

# Wohnungsbau: Kostentreiber für Bauprojekte

**Dietmar Walberg**

Geschäftsführer Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

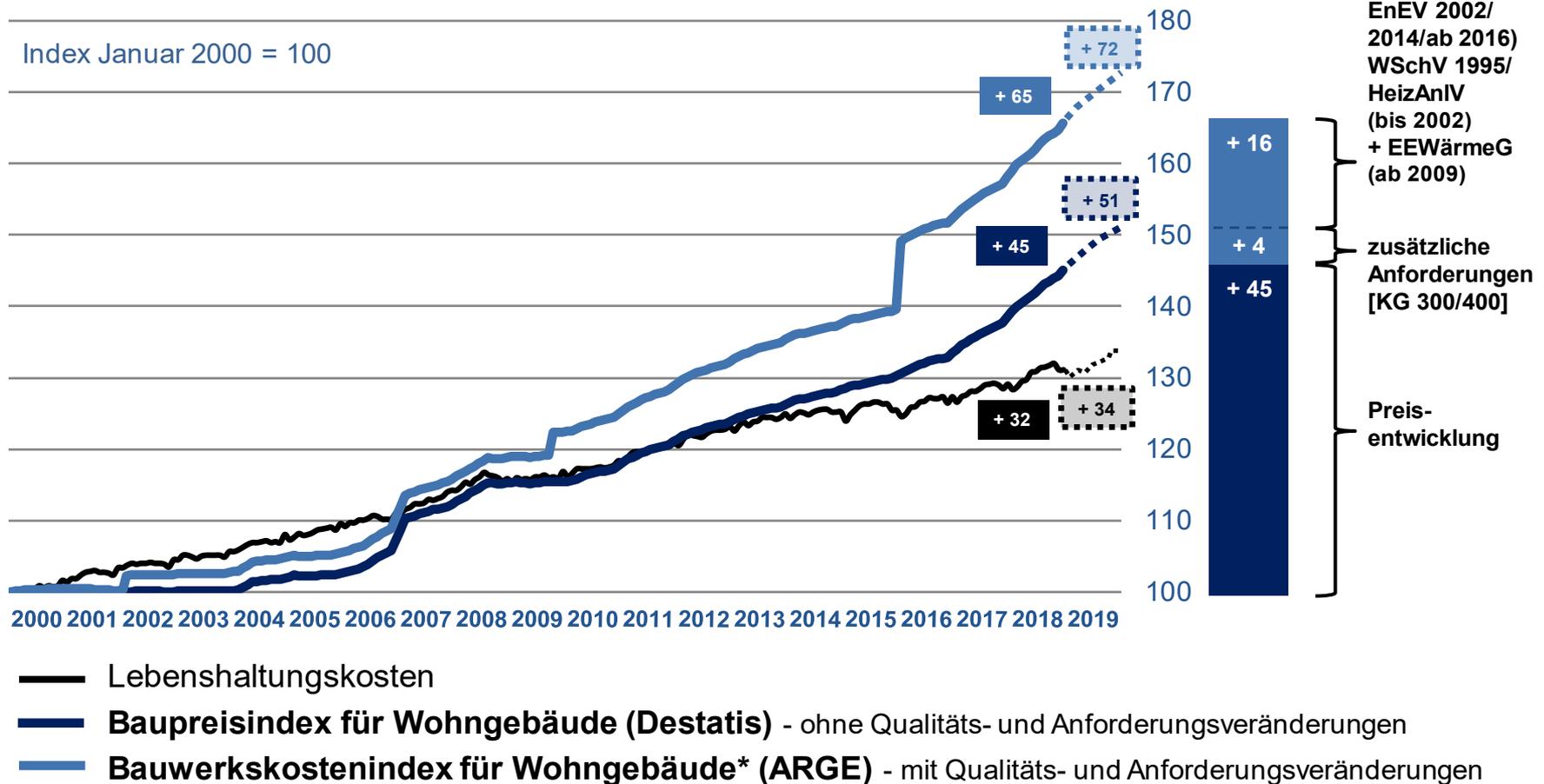
**ARGE//eV** Institute for Sustainable Constructions

Walkerdamm 17 // D-24103 Kiel // [www.arge-sh.de](http://www.arge-sh.de)

Fon: 049 431 663 69-0 // Fax: +49 431 663 69-69 // [dwalberg@arge-sh.de](mailto:dwalberg@arge-sh.de)

# Kostenentwicklung

## Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2018 + Prognose JE 2019



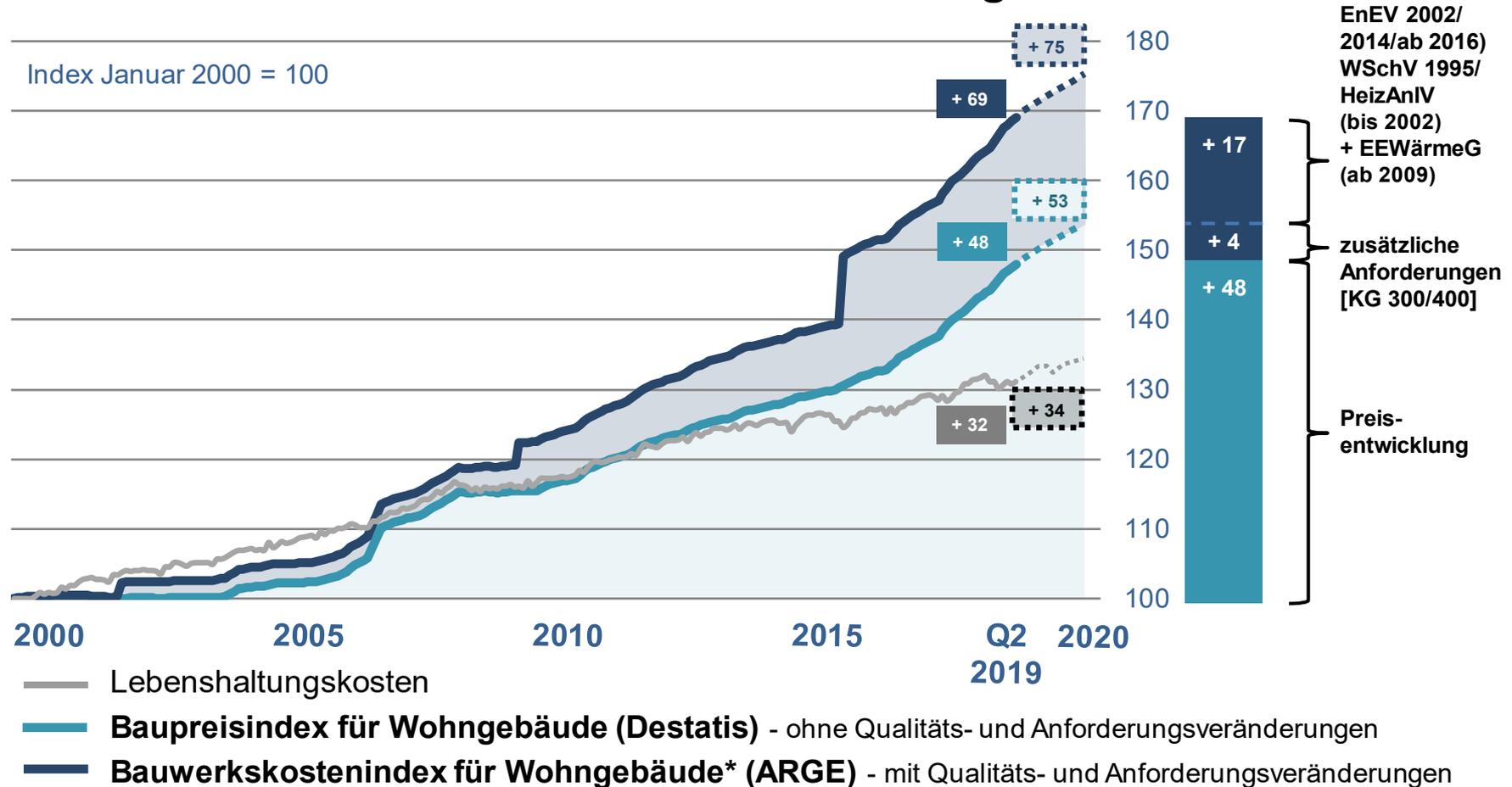
Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

\* Bezug: (Median-)Typengebäude<sup>MFH</sup>

// Dietmar Walberg 2019

# Kostenentwicklung

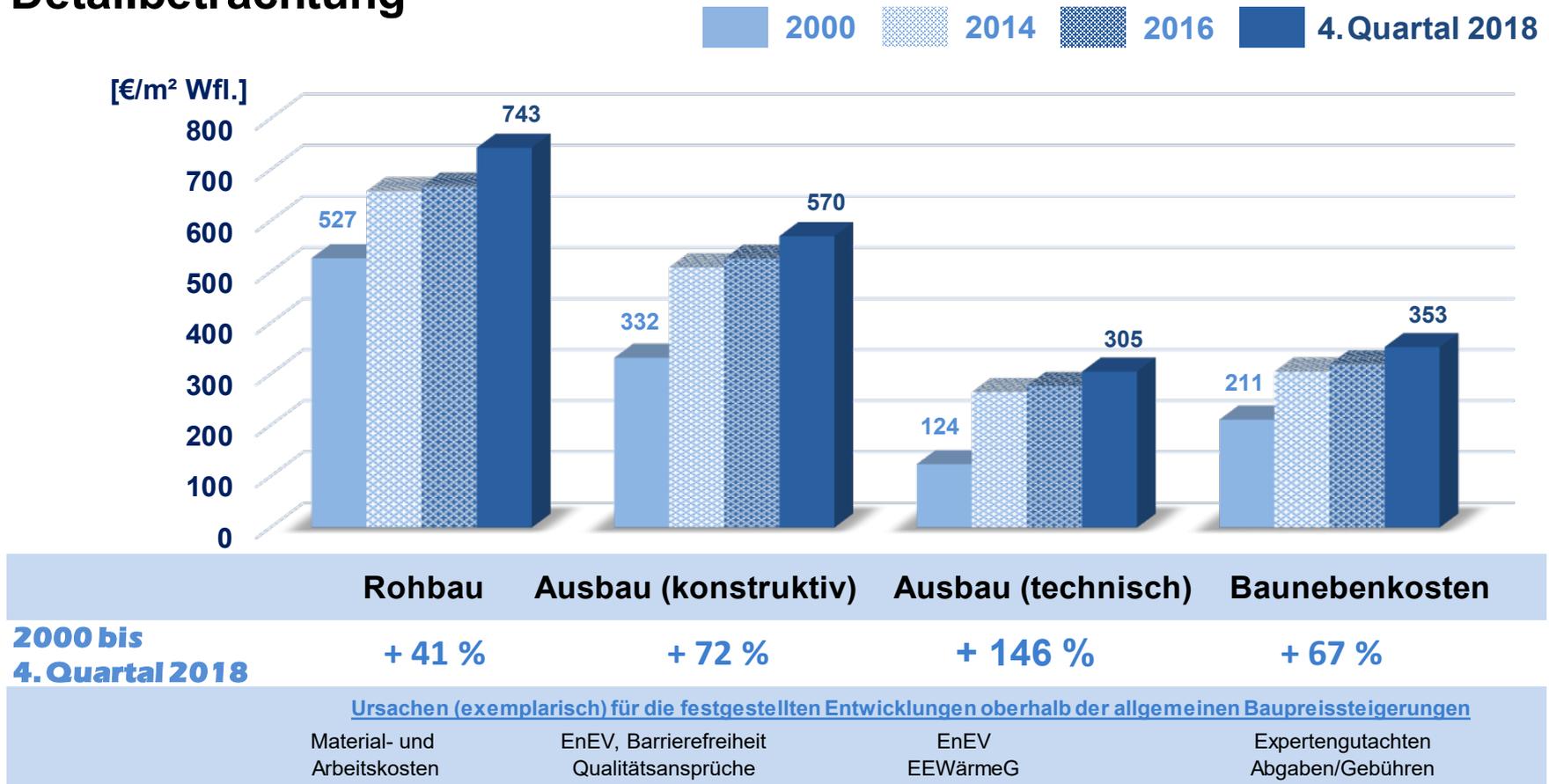
## Bauwerkskosten 2000 bis 2. Quartal 2019 + Prognose JD 2020



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft  
\* Bezug: (Median-)Typengebäude<sup>MFH</sup>

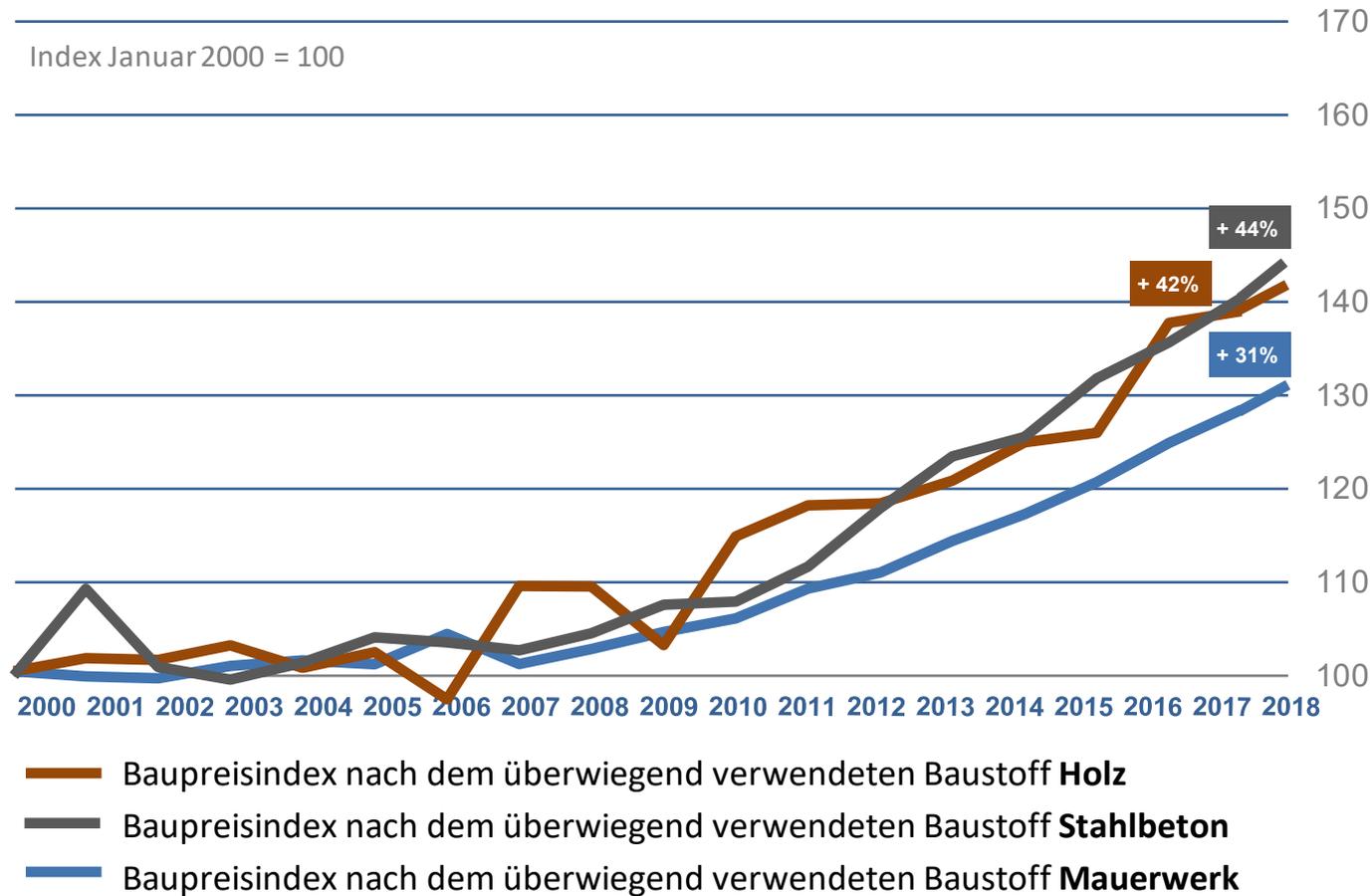
# Entwicklung in den Leistungsbereichen

## Detailbetrachtung



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.

# Kostenentwicklung differenziert nach verwendeten Baustoffen

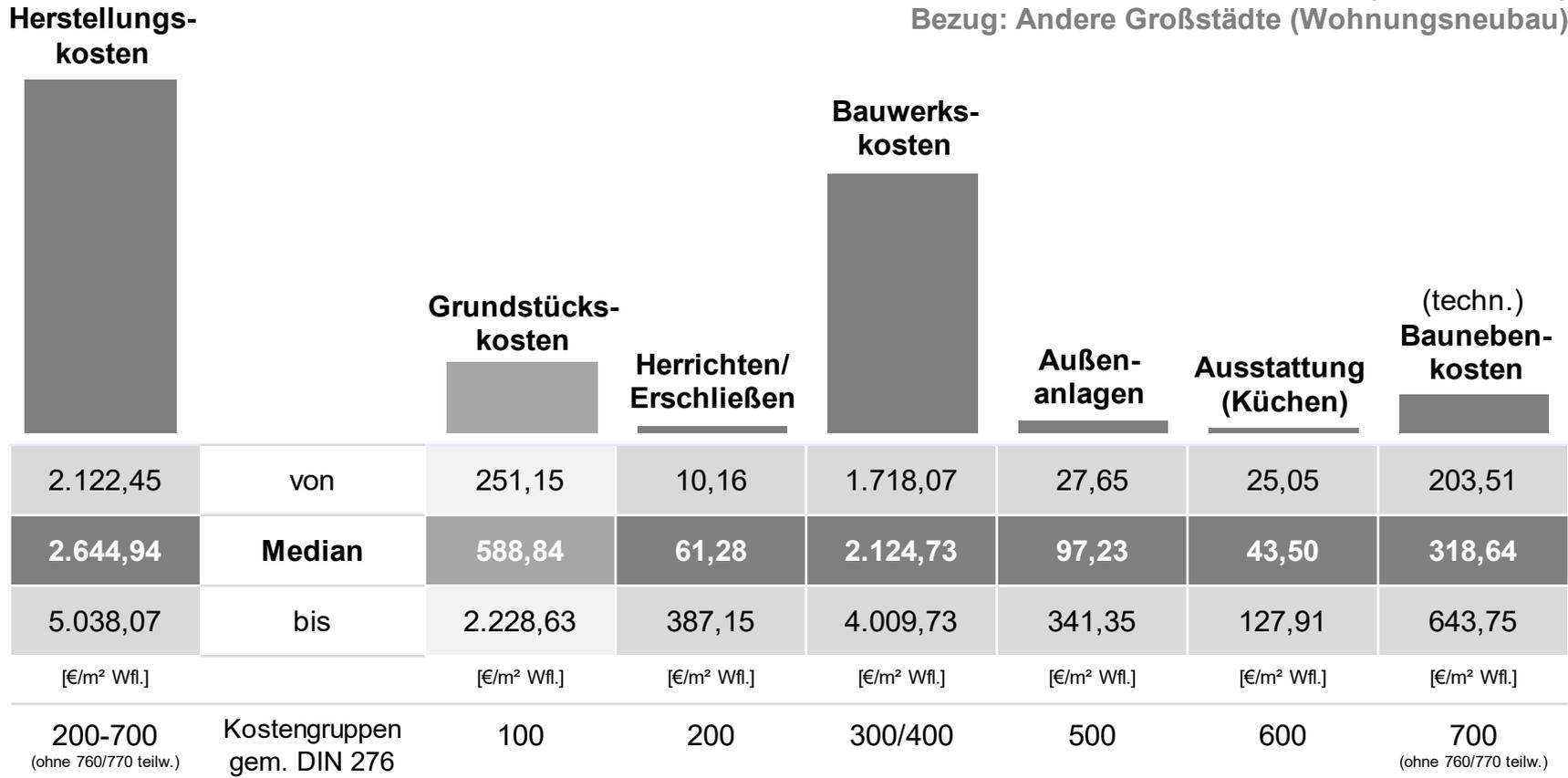


Hinweis: Berechnungen und Analyse der dargestellten Entwicklung durch das Eduard Pestel Institut e.V. und Prognose für das Jahr 2018 durch die ARGE eV auf Grundlage von Kostangaben des Statistischen Bundesamtes (Veranschlagte Kosten neu errichteter Mehrfamilienhäuser je m<sup>3</sup> umbauter Raum nach dem überwiegend verwendetem Baustoff, Bauen und Wohnen – Lange Reihen ab 2000, Wiesbaden 2018)

// Dietmar Walberg 2019

# Feststellung der Herstellungskosten - Deutsche Oberzentren - Aufschlüsselung nach Kostengruppen

Kostenstand 2016 (Bruttokosten)  
Bezug: Andere Großstädte (Wohnungsneubau)



Grundlage der abgebildeten Ergebnisse:  
Auswertung von 100% der erfassten Neubauvorhaben aus anderen Großstädten

# Herstellungs- und Grundstückskosten in Hamburg

## Aktuelles Kostenniveau

### Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

### Bruttokosten

Kostenstand: **2. Quartal 2019**

**3.084,98**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.



**2.508,48**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.



**788,57**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.



**60,22**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.



**110,75**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.



**45,71**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.



**359,80**  
€/m<sup>2</sup> Wfl.



Herstellung KG 200-700 (mit 810-890 teilw.)	Kostengruppen gem. DIN 276 (2018-12)	Grundstück KG 100	Vorbereitende Maßnahmen KG 200	Bauwerk KG 300/400	Außenanlagen und Freiflächen KG 500	Ausstattung z.B. Küchen KG 600	Baunebenkosten (Finanzierung teilw.) KG 700/(800)
2.262,16	von	315,59	13,45	1.892,10	29,89	23,54	214,68
2.646,07	12,5%-Perzentil	461,93	22,52	2.163,31	60,56	34,04	255,49
<b>3.084,98</b>	<b>Median</b>	<b>788,57</b>	<b>60,22</b>	<b>2.508,48</b>	<b>110,75</b>	<b>45,71</b>	<b>359,80</b>
3.596,36	87,5%-Perzentil	1.244,83	151,88	2.988,13	155,16	64,13	490,99
5.571,01	bis	2.519,40	431,58	4.398,61	341,35	135,72	657,15
[€/m <sup>2</sup> Wfl.]		[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]	[€/m <sup>2</sup> Wfl.]

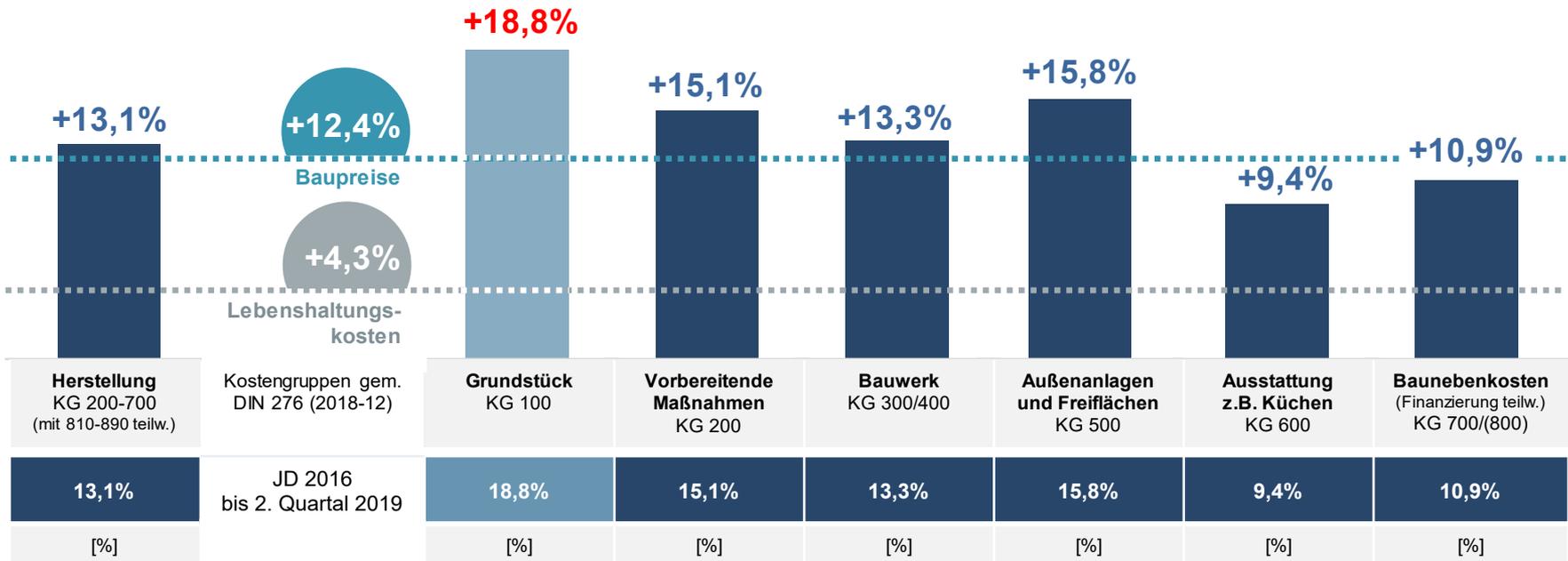
# Herstellungs- und Grundstückskosten in Hamburg

## Kostensteigerung: 2016 bis 2019

### Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

### Bruttokosten



# Kostenprognose – Hamburg

## Prognose

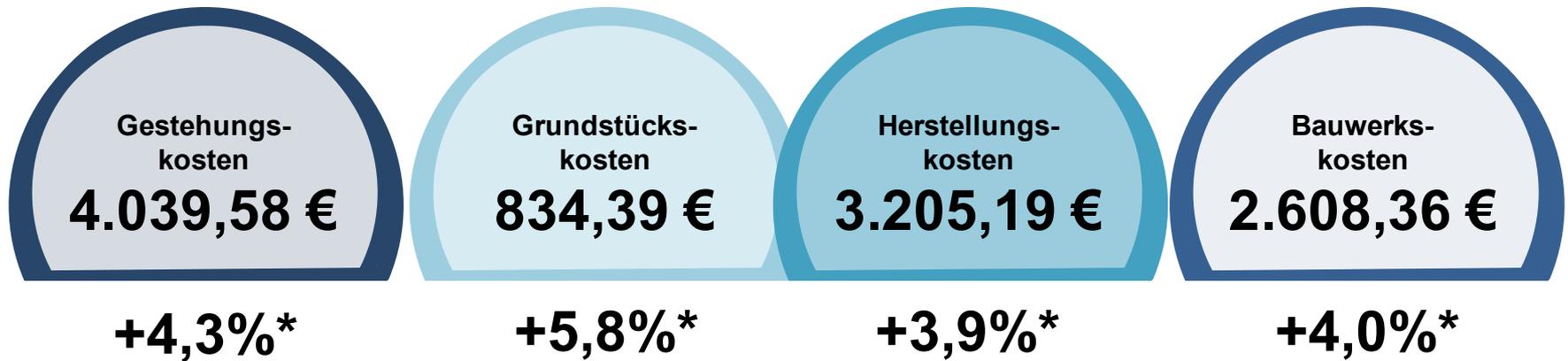
### Hamburger Baukosten 2020



#### Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

#### Bruttokosten



Angabe der Kosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche

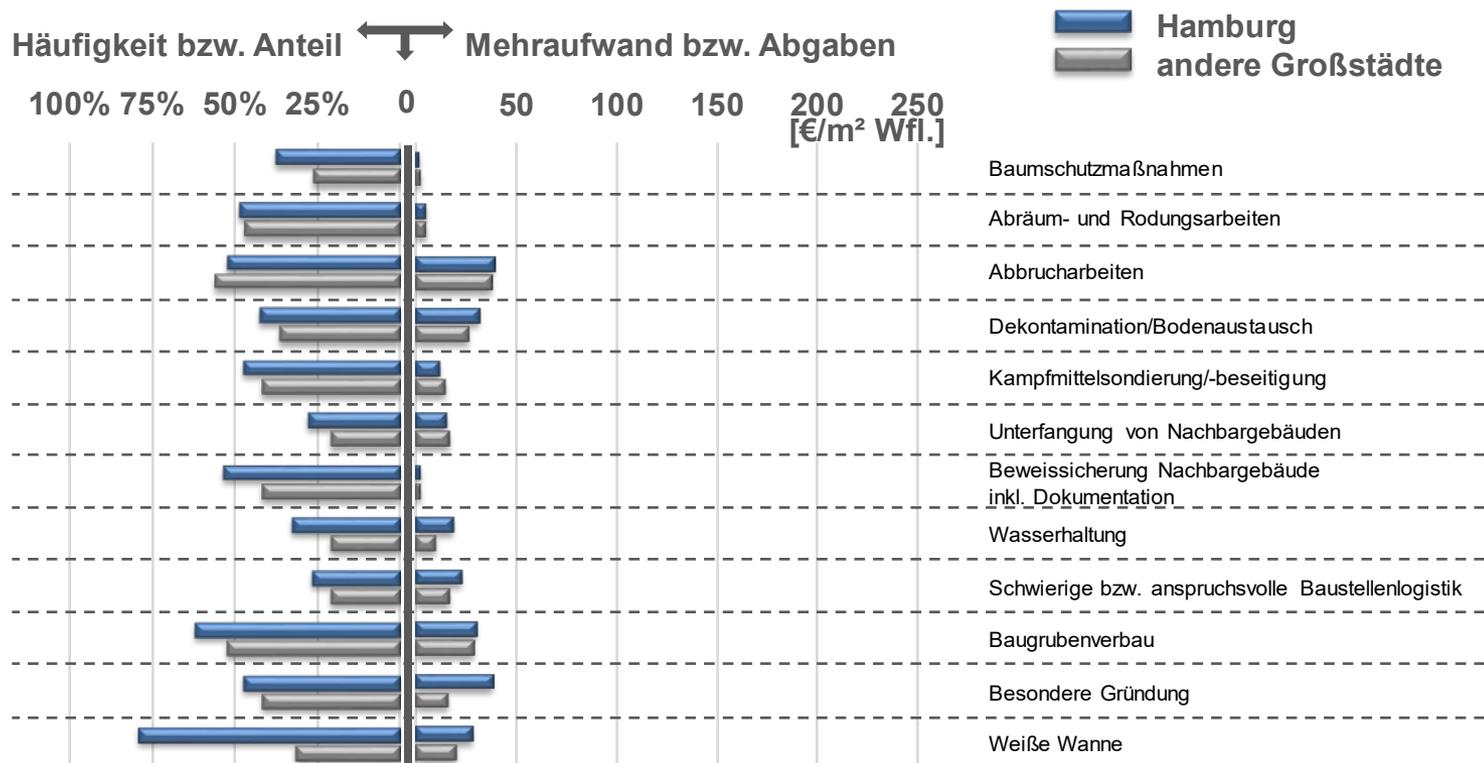
Hinweis: Die Prognose wurde auf Grundlage zeitlich gegliederter Baukostendaten sowie aktueller Marktbeobachtungen des Hamburger Wohnungsneubaus im Abgleich mit weiterführenden Analysen der ARGE eV zu überregionalen bzw. nationalen Preis- und Kostenentwicklungen im Wohnungsneubau erstellt.

\* gegenüber dem 2. Quartal 2019

# Primäre Kostenfaktoren

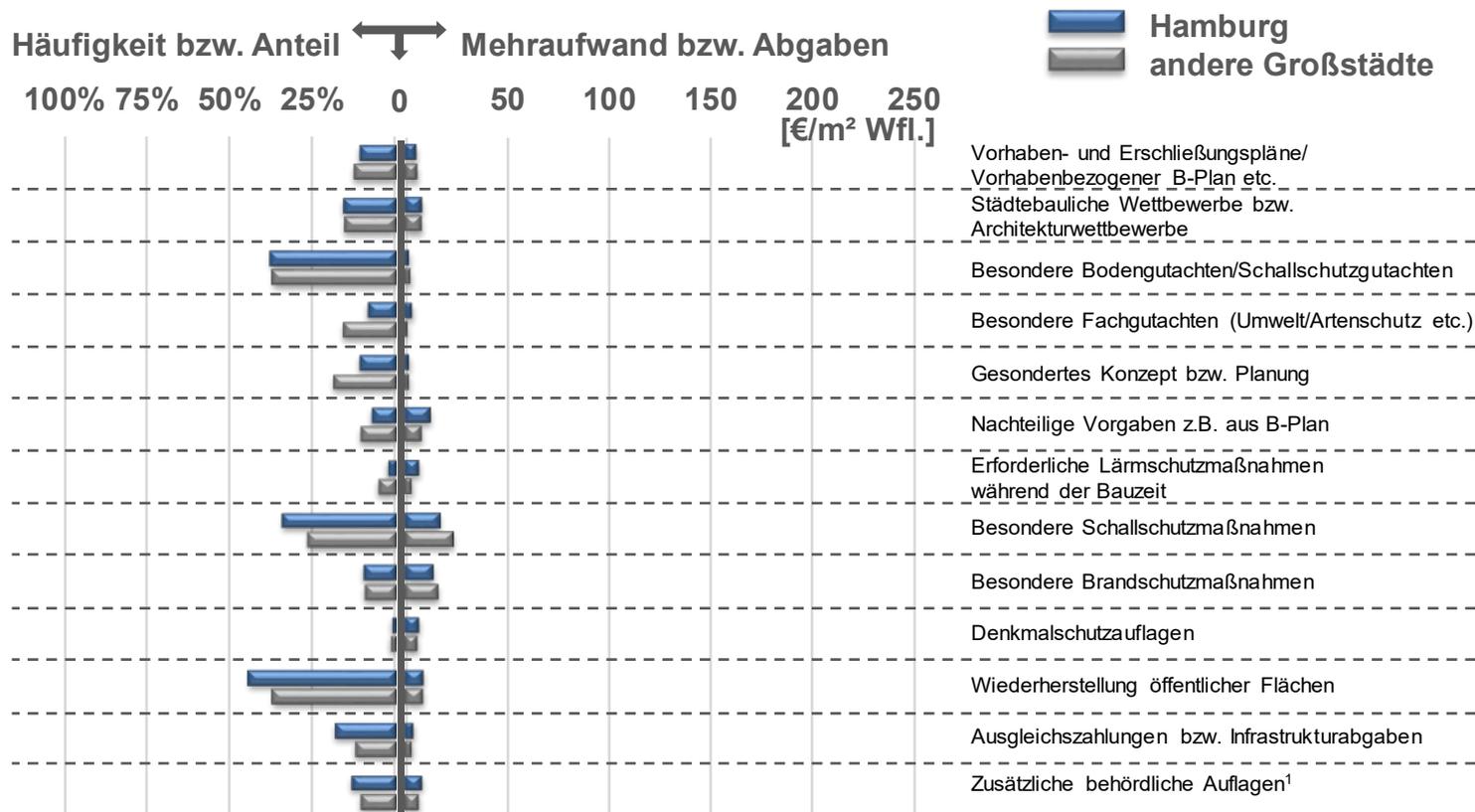
# Primäre Kostenfaktoren - Vergleichsbetrachtung

## Kategorie: Grundstücksbezogene Anforderungen



# Primäre Kostenfaktoren - Vergleichsbetrachtung

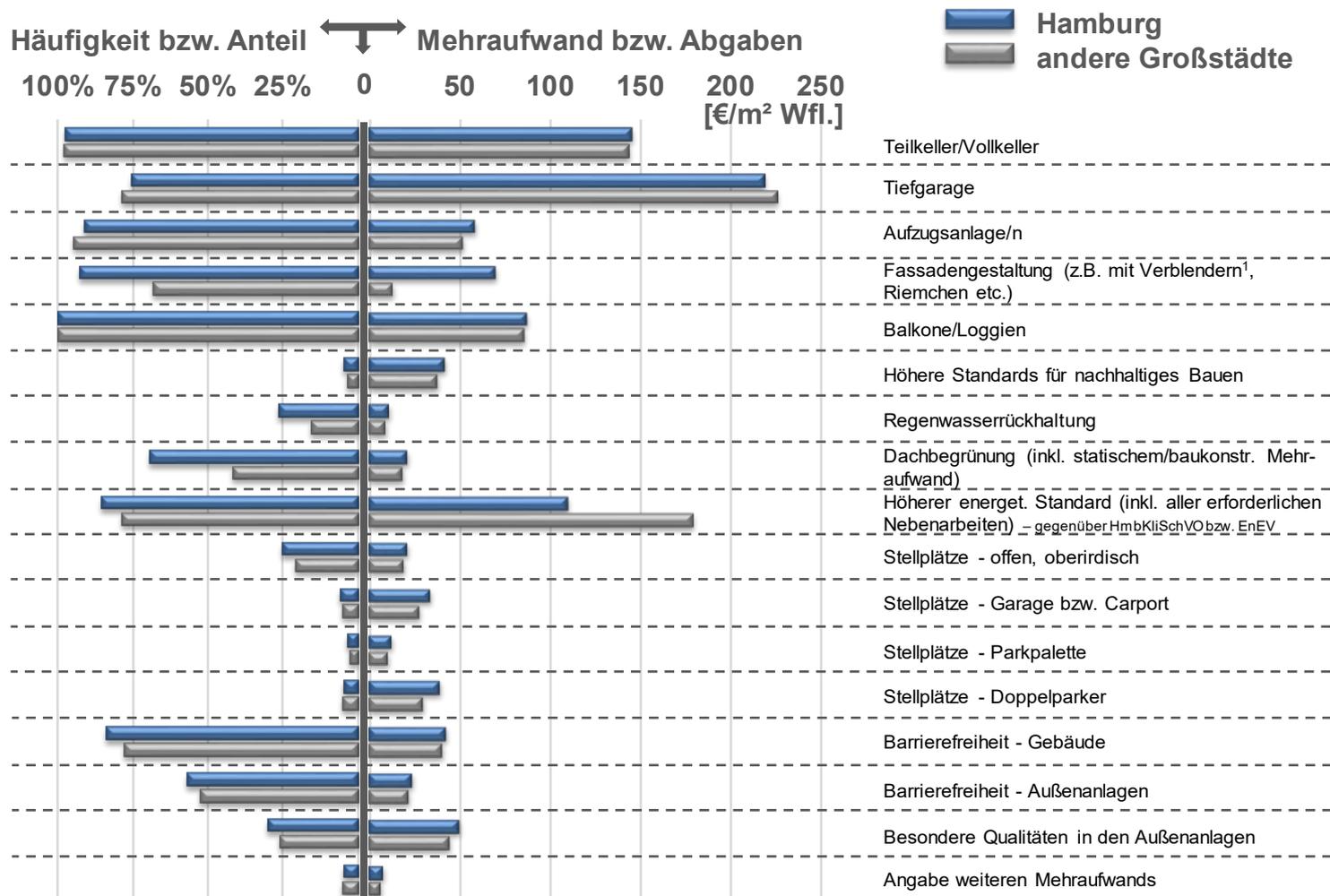
## Kategorie: Administrative Anforderungen



<sup>1</sup> z.B. Umsetzung praktischer Artenschutzmaßnahmen, Umgestaltung von Anliegerwegen/-flächen

# Primäre Kostenfaktoren - Vergleichsbetrachtung

## Kategorie: Bauliche Qualitäten



<sup>1</sup> 2-schalige Mauerwerksbauweise mit z.B. Ziegel/Klinker

# Kostentreiber ...

## Baurechtlicher Instrumentenkasten (Auszug)

**Bauordnungsrechtliche Anforderungen an das Gebäude (BauO, FeuerungsVO, etc.)**

**Bauproduktenrecht (EU-BauPVO, BauPG, BauO, Produktsicherheitsrecht)**

**Energieeinsparrecht (EU-Gebäude-RL EEG, EnEV 2014)**

**Gebäude**

**Nachbarrecht**

**Naturschutzrecht**

**Einsatz von Technik zur Nutzung von erneuerbaren Energien, EEWärmeG**

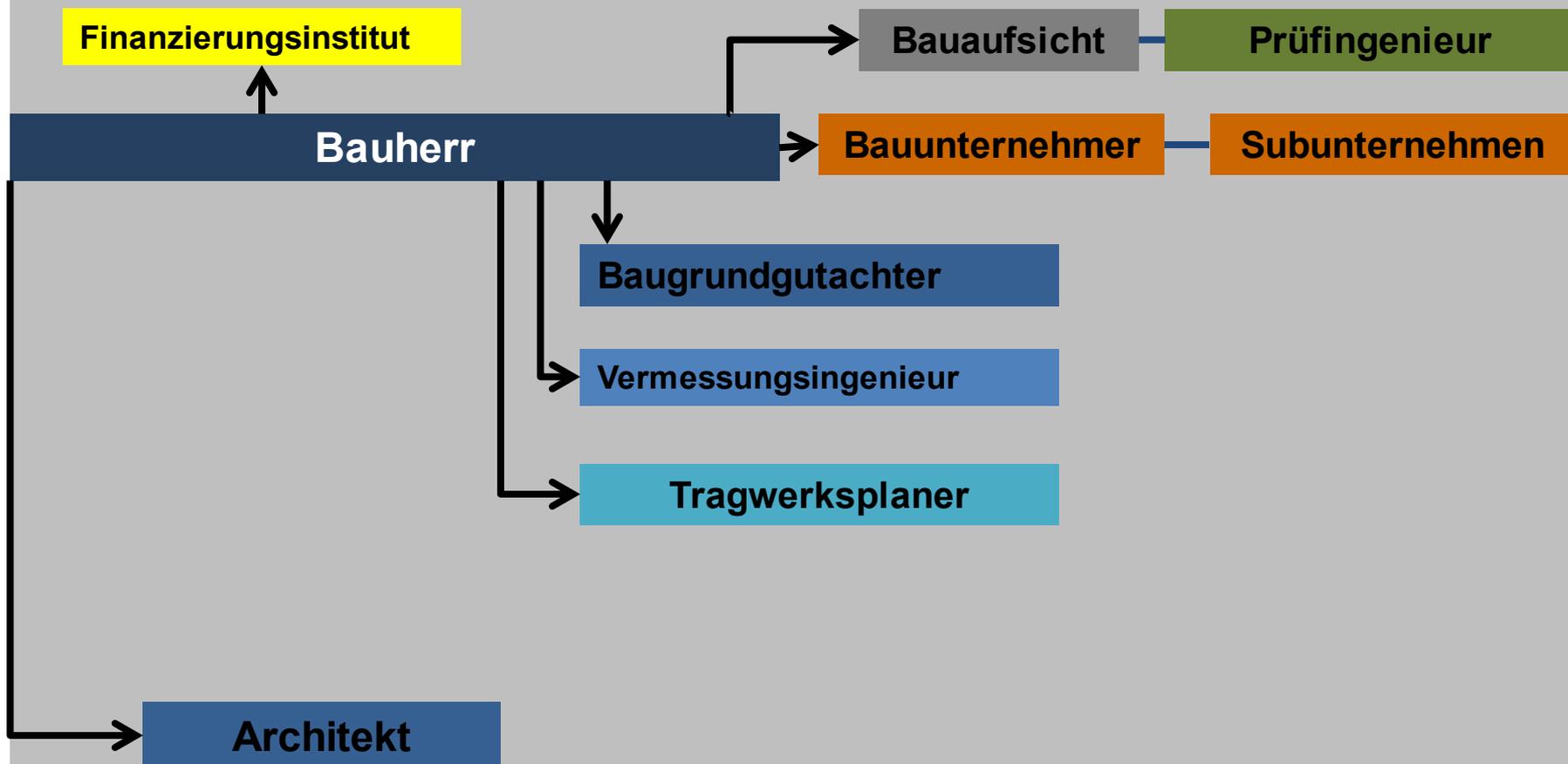
**Bauplanungsrecht, BauGB, BauNVO, gemeindliche Baupläne, Satzungen**

**Sachverständigenrecht, HOAI**

**Zivilrechtliche Regelungen: Werksvertragsrecht, Mietrecht, Grundstücksrecht, WEG, Versicherungsrecht**

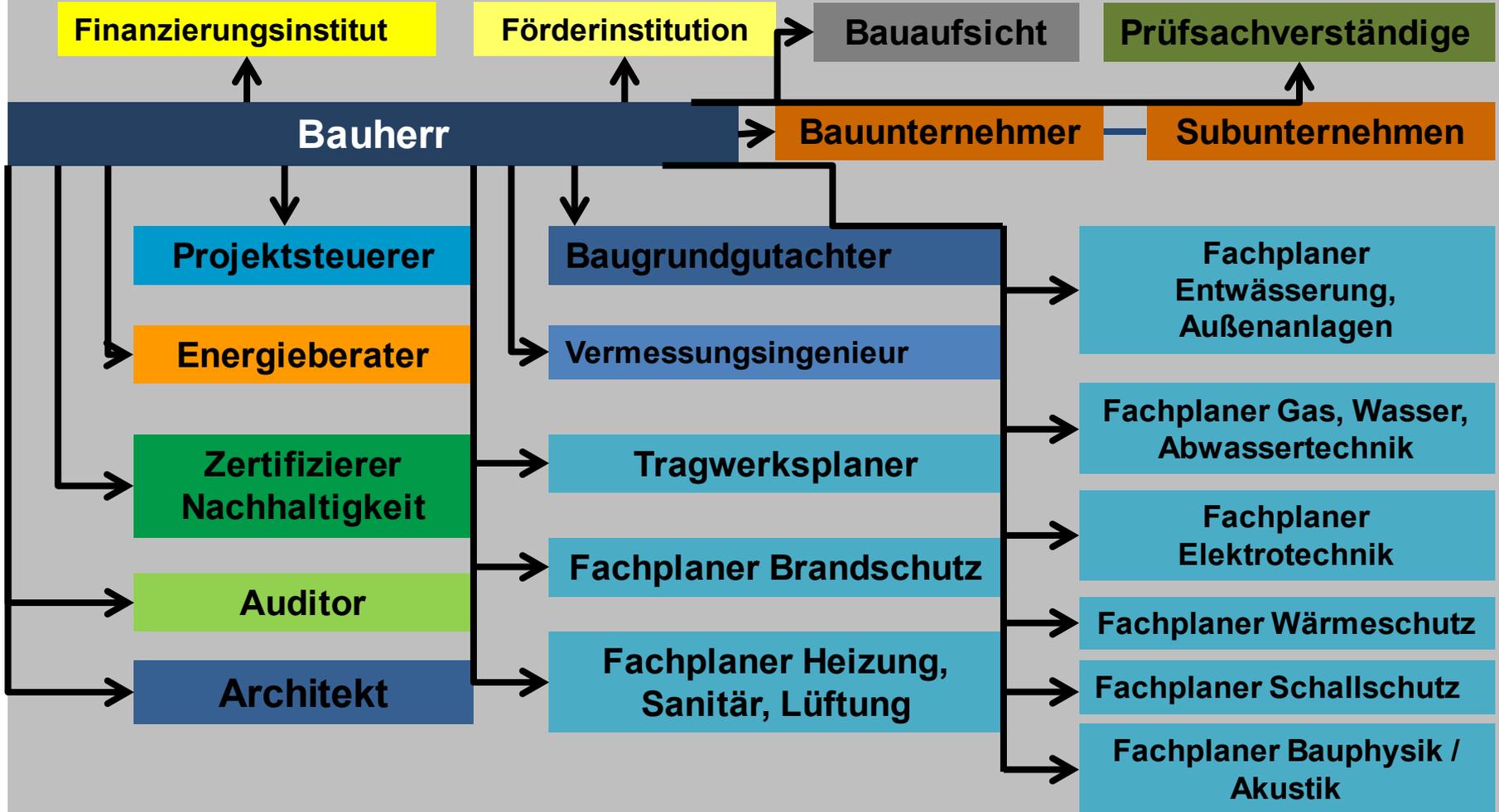
**Förderrecht: KfW-Programme, Wohnungsbauprogramme, Steuerrecht**

## Vertragspartner und rechtliche Beziehungen des Bauherrn („früher“)



HFK RA Michael Halstenberg

## Vertragspartner und rechtliche Beziehungen des Bauherrn 2019



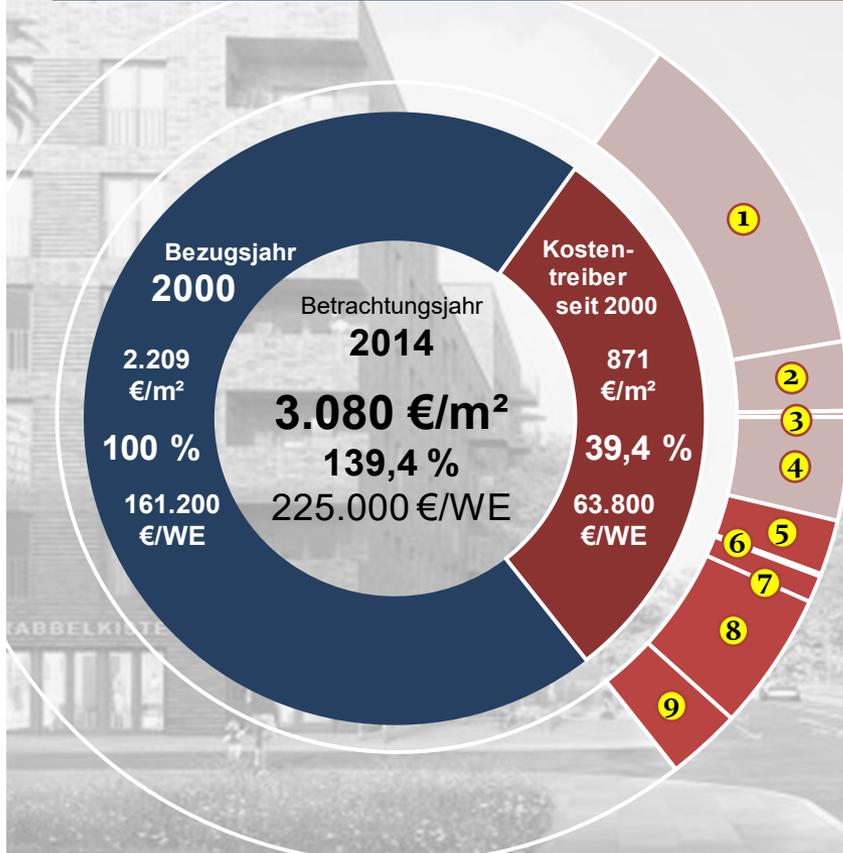
# Zusammenfassung – Kostentreiber für den Wohnungsbau

## Übersichtsdiagramm 1

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

Gestehungskosten

Zusätzliche Gestehungskosten verursacht durch kostentreibende Entwicklungen im Wohnungsbau speziell seit dem Bezugsjahr 2000



**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

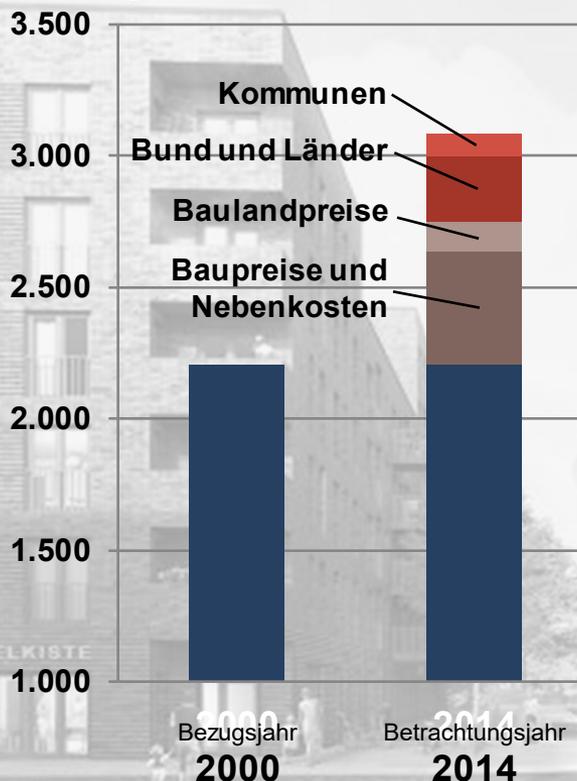
- 5 **Steuerrechtsänderungen:** 61 €/m² bzw. 4.500 €/WE
- 6 **Baugenehmigungsgebühren:** 3 €/m² bzw. 200 €/WE
- 7 **Technische Baubestimmungen/ Normen und Qualitätsstandards:** 30 €/m² bzw. 2.200 €/WE
- 8 **Energetische Anforderungen:** 154 €/m² bzw. 11.300 €/WE
- 9 **Kommunale Auflagen:** 82 €/m² bzw.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

[€/m<sup>2</sup> Wfl.]

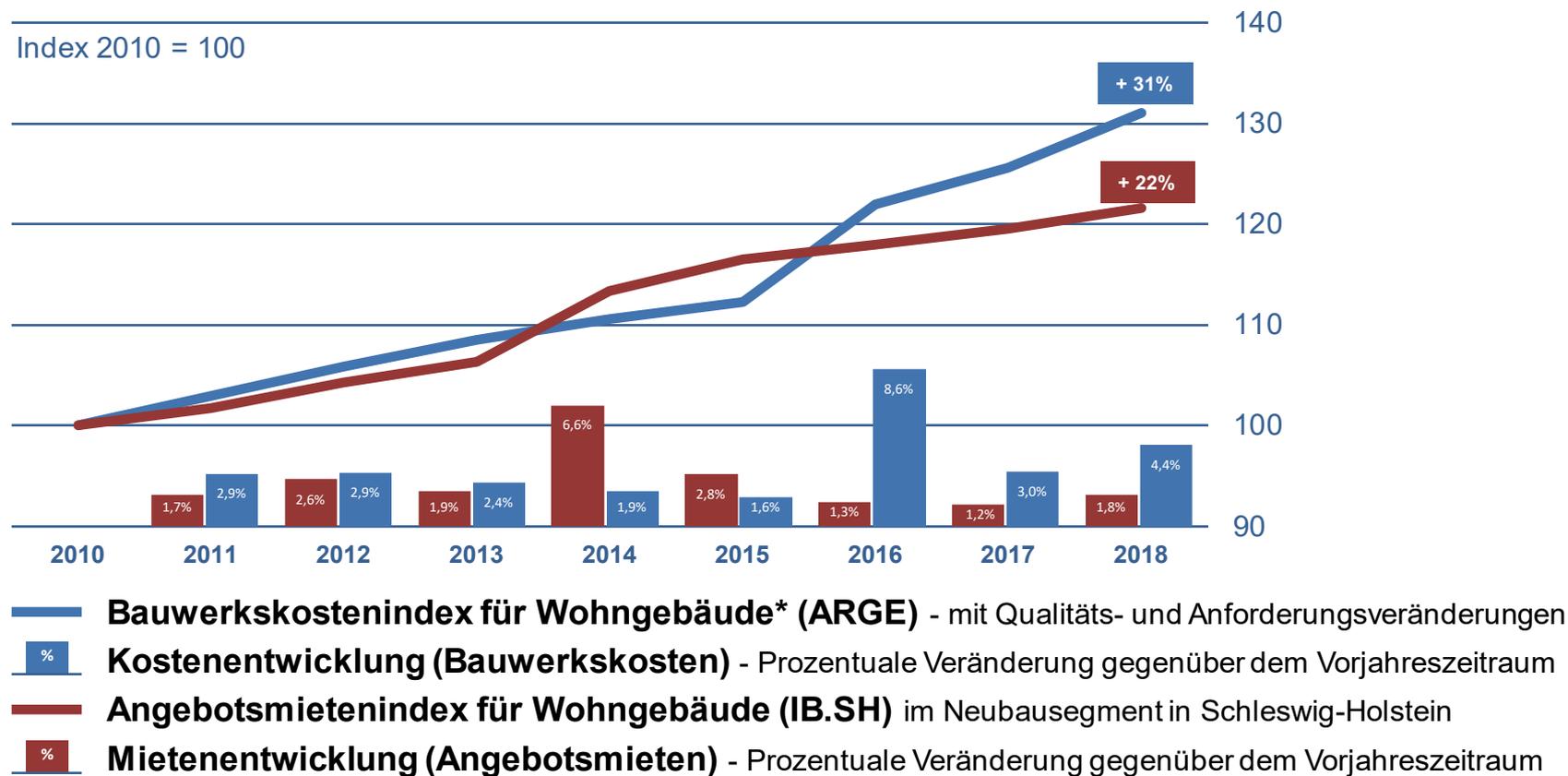


160%	<b>82 €/m<sup>2</sup></b> <b>3,7 %</b>	Vorgaben/Anforderungen <b>Kommunen</b>	Besondere Auflagen bei Planverfahren und Gebäudeausführung sowie zusätzliche Abgaben
150%	<b>248 €/m<sup>2</sup></b> <b>11,2 %</b>	Vorgaben/Anforderungen <b>Bund und Länder</b>	Änderung von gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie von technischen Bestimmungen/Normen
140%	<b>115 €/m<sup>2</sup></b> <b>5,2 %</b>	Entwicklung <b>Baulandpreise</b>	Veränderungen des mittleren Preisniveaus für Bauland in Deutschland
130%	<b>426 €/m<sup>2</sup></b> <b>19,3 %</b>	Entwicklung <b>Baupreise und Nebenkosten</b>	Veränderungen des mittleren Preisniveaus für Bauprodukte/Bauleistungen sowie Nebenkosten in Deutschland
120%	<b>2.209 €/m<sup>2</sup></b> <b>100 %</b>	Bezugsjahr <b>Gestehungskosten</b>	Gesamt-/Investitionskosten im Jahr 2000

Hinweis: Zwischen dem Bezugsjahr 2000 und dem Betrachtungsjahr 2014 sind die Lebenshaltungskosten in Deutschland um rund 25 % angestiegen

# Kosten- und Mietentwicklung

## Bauwerkskosten und Angebotsmieten (Neubau)



Quelle: Mietenmonitoring der IB.SH, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

\* Bezug: (Median-)Typengebäude<sup>MFH</sup>

Hinweis: Berechnungen und Analyse der dargestellten Mietentwicklung durch die IB.SH (Mietenmonitoring) und Prognose für das Jahr 2018 durch die ARGE eV auf Grundlage von aktuellen Marktbeobachtungen zum Mietwohnungsbau in Schleswig-Holstein

// Dietmar Walberg 2019

## Fazit:

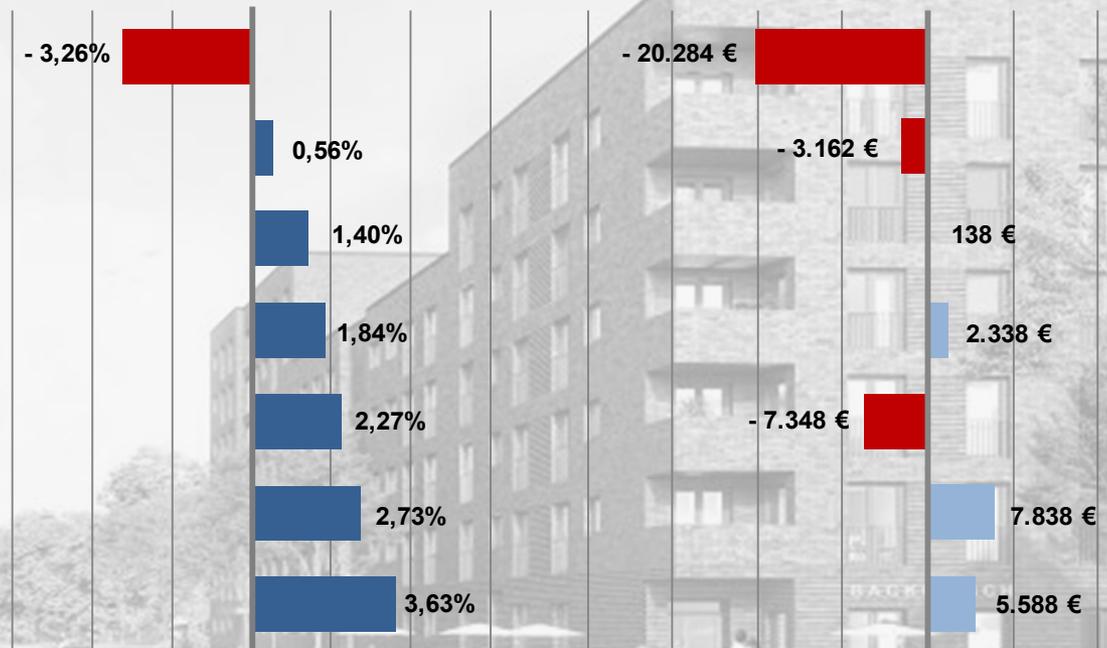
- Keine Standardsenkungen!
- Mittelfristig: Keine(erlei) Standardanhebungen!
- Grenzen der Finanzierbarkeit **Bezahlbaren Wohnraums** erreicht

### Finanzierungsmodell inkl. Mietansätzen (Kaltmiete):

Freifinanziert	8,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Gefördert (Beispiel SWF-SH <sup>1</sup> )	5,80 €/m <sup>2</sup> Wfl. + 0 €/m <sup>2</sup> Wfl. Zuschuss <sup>2</sup>
Gefördert (Beispiel SWF-SH <sup>1</sup> )	5,80 €/m <sup>2</sup> Wfl. + 150 €/m <sup>2</sup> Wfl. Zuschuss <sup>2</sup>
Gefördert (Beispiel SWF-SH <sup>1</sup> )	5,80 €/m <sup>2</sup> Wfl. + 250 €/m <sup>2</sup> Wfl. Zuschuss
Freifinanziert	9,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Gefördert (Beispiel SWF-SH <sup>1</sup> )	5,80 €/m <sup>2</sup> Wfl. + 500 €/m <sup>2</sup> Wfl. Zuschuss <sup>2</sup>
Freifinanziert	10,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.

### Durchschnittliche jährliche Rendite nach 35 Jahren in Prozent

### Cash Flow im 1. Jahr in Euro



<sup>1</sup>SWF-SH = Soziale Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein (0,87 % effektiver Zinssatz über 48 Jahre)

<sup>2</sup>Exemplarische Berechnung einer angenommenen Fördervariante – kein aktuelles Finanzierungsmodell im Rahmen der SWF-SH

# Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

**ARGE//eV**  
Arbeitsgemeinschaft  
für zeitgemäßes Bauen e.V.

**ARGE//SH**  
ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft  
für zeitgemäßes Bauen GmbH

Wohnungsbauinstitut im Auftrag der  
Landesregierung Schleswig-Holstein  
Baufachverlag seit 1947

Bauforschungseinrichtung für Deutschland  
Fort- und Weiterbildungsträger  
Gesprächsplattform des Bauwesens

Walkerdamm 17 // D-24103 Kiel // [www.arge-sh.de](http://www.arge-sh.de)

Fon: 049 431 663 69-0 // Fax: +49 431 663 69-69 // [dwalberg@arge-sh.de](mailto:dwalberg@arge-sh.de)