedämmung und Modernisierungen würde man im Rahmen der Instandhaltung i.w.S. zu leisten sich vornehmen können.

Ein solchermaßen bewirtschaftetes Gebäude wäre gewissermaßen einem Neubau der jeweiligen Zeit potentiell ebenbürtig. Man müßte es insoweit nicht abreißen, um stattdessen ein zeitgerechtes Bauwerk zu errichten. Das zu erreichen, mag zwar nicht immer so möglich sein, ist aber als

<sup>15</sup> Protagonisten dieser Konvention ist Professor Dr. Hansjörg Bach/FH Nürtingen-Geislingen. Vgl. auch Schöne, Lars Bernhard; Reisbeck, Tilmann: Immobilien-Benchmark ..., Berlin 2009, S. 173.

Ziel nachhaltiger Planung und Bewirtschaft sehr zu empfehlen. Diese Qualitäten finden wir z.B. bei Bürgerhäusern der letzten rd. 170 Jahre in ganz Europa. Die weit verbreitete Ansicht, dass ein Gebäude nach rd. 100 Jahren quasi wertlos sei, gilt für nachhaltig errichtete Wohnbauten nicht, hier sollte grundsätzlich umgedacht werden.

## 8. Die Nutzungskostenanomalie, als Ergebnis superiorer Kostengrößen

Die Nutzungskosten eines Gebäudes sind also letztendlich eine der entscheidenden Zielgrößen nachhaltigen Bauens. Deren Minimierung stehen oftmals unsichere Zukunftserwartungen entgegen. So z.B. bezüglich zukünftiger Kosten für Energie und Erträge sowie Finanzierungsprobleme. Letzteres ist etwa dann der Fall wenn niedrigere Energieverbrauchswerte wegen damit verbundener höherer Investitionskosten nicht finanziert werden können oder sollen. Einige Kosten entwickeln sich aber über lange Zeit überproportional nach oben. Das ist ein bislang kaum bzw. unzureichend berücksichtigter Basiseffekt<sup>16</sup>. Dazu nun folgende Ausführungen:

a) Zu allen Zeiten war Bauen den Zeitgenossen meist zu teuer. Die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus der jeweiligen Zeit war immer eher grenzwertig. Alte Häuser jedoch, gut bewirtschaftet und im Bestand gehalten, haben i.d.R. keine Probleme ihre Kostenmiete und sogar hohe Überschüsse zu erwirtschaften.

So bin ich dem Phänomen unterschiedlicher Nutzungskosten in Abhängigkeit vom Baujahr nachgegangen. Nämlich der wirtschaftlichen Ursache für die eher idealtypisch wie folgt beschriebene Erscheinung:

- Die Kostenmiete (kalt,) eines bürgerlichen Wohn-Miethauses, z.B. aus dem Jahre 1880, das immer im Bestand gehalten, also nie verkauft wurde, liegt heute bei nur etwa 5,00 €/m<sup>2</sup> Mo.
- Die Kostenmiete (kalt), bei einem vergleichbaren Neubau, ebenfalls heute, liegt bei rd. 13,50 €/m<sup>2</sup> Mo.

Hinweis zur Berechnung: Der Neubau heute ist dabei mit 2.800,- € Investkosten und einem Kapitalzins von 5,0 % gerechnet. In beiden Gebäuden sind Instandhaltungsrücklagen usw. mit rd. 1,90 €/m<sup>2</sup> Mo. berücksichtigt.

b) Der vg. Neubau hat also rd. 2,6 fache höhere Nutzungskosten als das historische Miethaus! Dieses Phänomen bezeichne ich als die "**Nutzungskostenanomalie von Bauwerken**". Es verwundert sehr, weshalb diese Nutzungskostenanomalie bislang nicht als wichtiges Merkmal der Immobilienökonomie umfassend wissenschaftlich gewürdigt und in den Kanon gesicherten Wissens aufgenommen wurde. Ahnen konnte man, daß es so etwas geben muß. Denn manch einer mag sich ja gelegentlich gewundert haben, daß Bestandsimmobilien und Neubauten vor Jahrzehnten so viel billiger waren als sie heute sind bzw. später waren. Und eigenwirtschaftlich interessierte Bauökonomien werden erkannt haben, wie sinnvoll es war (gewesen wäre) einen Teil freien Kapitals in rentierliche Immobilien zu investieren!

c) In den folgenden Ausführungen wird nun erklärt, welche die wichtigsten Bestimmungsgrößen der Nutzungskostenanomalie von Bauwerken sind.

---

<sup>16</sup> Hinweise dazu habe ich dazu schon vor Jahren gegeben, vgl. Will, L.; in: baurecht, Freisetzen von Produktivitätsreserven in der Bauwirtschaft durch optimalen Wettbewerb, in Beilage zu Heft 6/1997, S. 5.

## 9. Arbeitskosten als superiore Kostengröße

Als erster Bestimmungsfaktor der Nutzungskostenanomalie von Bauwerken ist die Entwicklung der Arbeitskosten anzusehen. Stichwort hierfür ist die sog. „Baumolsche Kostenkrankheit“<sup>17</sup>. Dazu folgende Arbeitshypothesen:

- a) Bauen und Bauplanung/Bauleitung waren immer schon sehr arbeitsintensiv und deswegen teuer.
- b) Der Fortschritt der Arbeitsproduktivität des Bauens liegt im langfristigen Vergleich erheblich unter der Mehrzahl der anderen Branchen der Volkswirtschaft.
- c) Grundsätzlich aber haben wir im langfristigen Trend in etwa eine synchrone Lohnentwicklung zwischen den Branchen der Volkswirtschaft.
- d) Mithin liegen die Lohnstückkosten für die Herstellung eines gegenwärtigen Neubaus über denen der Vergangenheit. Dieser Effekt gilt nur auf lange Sicht. Es kann - wie gerade in den vergangenen 15 Jahren - durchaus sein, daß aufgrund einer Sonderkonjunktur die Lohnstückkosten nicht nennenswert steigen oder gar fallen.

In der Bauwirtschaft haben wir im Laufe der Jahrhunderte natürlich vielfältige Steigerungen der Arbeitsproduktivität gehabt. Das gilt zumal, wenn man die industrielle Produktion der Baustoffe und Baumaterialien mit berücksichtigt. Beispiele dafür sind z.B. seinerzeit die industrielle Produktion von Ziegelsteinen im Hoffmannschschen Ringofen, über die Modernisierung der Schal- und Transporttechnik, bis hin zum Einsatz von Fertigteilen im Rohbau und effektiverer Systeme in Gebäudetechnik und im Ausbau. Letztendlich konnte die Bauwirtschaft aber die Arbeitsproduktivität nicht so steigern, wie das in anderen Industrien der Fall war.

Insoweit ist also die Hypothese der Arbeitskosten als superiore Kostengröße gerechtfertigt. Sie sind also Kostentreiber mit Langzeitwirkung.

## 10. Energie- und Rohstoffkosten als superiore Kostengröße

Ein weiterer Bestimmungsfaktor der Nutzungskostenanomalie sind die Energie- und Rohstoffkosten. Dazu folgende Hypothesen, Vermutungen:

- a) Die Energie- und Rohstoffkosten sanken wohl im Laufe des industriellen Fortschritts im frühen 19. Jahrhundert gelegentlich. Sie dürften aber mit Beginn der Gründerzeit und dann auch im Zusammenhang mit der Reichsgründung (Aktiengesetz 1870 und Hypothekengesetz von 1872) gestiegen sein. Denn in dieser Zeit (bis hin zum 1. Weltkrieg) hatte die Industrialisierung (mit dem Wachstum von Industriearbeiterschaft und städtischem Wohnen) ihre größten Zuwachsraten. Genauer dazu systematisch darzustellen, kann hier nicht geleistet werden, ist Aufgabe wirtschaftsgeschichtlicher Forschung.
- b) Neuere Kostensteigerungen kamen aber zweifelsfrei mit der sog. ersten Ölkrise 1973. Zuvor betrug der Ölpreis rd. drei USD pro Barrel (br) und stieg auf über fünf USD im Jahr darauf. In der Spitze stieg er damals auf 12 USD. Per 19.8.2010 beträgt er 74,84 USD/br. (Nordsee Brent), nachdem er in 2008 auf über 140 USD geklettert war.

---

<sup>17</sup> Gedanklicher Ausgangspunkt zur Erklärung der Nutzungskostenanomalie waren die Ausführungen von Baumol, W. J. zur sog. „Baumolschen Kostenkrankheit“, vgl. Baumol, W.J.: *Macroeconomics of unbalanced Growth: the Anatomy of urban crisis*, in: *American Economic Review*, VOL 57, 167, S. 415 – 426. Bei Baumol geht es vor allem um die Entwicklung der Arbeitsproduktivität und die Kostenentwicklung von Leistungen mit hohem Arbeitsanteil, wozu ich auch die Bauwirtschaft zähle. Hinzu kamen dann weiterführende Erkenntnisse über die Kostenverläufe von Energie, Baumaterial und baureifem Land. In der weiteren Prüfung der Zusammenhänge, insbesondere anhand statistischen Materials über den Zeitraum von 1880 bis 2010 kam ich zu der Überzeugung, dass es sich bei einigen dieser Kostenverläufe um besondere Langzeit-Kosteneffekte handelt. Diese haben auf die Nutzungskostenentwicklung einen außerordentlich steigernden Langzeiteffekt, so dass ich diese Kostengrößen zur eindeutigen Charakterisierung als „superior“ bezeichnet habe.



c) So läßt sich heute begründet schlußfolgern: Spätestens mit der vom "Club of Rome" beauftragten, in 1972 von Donella und Denis L. Meadows sowie Jay W. Forrester vorgelegten Studie über die "Grenzen des Wachstums" zeigt sich eine Wende. Die fand sowohl in der öffentlichen Reflexion der Thematik als auch in steigenden Rohstoffpreisen statt. Ein Ende der Versorgung ist - entgegen früherer Prognosen - immer wieder in die Zukunft verschoben worden: Es konnten immer wieder neue Ressourcen - meist zu höheren Kosten und Risiken - erschlossen werden. Was die Zunft in dieser Hinsicht bringt, kann niemand sicher voraussagen. Aber Vor- und Umsicht sind geboten. Das schlägt sich - egal wie die jeweiligen Protagonisten sich auch streiten mögen - in höheren Preisen nieder und zumindest diesen gilt es zu begegnen!

d) Heute, 38 Jahre nach erster Ölkrise und Vorlage der Studie von Meadows, haben wir einen vielfach höheren Rohölpreis als seinerzeit. Der für die Immobilienwirtschaft ebenfalls wichtige Gaspreis entwickelt sich (derzeit noch) zum Ölpreis parallel. Ähnliches gilt für die Preisentwicklung für Kupfer und Stahl. Die Preise anderer Baustoffe wie Zement, Flachglas und Frischbeton mögen schwächer gestiegen sein.

Gleichwohl sei hiermit postuliert, daß den Energie-, Rohstoff- und Materialpreisen in ihrer Gesamtheit die Bedeutung einer "superioren Kostengröße" für die Bau- und Immobilienwirtschaft zukommt. Sie sind also Kostentreiber mit Langzeitwirkung.

## 11. Baulandkosten als superiore Kostengröße

Bauland ist in der Langzeitbetrachtung ebenfalls ein Bestimmungsfaktor der Nutzungskostenanomalie. Als wertbildende Parameter sind dafür ganz schlicht dessen Nützlichkeit und die Knappheit anzusehen, gemäß Wertdefinition nach Böhm-Bawerk (österreichischer Nationalökonom 1851 bis 1914).

So einfach ist das Kalkül in der Baulandbeschaffung aber dann doch nicht. Dazu folgendes:

a) Grundsätzlich gilt: Bauland ist entweder schon vorhanden oder es muß in einem aufwendigen, rechtsförmlichen Verfahren erzeugt werden. Zu letzterem haben wir in Deutschland mit Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung und Landesbauordnungen - um nur einige Normen zu nennen - ein dichtes Regelwerk. In diversen demokratischen Verfahren repräsentativer und partizipativer Gestaltung kommen wir im Ergebnis zu Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Diese sind grundsätzlich Voraussetzungen, um von Bauland im engeren Sinne reden zu können. Es sei denn, daß man aufgrund anderer Rechtsgrundlage, etwa nach § 34 BauGB (Bauen in innerörtlichem Zusammenhang) oder aufgrund von Befreiungen bauen darf. Für Infrastrukturinvestitionen gibt es nochmals gesonderte Verfahren der Baulandbeschaffung und Projektgenehmigung.

Im baureifen Land stecken also die Kosten für all diese Vorgänge und die Kosten der Infrastruktur, zumindest die der näheren Erschließung.

b) Der Wert für baureifes Land zur unmittelbaren Verfügung bildet sich aus folgenden Faktoren:

Wertfaktor 1: Der Wert des betreffenden Grundstücks. Der ist i.d.R. das Ergebnis von Angebot und Nachfrage (Preiswettbewerb).<sup>18</sup>

Alternativer Wertfaktor kann aber unter bestimmten Voraussetzungen das Ergebnis eines besseren Nutzungskonzepts sein. Das ist etwa der Fall, wenn ein Nutzenbewerb nach nichtmonetärer Zielsetzung Bewertungsmaßstab für die Grundstücksvergabe ist.

<sup>18</sup> Baulandpreise, zumal in städtischer Wohnbebauung, unterliegen i.d.R. dem Preiswettbewerb. Daraus folgt:

a) Der Bieter mit dem höchsten Kaufpreisangebot bekommt das Grundstück. Überbietungen offizieller Bodenrichtwerte bis zu 200 % und mehr wurden im Berlin der letzten Jahre für gesuchte Grundstücke gesehen.

b) In v.g. Kaufpreisangebot sind die Kosten von Erschließung, die Erwerbsnebenkosten sowie einige zusätzliche Wertfaktoren subsumiert. Solche zusätzlichen Wertfaktoren, können sein: Baulasten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Altlasten (diese nur bedingt) auf dem Grundstück usw.

Denkbar ist aber auch eine Kombination beider Wertmassstäbe, z.B. bei der Vergabe von öffentlichem Land an konkurrierende Baugemeinschaften im Wohnungsbau.

Wertfaktor 2: Die Kosten der vg. Baureifmachung und Erschließung - wann immer die auch erfolgten.

Wertfaktor 3: Die Transaktionskosten des Grundstückserwerbs mit Grunderwerbsteuer, Gebühren für Notar und Grundbuch usw. (Erwerbsnebenkosten).

c) Die Baulandpreise sind grundsätzlich als superiore Kostengröße anzusehen. Das gilt insbesondere in Städten und Gemeinden, welche keine schrumpfende Bevölkerung haben, aus folgenden Gründen:

- Die Baulandausweisung der Gemeinden wird meistens eher restriktiv, knapp gehandhabt. Somit besteht oftmals ein Anbietermarkt. Die Preise sind also im Normalfall langfristig steigend.
- Die Kosten für Baureifmachung und Erschließung sind im Betrachtungszeitraum gestiegen. Das ergibt sich nicht zuletzt aus den aufwendigeren Verfahren demokratischer Teilhabe sowie den Schutzrechten für Nachbarn, Natur und Umwelt. Aber auch höhere Erschließungsanforderungen/ -vereinbarungen zwischen Kommunen und Bauherren wirken kostentreibend.
- Die Transaktionskosten des Grunderwerbs sind ebenfalls gestiegen. Das gilt insbesondere für die Grunderwerbsteuer. Diese stieg in Berlin von 2% in 1983 auf derzeit 4,5 %, also auf 225 % des Ausgangswertes. Weitere Steigerungen werden derzeit erörtert, Ausgang ungewiß.<sup>19</sup>

Zusammenfassend ist die Hypothese gerechtfertigt, daß die Baulandkosten als die dritte superiore Kostengröße anzusehen sind, sie sind also ebenfalls Kostentreiber mit Langzeitwirkung.

## 12. Rationalisierung/Produktivitätssteigerung als inferiore Kosten-Einflußgröße<sup>20</sup>

Im Betrachtungszeitraum nahm die Bauwirtschaft an der Steigerung von Effektivität und Effizienz des Wirtschaftsgeschehens teil. Das wird auch in Zukunft der Fall sein.

a) Unter Effektivitätssteigerung seien die eher tiefgreifenden Fortschritte verstanden. Ein Beispiel dafür ist etwa die Erfindung des Stahlbetonbaus, wie ihn Josef Monier erstmals am 16. Juli 1869 zum Patent anmeldete. Unter Effizienzsteigerung wären - um im Bilde zu bleiben - die Fortschritte des Stahlbetonbaus zu verstehen, mit dem Einsatz von Groß- und Kletterschalungen, dem Einsatz von Fertig- und Halbfertig-Stahlbetonbauteilen.

In Deutschland wurde diese Bautechnik 1884 durch eine Lizenzvereinbarung zwischen Monier und den Firmen Freytag & Heidschuh u.a. eingeführt.<sup>21</sup>

Auf eine Aufzählung ähnlicher Beispiele der Steigerung der Produktivität sei hier verzichtet.

b) Natürlich setzt der technische Fortschritt i.d.R. ein höheres Maß der Kapitalbindung pro Arbeitsplatz in der Bauwirtschaft voraus. Auch werden, wo immer möglich, Bauteile auf den Baustellen montiert, die in der Fabrik/Werkstatt vorgefertigt wurden. Dadurch wird die Produktivität gesteigert und kostengünstiger gebaut.

<sup>19</sup> Die Grunderwerbsteuer betrug bis 1977 mit Befreiung für den Wohnungsbau als Bundesrecht 7%. Sodann wurde sie unter Wegfall der Befreiungen in 1983 auf 2 % abgesenkt. Ab 2006 wurde sie zu Landesrecht und allgemein auf 3,5 % angehoben, in Berlin, Hamburg und Sachsen-Anhalt auf 4,5 %. Derzeit (2010) wird darüber berichtet, daß die übrigen Bundesländer zumindest teilweise auf 4,5 % erhöhen wollen und Berlin und einige andere Länder ihre Sätze von 4,5 % weiter erhöhen wollen.

<sup>20</sup> Als inferiore Kosten werden hier solche bezeichnet, die langfristig stetig fallen, vgl. Def. superiore Kosten Pkt. 3. oben.

<sup>21</sup> Vgl. Pfarr, K-H., Geschichte der Bauwirtschaft, a.a.O., S. 87 ff.

Gleichwohl sind dieser Entwicklung Grenzen gesetzt, Produktivitätsfortschritte wie in der Autoindustrie oder gar in der Computerindustrie werden aus folgenden Gründen nicht zu erreichen sein:

- Bauen ist und bleibt sehr individuell, nahezu jedes Bauwerk ist ein Unikat. Nur bei wenigen Gebäudetypen kommt man zu Serienfertigungen. Etwa bei bestimmten Typensiedlungen und Fertighausbauten. Aber auch da helfen moderne Fertigungs- und Logistik-/Managementtechniken gleichförmig-eintönige Siedlungsbauten zu vermeiden.
- Es ist auch die Klage nicht unberechtigt, daß zumindest in bestimmten Gewerken der einstmals vorhandene Facharbeiter-Kompetenz- und Fertigungsstatus gelitten hat. Soweit das wirklich zutrifft, gibt es dafür zumindest zwei denkbare Ursachen: Zum einen behilft man sich häufig mit angelernten Kräften, welche einem Facharbeiter mit dreijähriger Lehre nicht gleichzusetzen sind. Zum anderen haben sich ob alternativer Berufswahl oder beruflicher Fortentwicklung zum Techniker, Ingenieur usw. etliche aus der Riege der Facharbeiter verabschiedet bzw. sind dort nie angetreten. Daher ist es vermutlich so, daß in manchen Gewerken die verbliebenen Arbeitskräfte in ihrer Struktur eher weniger qualifiziert sind als dies ihre Kollegen vor 40 Jahren waren.
- Daneben gibt es aber auch den gegenteiligen Effekt, daß mit zunehmender Rationalisierung die Anforderungen an die Bauarbeiter steigen. Diese müssen an hochtechnischen Arbeitsplätzen weit besser qualifiziert sein als vordem. Man muß bei alledem auch bedenken, daß die Anforderungen und Umstände der Arbeit auf der Baustelle sich im Laufe der Jahrzehnte sehr geändert haben. Daraus folgt, daß ein Kompetenz-Langzeitvergleich in dieser Hinsicht ohnehin umso fragwürdiger wird, je größer der Vergleichszeitraum ist.

Zusammenfassend wird also die Rationalisierung des Planens und Bauens als inferior wirkende „Kosten- Einflußgröße“ (nicht nur) im Wohnungsbau postuliert. Sie wirkt grundsätzlich und über lange Zeit gesehen kostensenkend.<sup>22</sup> Ich schlage vor, hier einfach von der kostensenkenden Wirkung der Produktivitätssteigerung zu sprechen.

### 13. Kapitalzinssteigerung/-senkung sind wechselnde Einflußgrößen

Die Kapitalzinsen üben einen sehr hohen Einfluß auf die Nutzungskosten aus. Sie sind ein Mega-Kostenfaktor mit im Laufe der Zeit steigender und auch fallender Kostenwirkung, wie zurzeit. Sie betragen derzeit 3,40 % nominal/3,45 % real (vgl. Ing-DiBa Bank, ab 13.8.2010) für ein erstrangiges Darlehen ab 100.000,- €, mit 10 Jahren Zinsfestschreibung.

a) Der Kapitalzins fährt aber im Laufe der Jahrzehnte Achterbahn: Als Vergleichsmaßstab für die Kapitalkosten bietet sich die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen an, ergänzt um die Preissteigerung und als Differenz der Realzins (vgl. IKB-Bank Bericht Nov. 2009 und FAZ 20.8.2010). Dabei erhält man (als Faustformel) in etwa den Zinssatz für eine erstrangige Hypothek mit 10 Jahren Zinsbindung, indem man einen Prozentpunkt auf die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen aufschlägt.

Somit schwanken: (a) der Zins 10 jähr. Bundesanleihe; (b) Hypothekenzins; (c) Preissteigerung (Inflation) und (d) Realzins (der Hypothek) im Laufe der letzten 30 Jahre wie folgt:

1980: (a) 9,8 % zu (b) 10,8 % zu (c) 6,0 % zu (d) 4,8 %

1990: (a) 9,0 % zu (b) 10,0 % zu (c) 3,0 % zu (d) 7,0 %

2000: (a) 5,4 % zu (b) 6,8 % zu (c) 1,4 % zu (d) 5,4 %

<sup>22</sup> Wir haben es hier nur mit Einflußgrößen auf die Kosten von Planungs- und Bauleistungen zu tun, welche den vg. superioren Kostengrößen entgegenwirken, sie aber in ihrer Langfristwirkung meist nicht aufzuheben vermögen. Man wird sicher Teilleistungen finden können, wo durch Produktivitätssteigerungen langfristig Kostensenkung erreicht wurde. Auf's Ganze (z.B. ein Mehrfamilienwohnhaus) gesehen ist das aber auf Dauer nicht der Fall. Insoweit bleibt, frei nach Popper, die Hypothese der Nutzungskostenanomalie und der sie begründenden superioren Kosten aufrechterhalten.

2010: (a) 2,6 % zu (b) 3,6 % zu (c) 1,0 % zu (d) 2,6 %

b) Kapitalkosten: Der nominale Einfluß unterschiedlicher Fremdkapital- Zinssätze sei anhand des oben bereits genannten Kaufpreises von 2.800,- € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche dargestellt. Die Kalkulation ergibt pro m<sup>2</sup> Wfl.: ohne Erwerbsnebenkosten; für die vg. vier Berechnungszeitpunkte von 1980 ff.; die Hypothekenzinsen (b) sind ohne Tilgungsanteil gerechnet:

1980:  $2.800,- \times 10,8/100 = 302,40 \text{ € p.a./12} = 25,20 \text{ €/m}^2 \text{ Monat.}$

1990:  $2.800,- \times 10,0/100 = 280,00 \text{ € p.a./12} = 23,33 \text{ €/m}^2 \text{ Monat.}$

2000:  $2.800,- \times 6,8/100 = 190,40 \text{ € p.a./12} = 15,87 \text{ €/m}^2 \text{ Monat.}$

2010:  $2.800,- \times 3,6/100 = 100,80 \text{ € p.a./12} = 8,40 \text{ €/m}^2 \text{ Monat.}$

Die Zahlen zeigen, daß in 2010 die Zinsen auf einem historischen Tiefstand sind. Im Prinzip muß ein Investor mit der Miete neben diesem Zins auch noch die anderen Kosten erwirtschaften, welche er nicht auf die Miete umlegen kann.

c) Rechenbeispiel: zu Minimalzinsen aus 2010<sup>23</sup> mit 75% für die I. und II. Hypothek und 25 % Eigenkapital.

Ferner sollen folgende ergänzende Annahmen gelten:

- (i) Der Investor verzichtet die ersten Jahre auf die Verzinsung des Eigenkapitals,
- (ii) er rechnet die Tilgung sowie die nicht umlagefähigen Kosten + Afa pauschal mit 2,0 % auf den Gebäudeanteil von 2.300,- €.

Somit ergeben sich in 2010 aus den o.g. Zahlen:

- FK-Zinsen =  $8,40 \text{ (vgl. b)} \times 75/100 = 6,30 \text{ €/m}^2 \text{ Mo.}$
- andere Kosten =  $2.300 \times 2/100/12 = 3,83 \text{ €/m}^2 \text{ Mo. (nicht umlagefähig)}$

Gesamtkosten/Nettokaltmiete beträgt also in der Addition rd. 10,13 €/m<sup>2</sup>.

d) Zum Investkalkül: Unter diesen Umständen des vorangegangenen Beispiels ließe es sich "rechnen", in ein solches Miethaus oder eine Eigentumswohnung zu investieren.

da) Bei höheren, eher normalen Zinsen von 5,0 % ergäbe die Kalkulation schon eine Kaltmiete unter sonst gleichen Bedingungen von vg.  $10,13 + 2,45 = 12,58 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl. Mo.}$  Diese Kosten wären bei einer Markt-Kaltmiete von rd. 10,- bis 11,- € schon nicht mehr ohne weiteres zu erwirtschaften. In diesem Falle wird der Kapitalzins also zur prohibitiven Kostengröße, wonach eine Investition in Frage zu stellen ist.

Einen solchen, anfänglichen in geringfügigem Umfang nicht zu erwirtschaftenden Kapitalzins kann man unter sonst gleichen Bedingungen nur unter zwei Voraussetzungen nach einiger Zeit verlustfrei in den Griff bekommen:

- wenn die Mieterträge zeitnah gesteigert werden können und
- die Refinanzierungskosten (nach Auslauf der Zinsbindung) zu einem späteren Zeitpunkt nicht höher liegen.
- Sollte der Staat helfen wollen, wäre es hilfreich, die ersten Jahre Sonderabschreibungen zu erlauben, z. B. 10 x 5 %.

<sup>23</sup> In historischer Betrachtung wird man wohl kaum von den 2010er Minimalzinsen von z. B. 3,6 % für Fremdkapital bei 10jähriger Zinsbindung ausgehen dürfen.

db) Lösen könnte man solche und ähnliche Unterdeckungen durch ein hohes Maß an Eigenkapital, (z.B. über 50 %) und durch die Fähigkeit, Anfangsverluste mit Gewinnen aus anderen Einkommen steuerwirksam zu verrechnen. Nur auf lange Sicht kann sich so ein Investment rentieren.

Das setzt die Fähigkeit zu langfristiger, strategischer Investition voraus. Dazu prädestiniert sind:

- zum einen typischerweise Selbstnutzer der Immobilie, i.d.R. einer Eigentumswohnung.
- Zum anderen sind das aber auch professionelle Investoren/Vermieter. Also Family Offices, Wohnungsbaugenossenschaften und Versicherungen. Letztere haben früher öfter in Wohnimmobilien investiert. Seinerzeit mit 100 % EK und einer Verzinsung vom mindestens 3 % zum Beginn<sup>24</sup>.

#### **14. Bedarfssteigerung/-reduktion an Wohnraum als wechselnde Einflußgröße**

Die Bedarfsänderungen staatlich zugestandenen bzw. nachgefragten Wohnraums in quantitativer und qualitativer Hinsicht üben einen sehr hohen Einfluß auf die Nutzungskosten aus. Auch hier hilft ein Blick auf die historische Entwicklung, um den Zusammenhang zu erkennen. Betrachten wir also die Größe und Qualität einer Wohnung, wie sie etwa für einen 4-Personen-Haushalt zu unterschiedlichen Zeiten jeweils zugestanden wurde.

Solche Bedarfsänderungen sind ebenfalls ein Mega-Kostenfaktor. Dieser wirkte die letzten 60 Jahre immer superior, war ein Kostentreiber. Mit anderen Worten: es ging bislang grundsätzlich immer aufwärts mit den zugestandenen Bedarfskennzahlen. Kostenwirksam waren dabei in den Hauptfaktoren: (a) größere Wohnungen; (b) höhere Baukosten; (c) verbesserte Bauausstattung.

a) Zur Erhöhung der Wohnfläche: Als Beispiel mag die zugestandene Fläche subventionierten Wohnraums für einen 4-Personen-Haushalt gelten. Diese beträgt:

1956: 55 m<sup>2</sup>

1980: 75 m<sup>2</sup>, + 45 % auf 1956

2010: 90 m<sup>2</sup>, + 65 % auf 1956

Wir haben derzeit eine Diskussion, welche Wohnflächen in Zukunft als angemessen anzusehen sind. Über Haushalte mit Hartz 4 - Wohngeldunterstützung wird diese Diskussion derzeit ansatzweise geführt. Es ist davon auszugehen, daß es in Zukunft eher zu einer Reduktion der förderfähigen Flächen kommen wird.

Dabei wird es vermutlich auch eine Rolle spielen, ob ein nach Hartz-4 geförderter Haushalt in der Innenstadt von Frankfurt oder in Herbstein/Vogelsberg Wohnraum sucht. Denn zum einen ist die Kaltmiete in der Frankfurter Innenstadt mit rd. 11,00 €/m<sup>2</sup> vs. 4,50 €/m<sup>2</sup> im ländlichen Gebiet des nahen Vogelsberg rd. 2,5 fach teurer. Zum anderen verfügt der unsubventionierte Normalhaushalt im Vogelsberg aller Erfahrung nach auch über erheblich mehr Wohnfläche als ein Vergleichshaushalt in der Innenstadt Frankfurts. Es geht also neben der objektiv notwendigen Fläche auch um die Sozialadäquanz am jeweiligen Standort, wobei gewisse Mindeststandards selbstredend einzuhalten sein werden.

b) Erhöhung der Herstellkosten, incl. Qualitäts-/Quantitätssteigerungen: Oben ist über die langfristig wirksamen Kosten-Einflußgrößen hinsichtlich der Nutzungskostenanomalie schon grundlegend

<sup>24</sup> Im Laufe der Zeit kommen alle, die solchermaßen mit genügend EK finanziert haben und das Objekt halten, bei einem funktionierenden Wohnungsmarkt zu guten Renditen, aufgrund des Effektes der Nutzungskostenanomalie. Auf dem flachen Lande mit reger Bautätigkeit in Selbsthilfe und in Städten mit schrumpfender Bevölkerung und in strukturschwachen Gebieten sollten man jedoch von Investments in Mietwohnungs-Neubauten grundsätzlich absehen. Denn dort ist kein hinreichender Bedarf zu vermuten.

gendes ausgeführt. Hier seien aber die Herstellkosten ohne Grundstücksanteil für die Vergleichsjahre dargestellt. Denn nur so wird die Kostenwirkung der unter a) dargestellten Erhöhung des gesellschaftlich akzeptierten Bedarfs abgebildet.

1956:  $55 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ €}^{25} = 11.000,00 \text{ €}$

1989:  $75 \text{ m}^2 \times 1.047,00 \text{ €} = 78.525,00 \text{ €}^{26}$

2010:  $90 \text{ m}^2 \times 1.364,00 \text{ €} = 122.580,00 \text{ €}^{27}$ .

Der Effekt superiorer Baukostenentwicklung (also schneller steigend als die allgemeine Kostenentwicklung) ist auf lange Sicht – trotz aller methodischen Bedenken bezüglich der Veränderung von Warenkörben usw. – auch langfristig nachweisbar. So inflationierten nach amtlicher Statistik beim allgemeinen Warenkorb 300.000 Mark in 1880 bis zum Mai 2010 zu 1,9 Mio. €. Beim Neubau von Wohngebäuden hingegen liegt das Kaufkraftäquivalent analog bei 5.1 Mio. €,<sup>28</sup> also dem rd. 2,7 fachen. Das ist auch an dieser Stelle ein Nachweis der Existenz des Effekts der Nutzungskostenanomalie bzw. der Superiorität von Baukosten.

### 15. Hinweise zur Bedeutung der Nutzungskostenanomalie für die Hauptakteure

Es muß genaueren Ausarbeitungen vorbehalten bleiben, für die Hauptakteure und Betroffenen der Nutzungskostenanomalie Wirkzusammenhänge zu beschreiben und Handlungsempfehlung zu entwickeln. Hier sollen lediglich erste orientierende Hinweise gegeben werden.

a) Der Investor sollte sich vor allem bei Neubauinvestitionen darauf einstellen, daß er eine erste Phase geringerer Rentabilität und u. U. auch unzureichender Liquidität überstehen muß. Immer sollte er sein Gebäude in marktgerechter Verfassung halten. Dabei kommt es auch darauf an, von einem langfristig tragfähigen Instandhaltungsbegriff auszugehen. Dieser umfaßt neben der baulich-technischen Instandhaltung und Modernisierung; auch solche aus wirtschaftlichen und rechtlichen Gründen. Jedoch: auf lange Sicht kann der Investor eine Extrarendite aus dem Effekt der Nutzungskostenanomalie realisieren, wenn er sein Objekt vernünftig bewirtschaftet.

b) Der Staat als Träger öffentlicher Belange sollte, vor allem in der hier beispielhaft angesprochenen Wohnraumversorgung, so handeln, daß diese sich auf lange Sicht selbst trägt. Das kann nur dann gelingen, wenn bei massiver Objektförderung die geförderten Wohnungen auf Dauer in der Sozialpflichtigkeit bleiben. Das könnte ähnlich oder genau so wie im bewährten mittlerweile jahrhundertalten Genossenschaftsmodell der Wohnungswirtschaft geschehen. Denn: Wohnungen können wirtschaftlich nur dann langfristig kostengünstig gehalten werden, wenn sie nicht – unter Marktrealisierung ihres mittlerweile angewachsenen Mehrwertes – weiterverkauft werden. Jedoch: Wo freifinanzierter Wohnungsbau vorherrscht, kann und sollte der Staat auf Einfluß auf die Objektbewirtschaftung – was Vermietung und Verkauf angeht – weitgehend verzichten. Lediglich in Teilmärkten, wo enorm steigende Knappheitspreise das vernünftige Mietniveau übersteigen, ist mit dem hierzu eingeführten Instrumentarium die Miethöhenentwicklung zu begrenzen.

c) Planer, Berater, bauausführende Wirtschaft mit Baumaterialien- und -systemlieferanten betreffen die Überlegungen zur Nutzungskostenanomalie eher nur mittelbar. Bemerkenswert wird man es dort aber am ehesten, wo sich Planungsanforderungen neuerdings ändern, weil Nachhaltigkeitsziele bewusster als bislang gesetzt werden. Das kann bei Neubauten zu höherer Bereitschaft führen, insoweit anspruchsvollere Investments zu leisten.

<sup>25</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Baukosten, lange Reihen, Durchschnittliche Kosten 2009, Wiesbaden 25. Aug. 2010 (DStatis 2010).

<sup>26</sup> Bei 54,6 % Inflation, wie 50.792,00 € in 1956, bzw. dem 3,6 fachen. Hinweis zur Inflation: vgl. DStatis 2009, nach Preisindex 1990, alte Bundesländer. Dieser Prozentsatz ist bei älteren Preisindizes höher und bei jüngeren niedriger. An dieser Stelle wurde mit dem Index von 1990 ein Zwischenwert gewählt.

<sup>27</sup> Bei 96,0 % Inflation, wie 62.540,00 € in 1956, bzw. dem 4,7 fachen.

<sup>28</sup> Brief Dt. Bundesbank, vom 3. Sept. 2010, an den Verfasser, die sich dabei auf Auswertungen des Statistischen Bundesamtes beruft.

Bei der Bewirtschaftung von Bestandsobjekten kann aber hingegen aus denselben Gründen die Nachhaltigkeitszielsetzung dazu führen, daß z.B. der gute Rat an den Eigentümer dahin geht, eine energetische Sanierung von Fenstern und Fassade um 10 Jahre zu verschieben. Denn es kann durchaus wirtschaftlich und ökologisch zielführender sein, auf eine umfassende Sanierung jetzt zu verzichten. Also z.B. die Fenster für weitere 10 Jahre gang- und schließbar zu halten sowie die Fassade nochmals mit einem neuen Anstrich zu versehen, statt eine vorhandene, langfristig unzureichende Dämmung jetzt schon auszutauschen und die Fassade zu erneuern.

d) Banken sind i.d.R. die im arbeitsteiligen Prozeß tätigen Spezialisten für die Bereitstellung von Fremdkapital. Sie werden sich vor allem für die Aspekte von Investsicherheit, Rendite und Nachhaltigkeit der Investition interessieren. Diesen Zielen wird bei bewussterem Investieren und Bewirtschaften hinsichtlich der Nutzungskostenanomalie besser Rechnung getragen. Denn es wird so ein höheres Maß an ökonomischer Objektivierung und somit auch an Investitionssicherheit erreicht.

e) Last but not least könnten Mieter im Wissen um die Langfristwirkung der Nutzungskostenanomalie erkennen, warum Veränderungen auf der Angebotsseite für die Zukunft ihrer Wohnungsverorgung erforderlich werden. Wer kann, sollte sich (und Nachkommen) daher Wohneigentum – in welcher Form auch immer - anschaffen. Wer dies nicht kann oder will, tut gut daran, sich langfristig Wohnrecht in einer echten Wohnungsgenossenschaft zu besorgen. Wer auf dem Lande und in Kleinstädten zur Miete wohnt hat gute Chancen, ohne besondere Vorsorge langfristig günstig zu wohnen. Alle anderen, also die auf teure städtische Mietwohnungen auch langfristig angewiesenen Mieter, bleiben zunächst auf staatliche Hilfe angewiesen, wenn und soweit das eigenverdiente Einkommen nicht reicht, angemessenen Wohnraum zu bezahlen.

## 16. Weitere Fragen zum staatlichen Handeln

Die Ausführungen zur Nutzungskostenanomalie, ihren Ursachen und Konsequenzen sind unvollständig. Es bleibt noch eine Reihe von Fragen offen, vor allem an den Staat, so z.B.

a) Um wie viel erhöht die Nutzungskostenanomalie in mittlerer Zukunft den notwendigen Aufwand staatlicher Wohnraumfürsorge? Etwa wenn die Neubauzahlen weiterhin so niedrig bleiben wie in Berlin. Dort werden seit dem Jahre 2000 weniger als 10.000 WE an Neuwohnungen p.a. errichtet. In 2009 waren das nur noch 3.815 fertiggestellte Wohnungen. Bei 0,8 % erforderlicher Fertigstellungen zur Bestandssicherung müssten das aber bei rd. 1,8 Mio. Haushalten 14.400 WE sein!

b) Welche wohnungspolitischen Konsequenzen sollten aus dem Phänomen der Nutzungskostenanomalie gezogen werden?

- Miethöhenbegrenzung: Historie, Vor- und Nachteile?
- Förderung von Wohneigentum, Wirkung?
- staatliche Wohnungsbestände aufbauen und dann wie vermieten?
- Förderung genossenschaftlichen Wohnens?

c) Welche mittelbaren staatlichen Maßnahmen bieten sich an, um den Belastungen aus der Nutzungskostenanomalie entgegenzuwirken?

- Vermeidung von Baulandverknappung, wirkt kostenreduzierend?
- Deregulierung von Vorschriften, wirkt kostenreduzierend?
- Förderung von Forschung, Aus- und Weiterbildung als Voraussetzung zur Produktivitätssteigerung (Innovation durch Intensivierung der Kooperation von Wirtschaft und Wissenschaft, Kammern, Verbänden).

d) Ist folgendes staatliche Handeln (mietrechtliche Bestimmungen) vernünftig?

- Unkontrollierte Nebenkostenübernahmen bei subventionierten Haushalten?
- Unprofessionelle Mieterselbsthilfe, z.B. bei Schönheitsreparaturen?
- Lange Entmietungswege/ -zeiten bei erheblicher Nichtzahlung von Miete?
- Subventionshingabe für Wohnraumschaffung oder Dauersubvention der Nutzungskosten, ohne Prüfung des Erwerbs eines langfristig verbindlichen Verzichts auf Marktrealisierung von Mehrwerten durch den Eigentümer?
- Verkaufs- und Umwandlungsverbot für Sozialwohnungen?

### **17. Fragen zur Nutzungskostenanomalie an die Wissenschaft**

Nutzungskostenanomalie und superiore Kosten als Gegenstand von Forschung. U.a. mit dem Ziel der Schaffung von Wissen zur besseren Nutzungskostenbeeinflussung entlang ihrer Haupt-Einflußgrößen.

- Bei welchen Immobilien und anderen langlebigen Wirtschaftsgütern ist das Phänomen der Nutzungskostenanomalie/superiorer Kosten in welcher Weise gegeben?
- Welche Erscheinungsformen und Verlaufstypen der Nutzungskostenanomalie/superiorer Kosten können bei welchen Immobilientypen und sonstigen Langfristinvestments unter welchen Bedingungen unterschieden werden?
- Welche Bedingungen wirken wie auf die Nutzungskostenanomalie/superiore Kosten?
- Welche Parameter von Nutzungskostenanomalie/superiorer Kosten und sonstiger Kosten sind wie zu beeinflussen, um eine sich selbst tragende, subventionsfreie Wohnraumversorgung zu erreichen?

Berlin, den 3. Okt. 2010

#### Autorendaten :

Dipl.-Kfm., Dr.-Ing. Ludwig Will

Immobilienökonom, selbständig

Dr. Will&Partner Grundstücksgesellschaft mbH; Tegeler Straße 26 in 13353 Berlin

Tel. 030-8827836; Fax. 030-8812236; E-Mail: [post@will-berlin.de](mailto:post@will-berlin.de); [www.will-berlin.de](http://www.will-berlin.de)