

Kostentreiber für den Wohnungsbau

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

Auftraggeber: Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. – BDB
Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - GdW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. - BFW
Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. - DGfM
Deutscher Mieterbund e.V. - DMB
Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt – IG BAU
Zentralverband Deutsches Baugewerbe e.V. - ZDB

Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Walkerdamm 17
24103 Kiel

Datum: 08.04.2015

Bauforschungsbericht Nr. 67

Herausgeber

Dietmar Walberg
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
RA Michael Halstenberg
HFK Rechtsanwälte LLP

Text und Inhalt

Dietmar Walberg
Timo Gniechwitz
Michael Halstenberg

ISBN 978-3-939268-29-1

Die Bauforschungsberichte erscheinen in loser Folge.

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Inhaltsverzeichnis

Glossar 3

1. Einleitung..... 5

2. Technische Anforderungen, europäische und nationale Normen und Standards sowie Einfluss technischer Baubestimmungen 7

2.1. Bedeutung des technischen Regelwerks für die allgemeinen Geschäftskosten der Unternehmen..... 7

2.2. Beachtung und Vollzug von Vorschriften 11

2.3. Folgekosten und Einspareffekte..... 15

3. Rechtliche Rahmenbedingungen des Bauordnungsrechts 17

3.1. Bauordnungsrechtliche Grundlagen..... 17

3.1.1. Die anerkannten Regeln der Technik..... 18

3.1.2. DIN-Normen..... 19

3.1.3. Bauaufsichtlich eingeführte Technische Baubestimmungen..... 20

3.2. Einzelfälle 21

3.2.1. Standsicherheitsnachweis und Eurocodes..... 22

3.2.2. Energieeinsparregelungen 30

3.2.3. Veränderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN und VDI..... 41

3.2.4. Harmonisierte Bauproduktnormen..... 44

3.2.5. Gefahrstoffrecht 47

3.2.6. Lärmschutz (AVV Baulärm) 52

3.2.7. Mantelverordnung und Kreislaufwirtschaft 55

3.3. Zwischenfazit 58

4. Kostenentwicklung und Kostentreiber im Wohnungsbau 60

4.1. Bauwerkskosten 60

4.2. Detailbetrachtung 63

4.2.1. Bezugsjahr 2000..... 65

4.2.2. Betrachtungsjahr 2014 68

4.2.3. Verteilung der Bauwerkskosten 71

4.2.4. Vergleichsinformationen 74

4.3. Effekte der sich ändernden Verteilung bei den Bauwerkskosten 75

4.3.1. Exemplarische Betrachtung von zwei Kategorien..... 75

4.3.2. Mittlere Nutzungsdauer (steuerrechtliche Betrachtungsweise)..... 77

4.4. Grunderwerbsteuer..... 79

4.5. Baugenehmigungsgebühren 81

4.6. Baulandpreise..... 82

4.7. Steuerrechtsänderungen 84

4.7.1. Relevante steuerrechtliche Vorschriften..... 84

4.7.2. Auswirkung auf die Investition und die Kalkulation der notwendigen Kaltmiete in Bezug auf das Typgebäude^{MFH} 84

4.8. Umfrage zu weiteren Kostentreibern 87

4.8.1. Übersichtstabellen 87

4.8.2. Median-Kostenwert für Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebiete 89

5. Zusammenfassung – Fazit..... 92

6. Kernthesen 96

7. Kurzerklärungen von Kostenbegriffen 97

8. Quellen und Literatur 99

Anlage 1 104