

Arbeitsgruppe „Wohnungswesen“

Sitzung vom 3. Juni 2014 zu „Möglichkeiten und Grenzen für kostengünstigen Wohnungsneubau“

Zusammenfassung der Beiträge und Diskussion

Einleitung

Aus gegebenem Anlass hat sich die letzte Sitzung der „Arbeitsgruppe Wohnungswesen“ mit kostengünstigem Wohnungsneubau befasst. Mit Blick auf die im Koalitionsvertrag vorgeschlagene „Baukostensenkungskommission“ wurden mit Vertretern aus verschiedenen Bereichen die Entwicklung der Baukosten erörtert sowie die Faktoren, die für die Steigerung der Kosten für den Wohnungsneubau verantwortlich sind. Dabei wurden Maßnahmen zur Senkung der Neubaukosten vorgeschlagen und diskutiert. Die wesentlichen Inhalte der Beiträge und Diskussion in der Arbeitsgruppe sind im Folgenden zusammengefasst.

Das Papier stellt keine Position des Deutschen Verbandes dar, sondern ist lediglich eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen der Arbeitsgruppensitzung.

Analyse der Kostenentwicklung und deren Ursachen

- 1) In den letzten Jahren sind die Kosten für den Wohnungsneubau deutlich angestiegen. Modellrechnungen auf Basis realer Kosten gehen davon aus, dass Baukosten für Eigentumswohnung nicht unter 3.120 Euro pro m² zu realisieren sind. Für den Endkunden liegen die Vollkosten mit Grunderwerbsteuer und Notar-/Gerichtskosten (ohne Finanzierung) bei 3.390 Euro pro m². In Städten mit sehr hohen Grundstückspreisen liegt der Wert noch höher. Dies entspricht – bei einer Rendite von 5 Prozent – einer Nettokaltmiete von 13,48 Euro.
- 2) Breite Schichten der Bevölkerung und insbesondere untere Einkommensgruppen können sich Immobilienpreise für Wohneigentum bzw. Mieten in dieser Höhe nicht leisten. Das Angebot auf dem freifinanzierten Markt kommt damit nur für einen relativ kleinen Teil besser verdienender Haushalte in Frage.
- 3) Günstiger, bezahlbarer Wohnraum lässt sich entweder mit dem Bestand erreichen, oder die soziale Wohnraumförderung schafft für den Neubau einen ausreichenden Hebel, um Mieten und Preise für geringer verdienende Haushalte zu dämpfen. Jedoch ist dies derzeit und auch in absehbarer Zeit durch den niedrigen Zinssatz für Wohnungsunternehmen wenig attraktiv. Die notwendige hohe Förderung steht den angespannten öffentlichen Haushalten entgegen. Zudem ist dieses Segment nur für Berechtigte unterhalb bestimmter Einkommensschwellen zugänglich.
- 4) Nachdem die Wohnbaukosten zwischen 1995 und 2005 nominal stagnierten (die Rohbaukosten sogar sanken), ziehen sie seitdem deutlich stärker an als die Inflationsrate. In der langen Perspektive seit 1991 steigen die Ausbauarbeiten überdurchschnittlich und hier v.a. die Kosten für Heizung und zentrale Warmwasseranlagen sowie Gas, Wasser, Entwässerung, die sich nahezu verdoppelten. Auch stieg der Kostenanteil der Ausbauarbeiten an den Gesamtbaukosten in diesem Zeitraum von 48,2 Prozent auf 54,4 Prozent, wogegen der Anteil der Rohbauarbeiten entsprechend zurückging.

- 5) Einen großen Einfluss auf die Kostensteigerungen haben die gestiegenen energetischen Standards. Die EnEV-Novelle 2009 ergab bereits etwa 6 Prozent höhere Baukosten. Ab dem 1.1.2016 werden sich diese durch die dann geltenden verschärften Anforderungsniveaus der EnEV 2014 nochmals um 6 Prozent erhöhen. Schließlich sind 2021 mit der Einführung von Niedrigstenergiehäusern weitere Mehrkosten verbunden.
- 6) Aber auch bautechnische DIN-Normen sowie weitere Qualitäts-, Umwelt- und Sicherheitsstandards erhöhen die Baukosten. Dies betrifft u.a. Vorgaben für Schall- und Lärmschutz, Barrierefreiheit, Brandschutz, Entsorgung sowie die in Deutschland als einziges EU-Land eingeführten Eurocodes. Auch die Anforderungen an Materialien steigen, wodurch deren Kostenentwicklung ebenfalls über der Inflationsrate liegt.
- 7) Neben Steigerungen bei den unmittelbaren Baukosten stiegen auch die Planungskosten durch die Anpassung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Die Berechnung der Planungskosten nach den gesamten Herstellungskosten bietet zudem aus Sicht der Bauherren zu wenig Anreize für kostengünstiges Bauen.
- 8) Darüber hinaus verteuert sich der zu zahlende Vollpreis für Wohnungen für den Endkunden durch steigende Notargebühren und Grundbuchkosten (um bis zu 32 %) sowie die Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5 % auf mittlerweile 4,5 % bis zu 6,5 % in den meisten Bundesländern.
- 9) Und letztlich sind auch die hohen Grundstückspreise mit ausschlaggebend für hohe Wohnungsbaukosten in wachsenden Ballungsräumen. Dort machen die Baulandkosten teilweise 20 Prozent und mehr der Wohnungsbaukosten aus. Hier steht zum Beispiel der Verkauf öffentlicher Grundstücke zu Höchstpreisen - sowohl in vielen Städten als auch durch Länder und Bund (vgl. BIMA) im Gegensatz zu kostengünstigem Wohnungsbau für breite Bevölkerungsschichten. Ganz grundsätzlich stellt das knappe Wohnbauland einen zentralen Engpassfaktor für mehr Wohnungsneubau in den Wachstumsräumen dar.

Ausrichtung der Kommission auf die Senkung der Baukosten

- 10) In die Kommission sollten alle Faktoren, die zu steigenden Baukosten führen, einbezogen werden und deren Beitrag zur Kostensteigerung wissenschaftlich fundiert erörtert werden. Darauf aufbauend können Vorschläge für konkrete Maßnahmen zur Begegnung der Kostensteigerungen erarbeitet werden. Neben Standards und Normen, die Auswirkung auf die unmittelbaren Baukosten haben, sind auch Gebühren, Abgaben und Steuern von Interesse, da diese die Gesamtkosten mitbestimmen.
- 11) Die Ausrichtung auf die Reduzierung der Baukosten bzw. auf eine Begrenzung eines weiteren Anstiegs sollte auch im Kommissionstitel zum Ausdruck kommen. Der derzeit vorgeschlagene Titel „nachhaltiges und kostenbewusstes Bauen“ bringt den in der Koalitionsvereinbarung formulierten Aspekt der Baukostensenkung zu wenig zum Ausdruck.
- 12) Die geplante Kommission sollte als Grundlage genutzt werden, um die Zielkonkurrenz zwischen bezahlbarem Wohnraum und den in den letzten Jahren deutlich erhöhten energetischen, ökologischen, Sicherheit- und Qualitätsansprüchen wieder in die richtige Balance zu bringen. Dazu soll aber weder eine Abkehr von notwendigen Mindestqualitäten und -standards für den Wohnungsbau noch vom Lebenszyklusansatz erfolgen.
- 13) Für die Analyse und Bewertung der Lebenszykluskosten sollte analysiert werden, welche Betriebskostensenkungen – vor allem in Bezug auf Energieeinsparungen – sich durch höhere Standards tatsächlich realisieren lassen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die

in 2021 verpflichtende Einführung von Niedrigstenergiehäusern. Die theoretisch berechneten Einspareffekte und differenzierten Methodendiskussionen zur Berechnung der Lebenszykluskosten müssen verstärkt mit den in der immobilienwirtschaftlichen Praxis zu erreichenden Einsparungen abgeglichen werden. Angesichts der vielfältigen Untersuchungen und Studien könnte dazu eine Metastudie helfen, eine transparente und verlässliche Basis zu schaffen.

- 14) In diesem Zusammenhang ist auch von Interesse, wie Planungs- und Bauprozesse sowie Materialien kostengünstiger gestaltet werden können, ohne die Qualität und Nachhaltigkeit der Gebäude zu beeinträchtigen. Ansatzpunkte bieten hier Kostenbenchmarks sowie ein intelligenter Einkauf.
- 15) Flankierend kann die Kommission aufzeigen, welchen Beitrag flexiblere Vorschriften für öffentlich geförderten Wohnraum leisten können, z.B. indem eine differenzierte Einführung des Passivhauses im sozialen Wohnungsbau erfolgt und keine generelle Verpflichtung. Ebenfalls von Relevanz sind Regelungen für öffentliche Ausschreibung.
- 16) In Bezug auf überhöhte Normen sollte die Praxis der Normungsausschüsse beleuchtet und Vorschläge für Verbesserungen gemacht werden, damit die Belange von Wohnungs- und Bauwirtschaft gegenüber den an Standarderhöhungen interessierten Vertretern von Industrie und Verbraucher- bzw. Umweltschutz besser in Ausgleich gebracht werden. Da die Bundesländer selbst darüber entscheiden können, welche Normen Grundlage für gesetzliche Vorgaben sind, sollte zudem erörtert werden, inwiefern die Bundesländer offensichtlich überhöhte und kostentreibende Normen nicht in ihre Bauordnungen aufnehmen.
- 17) Aufgrund des Fokus auf die Baukosten an sich, wird sich die geplante Kommission in ihrer Arbeit voraussichtlich nicht mit der komplexen Fragestellung der Mobilisierung von günstigem Wohnbauland befassen. Da das Baulandangebot für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau in Ballungsräumen jedoch von zentraler Bedeutung ist, sollte das BMUB gemeinsam mit Ländern, Kommunen und Akteuren aus Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung das Thema in einer gesonderten Kommission bearbeiten. Hierfür bietet sich der Deutsche Verband als Plattform an und hat ein gesondertes Thesenpapier verfasst.

Kommission politisch prominent im Ministerium aufhängen

- 18) Für die Arbeit der Baukostensenkungskommission ist die hochrangige Anbindung innerhalb des Ministeriums wichtig, mindestens auf Staatssekretärssebene. Gleichzeitig sollte eine breite Mitwirkung der Umweltabteilungen erfolgen, ebenso wie der relevanten Abteilungen des Wirtschaftsministeriums, die für technische Standards und Normen verantwortlich sind. Ebenso ist eine Einbindung von Abgeordneten aus dem Bundestag, aus den Ausschüssen für Umwelt und Bau sowie für Wirtschaft und Energie anzuraten. Von privater Seite ist eine breite Beteiligung und vor allem all jener Gruppen wichtig, die von steigenden Baukosten direkt betroffen sind – also die Mieter, die Immobilienwirtschaft sowie die Bauwirtschaft.