

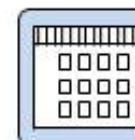
**PRESSEHINTERGRUND**  
**„VERSTECKTE WOHN-STEUER“**

**ARGE//eV**

Arbeitsgemeinschaft  
für zeitgemäßes Bauen e.V.

**Präsentation der ARGE Kiel**

# Entwicklung der Baukostenverteilung



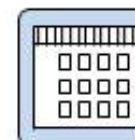
## Rohbau

Leistungsbereiche	2000	2014	Differenz 2000/2014 Median
	%-Anteil KG 300-400	%-Anteil KG 300-400	
	Median	Median	
001 Erdarbeiten	2,6	2,5	-0,1
002 Maurer-/Betonarbeiten	36,9	29,5	-7,4
003 Dämmarbeiten	5,1	5,5	+0,4
004 Zimmer-/ Holzbauarbeiten	3,8	3,3	-0,5
005 Klempner/ Stahlbauarbeiten	1,9	2,1	+0,2
006 Dachdecker-/abdichtungsarbeiten	3,3	2,9	-0,3
<b>Rohbau</b>	<b>53,7</b>	<b>45,9</b>	<b>-7,8</b>





# Entwicklung der Baukostenverteilung

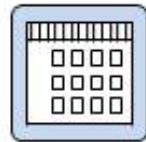


## Ausbau

	2000	2014	
	%-Anteil KG 300-400	%-Anteil KG 300-400	Differenz 2000/2014
Leistungsbereiche	Median	Median	Median
007 Sanitäre Installation/Obj.	4,5	5,5	+1,0
008 Elektrische Installation	4,5	4,9	+0,4
009 Heizungsinstallation	3,7	6,2	+2,6
010 def. Be- und Entlüftung	0,0	1,9	+1,9
011 Fliesenarbeiten	4,1	3,4	-0,7
012 Tischlerarbeiten (außen)	3,2	5,1	+1,9
013 Tischlerarbeiten (innen)	3,6	3,5	-0,1
014 Trockenbau	2,7	2,5	-0,2
015 Malerarbeiten	3,5	2,9	-0,6
016 Schlosserarbeiten	1,4	1,5	+0,1
017 Balkone	3,5	4,1	+0,6
018 Innenputz	2,7	2,3	-0,4
019 Estricharbeiten	1,9	2,4	+0,5
020 Bodenbelagsarbeiten	2,6	2,7	+0,1
021 Küchen	2,8	3,4	+0,5
022 Betonwerkstein	1,3	1,2	-0,1
023/024 Schließanlage/ Baureinigung	0,5	0,5	0,0
<b>Ausbau</b>	<b>46,3</b>	<b>54,1</b>	<b>+7,8</b>

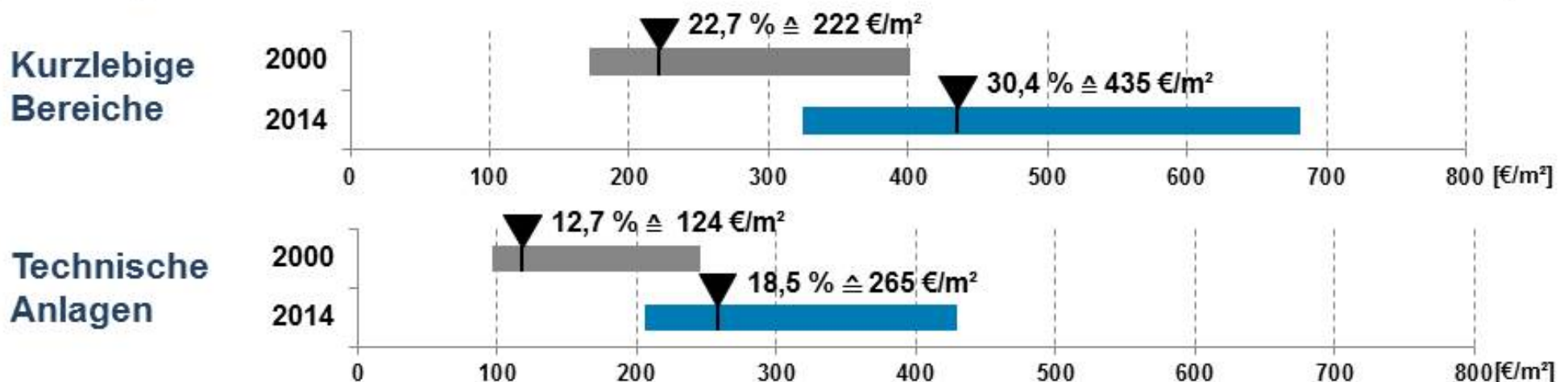
# Effekte der sich ändernden Baukostenverteilung

## Exemplarische Detailbetrachtung von zwei Kategorien



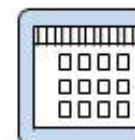
	2000		2014	
	€ je m <sup>2</sup> Wohnfläche	%-Anteil KG 300-400	€ je m <sup>2</sup> Wohnfläche	%-Anteil KG 300-400
	von/ Median /bis	von/ Median /bis	von/ Median /bis	von/ Median /bis
<b>Kurzlebige Bereiche (≤ 25a)</b>	171/ <b>222</b> /401	18,2/ <b>22,7</b> /37,5	324/ <b>435</b> /681	23,9/ <b>30,4</b> /44,8
<b>Technische Anlagen</b>	96/ <b>124</b> /246	10,2/ <b>12,7</b> /23,0	206/ <b>265</b> /430	15,3/ <b>18,5</b> /28,2

Darstellung der Effekte auf die Baukosten



# Mittlere Nutzungsdauer von Neubauten

## Kosten, Nutzungsdauer und Ersatzhäufigkeit



	€ je m <sup>2</sup> Wohnfläche	%-Anteil KG 300-400	Nutzungsdauer in Jahren <sup>1</sup>	Ersatzhäufigkeit in 50 Jahren <sup>2</sup>
	von/ Median /bis	von/ Median /bis	von/ Median /bis	von/ Median /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>Grundkosten</b>	1.346/ <b>1.432</b> /1.527	100/ <b>100</b> /100	≤ 30/ <b>36</b> /≥ 40	1 / <b>1</b> / 1

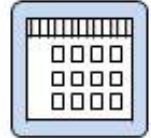
- Die mittlere Nutzungsdauer von Neubauten liegt bei 36 Jahren, wobei der Entwicklungstrend eindeutig negativ ist

<sup>1</sup> Ermittlung nach den Grundsätzen des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) im Abgleich mit anderen Quellen z.B. BMBau, IEMB, IFB, LBB, VDI, SIA sowie eigener Bauforschungsergebnisse

<sup>2</sup> Ersatzhäufigkeit resultiert aus den jeweiligen Austauschzyklen in Bezug auf den Betrachtungszeitraum (BNB-System geht stets von einem Betrachtungszeitraum von 50 Jahren aus)

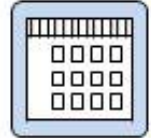


## Zusammenfassung (1/2)



- **Der Schwerpunkt der Baukosten verlagert sich verstärkt in die Leistungsbereiche des Ausbaus** (54,1 %, KG 300-400)
- **Kurzlebige Bereiche und Technische Anlagen gewinnen zusehends an Bedeutung** (Kostensteigerungen, Anforderungen, Qualitäten, Ansprüche etc.)
- **Die mittlere Nutzungsdauer von Neubauten** (36 Jahre) **reduziert sich**
- **Ersatzhäufigkeit nimmt weiter zu** (führt zu kürzeren Austauschintervallen)
- **Festgestellte Entwicklungen und Effekte sind zu berücksichtigen** (z.B. wachsender Investitionsbedarf beim Gebäudeerhalt => höhere Instandhaltungsrücklagen)

## Zusammenfassung (2/2)



### ➤ Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau: Linear in Höhe von 2 % (Ist-Status)

Erläuterung: Demnach geht der Gesetzgeber heute davon aus, dass sich moderne Wohnungsbauten erst nach 50 Jahren abnutzen (d.h. wesentliche Teile des Gebäudes ersetzt werden müssen).

Feststellung: Die Untersuchungen zeigen aber, dass dieser Sachverhalt u.a. in Umsetzung der verschärften bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum energiesparenden Bauen (anteilig immer mehr und komplexere technische Anlagen) heute schon nach 36 Jahren zutrifft.

Folge: Somit entsprechen die heutigen Abschreibungsmöglichkeiten nicht mehr dem tatsächlichen Werteverzehr im mod. Wohnungsbau.

Fazit: Eine Anpassung wäre daher folgerichtig und sachgerecht!