

# Kostentreiber für den Wohnungsbau

Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gesteungskosten und auf die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland

**Abschlussbericht 04/2015**  
**Berlin**

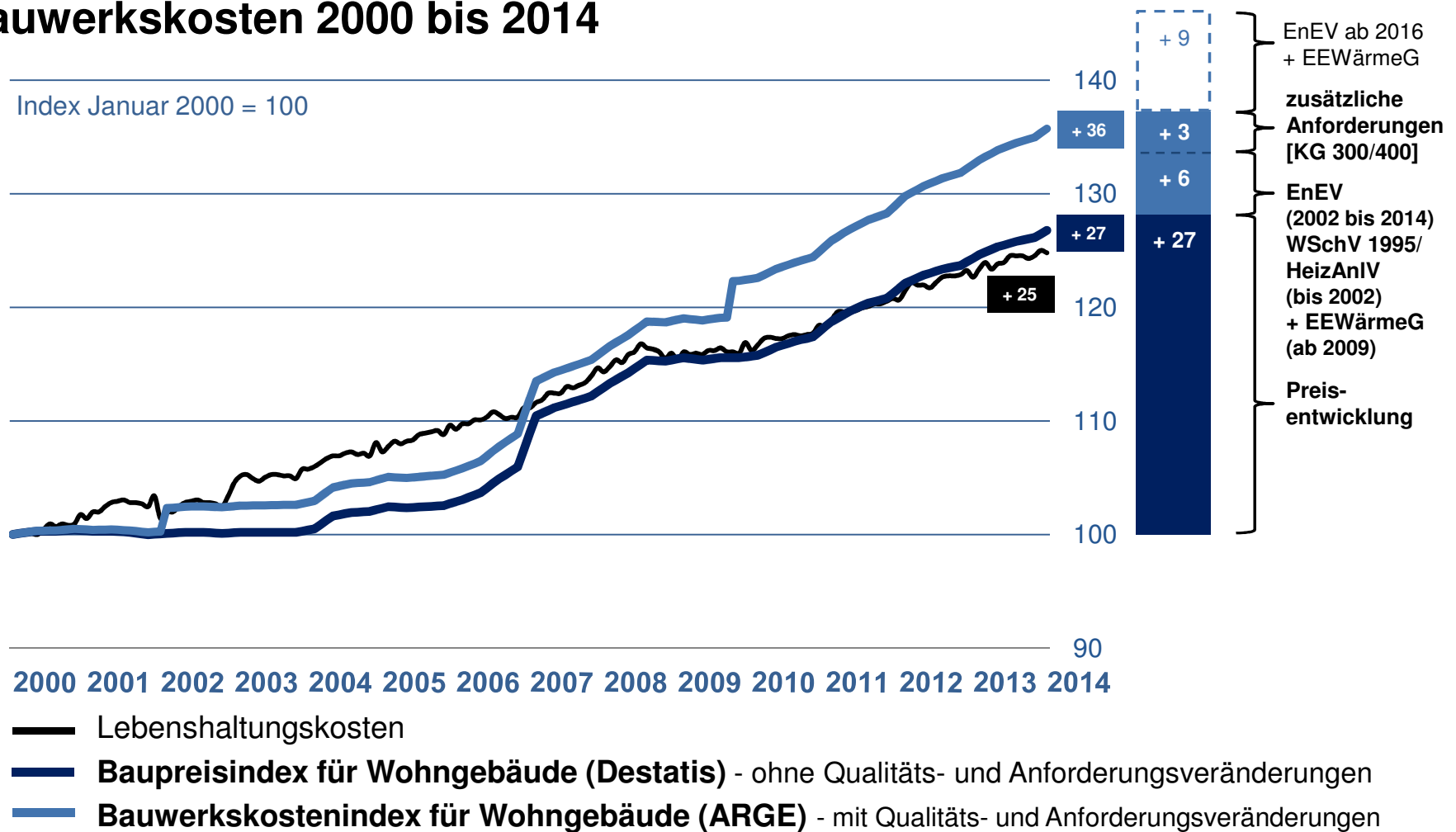
**Studie im Auftrag:**



Projektleitung:  
Dietmar Walberg, Dipl.-Ing. Architekt  
Timo Gniechwitz, Dipl.-Ing. Architekt

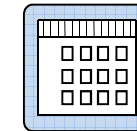


# Kostenentwicklung Bauwerkskosten 2000 bis 2014

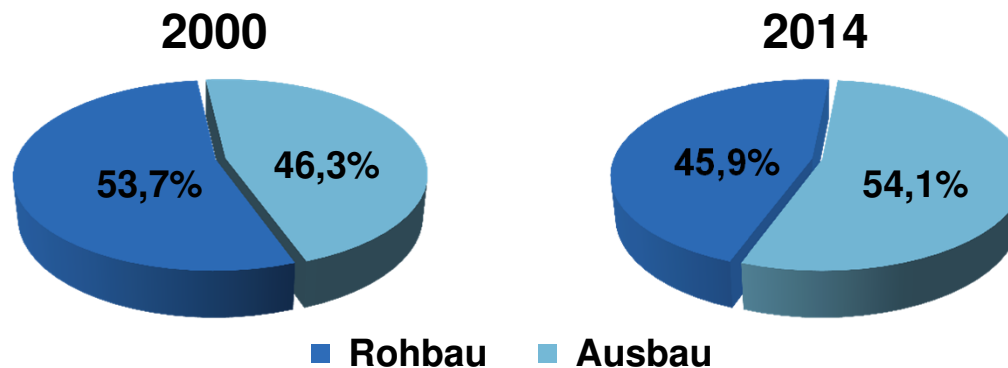


Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

# Verteilung der Bauwerkskosten Überblick



Darstellung der Entwicklung der Verteilung bei den **Bauwerkskosten** anhand der Jahre **2000 und 2014**



## Zusatzauswertung zu Flächenveränderungen bei Badezimmern

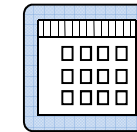
=> höhere Anforderungs- und Qualitätsansprüche [Kostensteigerungen u.a. in den Leistungsbereichen Sanitäre Installation/Objekte und Fliesenarbeiten]

Badezimmer	Flächenveränderung in % zwischen 2000 und 2014
Basisgröße	+ 13,3
Standardgröße	+ 9,7
Komfortgröße	+ 4,7

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 m<sup>2</sup>.

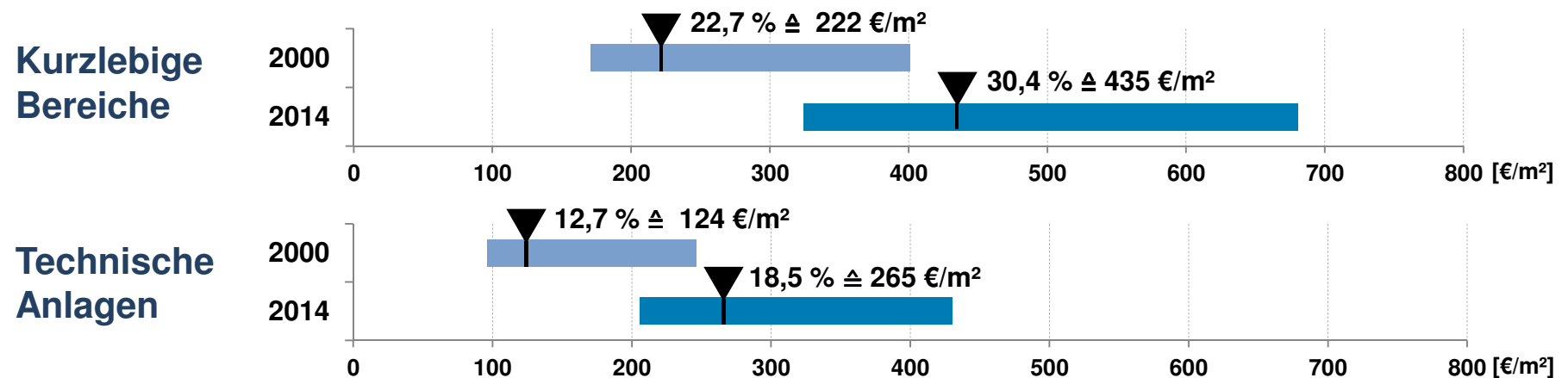
# Effekte der sich ändernden Verteilung

## Exemplarische Detailbetrachtung von zwei Kategorien

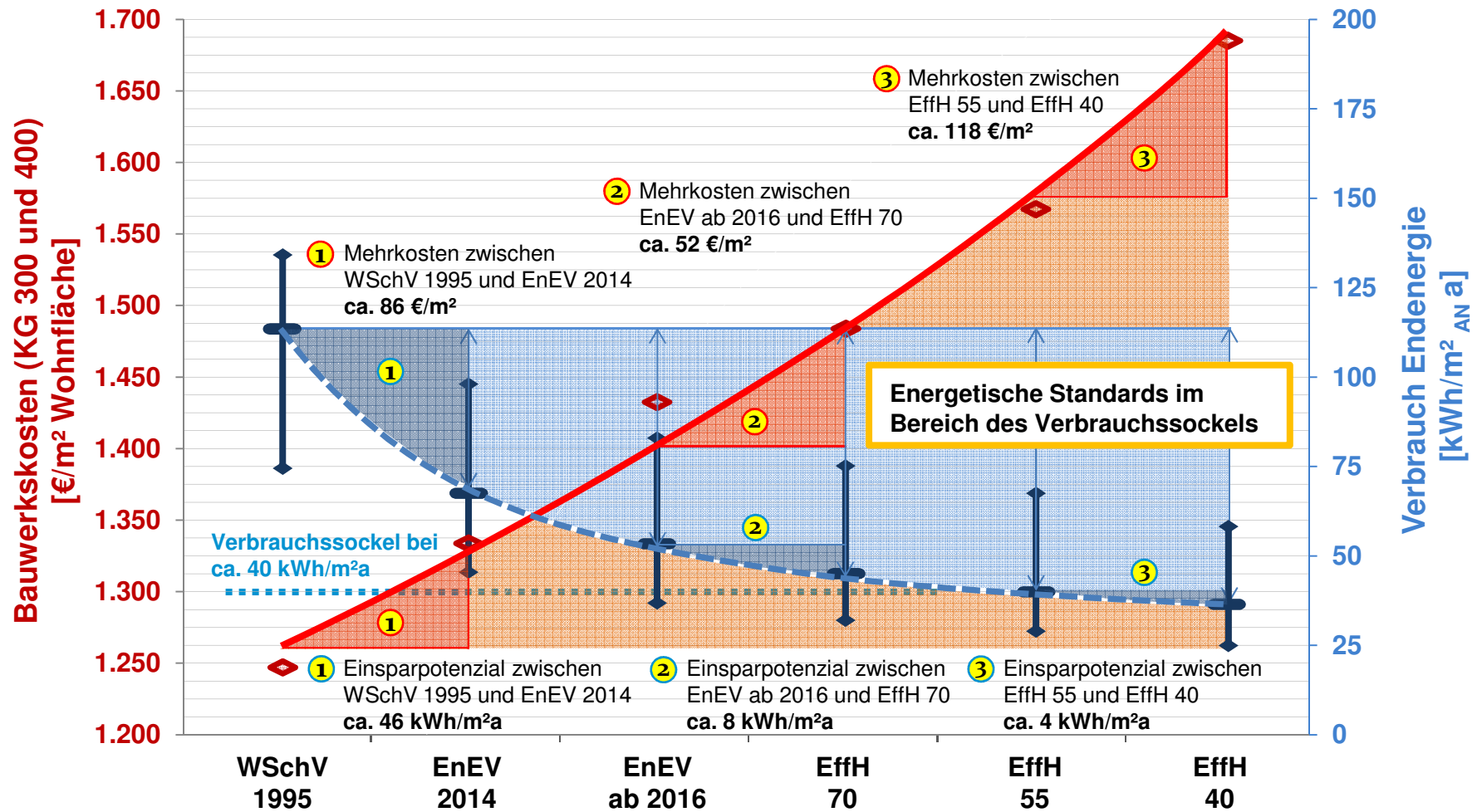
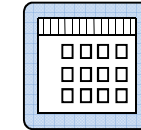


	2000		2014	
	€ je m <sup>2</sup> Wohnfläche	%-Anteil KG 300-400	€ je m <sup>2</sup> Wohnfläche	%-Anteil KG 300-400
	von/ Median /bis	von/ Median /bis	von/ Median /bis	von/ Median /bis
<b>Kurzlebige Bereiche (≤ 25a)</b>	171/ <b>222</b> /401	18,2/ <b>22,7</b> /37,5	324/ <b>435</b> /681	23,9/ <b>30,4</b> /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

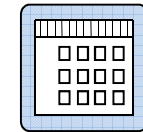


# Detailbetrachtung – Energetische Standards Bauwerkskosten und Energieverbräuche – Trendanalyse



# Detailbetrachtung – Energetische Standards

## Mehrkosten und Heizkosteneinsparung – Übersichtstabelle



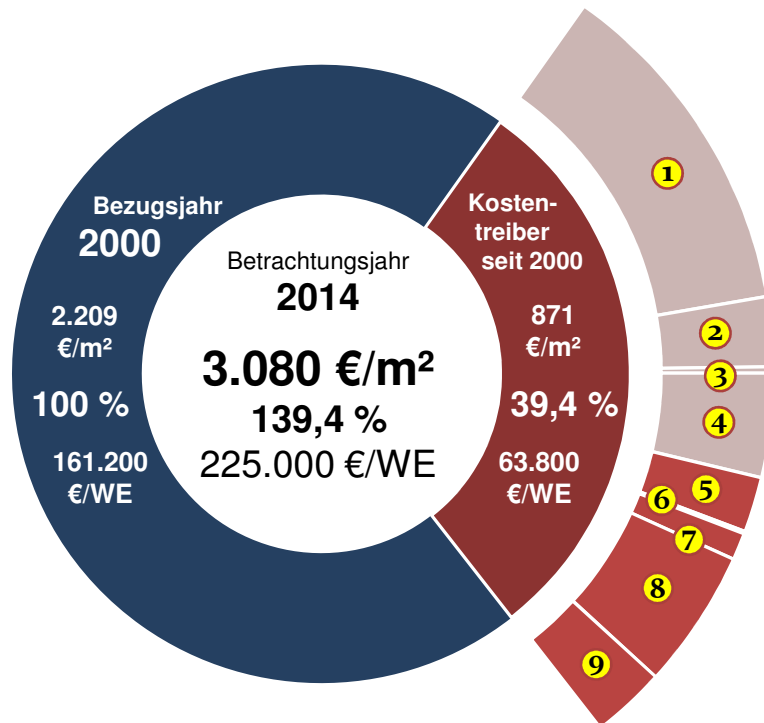
Energetische Standards	€ je m <sup>2</sup> Wohnfläche	€-Mehrkosten KG 300-400	€-Heizkosteneinsparung in 20 Jahren
	Median	Median	Median
EnEV 2014	1.334	0	0
EnEV ab 2016	1.432	86.240	29.610
EffH 70	1.484	132.000	47.040
EffH 55	1.567	205.040	57.490
EffH 40	1.685	308.880	64.460

- **Bereits für den energetischen Standard EnEV ab 2016 kann das Wirtschaftlichkeitskriterium (Amortisationszeit < 20 a) i.d.R. nicht nachgewiesen werden**
- **Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit insbesondere für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist demnach mit der EnEV 2014 erreicht**

Hinweis: Bestimmung der Heizkosteneinsparung auf Grundlage der spezifischen Endenergieverbrauchskennwerte (Median) für Wärme, welche für Heizung und Warmwasser in den verschiedenen energ. Standards (Wohnungsbau) durch umfassende Verbrauchsdatenanalysen ermittelt wurden (Annahme: Energiepreis in Höhe von 7 Cent/kWh in Verbindung mit einer Energiepreissteigerung von 3,5 % p.a.; Bezug: Typengebäude<sup>MFH</sup> in seiner Grundvariante).

# Zusammenfassung – Kostentreiber für den Wohnungsbau Übersichtsdiagramm 1

Einfluss der erfassten Kostentreiber auf die aktuellen Gesteungskosten im Wohnungsbau am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude<sup>MFH</sup>



**Kostentreiber mit direkten Bezug zu Entwicklungen bzw. Veränderungen im Preisniveau in Deutschland**  
Summe: 541 €/m² bzw. 39.600 €/WE

- 1 Baupreise: 342 €/m² bzw. 25.100 €/WE (ohne Umsatzsteuererhöhung)
- 2 Planungs- und Beratungsleistungen: 77 €/m² bzw. 5.600 €/WE (mit erweitertem Leistungsprogramm)
- 3 Preise - Außenanlagen: 7 €/m² bzw. 500 €/WE
- 4 Baulandpreise: 115 €/m² bzw. 8.400 €/WE

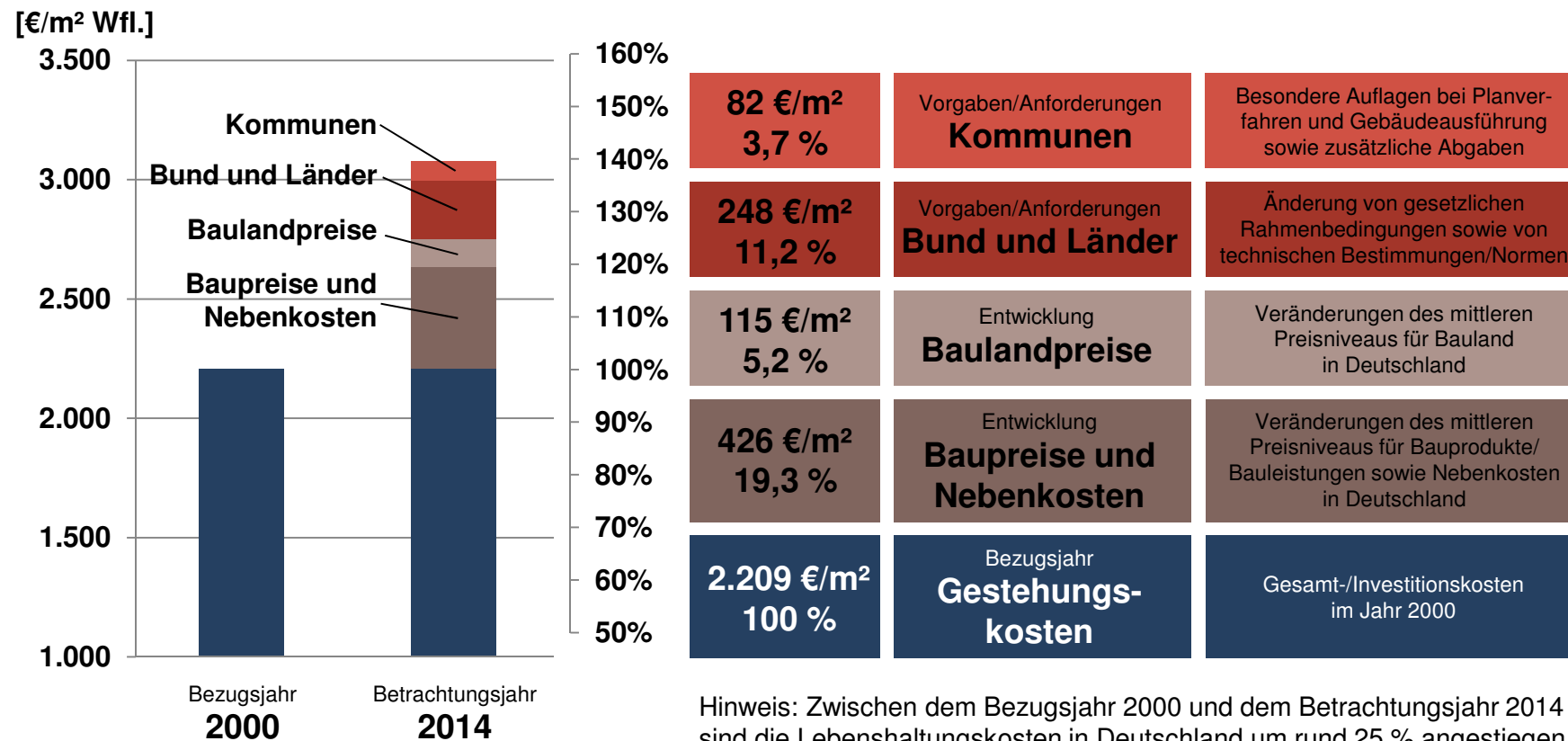
**Kostentreiber mit direktem Bezug zu Vorgaben bzw. Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen**  
Summe: 330 €/m² bzw. 24.200 €/WE

- 5 Steuerrechtsänderungen: 61 €/m² bzw. 4.500 €/WE
- 6 Baugenehmigungsgebühren: 3 €/m² bzw. 200 €/WE
- 7 Technische Baubestimmungen/ Normen und Qualitätsstandards: 30 €/m² bzw. 2.200 €/WE
- 8 Energetische Anforderungen: 154 €/m² bzw. 11.300 €/WE
- 9 Kommunale Auflagen: 82 €/m² bzw. 6.000 €/WE

# Zusammenfassung – Kostentreiber für den Wohnungsbau

## Übersichtsdiagramm 2

Gestehungskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude MFH





## **Zusammenfassung – Kostentreiber für den Wohnungsbau**

- **Die Gestehungs- und Bauwerkskosten steigen deutlich schneller als die Baupreise**
- **Ursächlich hierfür sind vor allem gestiegene Qualitätsansprüche und ordnungsrechtliche Vorgaben** (Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz sowie bei Schnee-, Sturm und Erdbebensicherheit etc.)
- **Entwicklungen im Bereich der Baulandpreise, der Steuer- und Gebührensätze sowie der Abschreibungsmöglichkeiten wirken sich ebenfalls nachteilig aus**
- **Weitere Kostentreiber z.B. eine Vielzahl kommunaler Auflagen verstärken diesen Teuerungsprozess. Insbesondere in Wachstumsregionen/Ballungsgebieten nimmt deren Relevanz immer mehr zu**
- **Dabei verursachen ordnungsrechtliche Vorgaben, kommunale Auflagen, Gebühren sowie Änderungen im Steuerrecht speziell seit dem Jahr 2000 mittlerweile über 24.000 € Mehrkosten je Neubauwohnung**

## **Zusammenfassung – Kostentreiber für den Wohnungsbau**

- **Hiervon entfallen allein auf die Vorgaben/Anforderungen von Bund und Ländern ca. 18.000 € und auf die Vorgaben/Anforderungen von Kommunen nochmals ca. 6.000 € je Neubauwohnung. Somit werden im Betrachtungszeitraum 2000 - 2014 etwa 2/5 der Kostentreiber für den Wohnungsbau durch Bund, Länder und Kommunen verursacht**
- **Speziell in Wachstumsregionen/Ballungsgebieten mit einem vor allem in den letzten Jahren ansteigenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum führt dieses zu einer weiteren Verschärfung der angespannten Wohnungsmarktsituation**
- **Um die politische Zielvorgabe von jährlich 250.000 bis 300.000 Wohnungen in Deutschland zu erreichen, wird es unausweichlich sein, maßgebliche Kostentreiber zu begrenzen und die Rahmenbedingungen für das Bauen im Allgemeinen zu verbessern**
- **Ohne eine solche Neuausrichtung werden die avisierten Ziel im Neubau vor dem Hintergrund der dargestellten kostentreibenden Entwicklungen im Wohnungsbau nicht zu erreichen sein**