

Blick in die Praxis: Wie die Instrumente wirken

Dietmar Walberg

GF Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

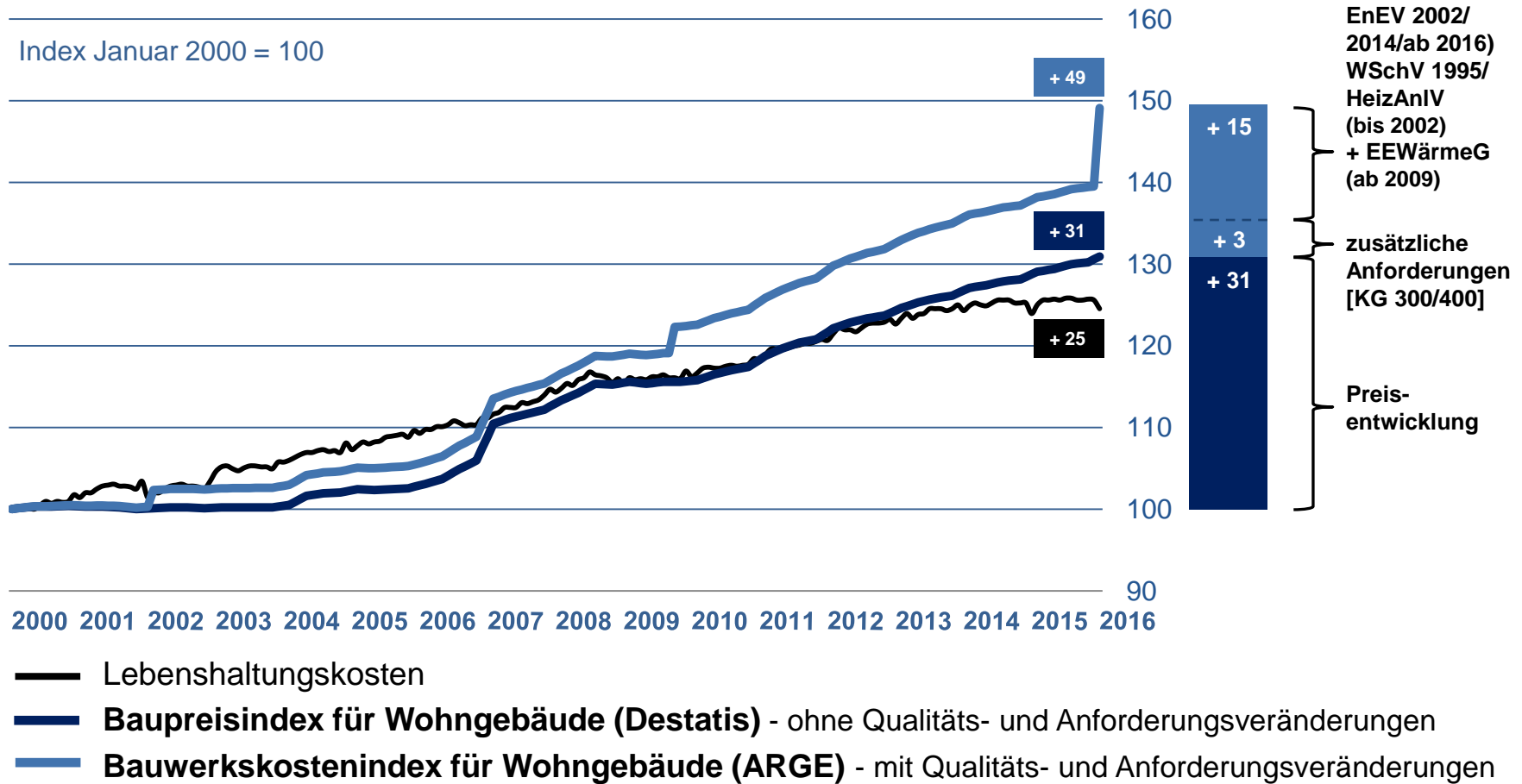
ARGE//eV Institute for Sustainable Constructions

Walkerdamm 17 • D - 24103 Kiel • www.arge-sh.de

Fon: +49 431/663 69-0 • Fax: +49 431/663 69 -69 dwalberg@arge-sh.de

Kostenentwicklung

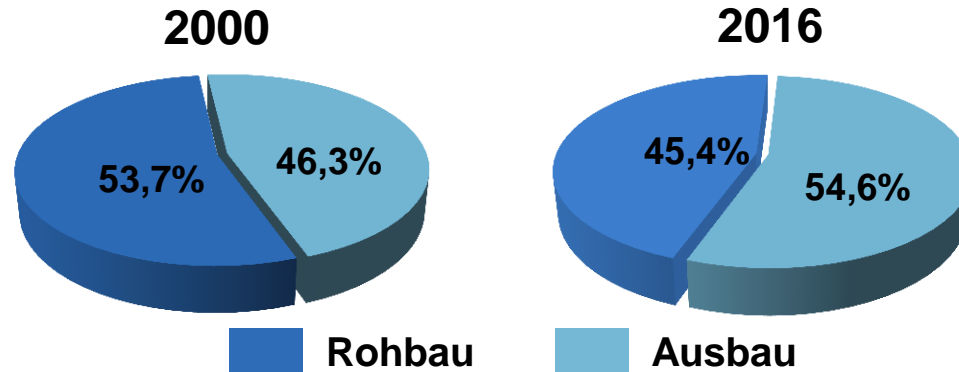
Bauwerkskosten 2000 bis 2016



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Verteilung der Bauwerkskosten Überblick

Darstellung der Entwicklung der Verteilung bei den **Bauwerkskosten** anhand der Jahre **2000 und 2016**



Zusatzauswertung zu Flächenveränderungen bei Badezimmern
=> höhere Anforderungs- und Qualitätsansprüche [Kostensteigerungen u.a. in den Leistungsbereichen Sanitäre Installation/Objekte und Fliesenarbeiten]

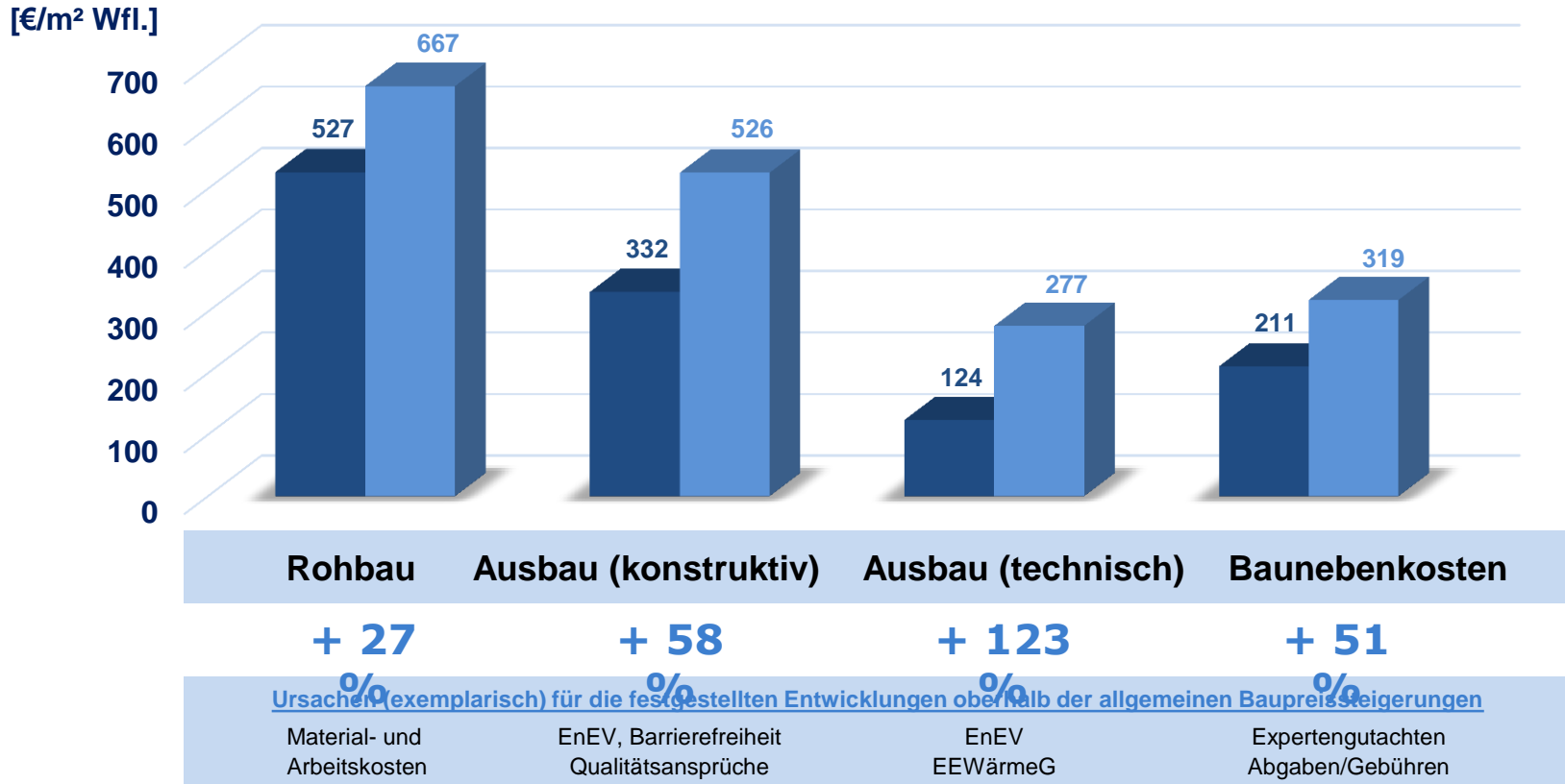
Badezimmer	Flächenveränderung in % zwischen 2000 und 2016
Basisgröße	+ 13,3
Standardgröße	+ 9,8
Komfortgröße	+ 5,1

Hinweis: Bei den analysierten Bauvorhaben im mehrgeschossigen Wohnungsbau wurde festgestellt, dass sich die Badezimmer weitestgehend in drei Größenkategorien unterteilen lassen. Die Standardgröße liegt hierbei i.d.R. bei einer Raumgröße zwischen 5 und 8 m².

Entwicklung in den Leistungsbereichen

Detailbetrachtung

2000 2016



Die **mittlere Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau** hat sich u.a. aufgrund der verschärften energetischen Anforderungen (anteilig immer mehr und komplexere technische Anlagen) bei steuerrechtlicher Betrachtungsweise auf mittlerweile **36 Jahre** reduziert.

Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen



Die aktuelle EnEV befindet sich aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit ihren gegenwärtigen Bilanzierungsparametern im **Grenzbereich der Wirtschaftlichkeit**.

Das aus volkswirtschaftlicher Sicht „**kostenoptimale Niveau**“ (EPBD) wird unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen **als im Wesentlichen erreicht** angesehen.

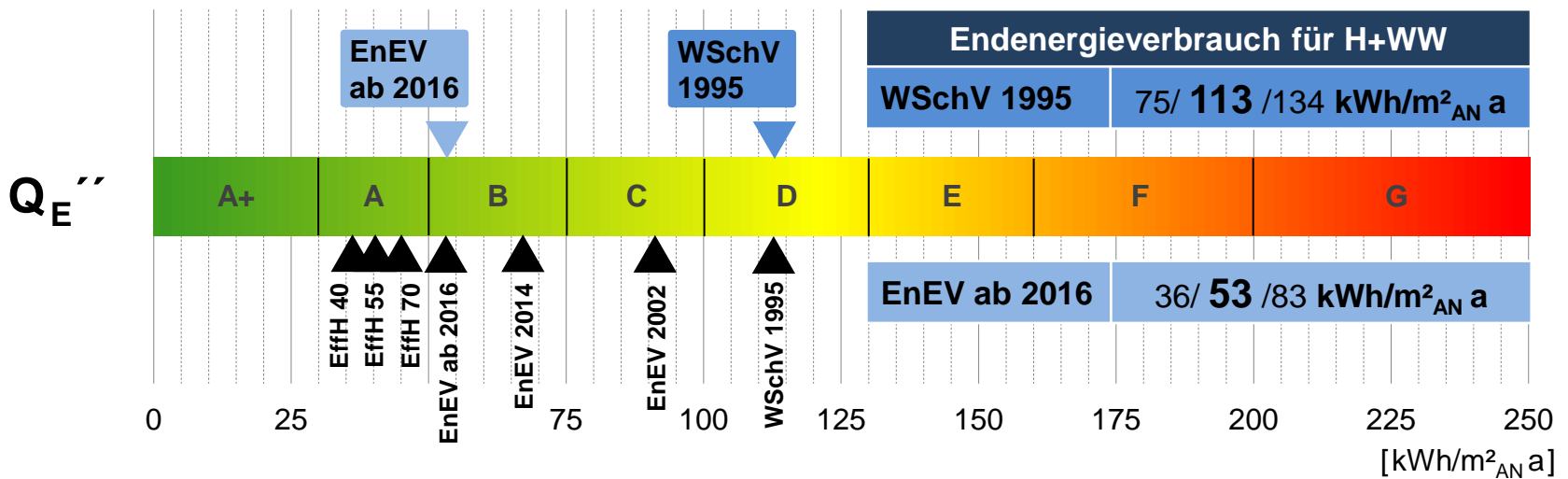
Hervorgehobene Empfehlungen:

- Weiterentwicklung der EnEV (Quartiersansatz, CO₂-Senkungsziel) unter strikter **Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots** (§ 5 Abs. 1 EnEG)
- Einführung einer verpflichtenden **Folgenabschätzung** für die Kosten des Wohnens für alle Entwürfe von Gesetzen, Verordnungen und Normen
- Start einer **Transparenzoffensive** zur Prüfung/Reduktion kostenverursachender Anforderungen aus den einzelnen Rechtsbereichen (Bund/Länder/Kommunen)

Ausbau (technisch) – EnEV und EEWärmeG

Charakteristische Anlagentechnik		
	2000 (WSchV 1995)	2016 (EnEV ab 2016)
	Beschreibung	Beschreibung
Wärmeversorgung	<p>Wärmeversorgung auf Basis fossiler Energien meist ohne solarthermische Unterstützung und ohne Einbeziehung einer Lüftungsanlage in das energetische Gesamtkonzept</p>	<p>Wärmeversorgung zu einem hohen Anteil über regenerative Energien bzw. über primärenergetisch positiv bewertete Wärmenetze und mit Einbeziehung einer Lüftungsanlage in das energetische Gesamtkonzept</p>

Durchschnittlicher Energieverbrauch



Endenergieverbrauch im Wohngebäudebestand differenziert nach Gebäudetyp und Baualtersklassen

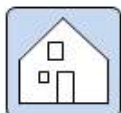
Deutschland
100 %
2.575 TWh p.a.

Wohngebäudebestand (Raumwärme und Warmwasser)
23 % des gesamten Endenergieverbrauchs
rund 590 TWh p.a.

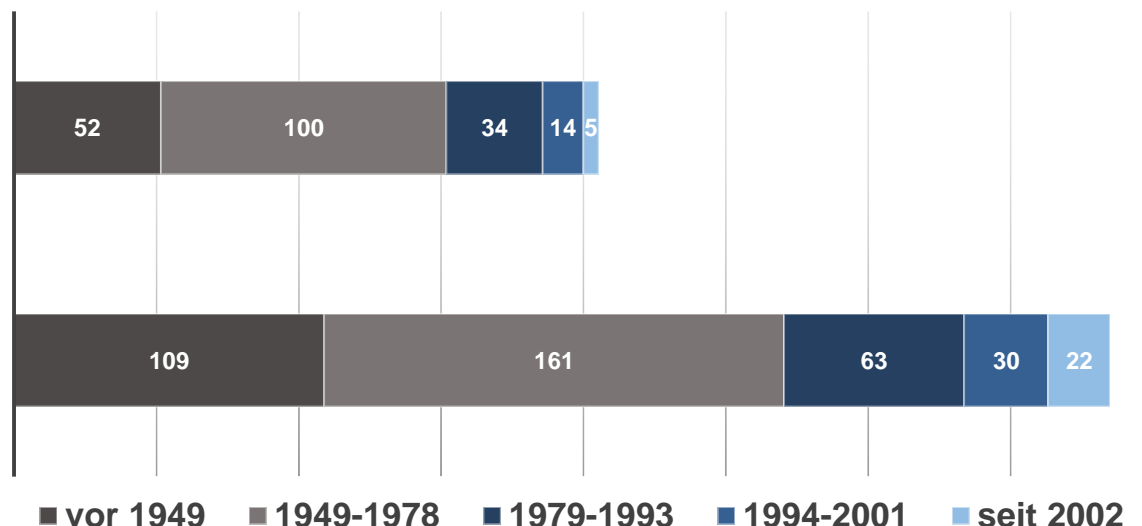
Bezugsjahr: 2013



Mehrfamilienhäuser
rund 205 TWh p.a.

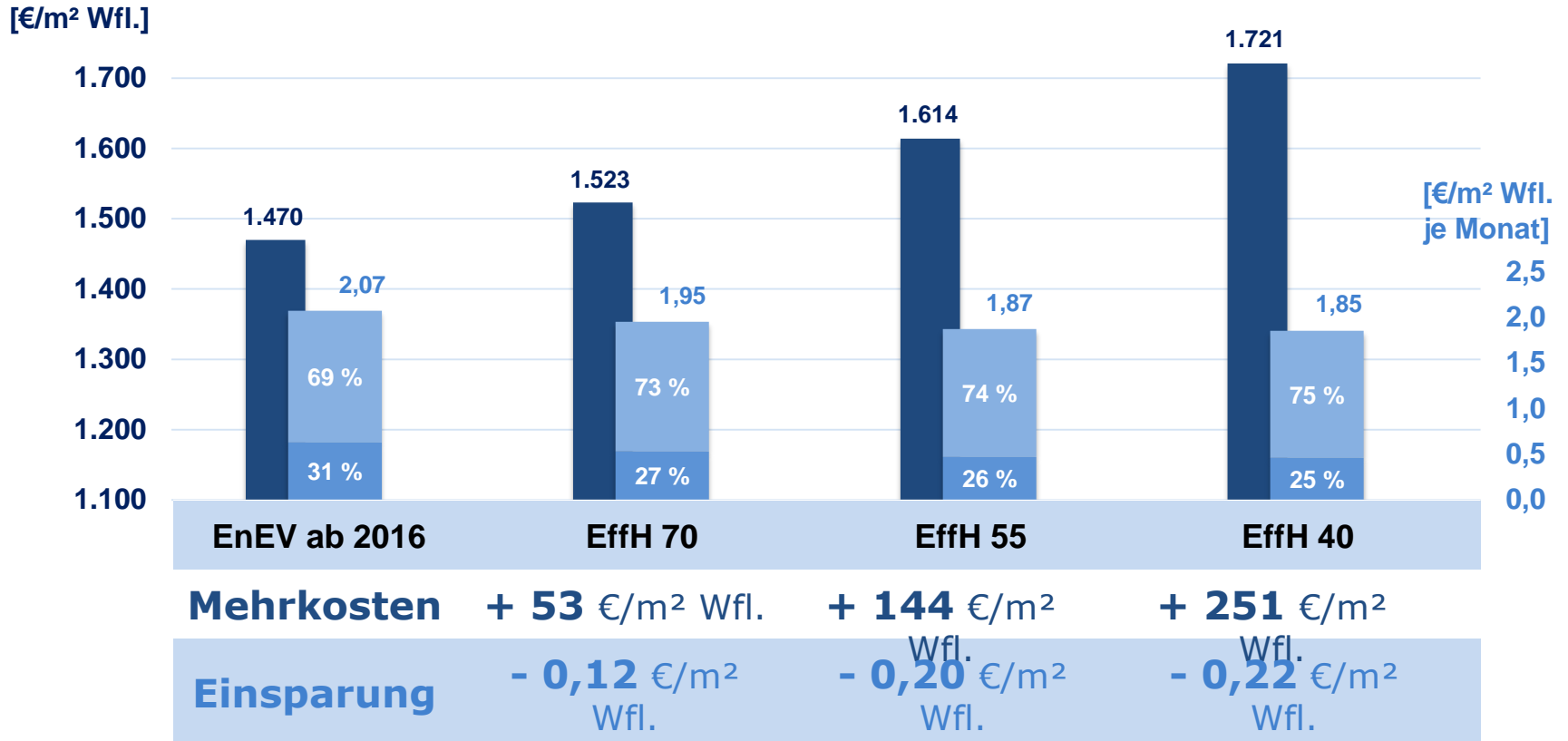
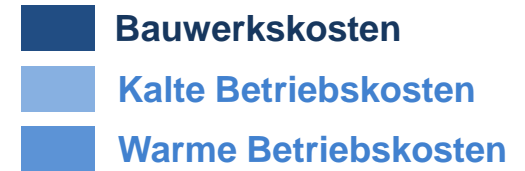


Ein- und Zweifamilienhäuser
rund 385 TWh p.a.



Kosten-Nutzen-Betrachtung

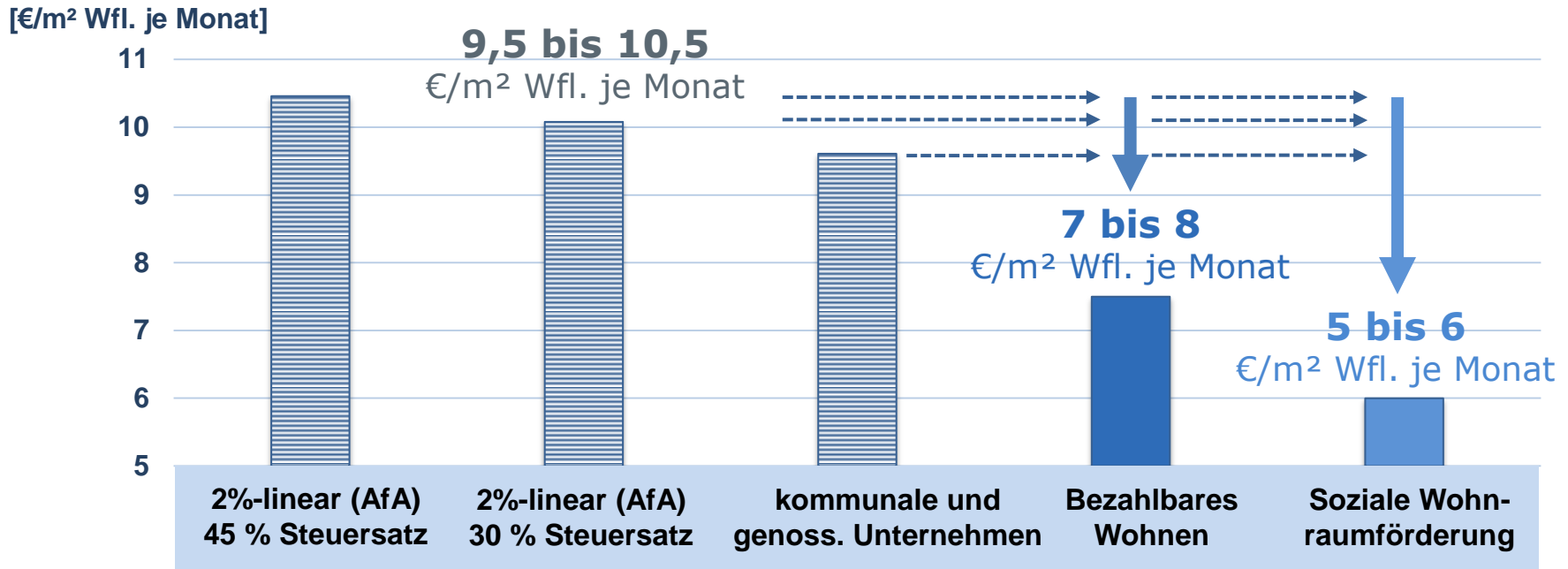
Bauwerkskosten vs. Betriebskosten



Selbst vor dem Hintergrund einer Energiepreissteigerung über den derzeitigen Prognosen ist spätestens mit **EnEV ab 2016** die **Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit** insbesondere für den mehrgeschossigen Wohnungsbau in Deutschland als **erreicht** anzusehen.

Notwendige Kaltmiete

Bezahlbares Wohnen und Soziale Wohnraumförderung



Hinweis: Berechnungen und Analyse zur notwendigen Kaltmiete durch das Eduard Pestel Institut e.V. auf Grundlage des Typengebäudes ^{MFH} in städtischer Lage („Wohnungsmärkte in Deutschland“, 05/2016)

Bezahlbares Wohnen und **Soziale Wohnraumförderung** benötigen angesichts der gegenwärtigen Bedingungen besondere **Anreize zur Realisierung entsprechender Bauprojekte**. Eine weitere Zinsverbilligung in Verbindung mit Tilgungszuschüssen/-nachlässen sowie einer ergänzenden Landes-/Städtebauförderung könnte die aktuelle Situation deutlich verbessern und somit einen zielgerichteten **Neustart des Wohnungsbaus in Deutschland** initiieren.

Zielgruppen

Bezahlbares Wohnen und Soziale Wohnraumförderung

Zielgruppen (Berufsgruppen)		
Anzahl Haushaltsmitglieder	Bezahlbares Wohnen	Soziale Wohnraumförderung
	7,2 Mio. Haushalte	7,5 Mio. Haushalte
1-Person	z.B. Diätassistenten, Schiffsführerin (Bereisungsschiffe), Aufzugsmonteur	z.B. Justizhelfer, Pförtner, Tierwärter
2-Personen	z.B. Forstamtmänner, Leiter Kita, Vermessungstechnische Beschäftigte	z.B. Erzieher, Ergotherapeuten, Arzthelferin, Rettungssanitäter
2-Personen (Alleinerziehend mit Kind)	z.B. Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten	z.B. Hebamme, Altenpfleger, Oberförster, Lehrkräfte (Gesundheit)
3-Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	z.B. Verwaltungsdienst Einstiegsamt höherer Dienst	z.B. Forstamtmänner, Leiterin Kita, Vermessungstechnische Beschäftigte
4-Personen (Eltern + 2 Kinder)	z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit entsprech. Funktionen	z.B. Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten
5-Personen (Eltern + 3 Kinder)		z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit entsprech. Funktionen
Summe: 14,7 Mio. Haushalte \triangleq 24 Mio. Personen \triangleq 65 % Mieterhaushalte		

Hinweis: Die Zuordnung orientiert sich u.a. an den Durchschnittswerten der Entgelttabelle zum Tarifvertrag-Länder

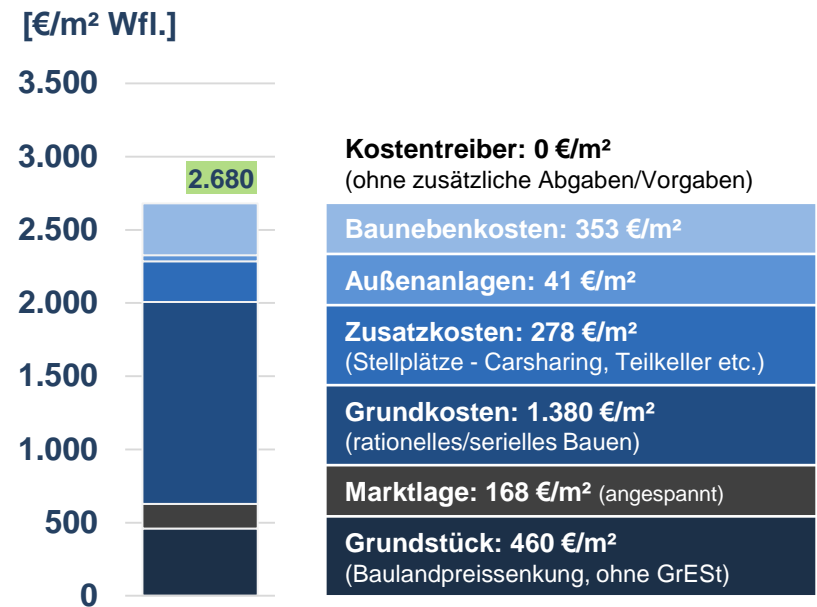
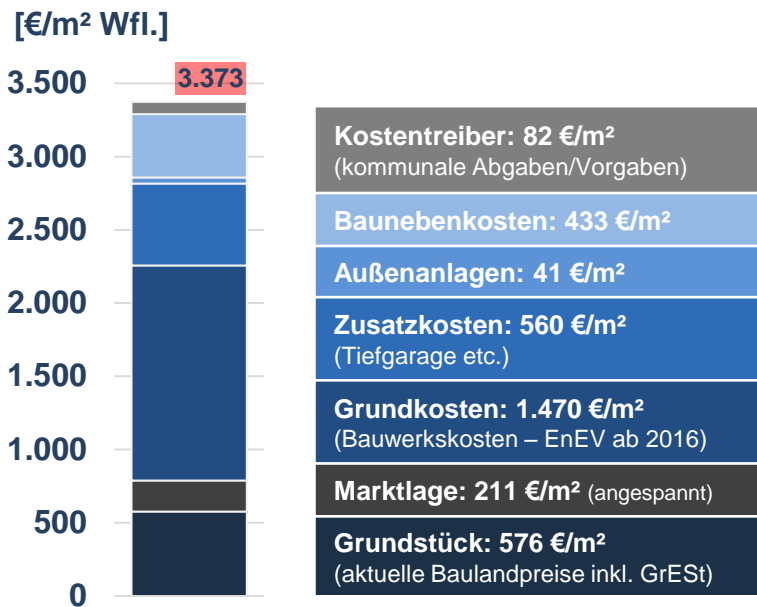
In Ballungsräumen verfügen 30 - 50 % aller Haushalte aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse über die Voraussetzung für eine Wohnberechtigung. (Quelle: Eduard Pestel Institut e.V.)

Angemessene Kostenreduktion

Typengebäude^{MFH} in Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten

Gestehungskosten ohne angemessene
Kostenreduktion: **3.373 €/m²**

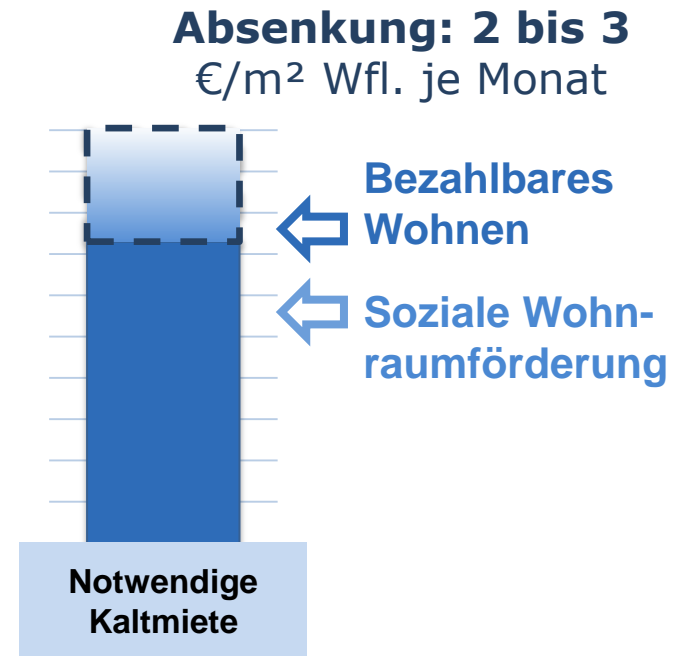
Gestehungskosten mit angemessener
Kostenreduktion: **2.680 €/m²**



Kostenreduktion u.a. durch eine **Senkung der Baulandpreise**, einem **Aussetzen der Grunderwerbsteuer** und einer Bauausführung unter **Beachtung der Aspekte des rationellen/seriellen Bauens** in Verbindung mit einer **Reduzierung von besonderen Ausführungsbausteinen** (z.B. Tiefgarage etc.) sowie die **Vermeidung bzw. der Verzicht kommunaler Kostentreiber** (z.B. zusätzliche Abgaben, Gebühren und Vorgaben der Kommunen).

Absenkung der Notwendigen Kaltmiete z.B. durch eine angemessene Kostenreduktion

Beispielhafte Maßnahmen	Auswirkungen auf die Gesteungskosten
Senkung der Baulandpreise (z.B. in Höhe von ca. 15 %)	ca. 3 %
Aussetzen der Grunderwerbsteuer	ca. 1 %
Beachtung der Aspekte des rationellen/seriellen Bauens	ca. 3 %
Reduzierung von besonderen Ausführungsbausteinen (z.B. Tiefgarage etc.)	ca. 10 %
Vermeidung bzw. der Verzicht kommunaler Kostentreiber	ca. 3 %



Durch eine **angemessene Kostenreduktion** im Umfang der aufgeführten Maßnahmen können die Gesteungskosten von Wohnungsbauprojekten in Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten um **rund 20 %** gesenkt werden. Hierdurch wäre beispielsweise eine **Absenkung der Notwendigen Kaltmiete** auf das Niveau **Bezahlbares Wohnen** erreichbar.

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit !**

www.arge-sh.de

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Bauforschungseinrichtung
Fort- und Weiterbildungsträger
Gesprächsplattform des Bauwesens

Wohnungsbauinstitut im Auftrag der
Landesregierung Schleswig-Holstein

Baufachverlag seit 1947

ARGE//SH