

# KOSTENTREIBER FÜR DEN WOHNUNGSBAU

## Fazit und Forderungen aus der Wohnungsbau-Studie 2015

### I. Fazit der Studie

In der Studie „Kostentreiber Wohnungsbau“ werden detaillierte Kostenbetrachtungen zum Neubau mehrgeschossiger Wohnungsbauten in Ballungsgebieten dargestellt. Außerdem wird der Einfluss technischer Baubestimmungen sowie des Bauordnungsrechts auf den Bau dieser Wohngebäude untersucht. Dabei werden Kostentreiber identifiziert und den Verursachern zugeordnet. Dazu wurde u.a. eine bundesweite Umfrage bei 370 Wohnungsunternehmen zu abgerechneten Bauprojekten durchgeführt. Während zwischen 2000 und 2014 die Baupreisentwicklung im Wohnungsbau mit einem Anstieg von ca. 27 % ungefähr auf dem Niveau der Entwicklung der Lebenshaltungskosten lag, fiel die Entwicklung der gesamten Gestehungskosten im gleichen Zeitraum mit fast 40 % Steigerung deutlich höher aus.

Am Beispiel eines Typen-Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungseinheiten wird die Entwicklung der gesamten Gestehungskosten (Kostengruppe 100 – 700 nach DIN 276, also nicht nur die reinen Bauwerkskosten) verfolgt. Diese Kosten für eine Wohnungseinheit haben sich seit dem Jahr 2000 um 39,4 % von 2.209 € pro qm Wohnfläche (entspricht 161.000 € pro Wohneinheit) auf 3.080 € pro qm Wohnfläche (entspricht 225.000 € pro Wohneinheit) erhöht. Zusammenfassend können dabei 4 wesentliche Bereiche mit kostentreibender Wirkung identifiziert werden:

- Bauwerks- und Nebenkosten sind um 426,- Euro pro qm Wohnfläche gestiegen, das entspricht 19,3 % der gesamten Gestehungskosten 2000.
- Steuerliche und baurechtliche Vorgaben von Bund und Ländern haben einen Kostenanstieg um 11,2 % oder 248,- Euro pro qm Wohnfläche verursacht.
- Baulandkosten sind um 115,- Euro pro qm Wohnfläche gestiegen (5,2 % der gesamten Gestehungskosten 2000).
- Kommunale Auflagen für Investoren haben einen Kostenanstieg von 3,7 % oder 82,- Euro pro qm Wohnfläche verursacht.

Der Anstieg der Bauwerkskosten ist im Wesentlichen auf verschärfte ordnungsrechtliche Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz, aber auch auf höhere Qualitätsansprüche der Nutzer (z.B. größere Bäder) zurückzuführen. Allein die seit 2000 mehrfach vollzogenen Novellierungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) haben bis 2014 einen Kostenanstieg von 6,5 % bei den Bauwerkskosten zur Folge. Mit Inkrafttreten der bereits verabschiedeten nächsten EnEV-Anforderungsstufe ab dem 01.01.2016 kommen nochmals 7,3 % Kostensteigerung dazu. Letztere Kostensteigerung ist noch nicht in den ausgewiesenen Zahlen bis 2014 enthalten.

#### Koordination

Deutscher Baustoff-Fachhandel |  
BDB  
Michael Hölker  
BDB-Hauptgeschäftsführer  
Am Weidendamm 1A  
10117 Berlin

#### Kontakt

Tobias Langenbach  
Tel.: 030 / 28 87 99 93  
Fax: 030 / 28 87 99 55  
E-Mail: [antwort@wohnungsbautag.de](mailto:antwort@wohnungsbautag.de)



Mehr als die Hälfte des gesamten Kostenanstieges von 2000 bis 2014 resultiert aber aus geänderten steuerlichen und baurechtlichen Regelungen von Bund und Ländern, immer umfassenderen kommunalen Auflagen sowie aus der Entwicklung der Baulandpreise.

Auch wird aufgezeigt, welche direkte oder mittelbare Auswirkung die ständig zunehmende Komplexität der technischen Baubestimmungen auf das Bauen hat. Daraus ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

- Die politisch Verantwortlichen müssen wieder ein stärkeres Bewusstsein für die wirtschaftliche Bedeutung der technischen Regelungen und Normen entwickeln. Denn für Gesetze und Verordnungen, die technische Sachverhalte regeln, wird oft auf Normen nachgesetzlich Bezug genommen. Wie die Untersuchungen belegen, hat das in den letzten Jahren häufig zu Kostensteigerungen geführt.
- Insbesondere die heute geltenden Standards für den Wohnungsbau bedürfen einer Überprüfung und neuen politischen Bewertung im Hinblick auf die verursachten Gesamtkosten. Sonst können sich vor allem Haushalte mit geringerem Einkommen das Wohnen in neu errichteten Gebäuden nur noch mit staatlicher Hilfe leisten.
- Die laufende Novellierung einer Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und Normen verhindert eine höhere Produktivität in der gesamten Prozesskette Bau. Denn die Beteiligten können keine Routine im Umgang mit Vorschriften entwickeln und so keine Produktivitätssteigerung durch Ausnutzung von „Skalen-Effekten“ erreichen.
- Im Normungsprozess müssen die Normen wieder deutlich stärker die allgemein anerkannten Regeln der Praxis nachvollziehen und sich weniger am Stand der Technik orientieren. Letzteres ist oftmals nur für wenige interessierte Kreise von Interesse, treibt aber die Kosten.
- Der Bund muss sich stärker strategisch in die internationale und europäische Normung einbringen. Die Normungsstrategie muss auf die Situation ausgerichtet werden, dass immer mehr Normen auf ISO- oder CEN-Ebene entwickelt werden, die dann auch durch das nationale technische Rechtssystem in Bezug genommen werden müssen.

Im Bereich der rechtlichen Rahmenbedingungen für das Bauordnungsrecht sind mit EU, Bund, Ländern und Kommunen gegenwärtig 4 Ebenen in die Regelsetzung einbezogen. So könnte die Vielfalt der Vorschriften allein durch eine einheitliche Bauordnung und länderübergreifende einheitliche Ausführungsbestimmungen deutlich eingeschränkt werden. Wie die Untersuchungen zeigen, werden zusätzlich zu den Regelungen von EU, Bund und Ländern in den Ballungsgebieten und Zuwachsregionen noch verschiedenste kommunale Auflagen für Wohnungsbauinvestoren erteilt. Bei der durchgeführten Befragung der Wohnungsunternehmen wurden insgesamt 26 verschiedene Auflagen benannt und in ihrer kostentreibenden Wirkung bewertet. Um gemäß den gesellschaftlichen Erfordernissen in den nächsten Jahren jährlich bis zu 300.000 Wohnungseinheiten neu errichten zu können, ist es unausweichlich,

- die maßgeblichen Kostentreiber zu begrenzen und
- die Rahmenbedingungen für ein bedarfsgerechtes Bauen zu verbessern.

Da weder der Bund noch die Länder selbst Wohnungsbauinvestitionen durchführen, muss es gelingen, entsprechende Rahmenbedingungen für die Aktivierung privaten Kapitals in bezahlbare Wohnungen zu schaffen sowie zugleich den sozialen Wohnungsbau deutlich zu stärken.

## II. Forderungen

Auf der Basis der in der vorliegenden Studie „Kostentreiber Wohnungsbau“ geführten Analyse stellt das Verbändebündnis Wohnungsbau folgende Forderungen an Bund, Länder und Kommunen:

### 1. Die ständige Novellierung von Gesetzen und Normen muss reduziert werden.

- Für eine Produktivitätssteigerung in der gesamten Prozesskette Bau brauchen wir eine deutlich längere Geltung von Rechtsvorschriften und technischen Normen.
- Weder neue gesetzliche Regelungen oder Novellierungen, noch nachgesetzlich in Bezug genommene Normen dürfen zukünftig ohne den Nachweis der Wirtschaftlichkeit durch eine Folgekosteneinschätzung verabschiedet werden.
- Die gesamte Normungsarbeit ist wieder stärker an der bewährten Praxis zu orientieren. Es bedarf der Entsendung nationaler Fachleute, die aus öffentlichen Mitteln zu finanzieren sind, die Deutschland bei der Entwicklung neuer technischer Standards auf internationaler und europäischer Ebene vertreten und die eine abgestimmte politische Strategie dort einbringen. Dies wird in anderen EU-Mitgliedsstaaten bereits so praktiziert.

### 2. Kostentreiber für den Wohnungsbau müssen begrenzt werden.

- Die rechtlichen und technischen Standards dürfen nicht so gesetzt werden, dass sich Haushalte mit niedrigen Einkommen das Wohnen nur noch mit staatlicher Hilfe leisten können.
- Bund und Länder müssen aufhören, den Wohnungsneubau durch immer neue steuerliche Regelungen zu belasten. Es bedarf aber auch der Einführung sachgerecht ausgestalteter Abschreibungsregelungen durch den Bund und einen Stopp der ständigen Erhöhung der Grunderwerbsteuer durch die Länder.
- Die Kommunen müssen kostengünstiges Bauland für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen und insbesondere in den Ballungszentren aufhören, immer neue kostensteigernde kommunale Auflagen für Investoren zu erteilen.

### 3. Es muss mehr bezahlbarer Wohnraum in Ballungsgebieten entstehen.

Es besteht breiter gesellschaftlicher Konsens darüber, dass wir in Ballungsgebieten mehr bezahlbaren Wohnraum auch für mittlere Einkommensschichten benötigen. Um das zu erreichen, ist es erforderlich:

- **Durch den Bund:** Die Abschreibungsbedingungen für die Erstellung von Wohnraum sind von derzeit 2 auf 4 Prozent linear anzupassen. Allein die bautechnische Entwicklung moderner Wohngebäude erfordert mittlerweile eine Abschreibung von mindestens 3 Prozent linear.

- **Durch die Länder:** Für den Neubau bezahlbarer Wohnungen in Ballungsgebieten sind spezielle Länderförderprogramme, lokal begrenzt auf Ballungsgebiete und Wachstumsregionen, zu verabschieden.
- **Durch die Kommunen:** Für bezahlbaren Neubau in Ballungsgebieten ist über geeignete Konzepte kostengünstiges Bauland bereitzustellen und auf zusätzliche kommunale Auflagen zu verzichten.

#### 4. Neustart des sozialen Wohnungsbaus

Nicht nur in Ballungsgebieten, sondern auch in weiteren Regionen Deutschlands benötigen wir einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus. Jährlich fallen etwa 70 – 100.000 Wohnungseinheiten aus der Sozialbindung, während nur 12.000 oder weniger Wohnungseinheiten mit Sozialbindung neu entstehen. Bezogen auf einen früheren Bestand von mehr als 4 Millionen sozialgebundener Wohnungseinheiten dürfte der heutige Ist-Stand inzwischen mit weiter fallender Tendenz bei unter 1,5 Mio. Wohnungseinheiten liegen. Hierbei geht es insbesondere um Wohnraum für untere Einkommensgrenzen bzw. sozialbedürftige Bürger. Um einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland zu erreichen, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- **Durch den Bund:** Um einen schnellen Neustart des sozialen Wohnungsbaus zu erreichen, ist die Wiedereinführung des § 7 k – Einkommensteuergesetz umzusetzen, der bereits in den Jahren von 1989 – 1996 eine Sonderabschreibung für Wohnungsbau mit freiwilliger Sozialbindung geregelt hat.
- **Durch den Bund:** Die Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder für die soziale Wohnraumförderung sollten von jetzt 518 Mio. Euro pro Jahr auf mindestens 700 Mio. erhöht und langfristig verstetigt werden.
- **Durch die Länder:** Die Länder müssen die Kompensationszahlungen für die soziale Wohnraumförderung ausschließlich zweckgebunden verwenden und in mindestens gleicher Größenordnung eine Kofinanzierung leisten. Es ist zu prüfen, ob der Verteilerschlüssel der Kompensationszahlungen stärker am Bedarf in Engpassregionen sowie der Bereitschaft zur Kofinanzierung auszurichten ist.

Das Verbändebündnis Wohnungsbau erwartet, dass das von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks initiierte „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ die anstehenden Aufgaben kurzfristig und umfassend analysiert und entsprechende Rahmenbedingungen für einen bedarfsgerechten bezahlbaren Wohnungsbau in Deutschland schafft.