



# Wohnungswirtschaft

## Kompetenzen im künftigen Marktgeschehen

***Dr. Thomas Geppert***

*Geschäftsführer des BFW Bayern*



## **BAUEN (KOMPETENZ) wird teurer (MARKTGESCHEHEN)**

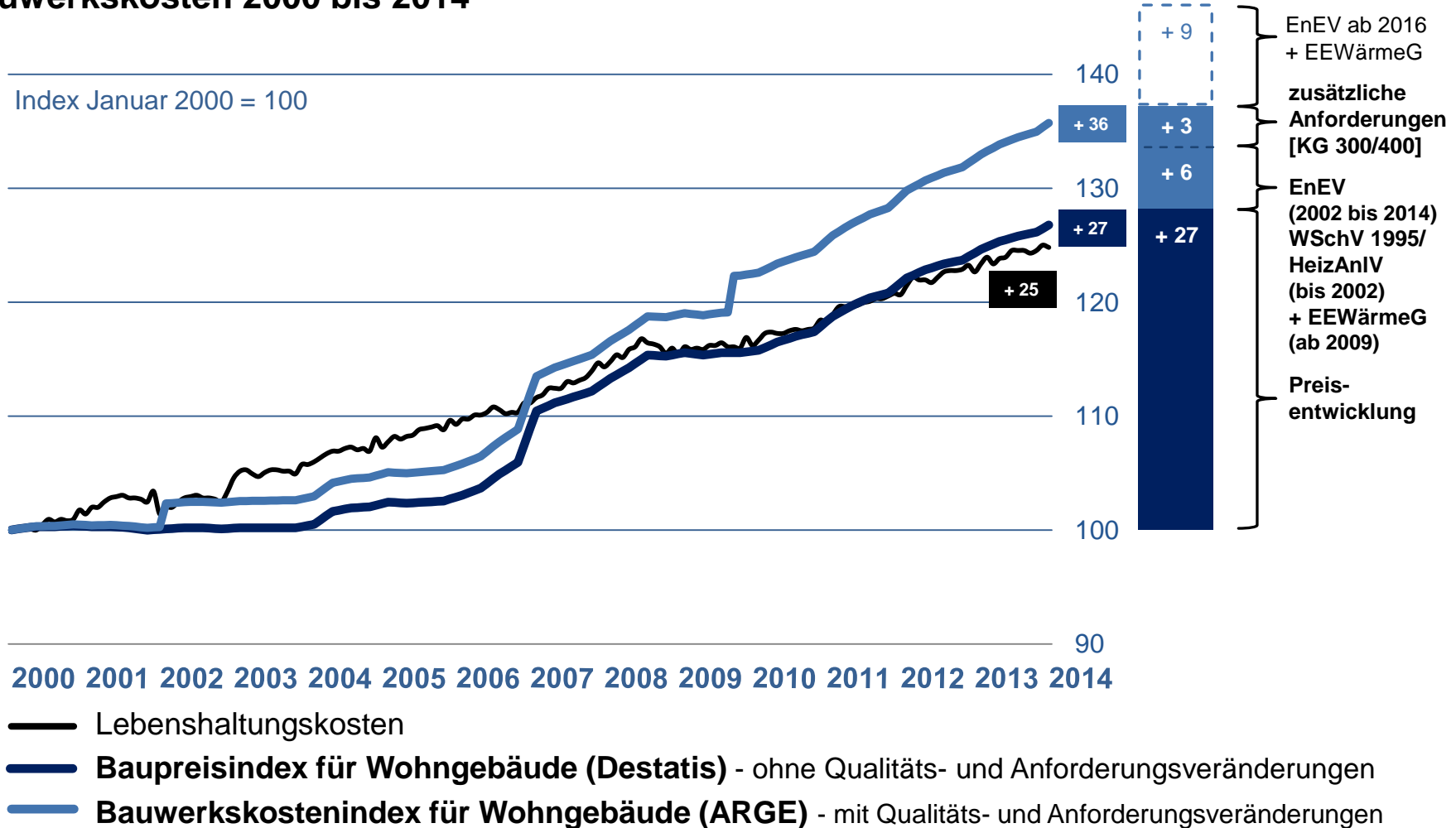
- **Kostenentwicklung allgemein**
- **Detailbetrachtung – Energetische Standards**
- **Kostentreiber Wohnungsbau / Ballungsgebiete**
- **Beispielrechnung München (private und städtische Fläche)**
- **Zusammenfassung**



- **Kostenentwicklung allgemein**
- Detailbetrachtung – Energetische Standards
- Kostentreiber Wohnungsbau / Ballungsgebiete
- Beispielrechnung München (private und städtische Fläche)
- Zusammenfassung

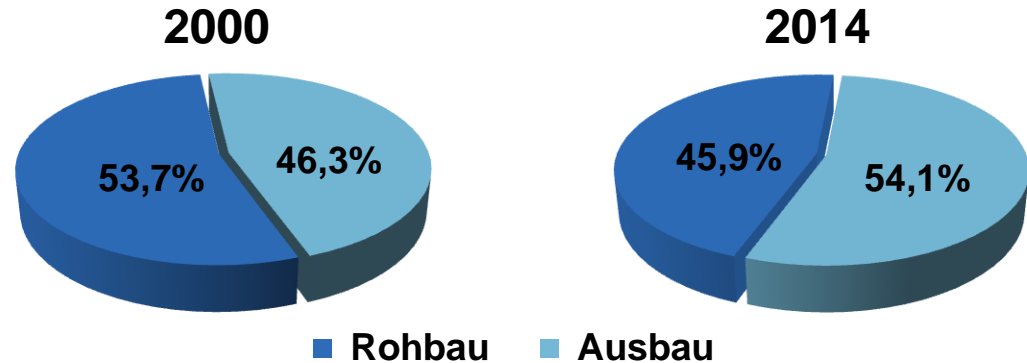
# Kostenentwicklung

## Bauwerkskosten 2000 bis 2014



## 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 %<br>zwischen 2000 und 2014 |
|---------------|---|
| Basisgröße    | + 13,3  |
| Standardgröße | + 9,7   |
| Komfortgröße  | + 4,7   |

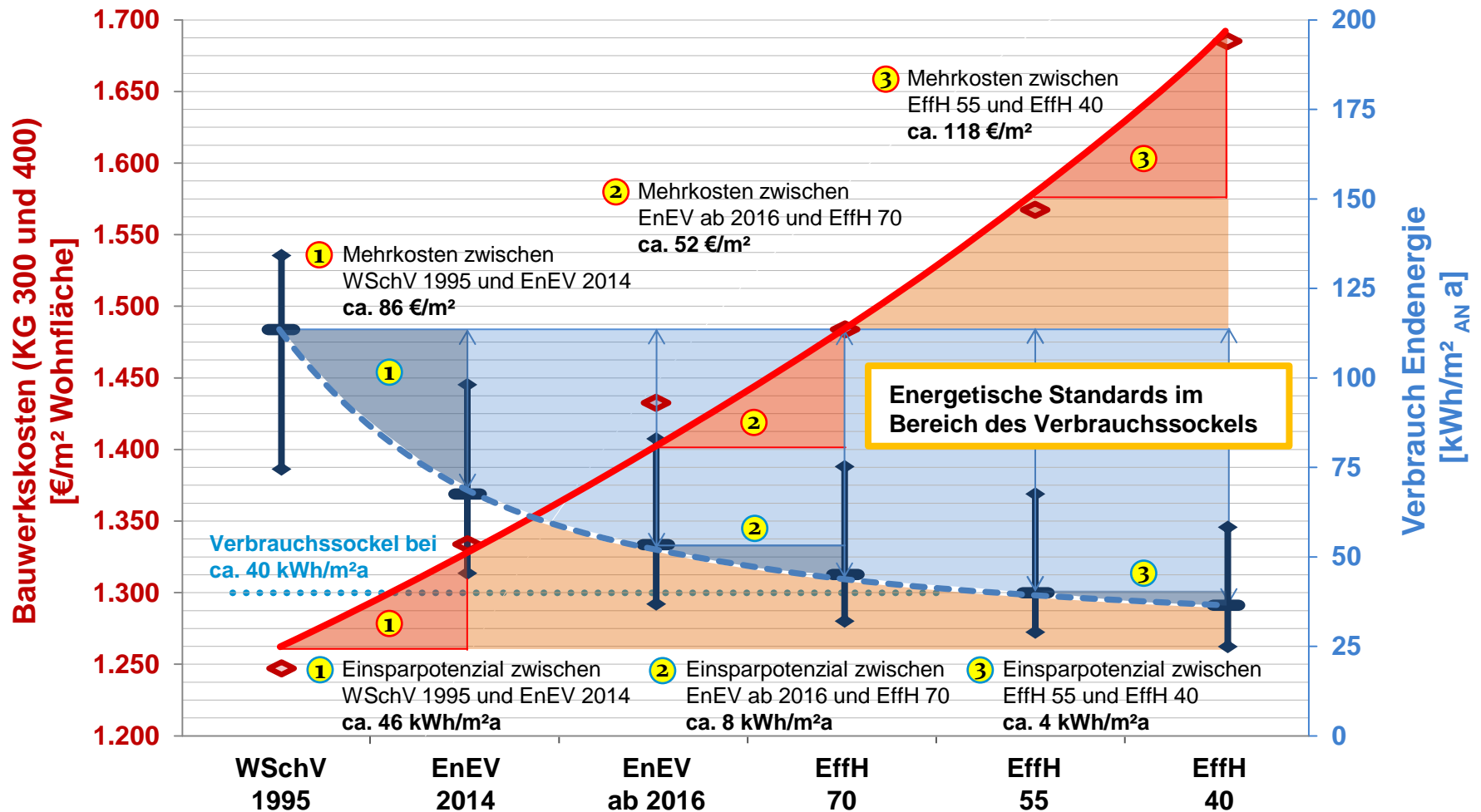
Hinweis: Bei den analysierten Bauvorhaben im mehrgeschossigen Wohnungsbau wurde festgestellt, dass sich die Badezimmer weitest-  
gehen in drei Größenkategorien unterteilen lassen. Die Standardgröße liegt hierbei i.d.R. bei einer Raumgröße zwischen 5 und 8 m<sup>2</sup>.



- Kostenentwicklung allgemein
- **Detailbetrachtung – Energetische Standards**
- Kostentreiber Wohnungsbau / Ballungsgebiete
- Beispielrechnung München (private und städtische Fläche)
- Zusammenfassung

# Detailbetrachtung – Energetische Standards

## Bauwerkskosten und Energieverbräuche – Trendanalyse



## Detailbetrachtung – Energetische Standards

### Mehrkosten und Heizkosteneinsparung – Übersichtstabelle

| Energetische Standards | € je m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | €-Mehrkosten<br>KG 300-400 | €-Heizkosteneinsparung<br>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 Endenergieverbrauchsdaten (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).





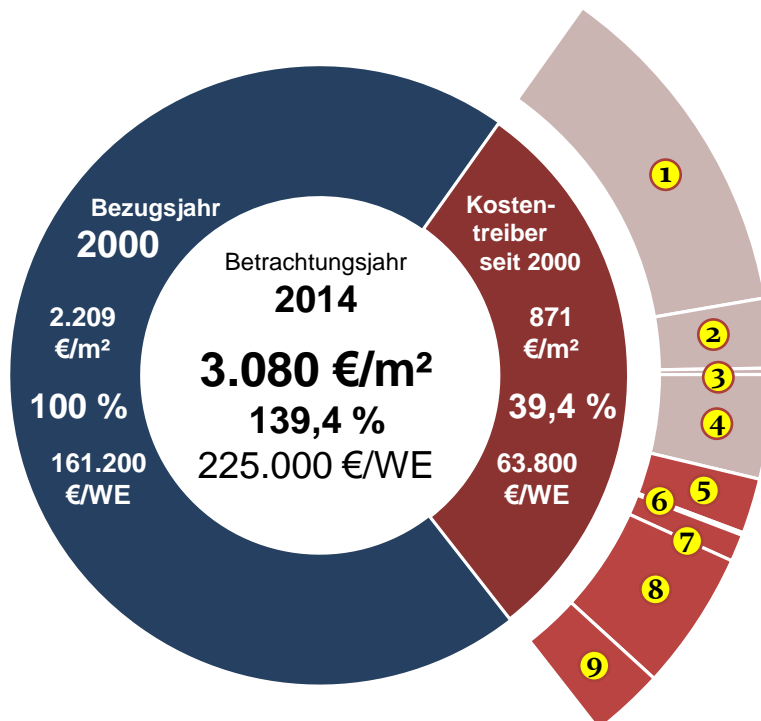
- Kostenentwicklung allgemein
- Detailbetrachtung – Energetische Standards
- **Kostentreiber Wohnungsbau / Ballungsgebiete**
- Beispielrechnung München (private und städtische Fläche)
- Zusammenfassung

# Kostentreiber für den Wohnungsbau

**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 €/m<sup>2</sup> bzw. 39.600 €/WE

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

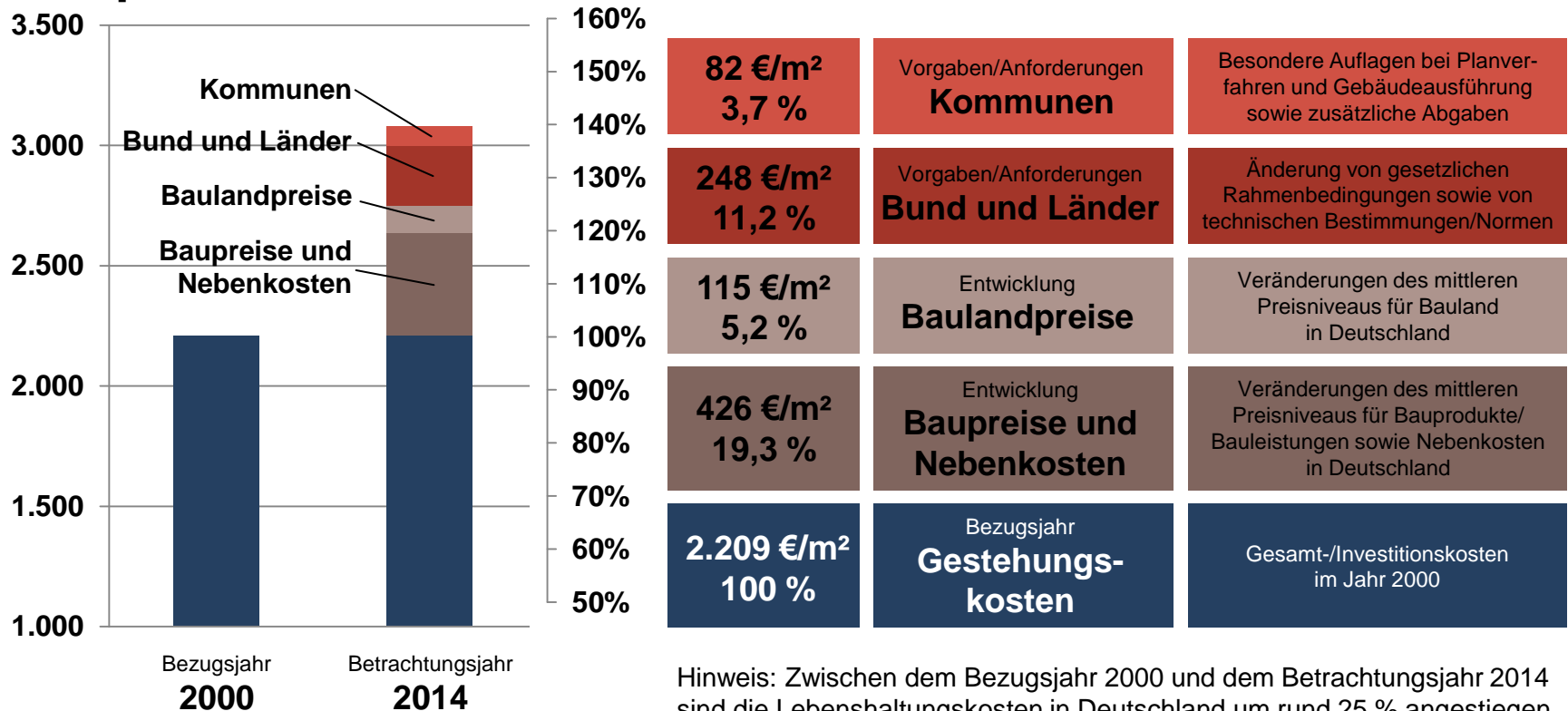
**Kostentreiber mit direktem Bezug zu Vorgaben bzw. Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen**  
Summe: 330 €/m<sup>2</sup> bzw. 24.200 €/WE

- ⑤ **Steuerrechtsänderungen:** 61 €/m<sup>2</sup> bzw. 4.500 €/WE
- ⑥ **Baugenehmigungsgebühren:** 3 €/m<sup>2</sup> bzw. 200 €/WE
- ⑦ **Technische Baubestimmungen/ Normen und Qualitätsstandards:** 30 €/m<sup>2</sup> bzw. 2.200 €/WE
- ⑧ **Energetische Anforderungen:** 154 €/m<sup>2</sup> bzw. 11.300 €/WE
- ⑨ **Kommunale Auflagen:** 82 €/m<sup>2</sup> bzw. 6.000 €/WE

# Kostentreiber für den Wohnungsbau

**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.]



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

# Umfrage zu weiteren Kostentreibern unter Beteiligung von 370 Wohnungsunternehmen

(Kosten, die ausschließlich vom Investor/Bauherrn getragen werden müssen)

## Listenauszug: Kosten durch kommunale Anforderungen bzw. Auflagen

| Beschreibung  | € je m <sup>2</sup><br>Wohnfläche |
|---|-----------------------------------|
| <b>Energetischer Gebäudestandard</b> (geforderter hoher energetischer Standard z.B. aus Vorgaben des B-Plans oder in Zusammenhang mit der Vergabe kommunaler Grundstücke) | <b>bis 384</b>                    |
| <b>Schallschutzanforderungen</b> (erhöhte Anforderungen z.B. aufgrund angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen)  | <b>bis 161</b>                    |
| <b>Brandschutzanforderungen</b> (erhöhte Anforderungen z.B. im Hinblick auf das avisierte Nutzerklientel)   | <b>bis 156</b>                    |
| <b>Fassadenmaterialien</b> (geforderter Einsatz bestimmter Materialien z.B. aus Vorgaben des B-Plans oder in Zusammenhang mit der Vergabe kommunaler Grundstücke)         | <b>bis 136</b>                    |
| <b>Qualität der Außenanlagen</b> (geforderte Aktivitäts-, Themen- und Ruheplätze ggf. mit barrierefreier Ausgestaltung)   | <b>bis 123</b>                    |
| <b>Archäologie</b> (z.B. geforderte Durchführung von bodenarchäologischen Untersuchungen auf besonderen innerstädtischen Grundstücken)                                    | <b>bis 108</b>                    |
| <b>Infrastruktur</b> (z.B. Abgaben zur Sanierung angrenzender öffentlicher Flächen u.a. Verlegung/Erneuerung von Lichtsignal- und Beleuchtungsanlagen)                    | <b>bis 67</b>                     |



- Kostenentwicklung allgemein
- Detailbetrachtung – Energetische Standards
- Kostentreiber Wohnungsbau / Ballungsgebiete
- **Beispielrechnung München** (private und städtische Fläche)
- Zusammenfassung



## Kostenvergleich München:

- **Geschosswohnungsbau (> 50 WE) private Flächen**

| €/m <sup>2</sup> Wohnfläche   | 2011    | 2016 |
|---|---------|------|
| Grundstücks-/Erwerbsnebenkosten   | 1.150   |      |
| Bau-/Baunebenkosten (KfW 55/70 EnEV 2009)<br>Zusätzliche Anforderungen (z.B. aus Konzepta.) | 1.850   |      |
| Finanzierung und Vertrieb   | 300     |      |
| Verwaltung/Strukturkosten   | 400     |      |
| <b>GESAMTKOSTEN</b>   | 3.700   |      |
| Notwendiger Verkaufspreis ohne TG (7,5 %)   | 3.978   |      |
|   |         |      |
| <b>Wohnungskaufpreis 3-Zi-Wohnung 85 m<sup>2</sup></b>                                      | 338.088 |      |

➤ Vergleich



## Kostenvergleich München:

- **Geschosswohnungsbau (> 50 WE) private Flächen**

| €/m <sup>2</sup> Wohnfläche   | 2011    | 2016         |
|---|---------|--------------|
| Grundstücks-/Erwerbsnebenkosten   | 1.150   | 2.625        |
| Bau-/Baunebenkosten (KfW 55/70 EnEV 2009)<br>Zusätzliche Anforderungen (z.B. aus Konzepta.) | 1.850   | 2.250<br>100 |
| Finanzierung und Vertrieb   | 300     | 450          |
| Verwaltung/Strukturkosten   | 400     | 400          |
| <b>GESAMTKOSTEN</b>   | 3.700   | 5.825        |
| Notwendiger Verkaufspreis ohne TG (7,5 %)   | 3.978   | 6.262        |
|   |         |              |
| <b>Wohnungskaufpreis 3-Zi-Wohnung 85 m<sup>2</sup></b>                                      | 338.088 | 532.259      |

➤ Vergleich



## Kostenvergleich München:

- **Geschosswohnungsbau (> 50 WE) private Flächen**

| <b>% (€/m<sup>2</sup>)</b>  | <b>Steigerung in 5 Jahren</b> |
|---|-------------------------------|
| Grundstücks-/Erwerbsnebenkosten                                   | <b>+ 128 % (1.475)</b>        |
| Bau-/Baunebenkosten   |                               |
| Allgemeine Baukostensteigerung                                    | <b>+22 % (400)</b>            |
| Zusätzliche Anforderungen Energie,<br>Barrierefreiheit, Altlasten | <b>+5 % (100)</b>             |
|   |                               |
| Wohnungskaufpreis   | <b>+57 %</b>                  |

➤ Vergleich





## Kostenvergleich München:

- **Geschosswohnungsbau (> 50 WE) städtische Flächen**

| €/m <sup>2</sup> Wohnfläche                            | frei-finanziert | München Modell |
|--|-----------------|----------------|
| Grundstücks-/Erwerbsnebenkosten                        | 2.507           | 705            |
| Bau-/Baunebenkosten (KfW 55/70 EnEV 2009)              | 2.250           | 2.150          |
| Zusätzliche Anforderungen (z.B. aus Konzepta.)         | 375             | 375            |
| Finanzierung und Vertrieb                              | 450             | 250            |
| Verwaltung/Strukturkosten                              | 400             | 350            |
| <b>GESAMTKOSTEN</b>                                    | <b>5.982</b>    | <b>3.830</b>   |
| Notwendiger Verkaufspreis ohne TG (7,5 %)              | 6.431           | 4.117          |
|  |                 |                |
|  |                 |                |
| <b>Wohnungskaufpreis 3-Zi-Wohnung 85 m<sup>2</sup></b> |                 |                |

➤ Vergleich



## Kostenvergleich München:

- **Geschosswohnungsbau (> 50 WE) städtische Flächen**

| €/m <sup>2</sup> Wohnfläche                            | frei-finanziert | München Modell |
|--|-----------------|----------------|
| Grundstücks-/Erwerbsnebenkosten                        | 2.507           | 705            |
| Bau-/Baunebenkosten (KfW 55/70 EnEV 2009)              | 2.250           | 2.150          |
| Zusätzliche Anforderungen (z.B. aus Konzepta.)         | 375             | 375            |
| Finanzierung und Vertrieb                              | 450             | 250            |
| Verwaltung/Strukturkosten                              | 400             | 350            |
| <b>GESAMTKOSTEN</b>                                    | 5.982           | 3.830          |
| Notwendiger Verkaufspreis ohne TG (7,5 %)              | 6.431           | 4.117          |
|  |                 | <b>3.250</b>   |
|  |                 | <b>-867</b>    |
| <b>Wohnungskaufpreis 3-Zi-Wohnung 85 m<sup>2</sup></b> |                 | <b>276.250</b> |

➤ Vergleich



## Kostenvergleich München:

- **Geschosswohnungsbau (> 50 WE) städtische Flächen**

| €/m <sup>2</sup> Wohnfläche                           | frei-finanziert | München Modell |
|---|-----------------|----------------|
| Grundstücks-/Erwerbsnebenkosten                       | 2.507           | 705            |
| Bau-/Baunebenkosten (KfW 55/70 EnEV 2009)             | 2.250           | 2.150          |
| Zusätzliche Anforderungen (z.B. aus Konzepta.)        | 375             | 375            |
| Finanzierung und Vertrieb                             | 450             | 250            |
| Verwaltung/Strukturkosten                             | 400             | 350            |
| <b>GESAMTKOSTEN</b>                                   | 5.982           | 3.830          |
| Notwendiger Verkaufspreis ohne TG (7,5 %)             | 6.431           | 4.117          |
|   | 6.691           | <b>3.250</b>   |
|   | 30%             | -867           |
| <b>Wohnungkaufpreis 3-Zi-Wohnung 85 m<sup>2</sup></b> | 568.704         | 276.250        |

➤ Vergleich



## Kostenvergleich München:

- **Geschosswohnungsbau (> 50 WE) städtische Flächen**

| <b>% (€/m<sup>2</sup>)</b>   | <b>Steigerung</b>          |
|--|----------------------------|
|  |                            |
| Anforderungen (Regenwassernutzung, Grauwasser, Positive Primärenergiebilanz (PV), Gemeinschaftsräume, ...) | <b>+15 % (275)</b>         |
|  |                            |
| Wohnungskaufpreis  | <b>+106 % (Vgl. zu MM)</b> |

➤ Vergleich



- Kostenentwicklung allgemein
- Detailbetrachtung – Energetische Standards
- Kostentreiber Wohnungsbau / Ballungsgebiete
- Beispielrechnung München (private und städtische Fläche)
- **Zusammenfassung**



## Zusammenfassung

- Die Gestehungs- und Bauwerkskosten steigen deutschlandweit deutlich schneller als die Baupreise
- Ursächlich hierfür sind in München vor allem die deutlich angestiegenen Grundstückspreise
- gestiegene Qualitätsansprüche und ordnungsrechtliche Vorgaben (Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz sowie bei Schnee-, Sturm und Erdbebensicherheit etc.) verschärfen das Problem weiter
- Weitere Kostentreiber z.B. eine Vielzahl kommunaler Auflagen verstärken diesen Teuerungsprozess. Insbesondere in Wachstumsregionen/Ballungsgebieten nimmt deren Relevanz immer mehr zu

## ➤ Zusammenfassung



## Herausforderung

- Kostentreiber begrenzen, um einer weiteren Verschärfung der angespannten Wohnungsmarktsituation entgegenzuwirken
- Verschärfungen und Überregulierung begrenzen
- Bauen wieder „einfacher“ machen
- Anpassung von Grenzwerten gerade im München Modell überlegen
- Kostensenkende Faktoren identifizieren (Kommune und Privatwirtschaft)

➤ Zusammenfassung



## HERZLICHEN DANK!

### **Dr. Thomas Geppert**

BFW Landesverband Bayern e.V.

Nymphenburger Straße 17

80335 München

Telefon 089 / 219096-801

Mobil 0179 / 2031205

E-Mail [thomas.geppert@bfbayern.de](mailto:thomas.geppert@bfbayern.de)