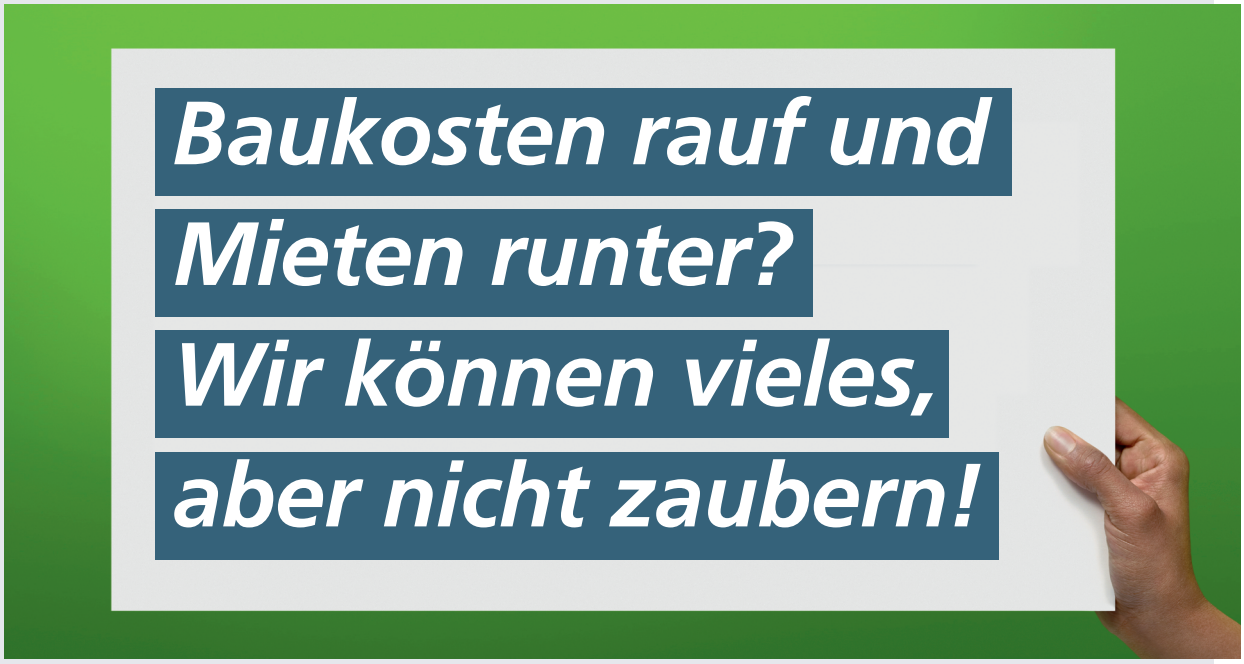
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

*GdW kompakt*

# Baukostensenkung

## Anregungen aus Sicht des GdW




Mai 2018

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2018

## Präambel

**Eine der größten Herausforderungen in Deutschland auch in den nächsten Jahren besteht darin, in ausreichendem Umfang bezahlbares Wohnen sicherzustellen. Im Neubau müssen jährlich 400.000 gebaut werden, davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment.**

Seit zehn Jahren steigen die Baukosten deutlich stärker als die Baupreise und die Baupreise stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Die wirtschaftlich notwendige Miete variiert – je nach lokalem Markt und ob Grundstücke vorhanden sind oder erworben werden müssen – zwischen rund 9 EUR und 14 EUR pro m² Wohnfläche. Sie liegt damit vielerorts fast beim Doppelten von dem, was im Sinne des sozialen Wohnungsbaus als bezahlbar gilt. Die Miethöhe geförderter Wohnungen ist auf etwa 5 bis 6,50 EUR pro m² Wohnfläche begrenzt.

In der vergangenen Legislaturperiode hat das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen umfassende Ergebnisse zur Baukostensenkung veröffentlicht. Insbesondere die von der Baukostensenkungskommission erarbeiteten Handlungsempfehlungen müssen nun schnell in die Umsetzung gelangen.

**Die entscheidende Erkenntnis bisher aber ist: Es gibt nicht den einen, entscheidenden, Treiber der Baukosten. Baukostensenkung muss überall und gleichzeitig ansetzen.**

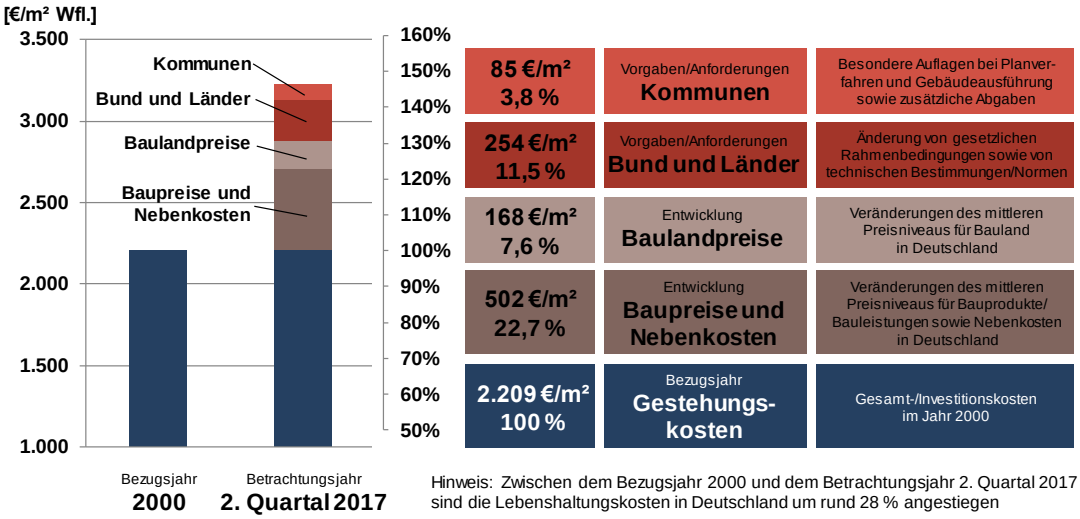



Abbildung 1: Veränderungen bei den Investitionskosten vom Jahr 2000 bis zum 2. Quartal 2017; Quelle: Das Baujahr 2018 im Fakten-Check, Arge Kiel, Februar 2018

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

## 1
## Folgekostenabschätzungen für Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Standards und Normen

In der AG Standards im Bauwesen wurde im Rahmen eines Gutachtens "Untersuchungen zur **Kostenrelevanz von Normen und Standards** (technisch / rechtlich) im Wohnungsbau" eine Methodik zur Ermittlung von Mehrkosten durch Normen und Standards auf der Basis von Mustergebäuden erarbeitet. Der Bericht – einschließlich des Berichtes der AG Standards im Bauwesen – sollte zügig veröffentlicht werden. Die Methodik sollte im Praxistest angewandt werden. Eine Struktur dafür ist zu entwickeln.

Neue Regelungen seit 2013 sollten drei bis fünf Jahre nach Inkrafttreten gemäß **dem Beschluss des Staatssekretärsausschusses zum Bürokratieabbau** konsequent auch hinsichtlich der Auswirkung auf die Wohnkosten evaluiert werden. Die in Gesetzen vorgesehenen Angaben zum Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger sollten um die **Auswirkung auf die Kosten des Wohnens** ergänzt werden.

Beim Deutschen Institut für Normung e.V. (DIN) wurde ein Sonder-Präsidialausschuss (PBG) eingerichtet, der die Deutsche Normungsroadmap "Bauwerke Planen – Bauen – Betreiben" erarbeitet hat. Die dort vorgesehene **Relevanzprüfung** vor Normungsbeginn mit **Vorabschätzung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit** der mit der Anwendung der Norm verbundenen Auswirkungen und die geplante regelmäßige Nachführung müssen zügig in die Praxis umgesetzt werden.

Im **Baunebenrecht** sollte stärker auf die verwendeten Normen bzw. Normbezüge und die dadurch ausgelösten Auswirkungen geachtet werden. Bezüglich der Normen, die tatsächlich zu beachten sind, sollte eine eindeutigere bzw. strengere Definierung erfolgen.

Gegenüber dem Bundesrecht sollten die Länder keine zusätzlichen Anforderungen an das Bauen stellen. Die Landesbauordnungen sollten sich stärker an der Musterbauordnung orientieren. Idealerweise wäre eine einheitliche Einführung der Musterbauordnung anzustreben. Eine Rechtsangleichung sorgt für Transparenz und spart "Umplanungskosten" für die landesspezifischen Anpassungsnotwendigkeiten. Alternativ könnte ein zwischen den Ländern abgestimmter Katalog von Mindestanforderungen helfen, entsprechend gleichlautende Anforderungen in den einzelnen Länderbauordnungen zu etablieren. Die Veröffentlichung der Musterverwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen MVV TB im August 2017 hätte beispielgebend für Prozesse der Vereinheitlichung sein können, wenn sie als bundesweit einheitliche Vorschrift verabschiedet worden wäre.

Die Musterbauordnung sollte weiterhin die **Weichen für mehr seriellen Wohnungsbau stellen**. In der bis 2002 geltenden Musterbauordnung war es gemäß § 72 gestattet, für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung oder nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen, eine allgemeine Genehmigung **(Typengenehmigung)** zu erhalten. Eine solche Regelung sollte gerade in Anbetracht der Tatsache, dass diese lediglich aufgrund der Einführung der Genehmigungsfreistellung und des vereinfachten Genehmigungsverfahrens, z. B. für Fertighäuser abgeschafft wurde, hinsichtlich ihrer Wiedereinführung überdacht werden.

## 2
## Zunahme der technischen Gebäudeausstattung = Abschreibung erhöhen

Im Wohnungsbau wächst die Bedeutung technischer, kurzlebiger Elemente. Es handelt sich insbesondere um anteilig immer mehr und komplexere technische Anlagen aufgrund der verschärften energetischen Anforderungen, aber auch aufgrund neuer Anforderungen aus der Digitalisierung und der Kommunikation. Dadurch hat sich die **mittlere technische Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau auf 36 Jahre reduziert**. Wir halten es daher für zwingend erforderlich eine sachgerechte steuerliche Normal-Abschreibung in Höhe von 3 % im Wohnungsbau festzusetzen.

Die derzeitige Regelabschreibung von 2 % – die im Übrigen seit 1964 gilt – bildet die Nutzungsdauer nicht mehr adäquat ab und führt insoweit zu einer steuerlichen Benachteiligung von Investitionen in den Wohnungsbau. Genau das aber ist völlig kontraproduktiv.

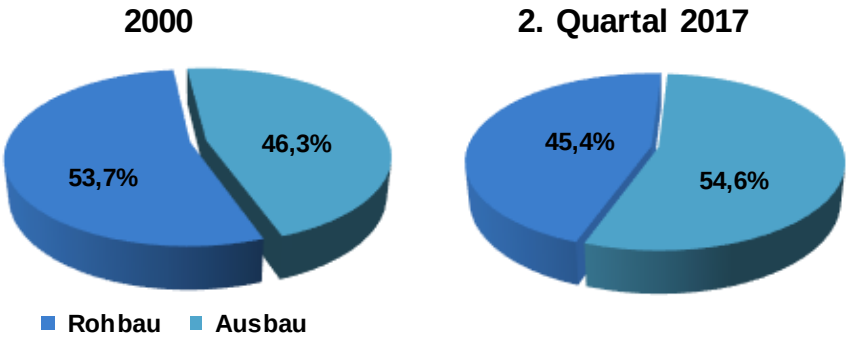



Abbildung 2: Darstellung der Entwicklung der Verteilung bei den Bauwerkskosten zwischen dem Bezugsjahr 2000 und dem Betrachtungszeitpunkt 2. Quartal 2017, Bundesdurchschnitt, Quelle: Das Baujahr 2018 im Fakten-Check, Arge Kiel, Februar 2018

## 3
## Prozesse beschleunigen und verbessern

Die **Bauforschung** muss sich stärker den Themen kostengünstiges und digitalisiertes Bauen widmen.

Das Aktionsprogramm zur Intensivierung des Wohnungsbaus zielt darauf ab, "serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum zu forcieren". Die **Ergebnisse des Wettbewerbs serielles und modulares Bauen** sollten wissenschaftlich ausgewertet werden und die kostensenkenden Elemente in den Angeboten analysiert werden. Beim seriellen Bauen geht es auch nicht darum, dass diese Form des optimierten Bauens künftig das traditionelle Bauen ersetzt. Es geht darum einerseits gewisse Kostensenkungspotenziale zu nutzen und andererseits zusätzliche Kapazitäten zu erschließen.

**Digitale Methoden** sollten zukünftig flächendeckend und durchgängig als Arbeitsinstrumente von der Planung bis in die Bestandsbewirtschaftung zur Verfügung stehen. Dies liefert Sicherheit bei Kosten und Projektdauer von der Planungs-, über die Betriebs- bis in die Instandhaltungsphase hinein.

Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus oder bei Maßnahmen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs sollte geprüft werden, ob eine **beschränkte Ausschreibung oder die freihändige Vergabe** als gesetzlicher Regelfall – auch für öffentliche Auftraggeber - eingeführt werden kann. Das Vergaberecht zielt auf einen wirtschaftlichen Umgang mit öffentlichen Mitteln. Die Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen bis zum Zuschlag oder dem Vertragsschluss kann je nach Verfahrensart und Schwellenwert jedoch bis zu 16 Monate und mehr in Anspruch nehmen. Erst danach kann gebaut werden.

## 4
## Bezahlbares Wohnen durch Förderung

**Soziale Wohnraumförderung und Städtebauförderung** müssen langfristig in ausreichender Höhe fortgesetzt werden. Auch wenn die derzeitigen Baukosten besonders hoch sind, kann nicht übersehen werden, dass Neubau generell sehr hohe Investitionen erfordern, die langfristig zu refinanzieren sind. Das bedeutet, dass Neubaumieten für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen immer eine erhebliche Belastung, vielerorts eine unüberwindbare Hürde darstellen. Insofern muss sich die Einkommensseite der Mieter ändern oder aber die Differenz zwischen leistbarer Miete und Kostenmiete muss gefördert werden.

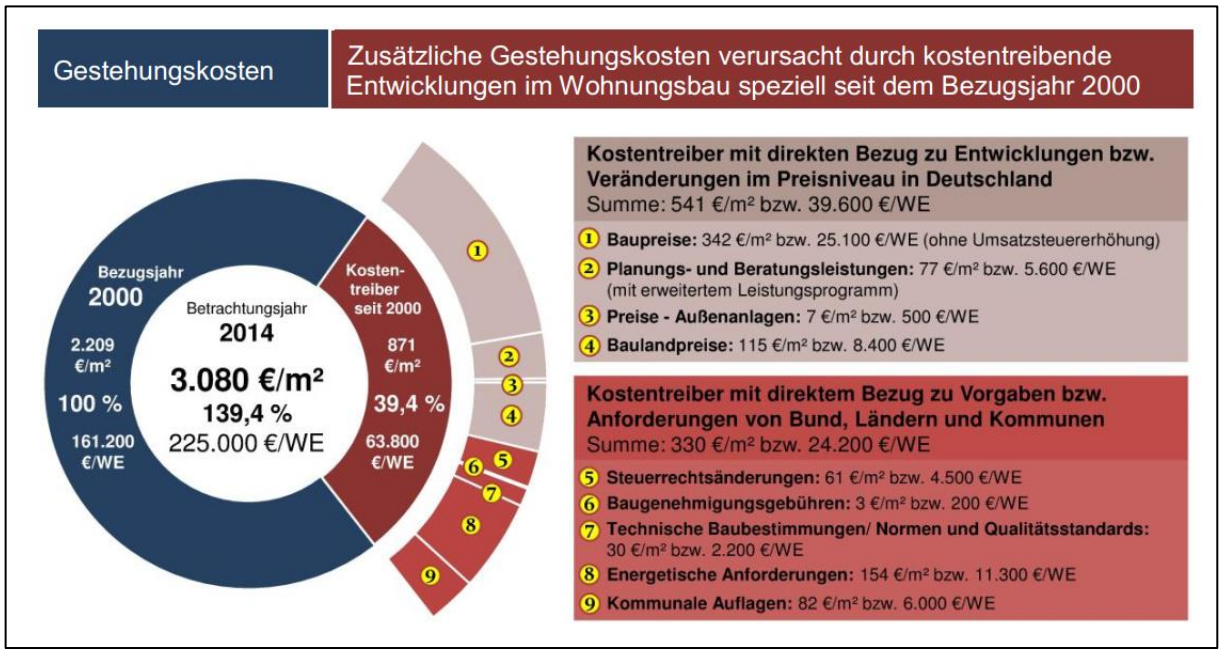



Abbildung 3:Kostentreiber für den Wohnungsbau, Bauforschungsbericht Nr. 67, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel 2015

## 5
## Sozialverträglicher Klimaschutz

Der GdW schlägt die Einführung einer **Experimentierklausel** vor, die im geplanten Gebäudeenergiegesetz den Nachweis für Quartiere auf Basis von Treibhausgasemissionen und Endenergie ermöglicht. So ließe sich prüfen, ob entsprechende Benchmarks zu wirtschaftlichen und sozialverträglichen Ergebnissen bei hoher Klimaschutzwirkung führen. Zum Beispiel durch eine je nach Örtlichkeit optimierte Mischung von Effizienzsteigerung, verbraucherunterstützender Smart Home-Anwendungen und einer dezentralen Energieerzeugung auch durch den Hauseigentümer mit Wärme und Strom für alle Bewohner im Gebäude. Die notwendige Methodik lässt sich aus einem Forschungsvorhaben zu Primärenergiefaktoren und $CO_2$-Emissionen ableiten.

Die **Bestimmung eines Quartiers** sollte – weil sich Quartiere wegen ihrer Individualität und Vielfalt einer eindeutigen Definitionsmöglichkeit entziehen – analog zu den Verfahren der Gebietsfestlegung im Besonderen Städtebaurecht bzw. in der Städtebauförderung erfolgen. Die konkrete Anerkennung und Festsetzung eines Quartiers ist dabei den Kommunen überlassen.

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de