

# Kostentreiber für den Wohnungsbau

## Wohnungsbau-Studie 2015

Mainz, 23. Juni 2015

Rechtsanwalt Michael Halstenberg

Leiter VHV Verbands- und Kooperationsmanagement Bau



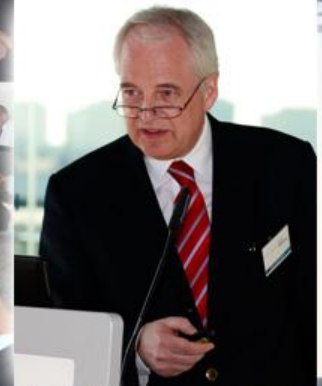
ARGE//eV

## Parlamentarisches Frühstück

Eine kompakte Stunde „Wohnungsbau“ auf dem Parlamentsdach



- 72 Teilnehmer bei MdB-Runde
- Dachgarten-Restaurant des Deutschen Bundestages





## Pressekonferenz

„Volles Haus“ im Haus der Bundespressekonferenz

- Vom ARD-Mittagsmagazin über das ZDF mit „heute - in Deutschland“ bis zum RTL-Nachtjournal. Von der „Süddeutschen Zeitung“ über die „Frankfurter Allgemeine Zeitung“ bis zur Titelseite der „Bild“.
- Quer durch die Republik in den Medien präsent: Die Pressekonferenz „Kostentreiber Wohnungsbau“ hat mehr als 130 Schlagzeilen gemacht und gute Sendeplätze belegt.





## Fachforum

### Minister-Präsenz auf dem „Wohnungsbau-Gipfel“

- Mehr als 210 Teilnehmer.
- 3 Bau-Minister: Barbara Hendricks (Bund) | Michael Groschek (NRW) | Markus Ulbig (Sachsen)
- Zitat Bundesbauministerin Hendricks: „Der Wohnungsbau-Tag ist der bundesweite Branchen-Gipfel.“





## Medien-Clipping „Schlagzeilen-Schau“

OSTSEE ZEITUNG  
Rostocker Zeitung

**Verbände: Wohnungsbau zu teuer für bezahlbare Mieten**

100 000 Seiten mit Vorschriften behindern den Wohnungsbau

**NEUE STUDIE**  
**Staat schuld an Miet-Explosion**

WESER KURIER  
TAGESZEITUNG FÜR BREMEN UND NIEDERSACHSEN

**Die Zeit drängt**

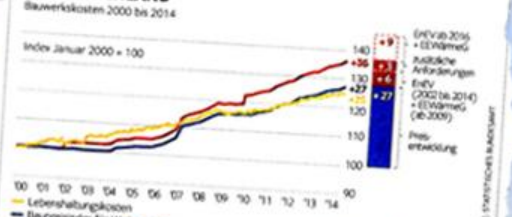
**Wohnungsbau wird zu kostspielig**  
Magdeburger Volksstimme

**Bild**  
BERLIN-BRANDENBURG

WOHNUNGSBAU  
Hölnischer Stadt-Anzeiger

**Der teure Traum vom Eigenheim**  
RHEINISCHE POST

**KOSTENTWICKLUNG IM WOHNUNGSBAU**  
IN DEUTSCHLAND



**3080 Euro pro Quadratmeter**

**Kostentreiber Staat**

**Billig bauen geht nicht mehr**

**DIE WELT**

**Staat blockiert Bau neuer Wohnungen**

**Schön teuer**

Ob Dämmung, Schallschutz oder Stellplätze: Strenge Vorgaben erhöhen die Baukosten. Eine neue Studie zeigt, wie Normen und Verordnungen die Preise treiben. Nach Ansicht der Wohnungsunternehmen hat die Politik das Maß verloren

Frankfurter Allgemeine  
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

DER TAGESSPIEGEL

Neue Studie: Mieten liegen über zehn Euro

Vielzahl an Vorschriften und Auflagen erschwert Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Süddeutsche Zeitung  
NEUESTE NACHRICHTEN AUS POLITIK, KULTUR, WIRTSCHAFT UND SPORT

**Deutschland fehlen bis zu 500 000 Wohnungen**

**Der Staat treibt die Kosten für den Wohnungsbau in die Höhe**  
Ein Quadratmeter Wohnraum ist seit dem Jahr 2000 um 40 Prozent teurer geworden

Branche und Mieterbund warnen vor Verwerfungen / Wachsende Zahl von Flüchtlingen sucht eine Bleibe

Hannoversche Allgemeine

Frankfurter Allgemeine  
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND



## Medien-Clipping „Netz-Treffer“

10 Euro pro Quadratmeter **T... Online**  
**Neubauten für Mieter kaum noch bezahlbar**

**Hohe Abgaben an den Staat: Mieten in Neubauten kaum bezahlbar**  
**RTL AKTUELL**

**Studie: Neubau für Kaltmieten unter zehn Euro nicht mehr möglich** **Süddeutsche Zeitung**

**Verbände: Wohnungsbau zu teuer für bezahlbare Mieten**

**Neubau für Kaltmieten unter zehn Euro nicht mehr möglich** **Berliner Morgenpost** **stern**

Vorschriften-Wust **BERLINER KURIER**  
**Der Staat macht die Mieten in Berlin teuer**

Wie der Staat den Neubau von Wohnungen erschwert

**ONLINE FOCUS** Studie legt offen  
**Bis zu 46 Prozent teurer: Bauherren müssen wegen der Politik draufzahlen**

**Freie Presse**

**DIE WELT**

Deutschland fehlen bis zu 500.000 Wohnungen **Hannoversche Allgemeine**  
Hunderttausende Wohnungen in Deutschland fehlen, nun sind noch mehr nötig – für die zahlreichen Flüchtlinge. Vertreter von Mietern und Vermietern warnen deshalb vor Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt.



Eine bezahlbare Wohnung in der Großstadt muss derzeit teuer bezahlt werden.

Staat blockiert Bau neuer Wohnungen

**Studie zu Baukosten und Mieten: Staat macht das Wohnen teuer**

**Handelsblatt**

Staat treibt Wohnkosten nach oben

**SPIEGEL ONLINE WIRTSCHAFT**

**IMMOBILIEN**  
**Staat macht das Bauen teurer**

**INFORadio rbb**

»Regulierungsdschungel«

Analyse  
**Der teure Traum vom Eigenheim** **RP ONLINE**

Bauwirtschaft beklagt zu hohe Kosten für neue Wohnungen

**neues deutschland**  
SOZIALISTISCHE TAGEBLÄTTER

Lobbyismus für Wohnungsbau  
**Ein seltsames Bündnis**

Der Mieterbund, die IG BAU und Immobilienverbände fordern Steuererleichterungen und Subventionen für private Investoren im Wohnungsbau.

**taz.de**

Bau von Wohnhäusern in Köln: Kostentreiber Staat

Die Baukosten für ein Mehrfamilienhaus belaufen sich laut einer Studie auf 3080 Euro pro Quadratmeter - 40 Prozent mehr als im Jahr 2000. Schuld ist der Staat, beklagt ein Bündnis aus Baubranche und Mieterbund.

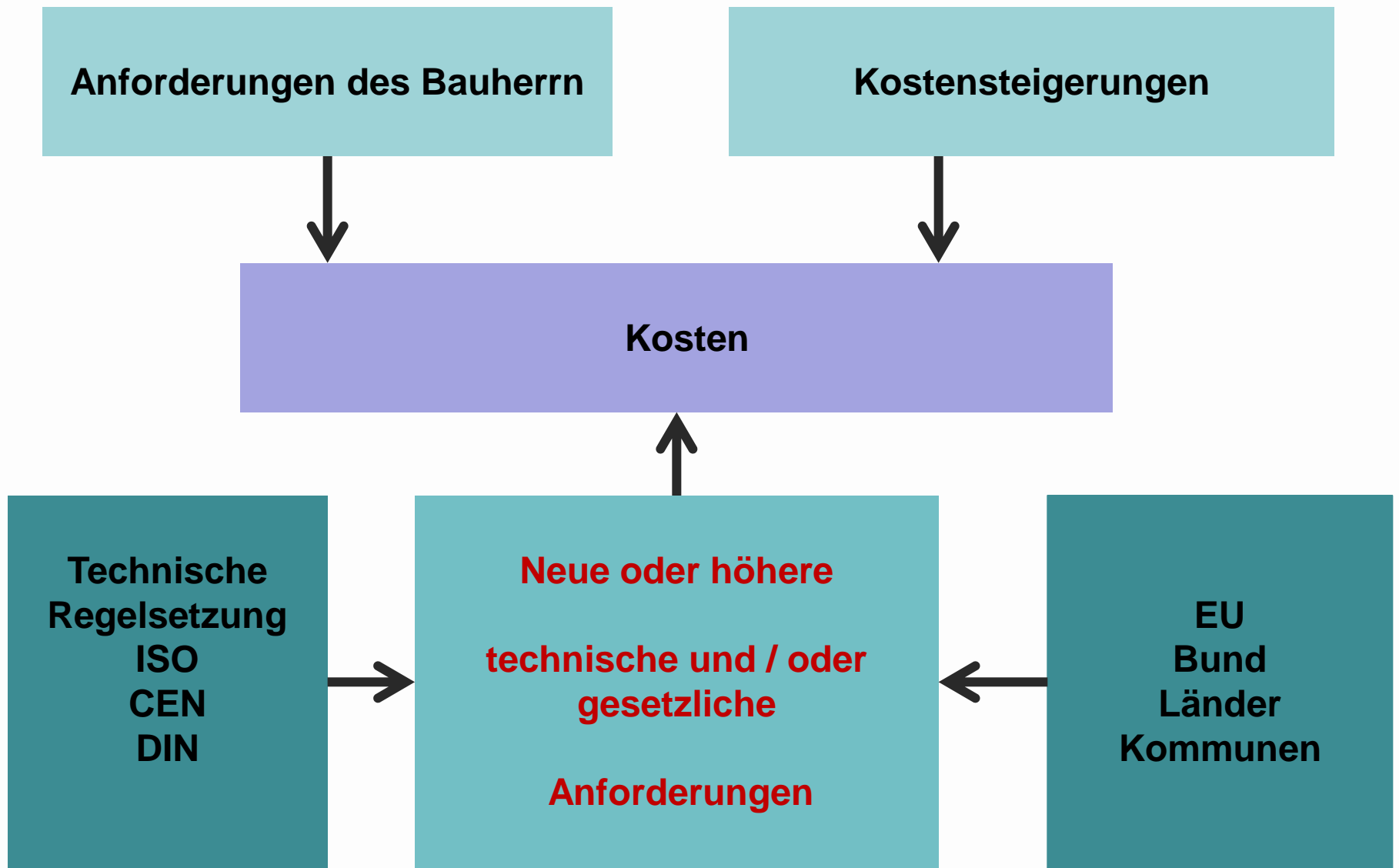


# Das „Problem“

**Eine  
gute Idee**

**haben  
Viele**

A4 80 500  
premium  
MULTIFUNCTION PAPER





**Viele Mehrkosten resultieren aus**

**„echten“ Mehranforderungen**

**nicht aus technischem Fortschritt**

## 1. Ausführung (keine Rationalisierung)

- Erhöhung von Sicherheitsvorschriften
- Neue Umwelt-Standards
- Höhere Anforderungen in der Betriebsphase
- Kürzere Instandsetzungsintervalle

## 2. Management (keine Skaleneffekte)

- Laufende Novellierungen
- Zunehmende Komplexität
- Regelungsdefizite
- Folgewirkungen
- Dokumentationspflichten



**Hohe Anforderungen**

**treffen**

**kleine und mittlere Unternehmen**

**die individuelle Projekte**

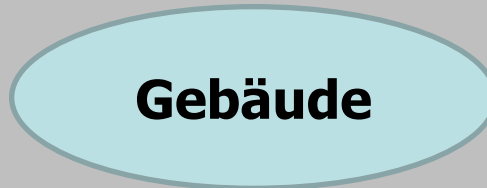
**dezentral errichten müssen**

## Baurechtlicher Instrumentenkasten (Auszug)

**Bauordnungsrechtliche Anforderungen an das Gebäude (BauO, FeuerungsVO, etc.)**

**Bauproduktenrecht (EU-BauPVO, BauPG, BauO, Produktsicherheitsrecht)**

**Energieeinsparrecht (EU-Gebäude-RL EEG, EnEV 2014)**



**Nachbarrecht**

**Naturschutzrecht**

**Einsatz von Technik zur Nutzung von erneuerbaren Energien, EEWärmeG**

**Bauplanungsrecht, BauGB, BauNVO, gemeindliche Baupläne, Satzungen**

**Sachverständigenrecht, HOAI**

**Zivilrechtliche Regelungen: Werksvertragsrecht, Mietrecht, Grundstücksrecht, WEG, Versicherungsrecht**

**Förderrecht: KfW-Programme, Wohnungsbauprogramme, Steuerrecht**



## Komplexität von Vorschriften

- Eurocodes
- Energieeinsparrecht
  - Schallschutz
- Bauproduktenrecht
  - Gefahrstoffrecht
- Baustellenbetrieb (Lärmschutz)
- Mantelverordnung und Kreislaufwirtschaft

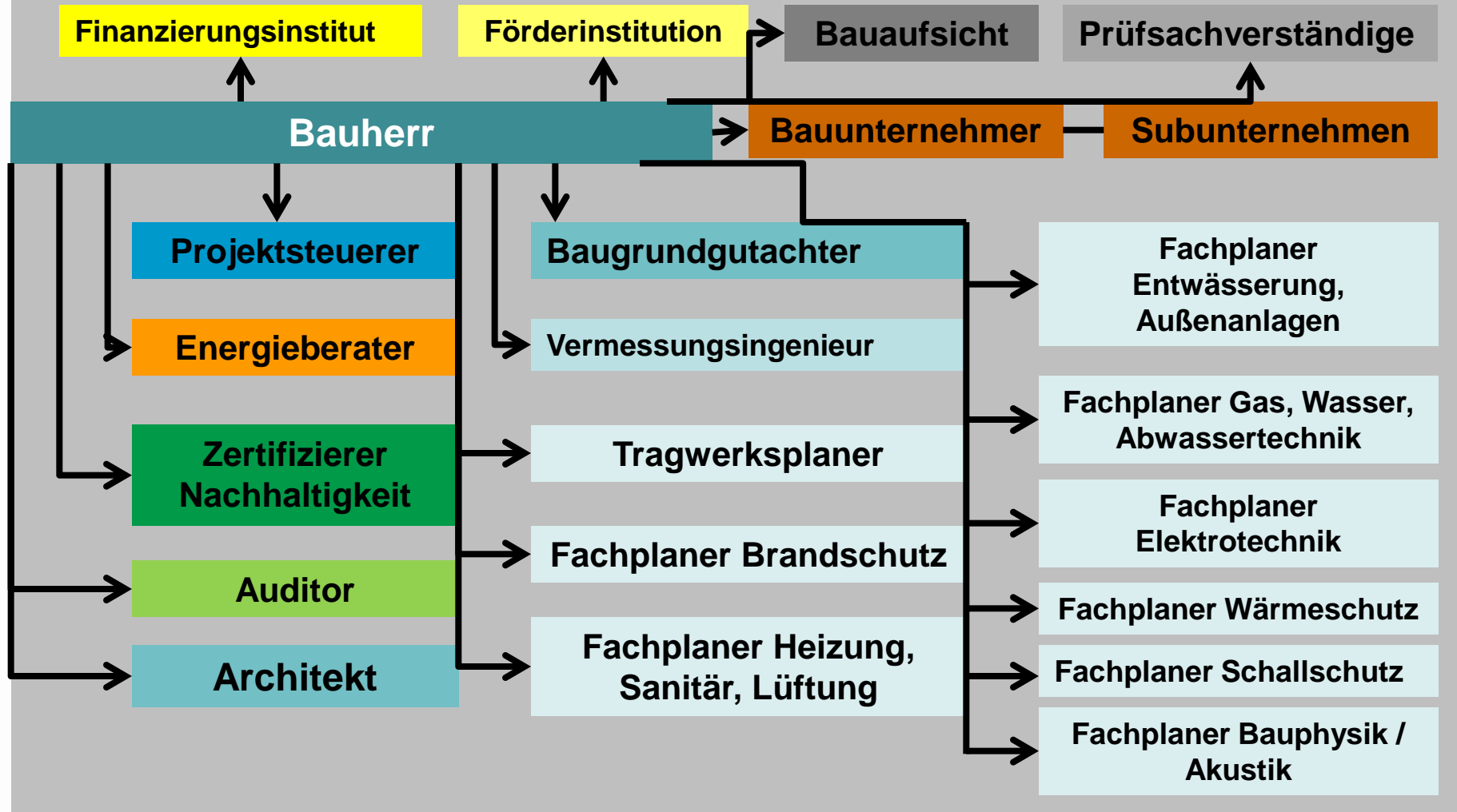
## Ein Beispiel:

**Darf CE-gekennzeichnetes Bauholz aus  
Frankreich in Deutschland verwendet  
werden?**

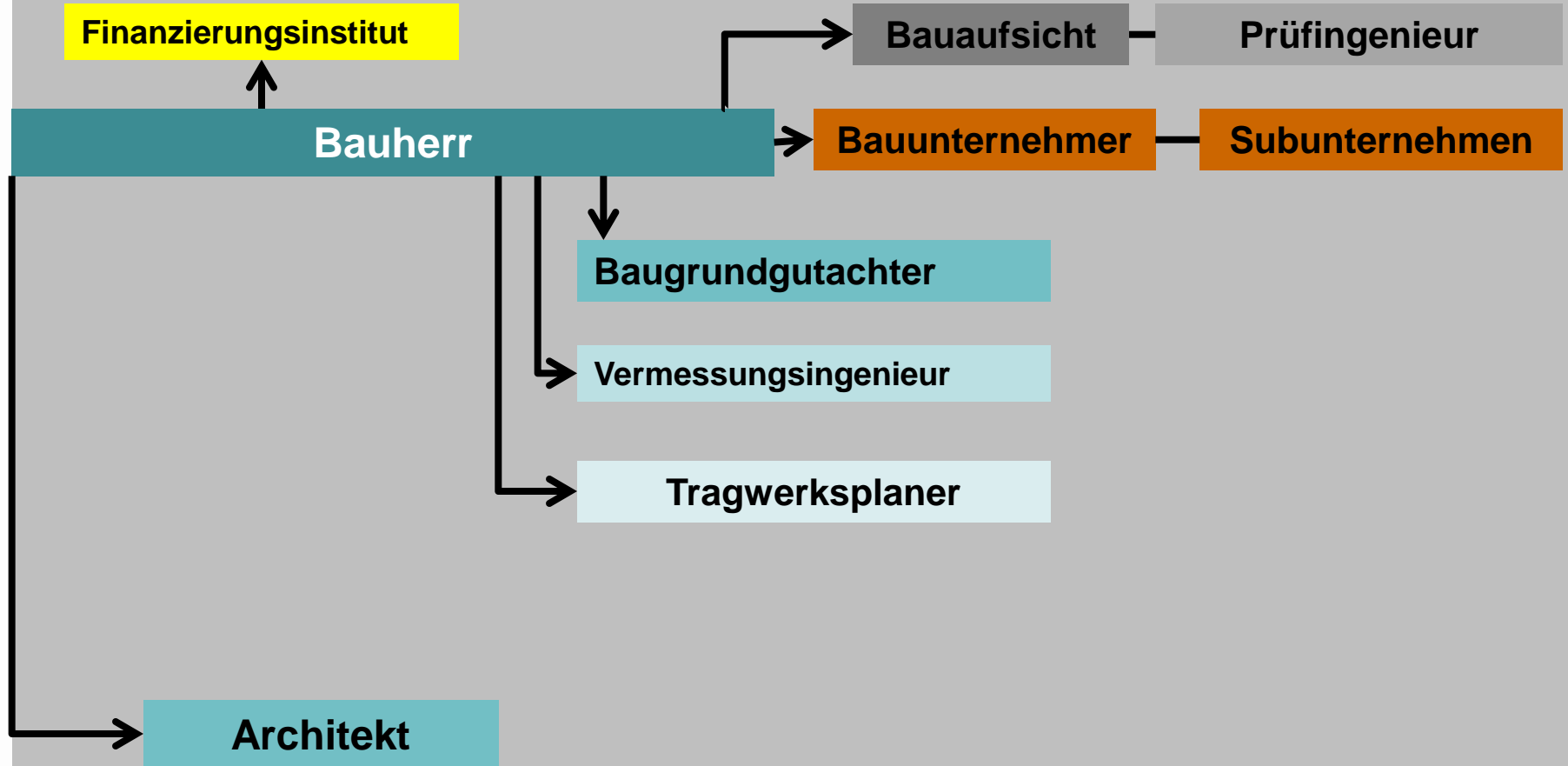




## Vertragspartner und rechtliche Beziehungen des Bauherrn 2015



## Vertragspartner und rechtliche Beziehungen des Bauherrn („früher“)



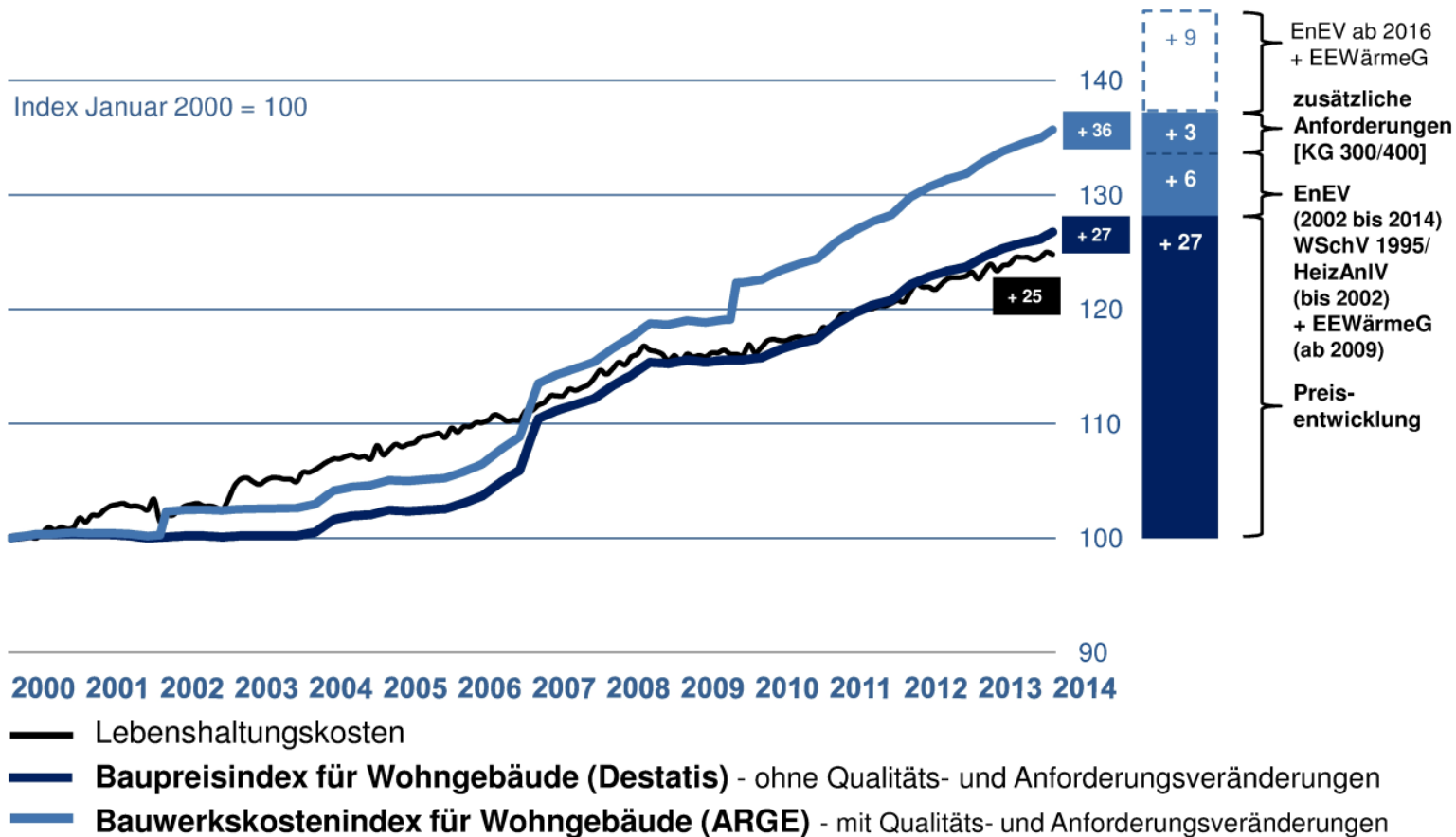


**Die Kosten resultieren nicht nur aus den unmittelbaren Anforderungen**

- 1. Das Management des baurechtlichen Instrumentenkastens belastet die Allgemeine Geschäftskosten.**
  - **Laufende Änderungen**
  - **Vielzahl von Regelungen**
  - **Beurteilung der Konsequenzen**
- 2. Die Umsetzung von Normen und Vorschriften führt zu einer deutlichen Zunahme des Fehlerrisikos (auch) beim Bauherrn.**
- 3. Das ist auch durch ein komplexeres Vertragsmanagement nur unzureichend beherrschbar.**

# Kostenentwicklung Bauwerkskosten 2000 bis 2014

ARGE//eV

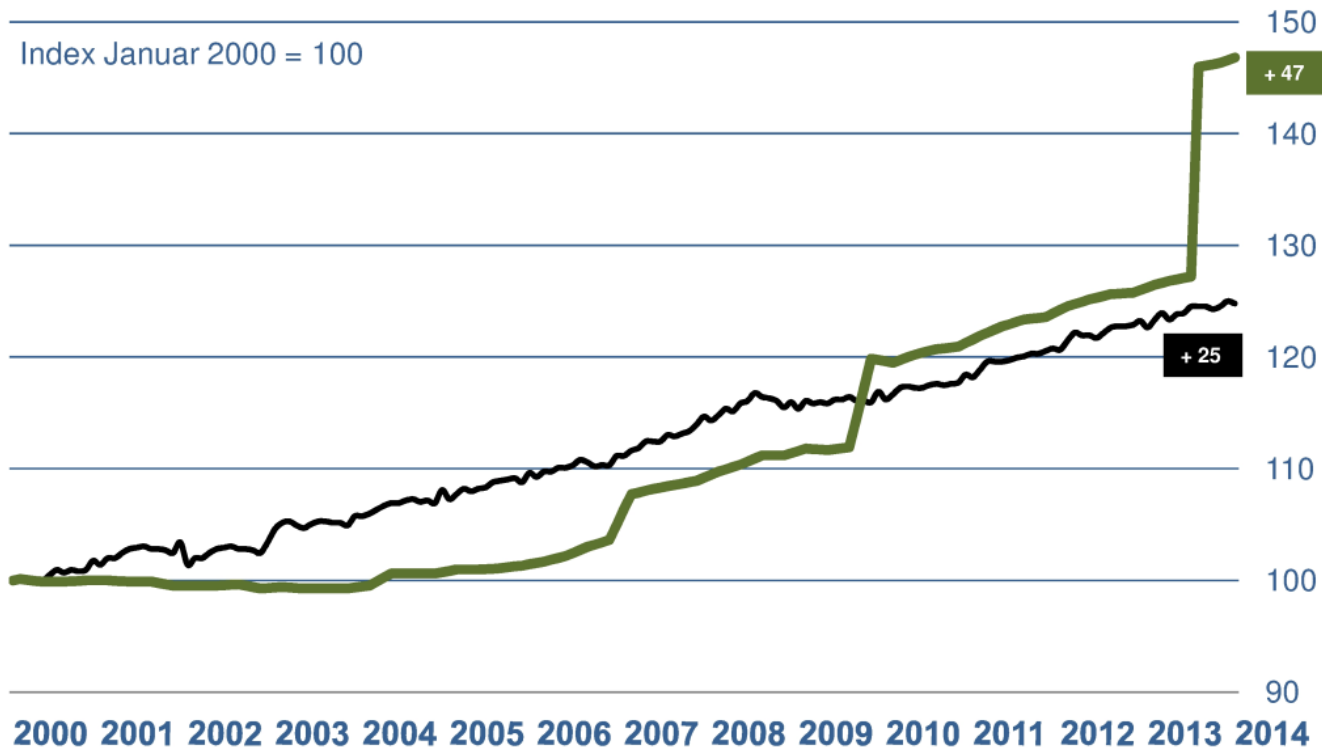


Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsbau (ARGE-Kostenindex/Destatis-Preis-index) unter Berücksichtigung der Umsatzsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 1. Quartal 2014 [Datenquellen: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE sowie Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft]



# Entwicklung der Planungskosten

ARGE//eV



— Lebenshaltungskosten

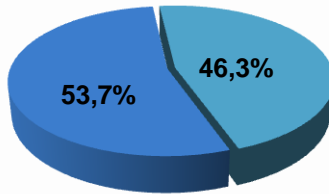
— Planungs- und Beratungskosten

(insbesondere seit 07/2013 auf Grundlage eines erweiterten Leistungsprogramms)

# Verteilung der Bauwerkskosten

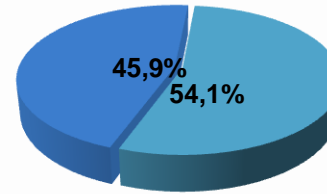
ARGE//eV

**Verteilung der Bauwerkskosten  
2000**



■ Rohbau ■ Ausbau









**Verteilung der Bauwerkskosten  
2014**



Darstellung der Entwicklung der Verteilung bei den Bauwerkskosten zwischen dem Bezugsjahr 2000 und dem Betrachtungsjahr 2014

# Mittlere Nutzungsdauer und Ersatzhäufigkeit aller Komponenten eines Neubaus im mehrgeschossigen Wohnungsbau, Betrachtungsjahr 2014

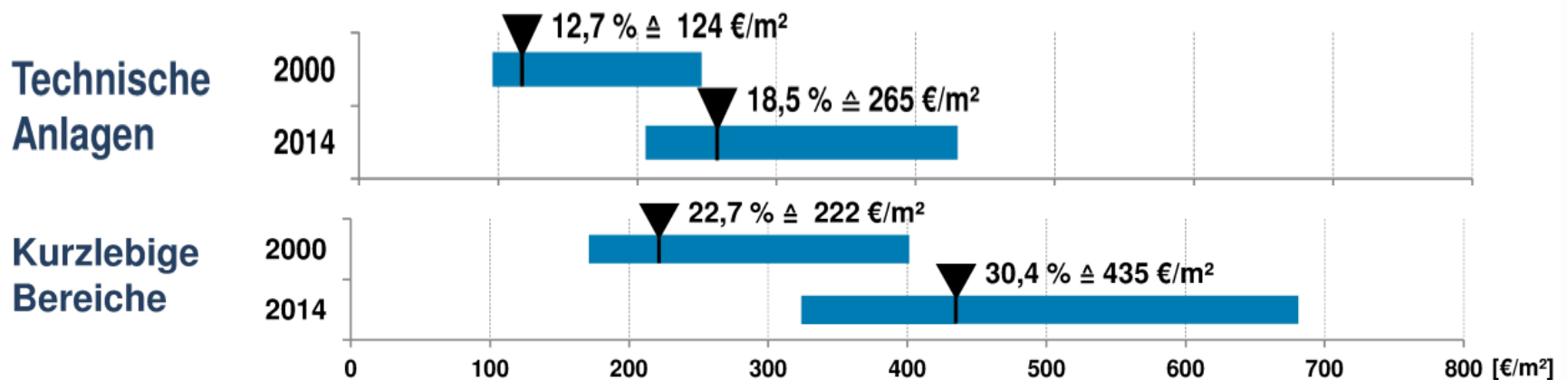
ARGE//eV

	€ je m <sup>2</sup> Wohnfläche	%-Anteil KG 300-400	Nutzungsdauer in Jahren <sup>1</sup>	Ersatzhäufigkeit in 50 Jahren <sup>2</sup>
	von/ <b>Median</b> /bis	von/ <b>Median</b> /bis	von/ <b>Median</b> /bis	von/ <b>Median</b> /bis
<b>Rohbau</b>	559/ <b>658</b> /802	41,5/ <b>45,9</b> /52,5	≤ 50/ <b>≥ 50</b> /≥ 50	0 / <b>0</b> / 1
Entwicklungstrend				
<b>Ausbau</b>	624/ <b>774</b> /941	46,4/ <b>54,1</b> /61,6	≤ 20/ <b>28</b> /≥ 30	1 / <b>1</b> / 2
Entwicklungstrend				
<b>Bauwerkskosten</b> Grundvariante	1.346/ <b>1.432</b> /1.527	100/ <b>100</b> /100	≤30/ <b>36</b> /≥ 40	1 / <b>1</b> / 1



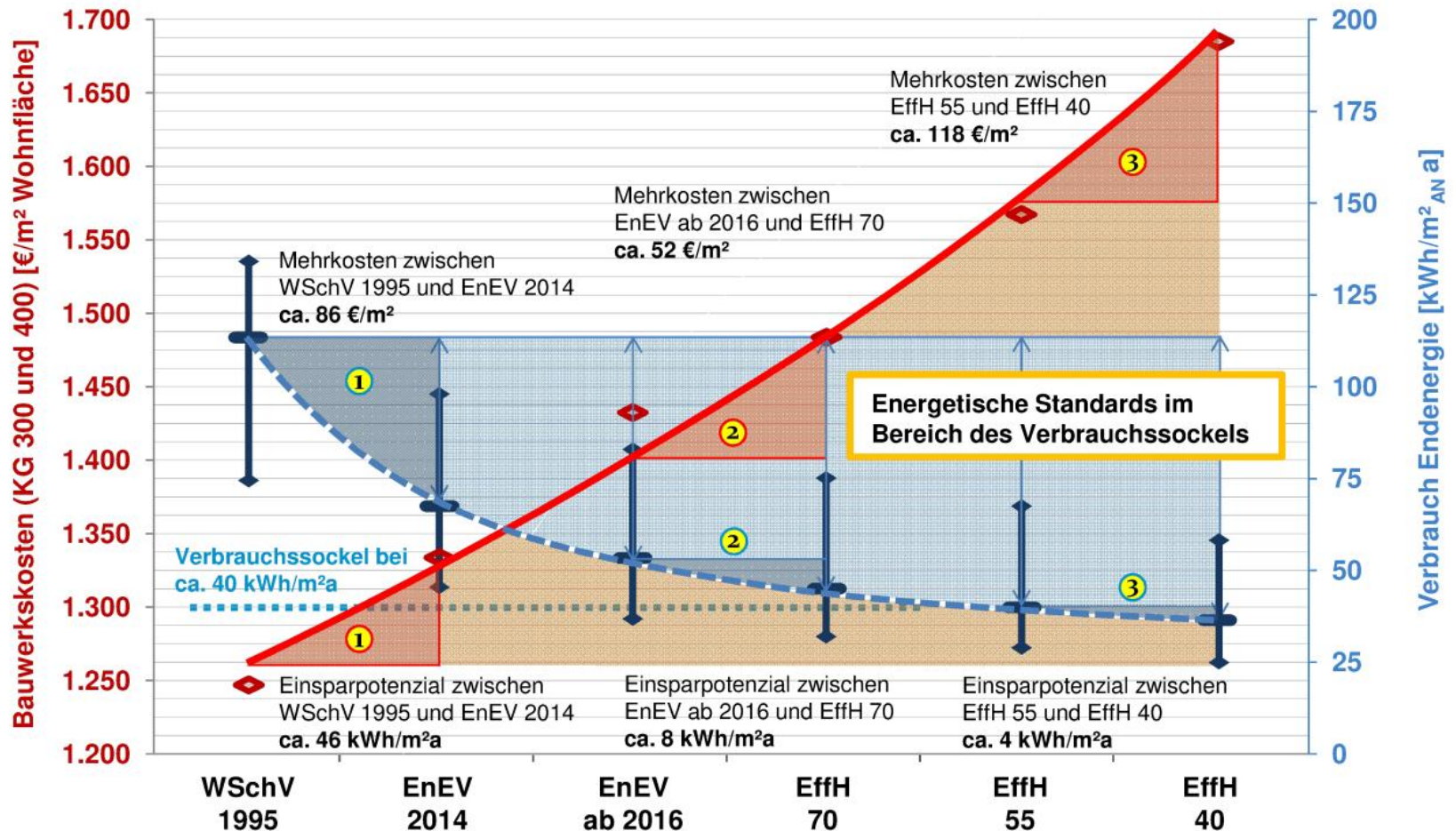
# Effekte der sich ändernden Verteilung der Gewerke ARGE//eV

	2000		2014	
	€ je m <sup>2</sup> Wohnfläche	%-Anteil KG 300-400	€ je m <sup>2</sup> Wohnfläche	%-Anteil KG 300-400
	von/ <b>Median</b> /bis	von/ <b>Median</b> /bis	von/ <b>Median</b> /bis	von/ <b>Median</b> /bis
Kurzlebige Bereiche	171/ <b>222</b> /401	18,2/ <b>22,7</b> /37,5	324/ <b>435</b> /681	23,9/ <b>30,4</b> /44,8
Technische Anlagen	96/ <b>124</b> /246	10,2/ <b>12,7</b> /23,0	206/ <b>265</b> /430	<b>15,3</b> / <b>18,5</b> /28,2



# Energetische Standards Bauwerkskosten und Energieverbräuche

ARGE//eV



# Energetische Standards Mehrkosten und Heizkosteneinsparung

ARGE//eV

Energetische Standards	€ je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Kostenindex KG 300-400	€-Mehrkosten KG 300-400	€-Heizkosteneinsparung in 20 Jahren
	Median	Median	Median	Median
WSchV 1995	1.248 (983)	93,5	-75.680	-97.550
EnEV 2014	1.334	100	0	0
EnEV ab 2016	1.432	107,3	86.240	29.610
EffH 70	1.484	111,2	132.000	47.040
EffH 55	1.567	117,5	205.040	57.490
EffH 40	1.685	126,3	308.880	64.460

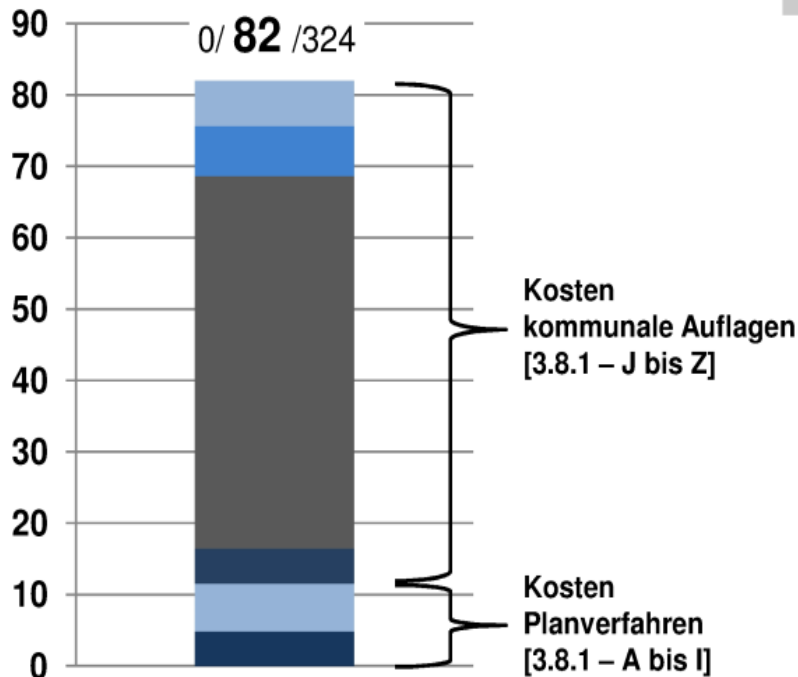
Hinweis: Bestimmung der €-Heizkosteneinsparung auf Grundlage der spezifischen Endenergieverbrauchs-kennwerte (Median) für Wärme, welche für Heizung und Warmwasser in den verschiedenen energetischen Standards (Wohnungsbau) durch umfangreiche Verbrauchsdatenanalysen ermittelt wurden (Annahme Preisniveau für Gas in Höhe von 7 Cent /kWh bei Berücksichtigung einer Energiepreissteigerung von 3,5 % p.a. Bezug: Typengebäude (MFH) in seiner Grundvariante.



# Übersicht Kommunale Auflagen

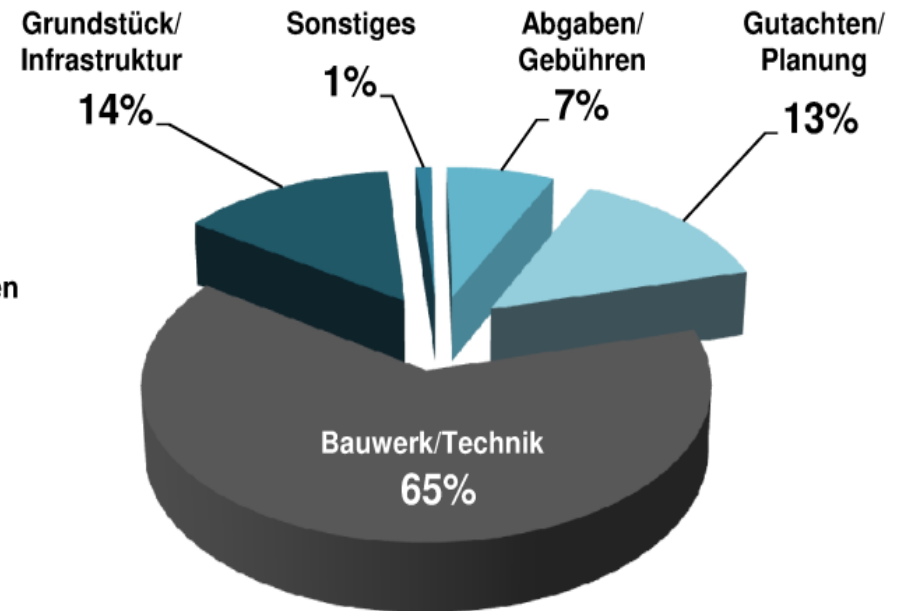
ARGE//eV

€/m<sup>2</sup> Wohnfläche



- Kostengruppen 100/200
- Kostengruppen 300/400
- Kostengruppen 500/600
- Kostengruppe 700

Verteilung des Median-Kostenwertes

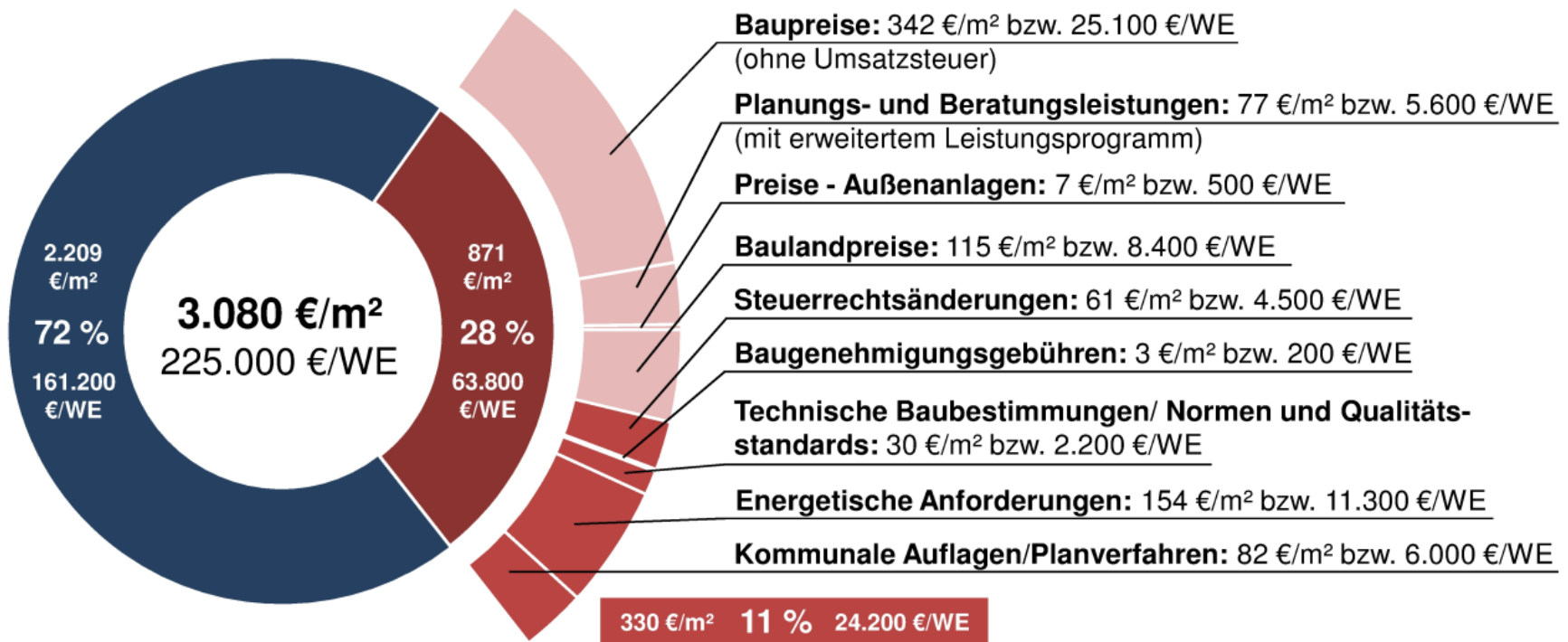


Median-Kostenwert: Zentralwert der analysierten Kostendaten (die prozentuale Verteilung wurde mit der selben statistischen Methode ermittelt, d.h. bei den dargestellten Werten handelt es sich ebenfalls um die jeweiligen Zentralwerte)

# Übersicht 1 Kostentreiber

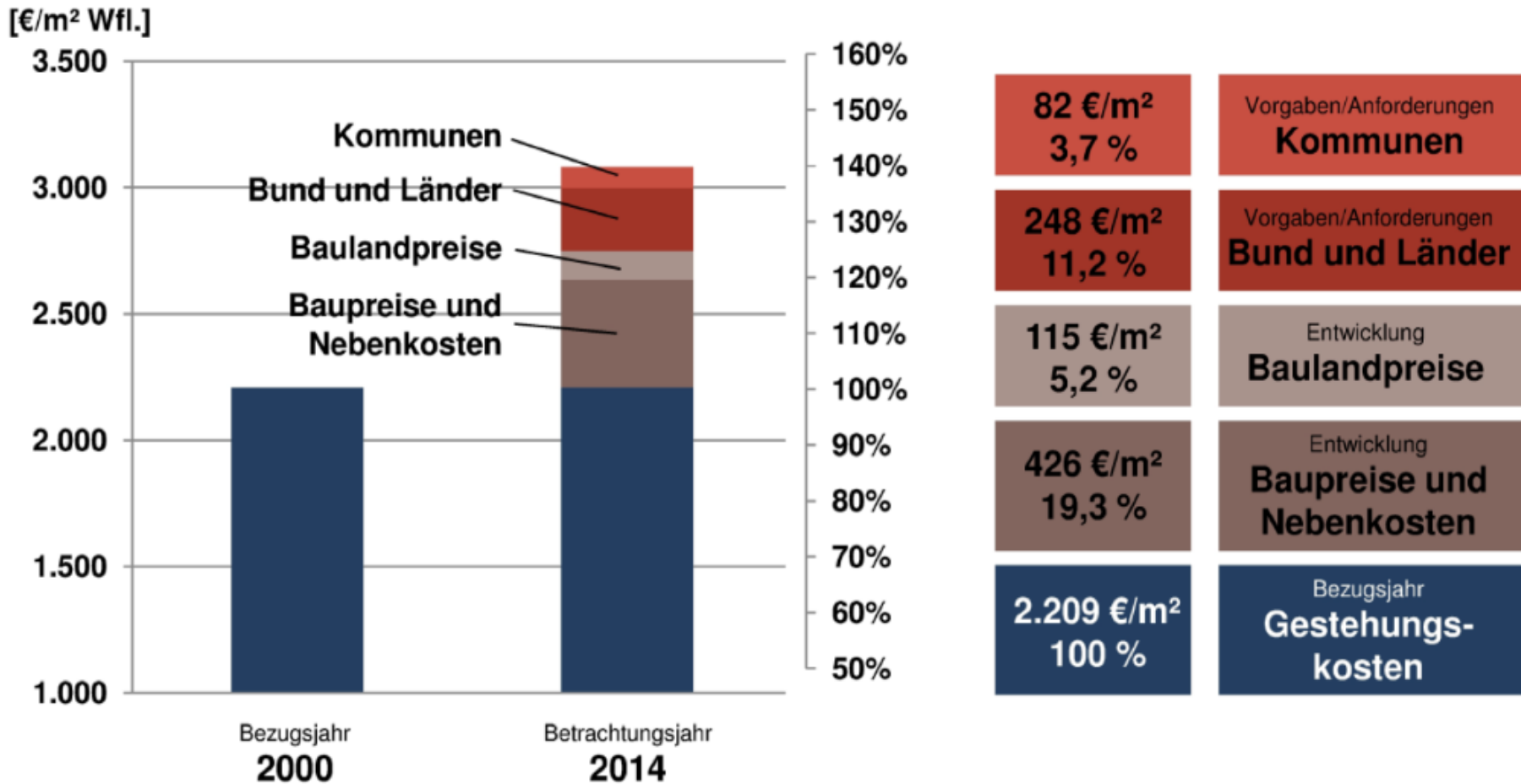
ARGE//eV

**Gestehungskosten**      Zusätzliche Gestehungskosten verursacht durch kostentreibende Entwicklungen im Wohnungsbau speziell seit dem Basisjahr 2000



# Zusammenfassung – Übersicht 2

ARGE//eV





## Einige Handlungsmöglichkeiten

- **Die ständige Novellierung von Gesetzen und Normen muss reduziert werden**
- **Bei Novellierungen muss die Wirtschaftlichkeit stärkere Berücksichtigung finden.**
- **Die Normung muss sich stärker an der bewährten Praxis orientieren.**
- **Die internationale Normung muss stärker durch öffentlich finanzierte nationale Fachleute beeinflusst werden.**
- **Regelungen müssen zusammengeführt werden:  
z. B. Energieeinsparrecht, Bauordnungsrecht**

## Moderne Gesetzgebung ist



**Nach Meinung des  
Europäischen  
Parlaments und des  
Europäischen Rates**

**nicht die Digitalisierung von  
vielen Vorschriften**

**sondern**

**deren Vereinfachung und  
Reduzierung**

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Copyright: Michael Halstenberg