



# Wohnungswirtschaft

## Kompetenzen im künftigen Marktgeschehen

***Dr. Thomas Geppert***

*Geschäftsführer des BFW Bayern*



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

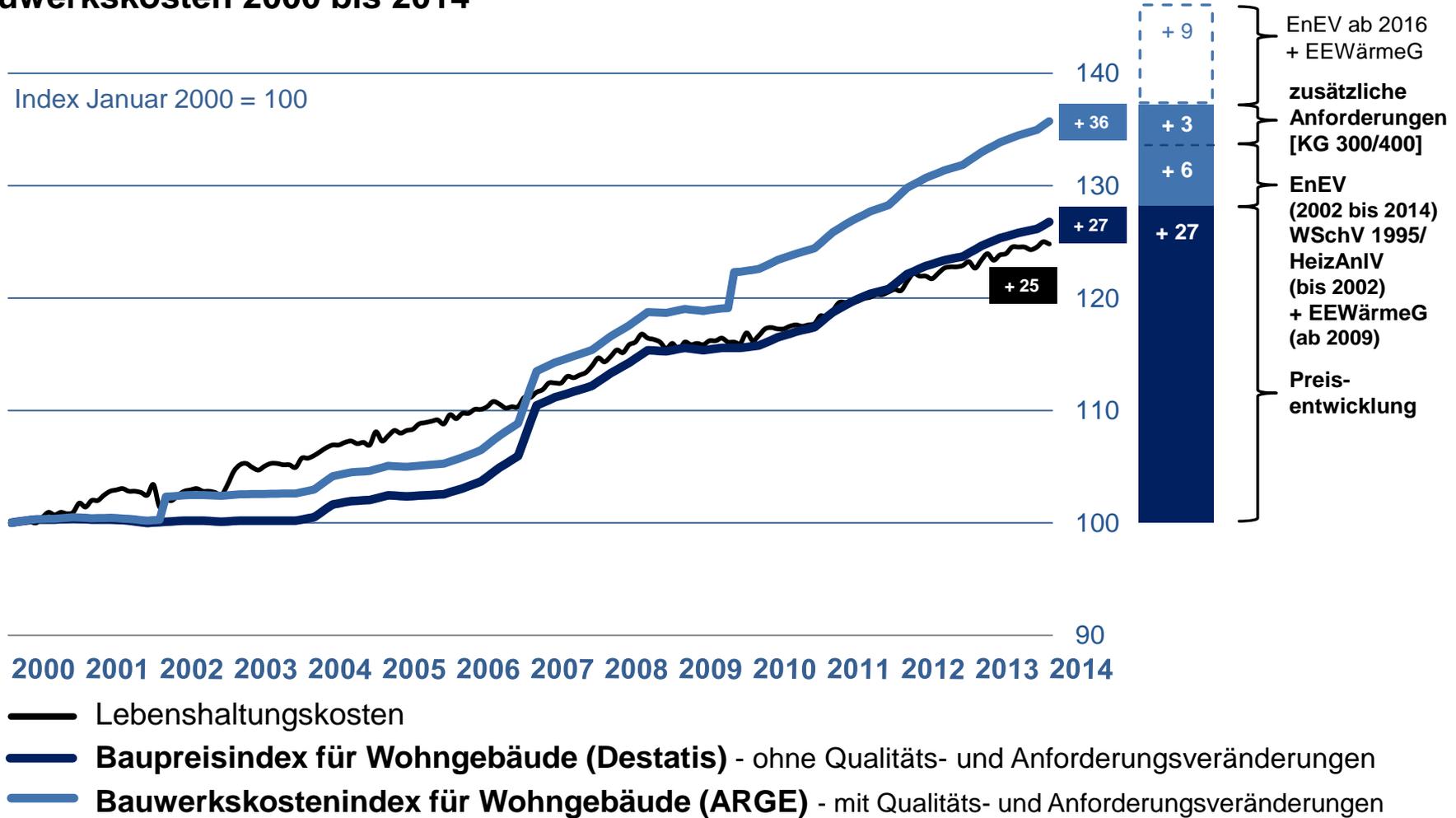
- **Kostenentwicklung allgemein**
- **Detailbetrachtung – Energetische Standards**
- **Kostentreiber Wohnungsbau / Ballungsgebiete**
- **Beispielrechnung München (private und städtische Fläche)**
- **Zusammenfassung**



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

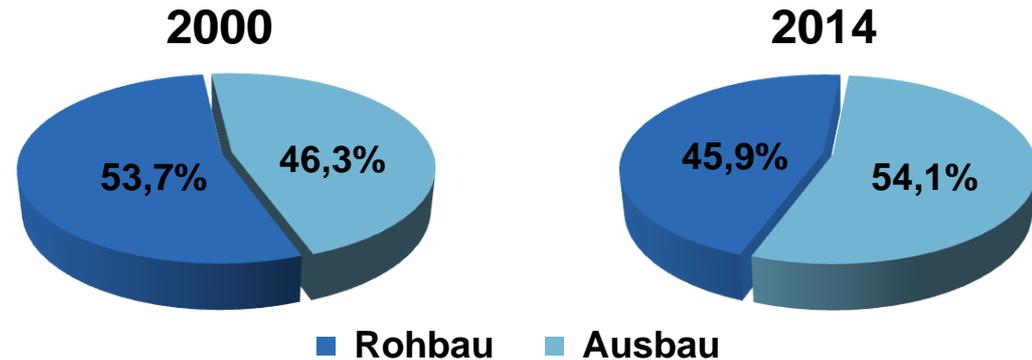
# Kostenentwicklung

## 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 % zwischen 2000 und 2014
Basisgröße	+ 13,3
Standardgröße	+ 9,7
Komfortgröße	+ 4,7

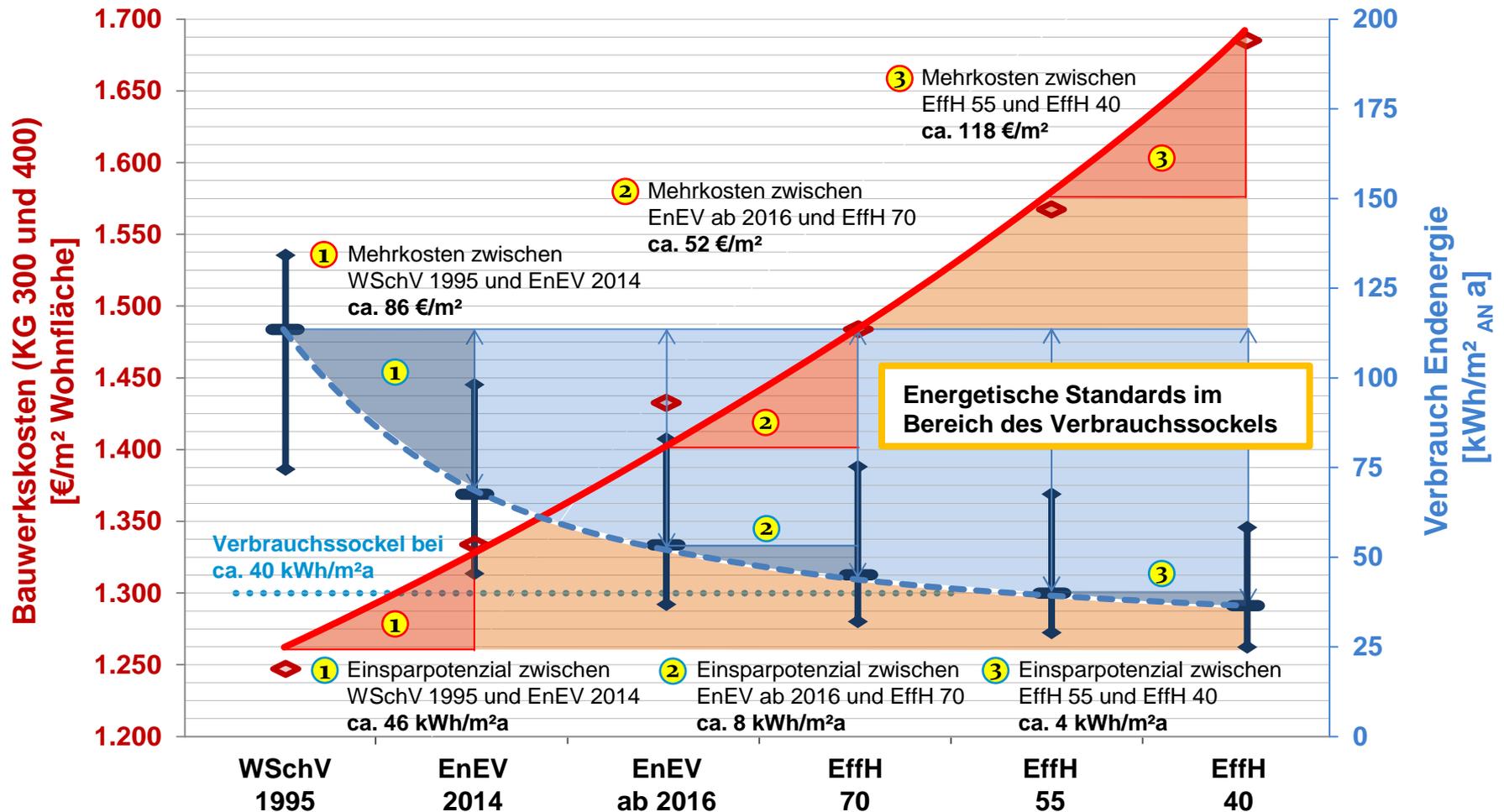
Hinweis: Bei den analysierten Bauvorhaben im mehrgeschossigen Wohnungsbau wurde festgestellt, dass sich die Badezimmer weitest-  
gehen in drei Größenkategorien unterteilen lassen. Die Standardgröße liegt hierbei i.d.R. bei einer Raumgröße zwischen 5 und 8 m<sup>2</sup>.



- 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> Wohnfläche	€-Mehrkosten KG 300-400	€-Heizkosteneinsparung 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).



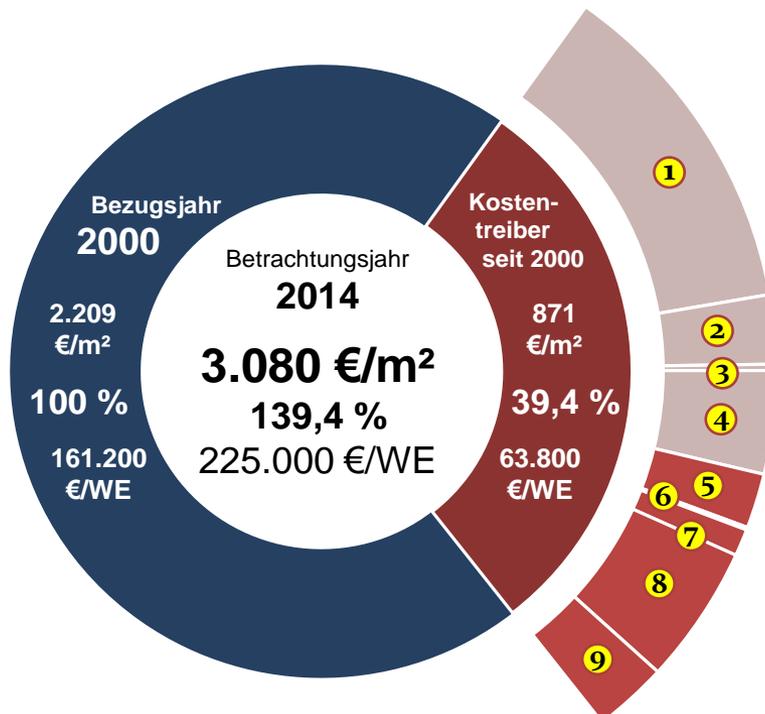
- Kostenentwicklung allgemein
- Detailbetrachtung – Energetische Standards
- **Kostentreiber Wohnungsbau / Ballungsgebiete**
- Beispielrechnung München (private und städtische Fläche)
- Zusammenfassung

# 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**

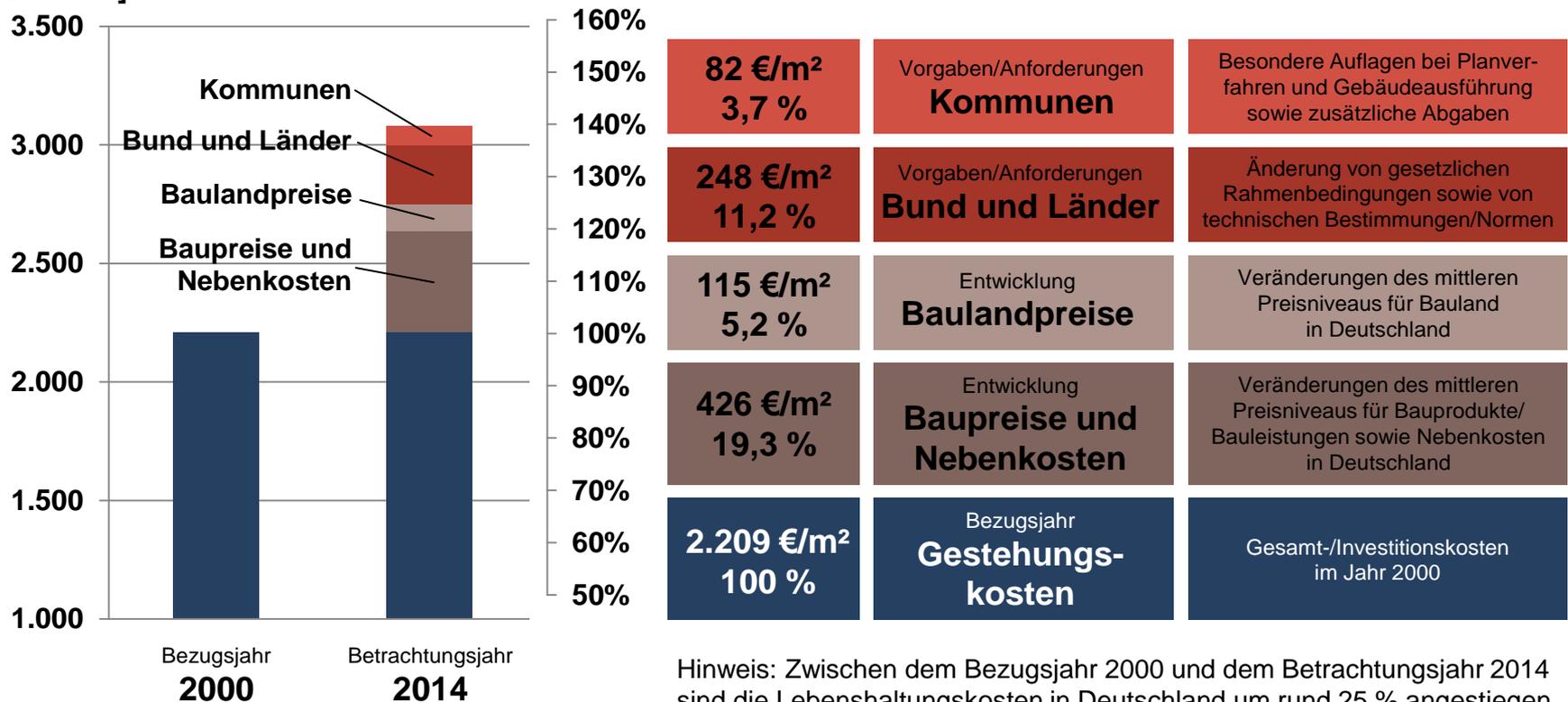
Summe: 330 €/m<sup>2</sup> bzw. 24.200 €/WE

- 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<sup>MFH</sup>**

[€/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> 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) 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)	1.850	2.250
Zusätzliche Anforderungen (z.B. aus Konzepta.)		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>Wohnungkaufpreis 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, 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)