

Kurzbericht – Baukosten als Miettreiber

Untersuchung der Auswirkung steigender Bau- und Baulandkosten auf die Nettokaltmieten

Matthias zu Eicken/ Jakob Grimm

Einleitung

„Wohnen muss bezahlbar bleiben.“ Dieser Satz begegnet uns im aktuellen Diskurs immer wieder und wird von den unterschiedlichsten Akteuren vorgetragen. Hier herrscht große Einheit, weil das Thema Wohnen wirklich jeden betrifft. Übereinstimmende Meinungen finden sich auch beim Thema Wohnungsknappheit. Die Tatsache, dass in vielen strukturstarken Regionen die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund des jahrelang stiefmütterlich behandelten Neubaus das Angebot übersteigt, hat die Angebotsmieten¹ in den letzten Jahren anwachsen lassen. Die Lösung kann nur in einer Ausweitung des Angebots liegen und somit einzig durch Neubau erreicht werden. Die Ampel hat sich aus diesem Grund das ambitionierte Neubauziel von 400.000 Wohnungen im Jahr gesteckt.

Der Klimaschutz gewinnt als politisches Thema auch immer mehr an Bedeutung und hat einen großen Einfluss auf die Bauwirtschaft. Das Ziel der Bundesregierung ist, dass der Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral wird. Dies führt zu hohen Anforderungen beim Neubau, die die Baukosten in die Höhe treiben. Die Eigentümer und Bauherren von Gebäuden in Deutschland sollen darüber hinaus noch weitere gesellschaftspolitische Ziele im Gebäudebestand erreichen. Sie sollen nachhaltig sanieren und bauen, familien-, alters-, und pflegegerecht (um-)bauen, erneuerbare Energien nutzen sowie die Verkehrswende durch den Einbau von Ladeinfrastruktur für E-Autos in Gebäuden unterstützen und viele weitere hehre gesellschaftspolitische Ziele erfüllen. Die Politik verfolgt derzeit also Ziele, die nicht im Einklang mit der Bezahlbarkeit stehen. Auf der einen Seite soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dieser soll auf der anderen Seite allerdings den hohen gesellschaftspolitischen Erwartungen entsprechen.

Ein Bauherr, der seine Immobilie zu Wohnzwecken vermieten will, muss jedoch die von ihm investierte Summe durch die Einnahmen aus der Vermietung refinanzieren, damit seine Investition rentabel ist. Die vorliegende Studie untersucht die Quadratmetermietpreise, die ein Vermieter verlangen muss, um die Kosten eines Mehrfamilienhauses, das einen gewissen Effizienzhausstandard erfüllt, decken zu können.

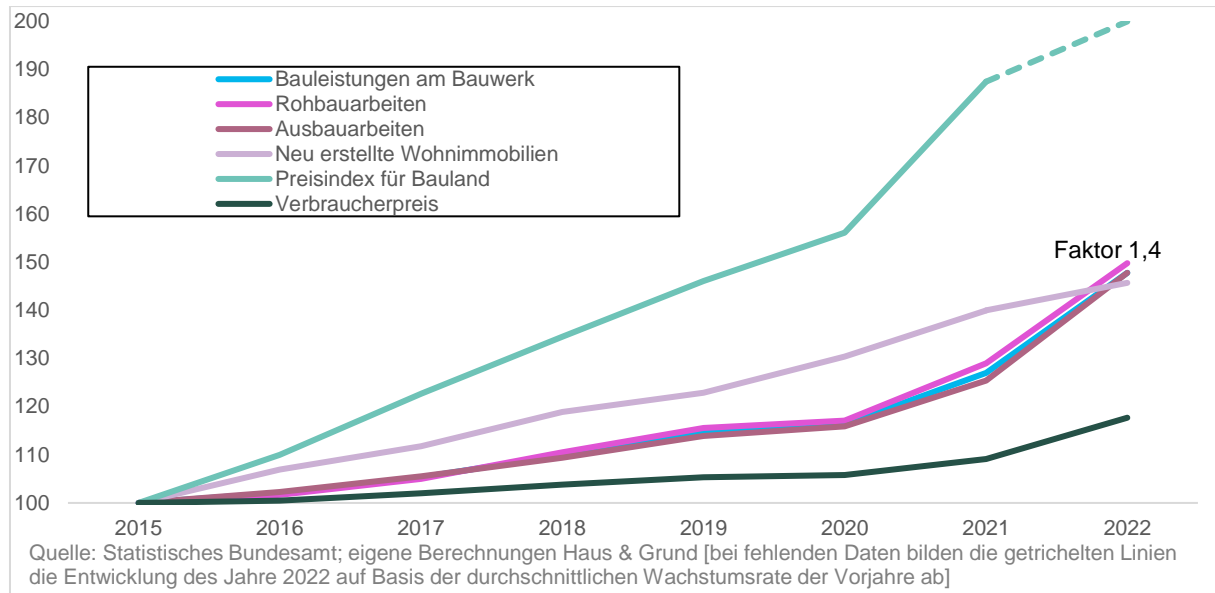
Entwicklung der Baupreise

Die Kosten des Bauens sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Während sich Bauleistungen am Bauwerk und auch die Kosten zur Erstellung neuer Wohngebäude seit den 2000er

¹ Angebotsmieten sind die Preise, die Eigentümer oder Vermieter für die Vermietung von Wohnungen auf Immobilienportalen im Internet anbieten. Sie spiegeln nicht unbedingt den tatsächlichen Marktwert von Wohnungen wider und können daher nicht als zuverlässige Indikatoren für die Entwicklung des Wohnungsmarktes verwendet werden, da Vermieter Angebotsmieten je nach Nachfrage und Verfügbarkeit von Wohnungen anpassen können, ohne dass diese Veränderungen immer auf den tatsächlichen Marktwert zurückzuführen sind. Auch sind Angebotsmieten nicht repräsentativ, stellen sie doch nur einen Bruchteil des Wohnungsbestandes dar. Um die Entwicklung des Wohnungsmarktes zu beobachten, sind daher andere Indikatoren wie beispielsweise Mietpreisindizes oder hedonische Mietpreise besser geeignet.

Jahren bis zum Jahr 2015 entlang der allgemeinen Preisentwicklung veränderten ist seither eine klare Abkoppelung dieser Preise zu beobachten (siehe Abbildung 1). Bei den Baulandpreisen begann diese dynamische Preisentwicklung schon deutlich früher. Gegenüber 2015 haben sich die Preise für Bauland in Deutschland nahezu verdoppelt.

Abbildung 1: Baukostenentwicklung 2015 bis 2022



Gründe für den weiteren Anstieg der Baukosten ab 2020 sind der Fachkräftemangel und der Mangel an Baustoffen aufgrund der mit der Pandemie und dem Ukraine-Krieg zusammenhängenden Lieferengpässen. Doch Abbildung 1 zeigt, dass die Preise für Baukosten schon vor der Pandemie deutlich an Dynamik gewannen. Hierbei spielte die lange Niedrigzinsphase, die nach der Wirtschafts- und Finanzkrise begann und bis ins Jahr 2022 andauerte, eine entscheidende Rolle. Die zunehmend schärferen Anforderungen bei Neubau von Wohngebäude hinsichtlich energetischer Mindeststandards sind ein weiterer Kostentreiber. Vor allem der letztgenannte, politisch forcierte Grund steht im diametralen Gegensatz zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Von 2015 bis 2022 sind die Bauleistungen am Bauwerk um den Faktor 1,4 gestiegen. Hat man im Jahr 2015 für eine Bauleistung am Bauwerk im Schnitt also noch 10.000 Euro gezahlt, stiegen diese Kosten bis 2022 auf durchschnittlich 14.000 Euro an.

Motivation, Datengrundlage und Methodik

Haus & Grund ist mit über 920.000 Mitgliedern der größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Bei vielen Mitgliedern handelt es sich um private Kleinvermieter. Diese Vermieter halten keinen großen Bestand. Oft besitzen sie ein kleines Mehrfamilienhaus, in dem sie Wohnungen zur Verfügung stellen. Aufgrund dieser Mitgliederstruktur besteht das Interesse des Verbandes im Hinblick auf diese Studie vorrangig darin, herauszufinden, vor welchen Herausforderungen Haushalte stehen, die nur ein kleines Mehrfamilienhaus bauen oder kaufen und dieses künftig vermieten wollen. Diese Studie nutzt daher aktuelle Neubaukosten für kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten, und ermittelt auf Basis einer bestimmten Mietrendite die Nettokaltmiete, die ein potenzieller Vermieter mindestens aufbringen muss, damit sich seine Investition lohnt. Kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten machen insgesamt

67 Prozent des gesamten Mehrfamilienhausbestands in Deutschland aus². Diese Bauart ist für den deutschen Wohnungsmarkt also von großer Bedeutung, was die Relevanz des Untersuchungsthemas untermauert.

Die Zahlen zu den Neubaukosten, die den Berechnungen zugrunde gelegt wurden, stammen vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI). Konkret wurden statistische Kostenkennwerte aus dem Jahr 2022 für Mehrfamilienhäuser, mit bis zu sechs Wohneinheiten und einem hohen Gebäudestandard genutzt. Die Kennwerte enthalten Informationen zur Brutto-Grundfläche (BGF), also der Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen, zur Nutzungsfläche (NUF) nach DIN 277 sowie zur Wohnfläche (NE) und die entsprechenden Quadratmeterbaupreise. Sowohl für die Baulandpreise als auch für die Baupreise werden die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche zugrunde gelegt. Bei den Baulandpreisen werden die Berechnungen für drei verschiedene Preisklassen (750 €/m² Wfl., 1.000 €/m² Wfl. und 1.250€/m² Wfl.) durchgeführt. Der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche setzt sich aus den Baukosten und den Baulandkosten pro Quadratmeter Wohnfläche zusammen. Zudem werden zu den Ausgaben Erwerbsnebenkosten in Höhe von 10 Prozent des Kaufpreises addiert.

Die wichtigsten Motive für Privatpersonen, eine Immobilie zu kaufen oder zu bauen und diese dann zu vermieten, sind beim Gebäude- wie auch beim Wohnungseigentum die Sicherheit der Anlageform und die Alterssicherung. Auch wenn Eigentümer von Immobilien zu ihren Objekten meist einen weit emotionaleren Bezug haben als dass bei anderen Investitionen – wie beispielsweise Aktien – der Fall ist, geht es auch hier klar darum, sein Geld durch diese Anlage zu vermehren oder in Zeiten niedriger Zinsen, wenigstens einem Wertverlust zu entgehen. Potenzielle Käufer (und/oder Bauherren) von Immobilien, die zu Wohnzwecken vermietet werden sollen, müssen sich also Gedanken über die Rendite machen, die sie mit ihrem Eigentum erzielen können.

Für die Berechnung der Rendite gibt es verschiedene Methoden. Grundsätzlich gilt, dass man die beim Kauf entstehenden Kosten den zu erzielenden Einnahmen gegenüberstellt. Bei Mietobjekten setzt man den Kaufpreis einer Immobilie also ins Verhältnis zu den Mieteinnahmen, sodass er als ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete angegeben wird. Setzt man den Jahresreinertrag in Beziehung zu den tatsächlich investierten Gesamtkosten, erhält man die sogenannte Nettomietrendite. In dieser Studie wurde wiederum eine Nettomietrendite von vier Prozent unterstellt um die Nettokaltmiete zu bestimmen. Bei einer Mietrendite von vier Prozent hat der Käufer den reinen Kaufpreis nach 25 Jahren aus den Mieterträgen erwirtschaftet. Diese Rechnung gibt einen guten Anhaltspunkt künftig zu erwartender Einnahmen. Dennoch handelt es sich um eine recht vereinfachte und auf das Wesentliche beschränkte Rechnung. Sofern man beispielsweise die steuerlichen Auswirkungen in die Berechnung einbezieht, kommt man zu einem genaueren Renditewert. Auch künftige Einflüsse – wie beispielsweise Auswirkungen von Änderungen bei Ausgaben und Einnahmen auf die Einkommensteuer, Mieterhöhungsmöglichkeiten, Kostenänderungen, Instandhaltungsrisiken, Leerstandrisiken oder Wertveränderungen als Folge positiver oder negativer Standortentwicklungen – werden hierbei nicht

² Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022).

einbezogen³. Der Einfachheit halber wurde für die hier zugrunde gelegte Analyse jedoch die vereinfachte Rechnung angewandt.

Zur Ermittlung der monatlichen Nettokaltmiete, die ein Käufer mindestens erzielen muss, um das Objekt rentabel zu vermieten, wurde, wie oben erwähnt, eine Nettomietrendite in Höhe von vier Prozent unterstellt. Außerdem liegt der unterstellte Anteil der Bewirtschaftungskosten an der Nettokaltmiete bei 23 Prozent. Die jährliche Nettokaltmiete ergibt sich aus Folgender Formel:

$$\text{Nettomiete €}/\text{m}^2 \text{ p. a.} = \frac{\text{Nettomietrendite (in \%)} \times \text{Kaufpreis m}^2 \text{WFl (inkl. Erwerbsnebenkosten)}}{(1 - \text{Anteil Bewirtschaftungskosten (in \%)})}$$
⁴

Dividiert man diesen Wert durch zwölf erhält man die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche.

Ergebnisse

In die Berechnung flossen Daten zu kleineren Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohneinheiten des BKI ein. Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer und Kostenstand ist das erste Quartal 2022. Die Fallbeispiele verteilen sich über die gesamte Bundesrepublik (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Verteilung Fallbeispiele Neubaukosten



³ Siehe Pulletz, Werner (2018), S. 701. München.

⁴ Die Herleitung dieser Formel entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Fallbeispiel 1

Kenndaten Objekt 1:

Land:	Baden-Württemberg
Kreis:	Ostalbkreis
Standard:	über Durchschnitt (Effizienzhaus 55)
Bruttogrundfläche:	699 m ²
Nutzfläche:	505 m ²
Wohnfläche:	404 m ²

Bei dem ersten Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus des Effizienzhaus-55-Standards mit vier Wohneinheiten und einer Bruttogrundfläche von 699 Quadratmeter. Die Baukosten betragen 1.350 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche. Die Nutzfläche beträgt 505 Quadratmeter. Die Quadratmeterzahl der Wohnfläche entspricht etwa 80 Prozent der Nutzfläche⁵. Somit ergeben sich für dieses Gebäude Baukosten in Höhe von 2.242,34 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche⁶.

Tabelle 1

Nettokaltmiete bei Nettomietrendite von 4 %	Baulandkosten pro m ² /WFL.		
	750,00 €	1.000,00 €	1.250,00 €
Nettomiete €/m ² p.a.	170,99 €	185,28 €	199,56 €
Nettomiete €/m ² p.m.	14,25 €	15,44 €	16,63 €
Zins und Tilgung p.m.	5.512,19 €	6.038,44 €	6.564,69 €

Tabelle 1 fasst für die verschiedenen Baulandkosten pro Quadratmeter Wohnfläche die Nettokaltmiete bei einer Mietrendite von vier Prozent zusammen. Bei Baulandkosten von 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche muss die Nettokaltmiete pro Quadratmeter mindestens 14,25 Euro betragen. Andernfalls kann der potenzielle Käufer/Bauherr seine Investitionen durch die Mieteinnahmen nicht decken. Bei Baulandkosten von 1.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche steigt die Nettokaltmiete auf 15,44 Euro pro Quadratmeter an. Bei Baulandkosten von 1.250 Euro den Quadratmeter liegt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter sogar bei 16,63 Euro.

In den Berechnungen werden Kaufnebenkosten von 10 Prozent, sowie eine Eigenkapitalquote von 25 Prozent des Kaufpreises unterstellt. Zudem wird über den gesamten Finanzierungszeitraum ein mittlerer Zinssatz des Baudarlehns von vier Prozent, sowie eine Tilgungsrate von vier Prozent unterstellt. Mithilfe

⁵ Schätzung basieret auf den Daten des BKI.

⁶ $Kosten \text{ in } \text{€}/\text{m}^2 \text{ Wohnfläche} = \text{Kosten Nutzfläche in } \text{€}/\text{m}^2 \times 1,2.$

einer einfachen Formel kann auf dieser Grundlage die Kreditlaufzeit in Jahren bestimmt werden⁷. Aufgrund gleicher Grundannahmen bei den Zins- und Tilgungssätzen beträgt die Kreditdauer in allen Fallbeispielen 18 Jahre. Um die monatliche Zins- und Tilgungszahlung zu bestimmen, setzt man die Gesamtkosten (Baukosten und Baulandkosten zzgl. Kaufnebenkosten) abzüglich des eingebrachten Eigenkapitals dann ins Verhältnis zur Tilgungsdauer⁸. Die durchschnittliche monatliche Zins- und Tilgungszahlung steigt hierbei von 5.512,19 Euro (Baulandkosten von 750 €/m²) auf 6.038,44 Euro (Baulandkosten von 1.000 €/m²) und erreicht bei Baukosten in Höhe von 1.250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sogar einen Wert von 6.564,69 Euro.

Fallbeispiel 2

Kenndaten Objekt 2:

Land:	Sachsen
Kreis:	Leipzig
Standard:	über Durchschnitt
Bruttogrundfläche:	1.360 m ²
Nutzfläche:	850 m ²
Wohnfläche:	680 m ²

Bei dem zweiten Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten in Sachsen. Aus der Bruttogrundfläche von 1.360 Quadratmeter und der Nutzungsfläche von 850 Quadratmeter ergibt sich für dieses Gebäude eine Wohnfläche von etwa 680 m².

Tabelle 2

Nettokaltmiete bei Nettomietrendite von 4 %	Baulandkosten pro m ² /WFL.		
	750,00 €	1.000,00 €	1.250,00 €
Nettomiete €/m ² p.a.	255,26 €	269,55 €	283,84 €
Nettomiete €/m ² p.m.	21,27 €	22,46 €	23,65 €
Zins und Tilgung p.m.	13.632,32 €	14.518,09 €	15.403,86 €

Bei Baulandkosten in Höhe von 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter 21,27 Euro. Liegen die Baulandkosten bei 1.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, steigt die Miete sogar auf 22,46 Euro den Quadratmeter. Wenn die Baulandkosten Preise in Höhe von 1.250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erreichen, steigt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter auf 23,65 Euro. Die durchschnittliche monatliche Zins- und Tilgungszahlung liegt in diesem Fall zwischen 13.632,32 Euro und 15.403,86 Euro.

⁷ Laufzeit in Jahren = $-\left[\frac{\ln(1-i \times S_0/R)}{\ln(q)}\right]$, wobei i dem mittleren Zinssatz des Baudarlehens (4%), S₀ der Kreditsumme (Gesamtpreis abzgl. Eigenkapital) und R der jährlichen Zins- und Tilgungsrate entspricht. Der Wert q gibt die Annuität wieder (q=1+i).

⁸ Kredittilgung p.m. = Gesamtkosten/Tilgungsdauer p.m.

Fallbeispiel 3

Kenndaten Objekt 3:

Land:	Bayern
Kreis:	München
Standard:	über Durchschnitt
Bruttogrundfläche:	1.177 m ²
Nutzfläche:	786 m ²
Wohnfläche:	604 m ²

Beim dritten Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten in Bayern. Die Wohnfläche liegt bei 604 Quadratmetern.

Tabelle 3

Nettokaltmiete bei Nettomietrendite von 4 %	Baulandkosten pro m ² /WFL.		
	750,00 €	1.000,00 €	1.250,00 €
Nettomiete €/m ² p.a.	185,59 €	199,87 €	214,16 €
Nettomiete €/m ² p.m.	15,47 €	16,66 €	17,85 €
Zins und Tilgung p.m.	9.276,72 €	10.095,80 €	10.914,87 €

Bei Baulandkosten in Höhe von 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter 15,47 Euro. Liegen die Baulandkosten bei 1.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche steigt die Miete sogar auf 16,66 Euro den Quadratmeter. Wenn die Baulandkosten Preise in Höhe von 1.250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erreichen, steigt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter auf 17,85 Euro. Die durchschnittliche monatliche Zins- und Tilgungszahlung liegt in diesem Fall zwischen 9.276,72 Euro und 10.914,87 Euro.

Weitere Fallbeispiele

Selbige Berechnung wurde für sechs weitere Mehrfamilienhäuser durchgeführt. Bei einem Mehrfamilienhaus des Effizienzhausstandards 33 in Brandenburg mit fünf Wohneinheiten liegt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche je nach Baulandkosten zwischen 19,23 Euro und 21,67 Euro.

In einem Mehrfamilienhaus des Effizienzhausstandards 70 mit fünf Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen müssen je nach Baulandkosten Nettokaltmieten zwischen 27,69 Euro und 30,08 Euro den Quadratmeter erzielt werden.

Wer ein neu errichtetes Mehrfamilienhaus des Effizienzhausstandards 85 mit sechs Wohneinheiten in Berlin vermieten möchte, muss bei einer Nettomietrendite von vier Prozent je nach Baulandkosten Nettokaltmieten zwischen 32,55 Euro und 34,93 Euro verlangen.

Bei einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten in Baden-Württemberg variiert die Nettokaltmiete pro Quadratmeter je nach Baulandkosten zwischen 19,99 Euro und 22,37 Euro.

Bei einem Mehrfamilienhaus des Effizienzhausstandards 70, mit fünf Wohneinheiten in Hamburg müssen je nach Baulandkosten Nettokaltmieten in Höhe von 29,11 Euro bis 31,49 Euro pro Quadratmeter verlangt werden, wenn die Nettomietrendite von mindestens vier Prozent erreicht werden soll.

Bei einem weiteren Mehrfamilienhaus des Effizienzhausstandards 55 mit vier Wohneinheiten in Hamburg liegt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche je nach Baulandkosten zwischen 19,67 Euro und 22,05 Euro.

Natürlich bieten diese Fallbeispiele nur einen kleinen Ausschnitt des Wohnungsneubausegments kleinerer Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten in Deutschland. Die Fälle sind allerdings in der gesamten Republik weit gestreut. Sie beinhalten sowohl Neubauprojekte im Osten als auch im Westen Deutschlands. Zudem gibt es Projekte in ländlichen und in urbanen Regionen. Diese Fallbeispiele liefern also einen guten Überblick und lassen einen gemeinsamen Trend erkennen:

Wer Wohnungen eines kleinen Mehrfamilienhauses, das im vergangenen Jahr gebaut wurde und einen hohen energetischen Standard aufweist, zu einer Nettomietrenditen von mindestens vier Prozent vermieten möchte, muss je nach Baulandkosten, Baustandard und Bundesland Nettokaltmieten zwischen 14,25 Euro und 34,93 Euro den Quadratmeter verlangen.

Laut Statistischem Bundesamt liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bundesweit bei 7,40 Euro pro Quadratmeter. Neuvertragsmieten in Immobilien, die den energetischen Anforderungen entsprechen müssen also deutlich über dem Bundesdurchschnitt angesetzt werden. Dieser Fakt lässt sich nicht mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum schaffen zu wollen, vereinbaren.

Fazit

Die Inflation hat seit dem vergangenen Jahr die allgemeinen Preise deutlich in die Höhe getrieben. Vor allem Baustoffe und Bauland waren besonders von den Preissteigerungen betroffen. „Über die allgemeinen Preissteigerungen hinaus führen vor allem gestiegene Qualitätsansprüche und ordnungsrechtliche Anforderungen beispielsweise in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit sowie eine Vielzahl von kommunalen Auflagen, insbesondere in den letzten Jahren, zu deutlich erhöhten Kosten im Wohnungsbau (Arge 2022, S. 38)“. Die energetischen Anforderungen beim Neubau sind nicht mit dem Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Einklang zu bringen. Das wohnungspolitische Umfeld ist geprägt durch einen massiven Konflikt zwischen dem Ziel der Bezahlbarkeit des Wohnens und vielen weiteren gesellschaftspolitischen Zielen. Die Eigentümer und Bauherren von Gebäuden in Deutschland werden geradezu damit überzogen, gesellschaftspolitische Ziele im Gebäudebestand zu erreichen und gleichzeitig massive bürokratische und ordnungspolitische Anforderungen umzusetzen. Alles soll gleichzeitig und in einem eng gesetzten Zeitraum passieren, aber das Wohnen nicht teurer werden.

Die lange Phase günstiger Finanzierungsbedingungen hat immer neue Standards und Anforderungen für viele Haushalte finanzierbar bleiben lassen. Mit dem Ende der Niedrigzinsphase und dem andauernden Anstieg der Baukosten sind diese Rahmenbedingungen verschwunden. Die Politik kann diese fundamentalen Faktoren vor allem kurzfristig nur schwer beeinflussen. Umso bedeutender ist es, dass Politik, die sich bisweilen widersprechenden Ziele und Anforderungen an den Gebäudebestand priorisiert und gesetzliche Vorhaben entsprechend gestaltet. Mit Blick auf den Widerspruch von Bezahlbarkeit des Wohnens und Klimaschutzmaßnahmen empfiehlt es sich, beispielsweise auf den kosteneffizienten Zertifikatehandel zu setzen, um die Klimaziele zu erreichen, statt teure und kleinteilige ordnungspolitische Ansätze zu wählen. Auch Normungsprozesse außerhalb des politischen Raums wirken sich kostentreibend aus, indem sie Produktverbesserung zur Norm erklären, obwohl diese für die Sicherheit, Standfestigkeit und Stabilität eines Gebäudes nicht zwingend notwendig sind. Vorschläge zur Senkung der Baukosten, wie die Empfehlungen der Baukostensenkungskommissionen, liegen auf dem Tisch und sollten weiter umgesetzt werden.

Literatur

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (2023): Statistische Kostenkennwerte 2022 für die Gebäudeart Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, hoher Standard, 27 Objekte, Stuttgart.

Gniechwitz T., Paare K., Schulze T., Walberg D. (2022): Wohnungsbau. Die Zukunft des Bestandes, Studie zum 13. Wohnungsbautag 2022 und Ergebnisse aus aktuellen Untersuchungen
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel.

Pulletz, Werner (2018): Objektfinanzierung. In Egon Murfeld (Hrsg.), Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, 8., aktualisierte und erweiterte Auflage, S. 589-714. München.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022), Ergebnisse des Zensus 2011, Wohnen im Gebäude, Deutschland 2022.

Statistisches Bundesamt (2023): Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, Wiesbaden.

Formeln:

$$(1) \quad \text{Gesamtinvestitionskosten} = \text{Kaufpreis} + \text{Kaufnebenkosten}$$

Die angestrebte und unterstellte Nettomietrendite beträgt 4 Prozent.

Nicht Umlagefähige Bewirtschaftungskosten entsprechen 23 Prozent der Nettokaltmiete pro Monat.

Herleitung der Formel für die Nettomiete p.a.:

$$(2) \quad \text{Nettomietrendite} = \text{Nettomiete p. a.} - (12 \times \text{Bewirtschaftungskosten}) / \text{Gesamtinvestitionskosten}$$

→

$$(3) \quad \text{Nettomietrendite} \times \text{Gesamtinvestitionskosten} = \text{Nettomiete p. a.} - (12 \times \text{Bewirtschaftungskosten})$$

→

$$(4) \quad \text{Nettomietrendite} \times \text{Gesamtinvestitionskosten} = \text{Nettomiete p. a.} - (12 \times (\text{Nettomiete p. m.} \times 0,23))$$

→

$$(5) \quad \text{Nettomietrendite} \times \text{Gesamtinvestitionskosten} = \text{Nettomiete p. a.} - (12 \times (\text{Nettomiete p. a.} / 12 \times 0,23))$$

→

$$(6) \quad \text{Nettomietrendite} \times \text{Gesamtinvestitionskosten} = \text{Nettomiete p. a.} \times (1 - 0,23)$$

→

$$(7) \quad \text{Nettomiete p. a.} = \text{Nettomietrendite} \times \text{Gesamtinvestitionskosten} / (1 - 0,23)$$

Kurzes Fallbeispiel:

Nettomietrendite: 4%

Gesamtinvestitionskosten = Kaufpreis + Kaufnebenkosten

Kaufpreis = Baulandkosten + Baukosten

Baukosten = 2.500 €/m²

Baulandkosten = 750 €/m²

Kaufpreis = 3.250 €/m²

$$(8) \quad \text{Nettomiete m}^2/\text{p. a.} = (4\% \times 3.250 \text{ €/m}^2) / (1 - 0,23) = 168,83 \text{ €/m}^2/\text{p. a.}$$

$$(9) \quad \text{Nettomiete m}^2/\text{p. m.} = 14,07 \text{ €/m}^2$$

Kerndaten der Fallbeispiele vier bis neun

Kenndaten Objekt 4:

Land:	Brandenburg
Kreis:	Potsdam-Mittelmark
Standard:	über Durchschnitt (Effizienzhausstandard 33)
Bruttogrundfläche:	880 m ²
Nutzfläche:	617 m ²
Wohnfläche:	494 m ²

Tabelle 4

Nettokaltmiete bei Nettomietrendite von 4 %	Baulandkosten pro m ² /WFL.		
	750,00 €	1.000,00 €	1.250,00 €
Nettomiete €/m ² p.a.	231,42 €	245,70 €	259,99 €
Nettomiete €/m ² p.m.	19,28 €	20,48 €	21,67 €
Zins und Tilgung p.m.	9.001,03 €	9.643,99 €	10.286,96 €

Kenndaten Objekt 5:

Land:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Dortmund
Standard:	über Durchschnitt (Effizienzhausstandard 70)
Bruttogrundfläche:	1.049 m ²
Nutzfläche:	532 m ²
Wohnfläche:	439 m ²

Tabelle 5

Nettokaltmiete bei Nettomietrendite von 4 %	Baulandkosten pro m ² /Wfl.		
	750,00 €	1.000,00 €	1.250,00 €
Nettomiete €/m ² p.a.	332,33 €	346,62 €	360,90 €
Nettomiete €/m ² p.m.	27,69 €	28,88 €	30,08 €
Zins und Tilgung p.m.	10.933,00 €	11.487,39 €	12.041,78 €

Kenndaten Objekt 6:

Land:	Berlin
Kreis:	Berlin
Standard:	über Durchschnitt (Effizienzhausstandard 85)
Bruttogrundfläche:	1.275 m ²
Nutzfläche:	752 m ²
Wohnfläche:	602 m ²

Tabelle 6

Nettokaltmiete bei Nettomietrendite von 4 %	Baulandkosten pro m ² / WFL.		
	750,00 €	1.000,00 €	1.250,00 €
Nettomiete €/m ² p.a.	390,60 €	404,89 €	419,17 €
Nettomiete €/m ² p.m.	32,55 €	33,74 €	34,93 €
Zins und Tilgung p.m.	13.617,90 €	14.401,55 €	15.185,19 €

Kenndaten Objekt 7:

Land:	Baden-Württemberg
Kreis:	Heidenheim
Standard:	über Durchschnitt
Bruttogrundfläche:	1.266 m ²
Nutzfläche:	838 m ²
Wohnfläche:	611 m ²

Tabelle 7

Nettokaltmiete bei Nettomietrendite von 4 %	Baulandkosten pro m ² /Wfl.		
	750,00 €	1.000,00 €	1.250,00 €
Nettomiete €/m ² p.a.	239,88 €	254,16 €	268,45 €
Nettomiete €/m ² p.m.	19,99 €	21,18 €	22,37 €
Zins und Tilgung p.m.	12.794,02 €	13.667,29 €	14.540,55 €

Kenndaten Objekt 8:

Land:	Hamburg
Kreis:	Hamburg
Standard:	über Durchschnitt (Effizienzhausstandard 70)
Bruttogrundfläche:	1.222 m ²
Nutzfläche:	751 m ²
Wohnfläche:	601 m ²

Tabelle 8

Nettokaltmiete bei Nettomietrendite von 4 %	Baulandkosten pro m ² / WFL.		
	750,00 €	1.000,00 €	1.250,00 €
Nettomiete €/m ² p.a.	349,36 €	363,64 €	377,93 €
Nettomiete €/m ² p.m.	29,11 €	30,30 €	31,49 €
Zins und Tilgung p.m.	16.340,16 €	17.122,77 €	17.905,37 €

Kenndaten Objekt 9:

Land: Hamburg
Kreis: Hamburg
Standard: über Durchschnitt (Effizienzhausstandard 55)
Bruttogrundfläche: 1.160 m²
Nutzfläche: 652 m²
Wohnfläche: 541 m²

Tabelle 2

Nettokaltmiete bei Nettomietrendite von 4 %	Baulandkosten pro m²/Wfl.		
	750,00 €	1.000,00 €	1.250,00 €
Nettomiete €/m ² p.a.	236,08 €	250,36 €	264,65 €
Nettomiete €/m ² p.m.	19,67 €	20,86 €	22,05 €
Zins und Tilgung p.m.	12.289,04 €	12.968,48 €	13.647,91 €