

Wege für mehr Wohnungsbau

Wesentliche Ergebnisse der Baukostensenkungskommission, die Wohnungsbauoffensive und ein kurzer Überblick zum „Follow Up“

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

InWIS Forschung & Beratung GmbH

7. Immobilientreff

Das Forum der Rheinischen Immobilienbörse e.V.

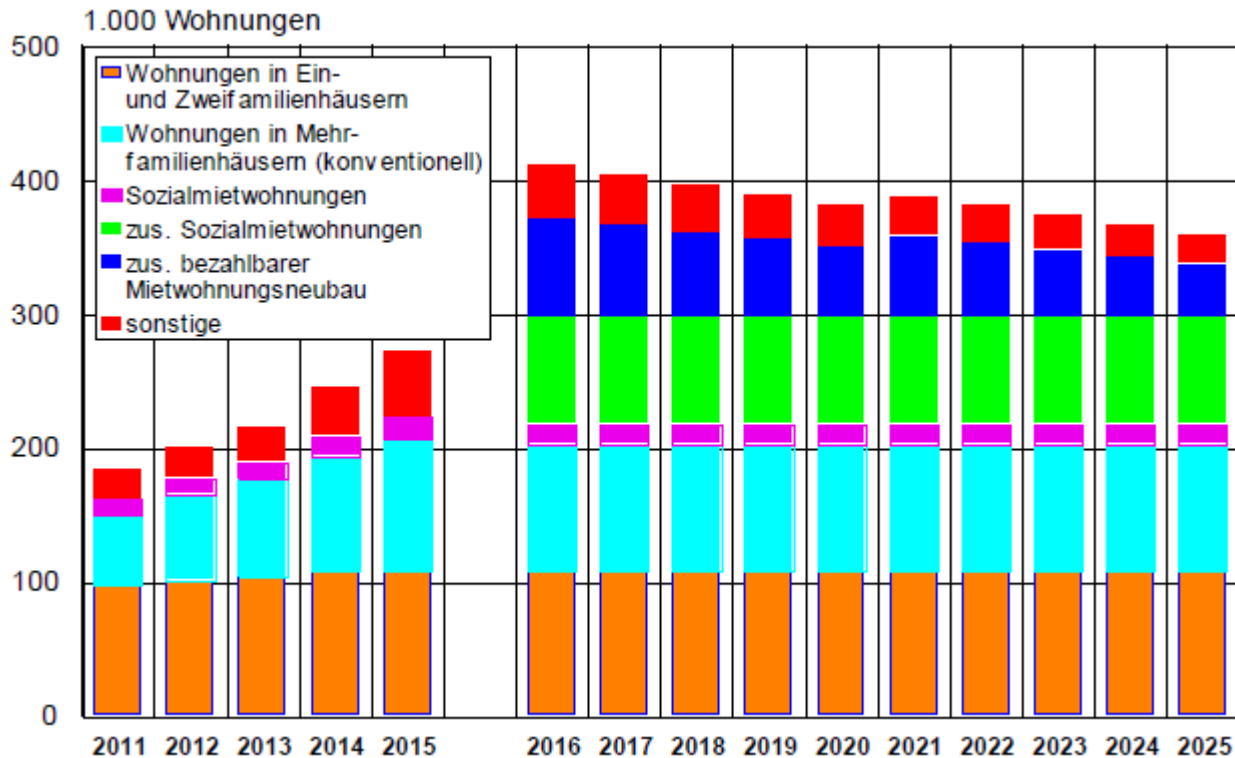
Köln, 30. November 2016

Agenda

- Der Bedarf: Deutschland benötigt mehr bezahlbaren Wohnraum
- Ergebnisse der Baukostensenkungskommission und deren Follow-Up
- Die Wohnungsbauoffensive:
Ein Maßnahmenplan und der Stand
(zu wesentlichen Punkten)
- Fazit



Erhebliche Steigerung des Wohnungsneubaus erforderlich

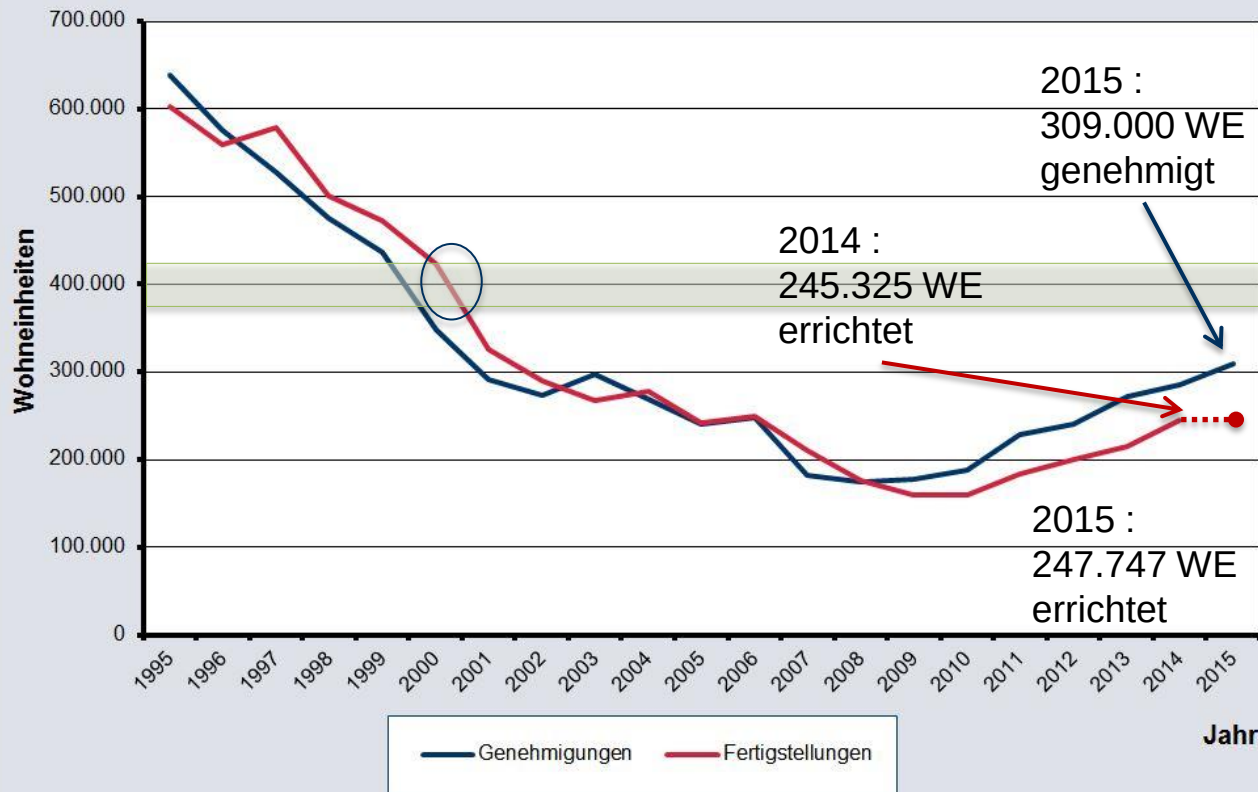


- Mindestens bis 2020 jährlich 400.000 neue Wohnungen.
- Jährlich 140.000 Wohnungen im bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau, davon:
 - ca. 80.000 neue Sozialwohnungen
 - ca. 60.000 sonstige Wohnungen im bezahlbaren Segment

Quelle: Pestel Institut (Günther, M.): Verbändebündnis Sozialer Wohnungsbau (Auftraggeber): Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover 2015.

Wohnungsbautätigkeit reicht nicht aus Wohnungsbaupolitische Maßnahmen notwendig

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen seit 1995



Genehmigungen
01-08/2016:
245.325 WE (+ 25 %
gegenüber 2015)

Aber:
In Ballungskernen* +
26,3%.

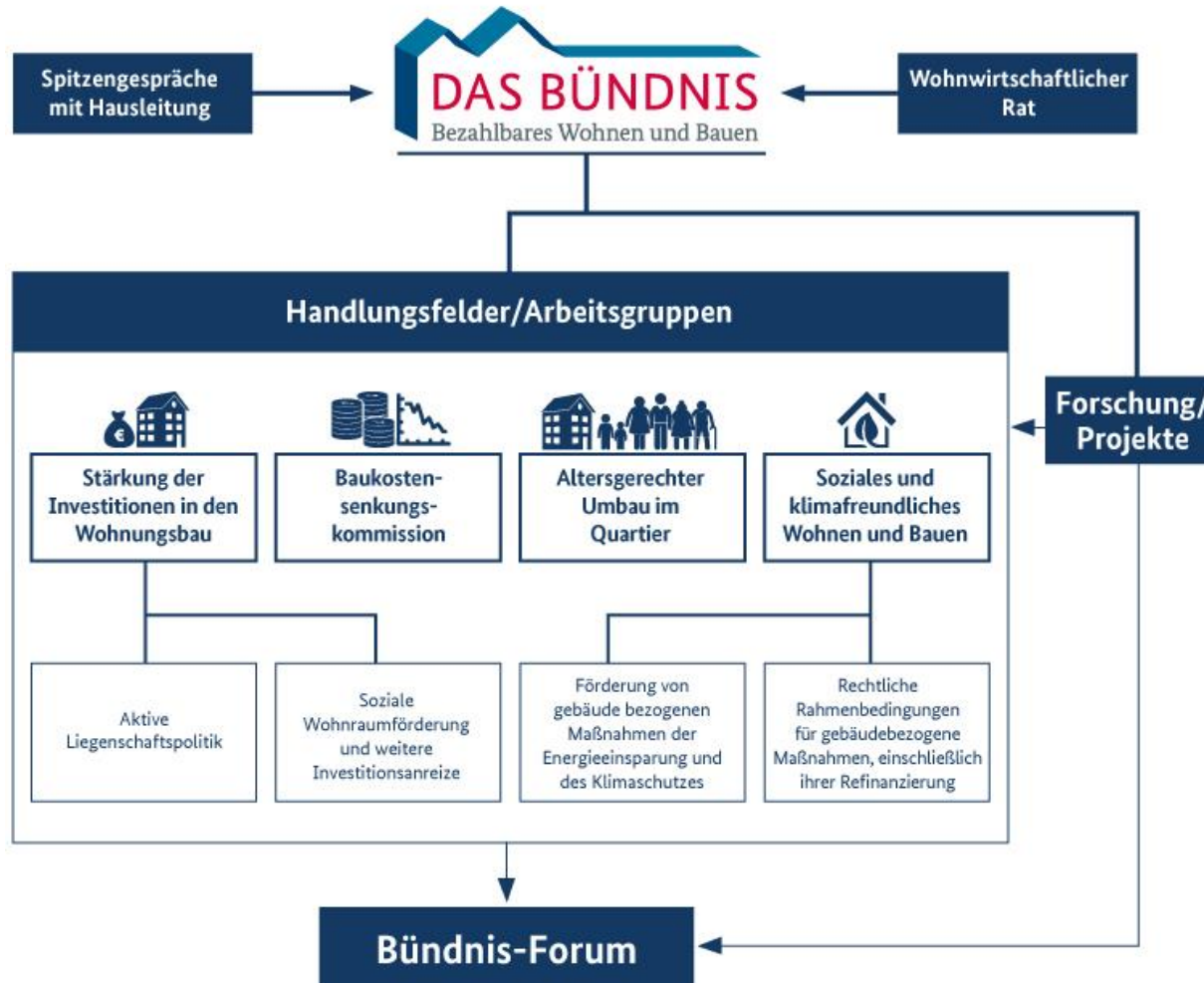
In Hamburg (-6,9%),
Bremen (+4,5%),
Hannover (-10,0 %)
Nürnberg (+19,2%)
weniger gute
Entwicklung.

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt 2014b, KfW Research 2016. Dargestellt sind Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

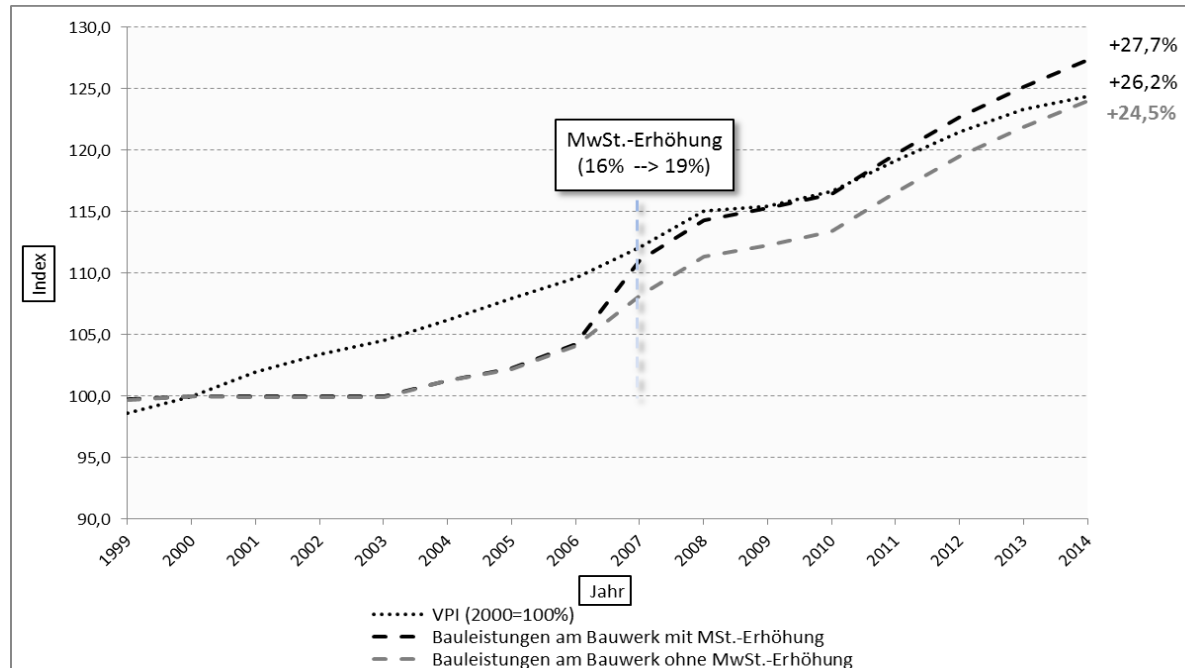
* Ballungskerne lt. Regionalübersicht des Statistischen Bundesamtes. Dazu zählen Hamburg, Bremen, Hannover, Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Rhein-Neckar, Stuttgart, Nürnberg, München.

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Erarbeitung von Empfehlungen in zentralen Feldern



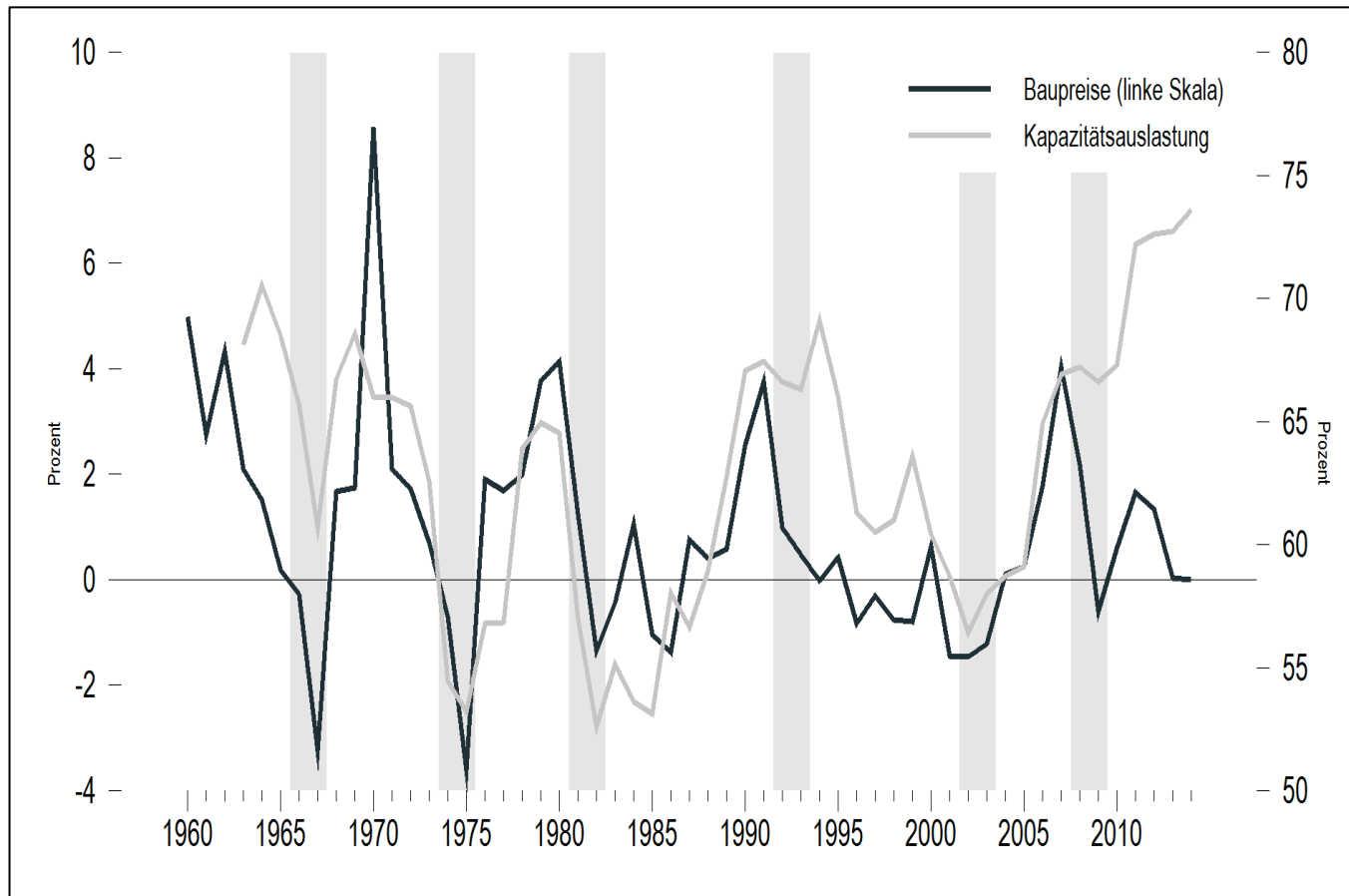
Moderate Preisentwicklung für Bauleistungen bei Erhöhung des Technisierungsgrades



- Die Preisentwicklung für einzelne Bauleistungen lag bis 2014 im Bereich des Verbraucherpreisindexes.
- 02/2016 gegenüber 02/2014: +3,3% bzw. 1,6% p.a. (Verbraucherpreise: +0,1%)

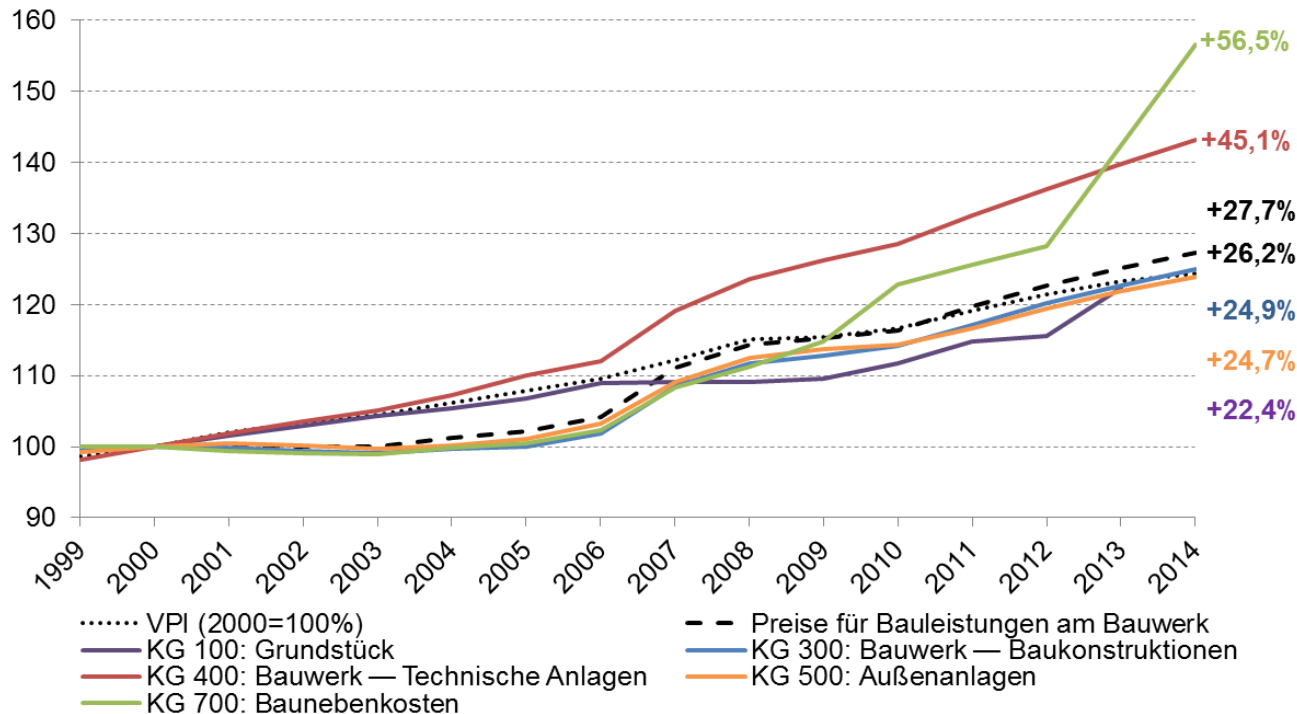
Zyklizität von Baukosten

Anstieg der Bauleistungspreise bei höherer Kapazitätsauslastung typische Entwicklung



Quelle: Kiel Economics, Forschungsvorhaben „Zyklizität von Baupreisen“ im Rahmen der Baukostensenkungskommission.

Preise für technische Anlagen und Nebenkosten steigen stärker als Preise für Leistungen anderer Kostengruppen

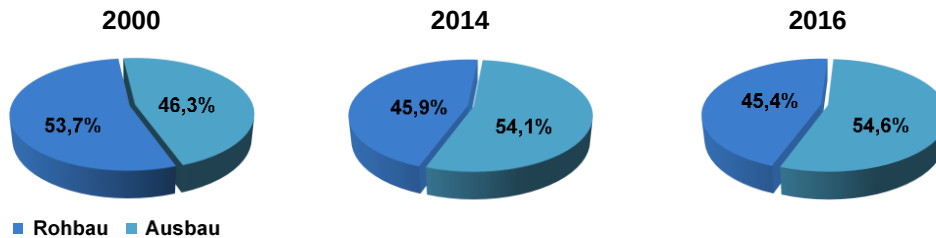


•Steigerungsraten (Jahre 2000-2014) der Planungs- und Beratungskosten, je nach Einbeziehung von bestimmten Leistungen, von 57 % (InWIS) und 47 % (ARGE Kiel/Halstenberg), liegen deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate (VPI: 26,2 %).

Deutliche Verschiebung der Kostenanteile von Rohbau zu Ausbaugewerken

Verhältnis Rohbaukosten zu Kosten für technischen Ausbau verändert

Verteilung der Bauwerkskosten



- höhere technische Ausstattung infolge des EEWärmeG/EnEV
- bessere Ausstattungen (kabelgeb. Dienste, hochwertigere Beläge etc.)
- stärkerer Anstieg der Produktpreise für die technische Gebäudeausrüstung (z. B. Brennwertkessel von 1999 bis 2014: 53,2 %).

Erhöhung der Materialkosten im Zeitraum von 2000-2013 um über 30 %.

- Starker Anstieg der Weltmarktpreise für Metalle (plus 50%)
- Preissteigerungen für Ausbaugewerke, wie z. B. Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (KG 410): 54,6 %

Bauleistungen (Destatis) mit Abweichungen von mehr als 7 Prozentpunkten gegenüber Durchschnittssteigerung (I)

Kostengruppe	Bauleistungsart	Indizes einschl. Ust.		Veränderung in %
		(2010 = 100)		
		Jahresdurchschnitt		
		1999	2014	
KG 310 Baugrube (Mittelwert)		86,1	107,8	25,2
312	Verlorene Spundwand einbringen	75,9	105,2	38,6
KG 320 Gründung (Mittelwert)		87,1	109,7	25,9
321	Bodenverfestigung	75,3	107,8	43,2
322	Betonstahlmatten	79,7	108,8	36,5
325	Dämmschicht	75,7	118,6	56,7
KG 330 Außenwände (Mittelwert)		87,1	108,3	24,3
334	Aluminiumfenster	74,8	111,7	49,3
334	Fensterwand	78,9	112,6	42,7
337	Haustürelement aus Metall	74,4	111,7	50,1
KG 340 Innenwände (Mittelwert)		89,7	108,4	20,9
344	Türelement aus Metall	73,6	110,5	50,1
349	Treppengeländer	73,3	111,1	51,6
KG 350 Decken(Mittelwert)		91,2	108,3	18,8
359	Treppengeländer	73,3	111,1	51,6
KG 360 Dächer (Mittelwert)		81,4	112,7	38,5
362	Dachflächenfenster	81,3	110,6	36
363	Deckung mit Stahlblechen	75,1	110,6	47,3

Kostengruppe	Bauleistungsart	Indizes einschl. Ust.		Veränderung in %
		(2010 = 100)		
		Jahresdurchschnitt		
		1999	2014	
363	Metalldachdeckung	72	115,8	60,8
363	Dachrinne	74,4	113,2	52,2
363	Regenfallrohr	75,9	111,9	47,4
364	Dachabdichtung mit Bitumenbahnen	79,7	115,1	44,4
364	Dachabdichtung auf Massivdecke	77,9	112,5	44,4
364	Abdeckung	77,4	114	47,3
369	Einfassung auf Dächern	77,5	111,1	43,4
KG 390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion		89,1	110	23,5
KG 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen (Mittelwert)		72,9	113,1	55,1
411	Spülklosettanlage	75,9	110,9	46,1
411	Abwasserrohrleitung	71,2	113,8	59,8
412	Waschtisch	75,5	111,8	48,1
412	Brausewanne	71,5	112,5	57,3
412	Einbau-Badewanne	70,9	112	58
412	Wannen- und Brausearmatur	72,8	113,6	56
412	Waschtischarmatur	70,5	114,2	62
412	Druckerhöhungsanlage	68,8	112,3	63,2
412	Rohrleitung aus Kunststoff für Hausinstallation	-	117,8	-

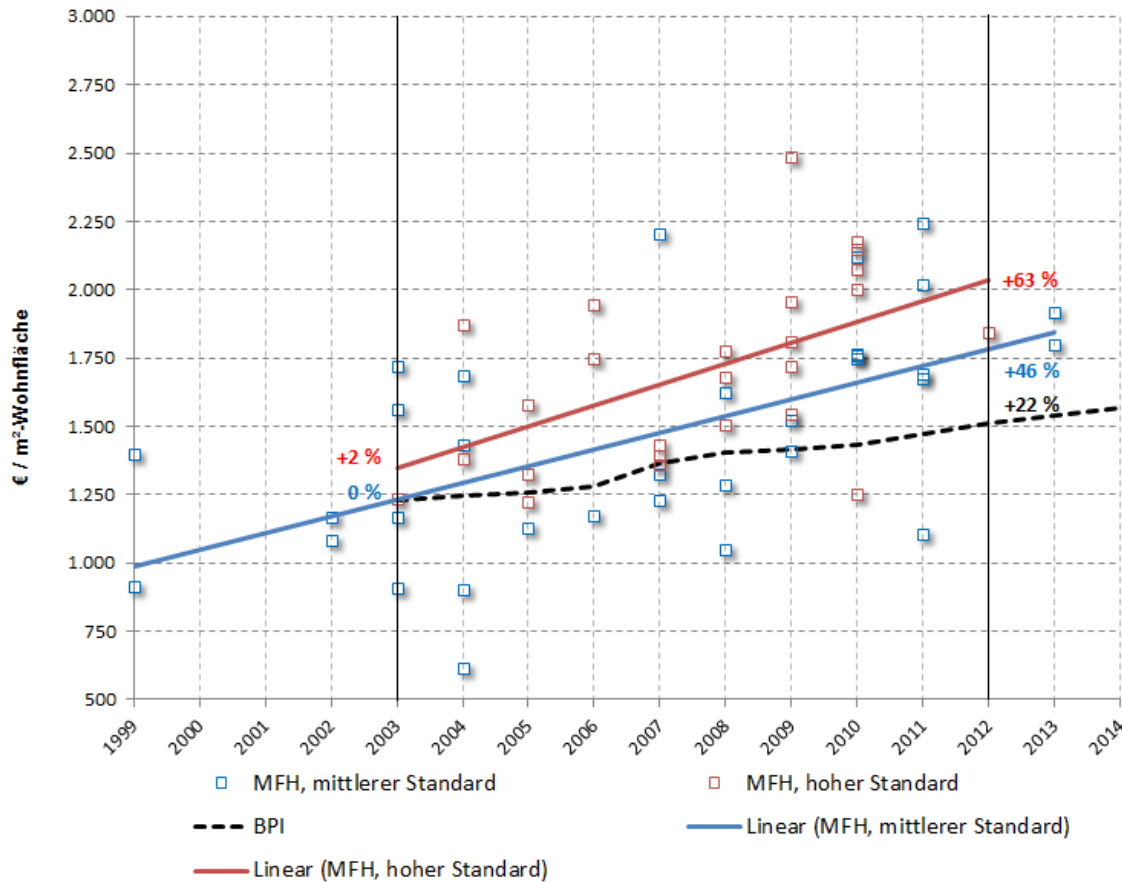
66 von 137 Bauleistungsarten, zugeordnet zu den Kostengruppen nach DIN 276 (BKSK-Bericht, S. 152 ff.), Auszug. Kostensteigerung von 34,7 Prozent und mehr im Zeitraum 1999 bis 2014.

Bauleistungen (Destatis) mit Abweichungen von mehr als 7 Prozentpunkten gegenüber Durchschnittssteigerung (II)

Kostengruppe	Bauleistungsart	Indizes einschl. Ust.		Veränderung in %
		(2010 = 100)		
		Jahresdurchschnitt		
		1999	2014	
419	Installationsblock	71,7	113,7	58,6
412 / 413	Rohrleitungen a. mittelschwer. Gewinder	68	114,5	68,4
KG 420 Wärmeversorgungsanlagen (Mittelwert)		70,2	113,4	61,5
421	Brennwertkessel *	73,5	112,6	53,2
421	Heizkessel	72,7	112,3	54,5
421	Wärmepumpe	71	111	56,3
421	Warmwasserspeicher	72,1	111,1	54,1
422	Ventile installieren	65,3	116	77,6
422	Rohrleitung aus mittelschwerem Gewinde	69,3	115,7	67
422	Rohrleitung aus Kupfer	65,6	116,7	77,9
422	Rohrdämmung	68,1	115,8	70
423	Heizkörper	66,6	114,3	71,6
423	Fußbodenheizung	68,2	113,7	66,7
429	Heizöllagerbehälter	68,4	111,5	63
KG 430 Lufttechnische Anlagen (Mittelwert)		71	111,5	57
431	Abluftgerät	70,9	112,4	58,5
431	Lüftungskanal mit Formteilen	69,7	111,2	59,5
433	Klimagerät	72,4	110,9	53,2

Kostengruppe	Bauleistungsart	Indizes einschl. Ust.		Veränderung in %
		(2010 = 100)		
		Jahresdurchschnitt		
		1999	2014	
KG 440 Starkstromanlagen (Mittelwert)		78,6	111,6	42
442	Sonnenkollektor **	-	110,6	-
444	Hauptleitung verlegen	75,6	114,8	51,9
444	Installationskleinverteiler	78,6	111,4	41,7
444	Stromkreis unter Putz	79,4	112,4	41,6
444	Stromkreis auf Putz	80,1	112,3	40,2
445	Leuchte mit Lampen	79,6	111,1	39,6
446	Blitzschutzanlage	78,3	108,5	38,6
KG 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen (Mittelwert)		83,9	110	31,2
457	Datenübertragungsnetzwerk **	-	114,7	-
451 / 452	Kommunikationsanlage	79,1	111,6	41,1
KG 460 Förderanlagen (Mittelwert)		86,4	108,5	25,6

Entwicklung der Baukosten (BKI)

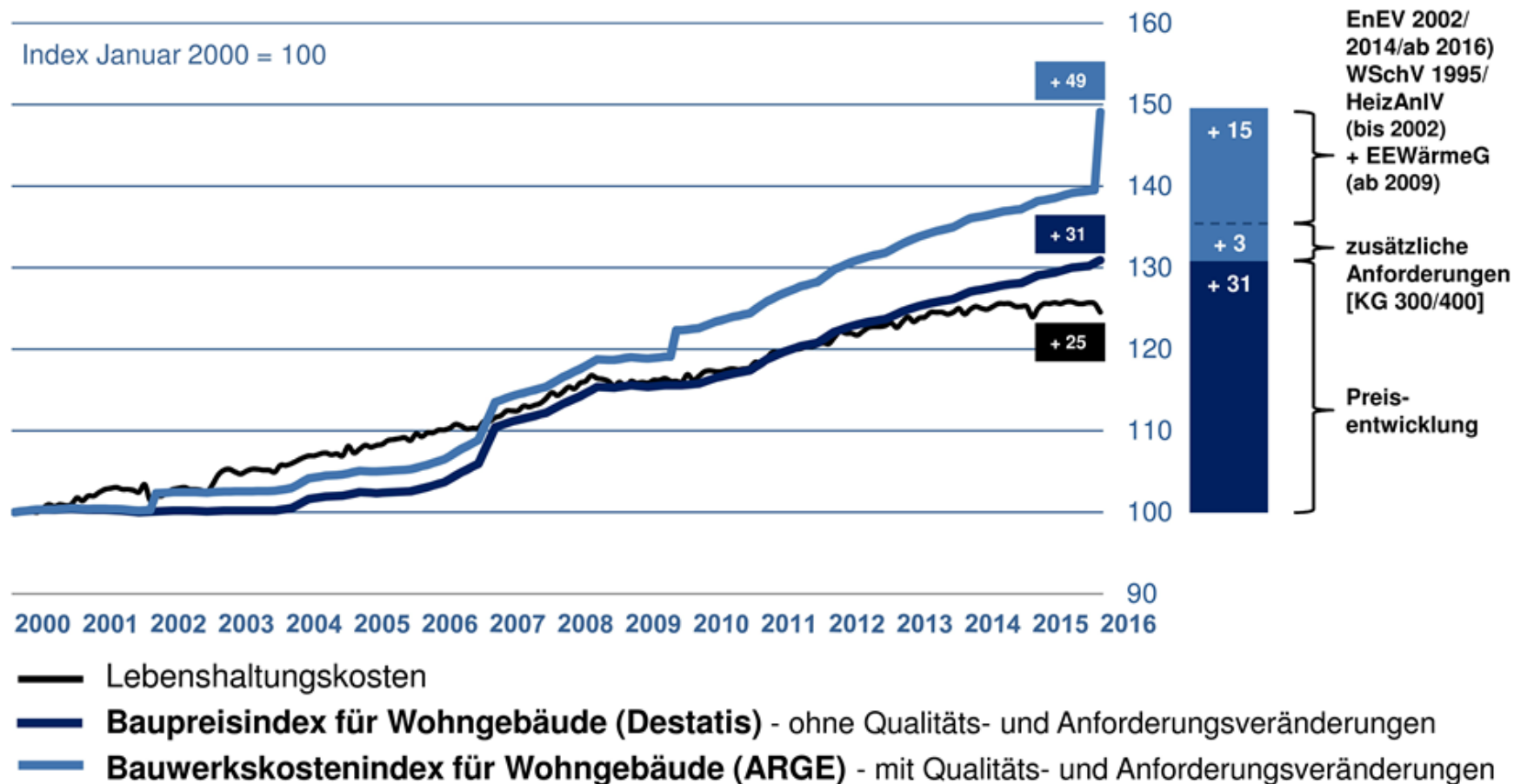


Zentrale Erkenntnisse

- BKI-Kostenkennwerte im Trend deutlich stärker gestiegen als DESTATIS-Baupreisindex
- Baukostensteigerung über Baupreissteigerung nicht vollständig erklärbar
- BKI-Trends bestätigen die Beobachtungen der Wohnungsbauakteure

Kostenentwicklung und Einfluss von Regelungen

Bauwerkskosten 2000 bis 2016 (jeweils 1. Quartal)



Quelle: InWIS/ARGE Kiel e.V.: Instrumentenkasten für die Wohnungsbaupolitik, Berlin, S. 37. Berechnungen der ARGE Kiel.

Deutliche Kostenunterschiede zwischen einzelnen Wohnungsbauregionen

	Ausführungs- praxis	Marktlage	Bewertungs- aufschlag (Marktlage)	Baukosten € je m ² Wohnfläche
			Median	Median
TOP-Standorte	Typengebäude ^{MFH} erweiterte Variante (Keller, Tiefgarage, Aufzug, zusätzlicher Lärm-/Schallschutz, anspruchsvolle Baustellenlogistik)	teilw. stark angespannt	+ 23,8 %	3.097
Metropolregionen und städtische Regionen		angespannt	+ 8,2 %	2.707
ländliche Räume	Typengebäude ^{MFH} Grundvariante (Kellerersatzräume, oberirdische Stellplätze)	entspannt bis ausgeglichen	- 6,7 %	1.730

Tabelle: Darstellung der Baukosten (ohne grundstücksbezogene Kosten) in den einzelnen Wohnungsbauregionen für die Grundvariante bzw. die erweiterte Variante des Typengebäudes MFH unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage, Kostenstand: 1. Quartal 2016, Bundesdurchschnitt, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

Quelle: InWIS/ARGE Kiel e.V.: Instrumentenkasten für die Wohnungsbaupolitik, Berlin, Berechnungen der ARGE Kiel.

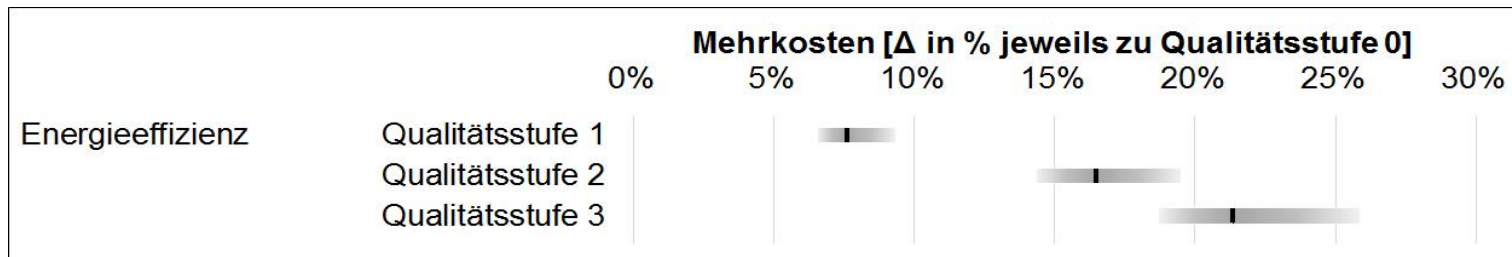
Einfluss unterschiedlicher Qualitätsstufen

Höhere Standards zur Energieeffizienz

Qualitätsstufen in Anlehnung an NaWoh- und KfW-Systematik

Baukosten der Qualitätsstufe 0:

1.332 Euro/m² Wfl. (KG 300/400 DIN 276, brutto inkl. USt.)



Qualitätsstufe 1: EH 70 (max. 70 Prozent des Jahres-Primärenergiebedarfs im Vergleich zum Referenzgebäude nach EnEV) – Plus 6,5 bis 9,3 %

Qualitätsstufe 2: EH 55 (max. 55 Prozent des Jahres-Primärenergiebedarfs im Vergleich zum Referenzgebäude nach EnEV - Plus 14,3 bis 19,5 %

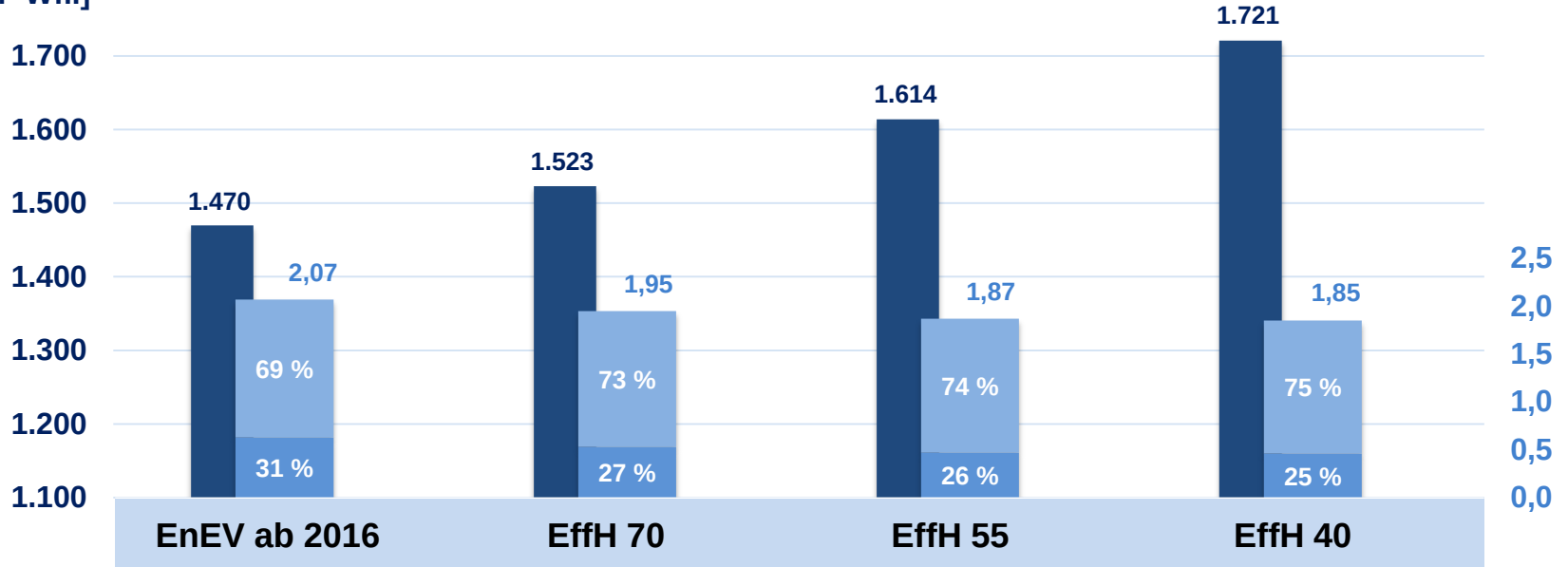
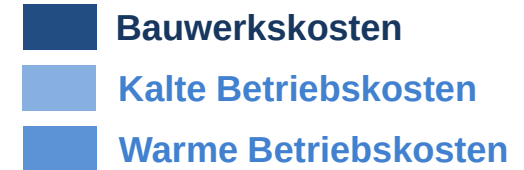
Qualitätsstufe 3: EH 40 (max. 40 Prozent des Jahres-Primärenergiebedarfs im Vergleich zum Referenzgebäude nach EnEV - Plus 18,7 bis 25,9 %

Quelle: Stoy/Hagmann, Forschungsvorhaben „Einfluss von Qualitätsstufen beim Bauen“ im Rahmen der Baukostensenkungskommission.

Kosten-Nutzen-Betrachtung

Bauwerkskosten vs. Betriebskosten

[€/m² Wfl.]



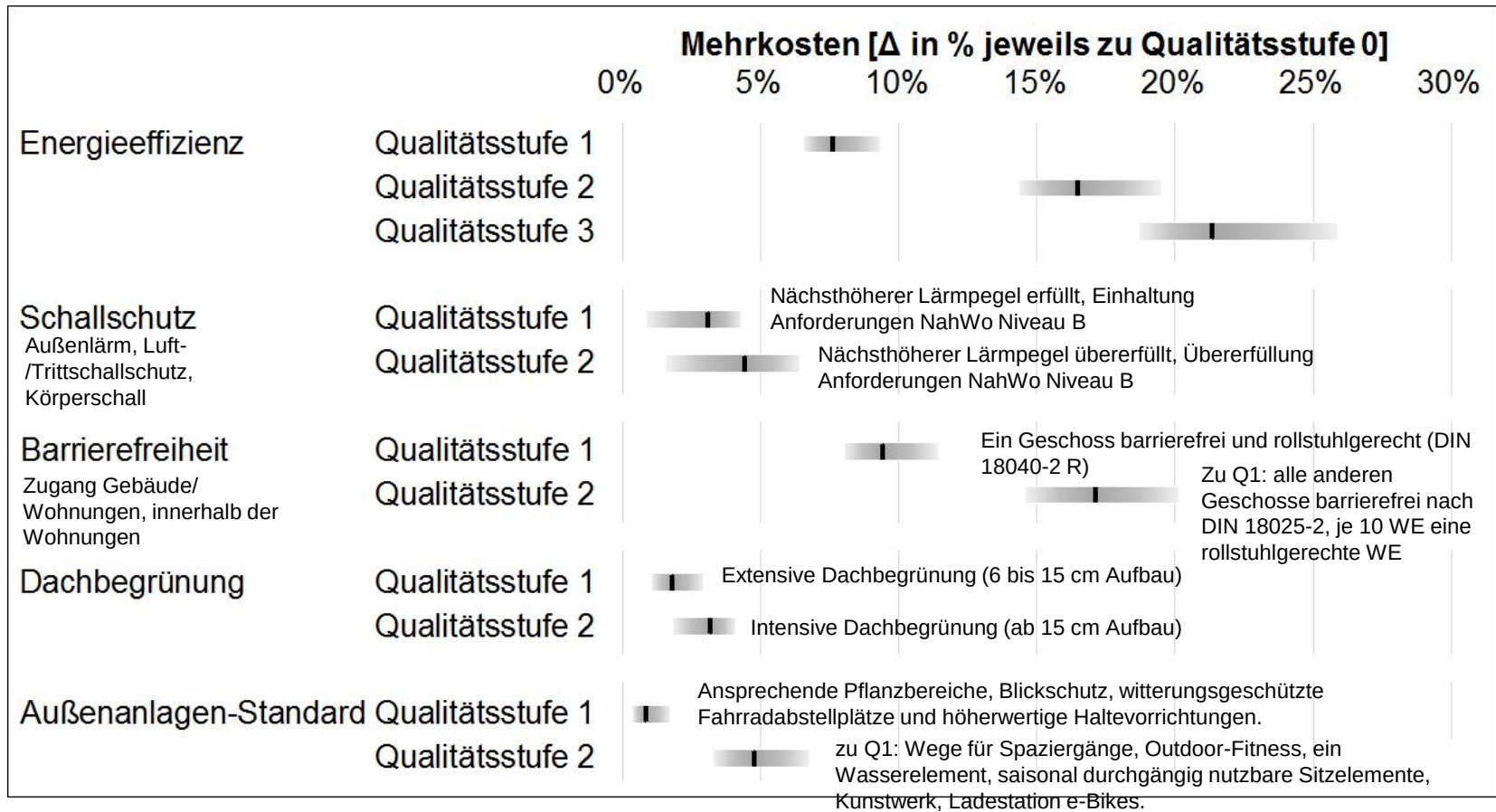
Mehrkosten + 53 €/m² Wfl. + 144 €/m² Wfl. + 251 €/m² Wfl.

Einsparung - 0,12 €/m² Wfl. je Monat - 0,20 €/m² Wfl. je Monat - 0,22 €/m² Wfl. je Monat

Quelle: ARGE Kiel e.V., Präsentation zum 8. Wohnungsbautag am 9. Juni 2016.

BKSK zur EnEV-Stufe 1.1.2016: „Das aus volkswirtschaftlicher Sicht „kostenoptimale Niveau“ im Sinne der europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010/31/EU vom 19. Mai 2010) wird unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen als im Wesentlichen erreicht angesehen.“ (S. 80)

Unterschiedliche Qualitätsstufen/-standards und deren Einfluss auf die Höhe der Baukosten Überblick



Quelle: Stoy/Hagmann, Forschungsvorhaben „Einfluss von Qualitätsstufen beim Bauen“ im Rahmen der Baukostensenkungskommission.

Baukostensenkungskommission:

Wesentliche Ursachen für die Baukostenentwicklung

Nur moderate Preissteigerungen der Rohbaugewerke zeigen, dass die Kostensteigerungen nicht durch das Bauhandwerk ausgelöst werden.

Baukostensteigerungen hängen im Wesentlichen ab von:

- gestiegenen Anforderungen der Nachfrage,
- generellen Ausstattungs- und Qualitätsveränderungen, (einschl. gestiegener Wohnflächen),
- einer zunehmenden Bedeutung technischer Gebäudeausrüstung,
- Veränderungen von Regelungen wie Gesetze, Verordnungen, technischen Baubestimmungen und Normen
- ein höherer Bedarf an Fachplanungen, der durch Änderungen des Regelrahmens ausgelöst wird.

Für Veränderungen des Regelrahmens sind Bund, Länder und Kommunen sowie andere Regelgeber in unterschiedlichem Ausmaß verantwortlich.

Vielfältige Ansatzpunkte zur Reduzierung von Baukosten

Beispiele für Ansatzpunkte

- Gestaltung des Baukörpers/Grundrisse
- Konstruktion im Hinblick auf Industrialisierung
- Prozessqualität im Hinblick auf integrierte Planungsprozesse und Optimierung in der Bauphase
- Umfang der Regelwerke und des Normungswesens

Kostengünstiger Wohnungsbau muss sich an ehrgeizigen Planungsparametern messen lassen

- Hoher Kosteneinfluss durch architektonische Planungen. Verhältnis von Erschließungsfläche zur Wohnfläche schwankt von 1:7 bis 1:25.
 - Planungsparameter DEGEWO Berlin:
 - Fläche: Nutzfläche zu Bruttogeschossfläche (Zielbereich von 66 bis 76 %),
 - Volumen: Kompaktheit des Gebäudes (BRI/NF; Zielbereich: 4,2 bis 5,2 m),
 - Fassade: Fassadenfläche/NF (Zielbereich 55 – 75 %), Anteil der verglasten Fläche (Zielbereich 12 – 15 %).
- > Baukosten unter 1.200 € (netto) je m² Wohnfläche und Miete von max. 6,50 € je m² bei entsprechend moderner Architektur

Empfehlung:

- > Vorgabe klarer Planungsparameter für den kostengünstigen Wohnungsbau
- > stärkere Debatte zwischen Wohnungswirtschaft, Architekten und Ingenieuren
- > Integration von Kenntnissen über kostengünstige Bauweisen in die Ausbildung von Architekten und Fachplanern

Empfehlung der Baukostensenkungskommission

Regelungssatzungen im Bauwesen überschaubar machen

- Anwendung und Auslegung bauordnungsrechtlicher Vorgaben, Regelungen und des Baunebenrechts sowie technischer Bestimmungen können im Einzelfall zu einem vergleichsweise hohen Kostenanstieg beitragen.
- Einzelne Situationen werden dabei oft durch Belange auf kommunaler Ebene weiter verschärft:
 - Umsetzung kommunaler Stellplatzsatzungen kostet den Bauherrn nach zwischen 200 und 400 Euro je m² Wohnfläche. Flexibilisierung der Stellplatzsatzungen unter Berücksichtigung neuer Mobilitätsanforderungen.
 - zweiter baulicher Rettungsweg zur Erfüllung der Brandschutzanforderung erforderlich, weil Feuerwehr andere Techniken nicht bereithält

Maßnahme	Ausführungs- beispiele	Nutzungs- zeitraum	Kosten der Maßnahme	
			€ absolut	€ je m ² Wohnfläche
			Median	Median
zweiter baulicher Rettungsweg	Treppenturm	temporär	19.150	22
	feste Stahltreppe (Spindeltreppe)	langfristig bis dauerhaft	35.600	40
	zweites Treppenhaus (einfacher Standard)	dauerhaft	53.960	61
Sicherheitsräume in Treppenhäusern	(einfacher Standard)	dauerhaft	27.970	32

† Tabelle: Beispielhafte Darstellung von Brandschutzmaßnahmen und den damit verbundenen Kosten (ohne Baunebenkosten) in Bezug auf die Grundvariante des Typengebäudes ^{MFH}, Kostenstand: 1. Quartal 2016, Bundesdurchschnitt, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

Empfehlungen der Baukostensenkungskommission mit Bezug zu Standards (im weiteren Sinne) (I)

- (8.1.1) Verpflichtende **Folgenabschätzung für die Kosten des Wohnens** für alle Entwürfe von Gesetzen, Verordnungen und Normen.
- (8.1.4) Unterschreiten marktbedingter Standards wegen Rechtsprechung oft nicht möglich (Festlegung zum anerkannten Stand der Technik).
- (8.1.5) Richtlinien der Europäischen Union 1:1 umsetzen, nicht verschärfen.
- (8.1.6) Stärkere Berücksichtigung von Kostenaspekten in der Normungsarbeit.
- (8.1.7) Normbezüge im Baunebenrecht prüfen, eindeutigere und strengere Definition.
- (8.1.8) **Definition von Qualitätsstandards** ohne Zweiklassengesellschaft zu schaffen.
- (8.1.9) **Realitätsnähere Ermittlung des „kostenoptimalen Niveaus“** bei energetischen Anforderungen
- (8.1.18) Für bauliche Lösungen, die Barrieren beseitigen oder verringern, abgestufte **Mindeststandards** festlegen.
- (8.2.1) Stärkere **Orientierung an der Musterbauordnung**, Untersuchung auf interdisziplinäres Konfliktpotenzial.

Empfehlungen der Baukostensenkungskommission mit Bezug zu Standards (im weiteren Sinne) (II)

- (8.2.4) Sozialer Wohnungsbau: **Grundlegende (bundeseinheitliche) Festlegung von Mindestnormen** in allen regelungsbedürftigen Bereichen als technisch, sozial- und wirtschaftspolitisch gewollten und zu garantierenden Anspruch vorgenommen werden.
- (8.2.5) **Stellplatzanforderungen** an heutige Nachfrage anpassen.
- (8.2.7) **Brandschutzanforderungen** der örtlichen Feuerwehren pragmatisch handhaben.
- (8.2.8) **Mindestanforderungen an den Schallschutz kritisch prüfen** (Kosten-Nutzen-Relevanz, rechtliche Absicherung)
- (8.2.9) Wohngebäude mit integrierten altengerechten Wohnungen nicht als Sonderbau behandeln.
- (8.3.10) Für Technik-Gewerke teilgewerke-spezifisch systematisch Kosteneinsparpotenziale für Varianten gleicher Funktionalität bzw. gleichen Funktionsumfangs ermitteln.
- (8.6.1) Vor Einführung neuer Regelwerke fachliche Notwendigkeit und fachliches Ziel des Regelwerkes – vor dem Hintergrund bestehender Regelwerke in einer Gesamtschau aller Regelgeber – erläutern und die Auswirkungen auf den Planungsprozess, die Ausführung und die Nutzung/ den Betrieb hinsichtlich Kosten und Nutzen aufzeigen. (Verhältnismäßigkeit zwischen Kosten und Nutzen wahren).

Unmittelbare Kostenauswirkungen von Standards: Fokus Schallschutz

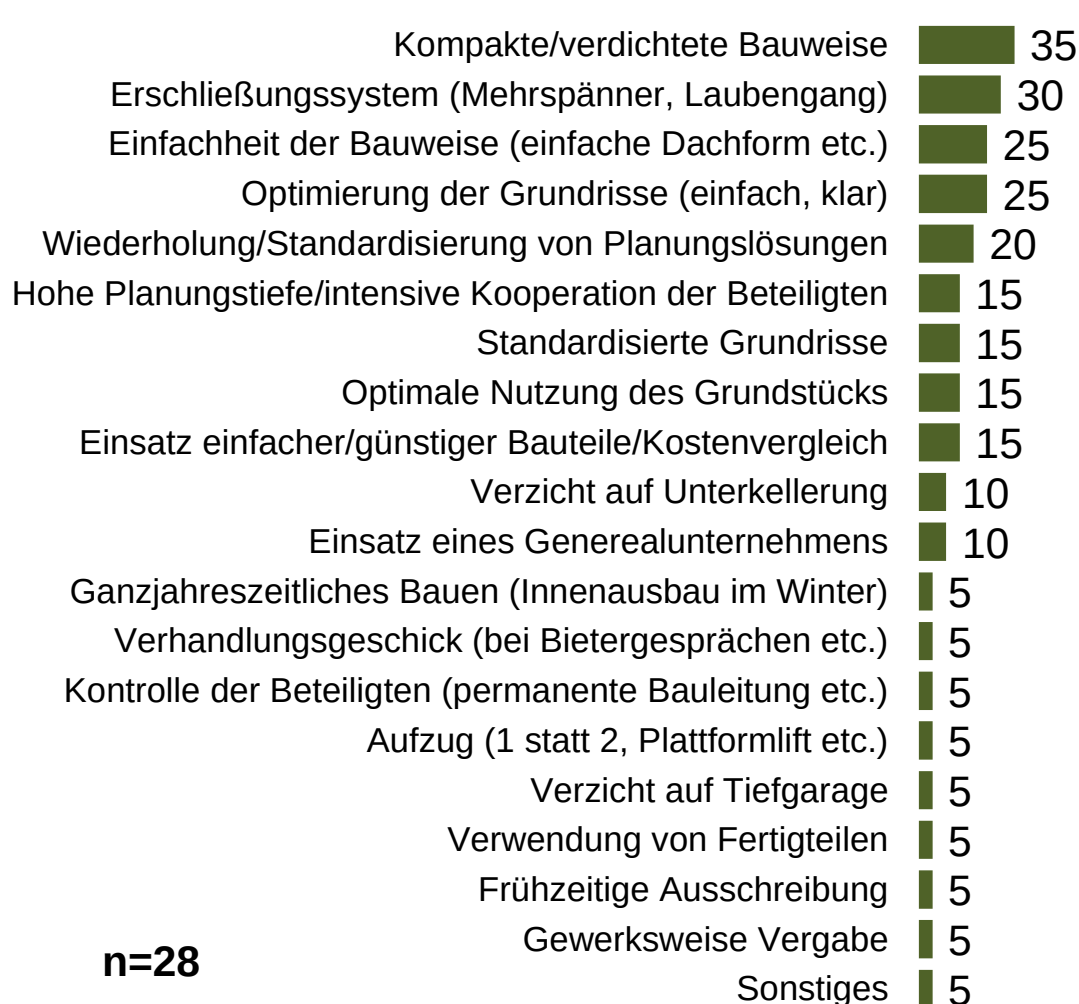
· Schallschutz · ¶ · Beispiel: Bauteil ¶ · Wohnungstrennwand ¶	€·je·m² ¶ Wohnfläche ¶	Kostenindex ¶ KG·300-400 ¶	€-Mehrkosten ¶ je·Wohnung ¶	Veränderung ¶ Wohnungsgröße ¶	¶
	Median ¶	Median ¶	Median ¶	Median ¶	¶
· DIN·4109 ¶	1.465 ¶	100 ¶	0 ¶	0 ¶	¶
· DIN·4109·BBI·2 ¶	1.470 ¶	100,3 ¶	375 ¶	0 ¶	¶
· VDI·4100·SSt·1 ¶	1.486 ¶	101,4 ¶	1.560 ¶	-0,7·m²/-0,9·% ¶	¶
· VDI·4100·SSt·2 ¶	1.509 ¶	103,0 ¶	3.200 ¶	-1,1·m²/-1,5·% ¶	¶
· VDI·4100·SSt·3 ¶	1.517 ¶	103,5 ¶	3.790 ¶	-1,5·m²/-2,1·% ¶	¶

¶ Tabelle: Darstellung der Auswirkungen verschiedener Normansätze für den baulichen Schallschutz am Beispiel des Bauteils Wohnungstrennwand unter Ansatz einer durchschn. großen Wohnung mit ca. 35·% Wohnungstrennwandanteil (Bezug: Typengebäude^{MFH} in seiner Grundvariante, EnEV ab 2016), Kostenstand: 1. Quartal 2016, Bundesdurchschnitt, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten) ¶

Wie erreicht man kostengünstigen Wohnungsbau?

(Basis: Kostengünstige Projekte im sozialen Wohnungsbau)

Bundesweite Befragung von Bauherren - Determinanten



Angabe in %

Gefilterte Ergebnisse – nur (eher) kostengünstig eingeschätzte Projekte

„Eine kostengünstige Bauweise erreichen wir durch das Zusammenspiel mehrerer Faktoren, u.a. einfache klare Gebäudeform, Grundrisse konsequent gestapelt, Erschließung vieler Whg. pro Treppenhaus, Verwendung und Optimierung bereits bestehender Planungslösungen, einfache Fassadengestaltung, Verwendung von Fertigteilen.“

Zwischenfazit

- Es lässt sich ein – zum Teil – deutlicher Einfluss von Normen, gesetzlichen Regelungen und sonstigen Standards auf die Höhe der Baukosten feststellen.
- Empfehlungen der Baukostensenkungskommission haben Regelungen zu Energieeffizienz/Klimaschutz, Schallschutz, Brandschutz, Stellplätze, Barrierefreiheit sowie im sozialen Wohnungsbau hervorgehoben. Eine Vielzahl anderer Regelungen wurde geprüft.
- Systematisch sind umfangreiche Ansatzpunkte empfohlen worden (Folgenabschätzung in Bezug auf Wohnkosten, Kosten-Nutzen-Abwägung in der Normungsarbeit, Prüfung von Normbezügen im Baunebenrecht, 1:1 Umsetzung von Richtlinien der EU).
- Die Baukostensenkungskommission hat eine Fülle von Empfehlungen erarbeitet, die sich an Bund, Länder, Kommunen, an Bauwirtschaft und Bauproduktehersteller, Wohnungswirtschaft/Bauherren, Planer, Regelgeber, Ausbildung und Forschung richtet.

Wohnungsbauoffensive: 10-Punkte-Programm

★ Empfehlungen der Baukostensenkungskommission

1. **Bauland bereitstellen** und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben;
2. Wohnsiedlungen **nachverdichten**, Brachflächen und Baulücken schließen;
3. **Soziale Wohnraumförderung** und genossenschaftliches Wohnen stärken;
- ★ 4. Zielgenaue **steuerliche Anreize** für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen;
- ★ 5. Übernahme einer **einheitlichen Musterbauordnung** in den Ländern anstreben;
- ★ 6. **Normungswesen** auf den Prüfstand stellen;
- ★ 7. **Serielles Bauen** für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren;
- ★ 8. **Stellplatzverordnungen** flexibilisieren;
- ★ 9. **Energie-Einsparverordnung** und **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz** strukturell neu konzipieren;
10. Gemeinsam für mehr **Akzeptanz in der Bevölkerung** für Neubauvorhaben werben

Wohnungsbauoffensive: 10-Punkte-Programm

Überblick über den Follow-Up-Prozess – Auszug (I)

3. Soziale Wohnraumförderung ...

Aufstockung der Entflechtungsmittel des Bundes beschlossen,
Zweckbindung der Länder, sinnvoll: Verantwortung von Bund und
Ländern gemeinsam übernehmen

Renaissance der sozialen Wohnraumförderung

Gute Bedingungen für sozialen Wohnungsbau schaffen

Auszug aus dem Instrumentenkasten Wohnungsbaupolitik:

Maßnahmen zur Forcierung des sozialen Wohnungsbaus		
Handlungsfeld	Maßnahme	Handelnder Akteur / Regelgeber
Förderbedingungen gestalten	Höhere Anreize durch Tilgungszuschüsse/-nachlässe	Bund/Länder
	Mehrjährige Förderprogramme auflegen	Bund/Länder
	Sonderabschreibung mit Sozialbindung wie bei § 7k EStG einführen	Bund/Länder
	Mietpreis- und Belegungsbindung: mittelbare Bindung zulassen	Länder
Standards setzen	Vertretbare Standards setzen (Barrierefreiheit, Aufzug, keine Unterkellerung, Stellplatzanforderungen)	Länder
Der Verantwortung gerecht werden	Dauerhafte Mittelbereitstellung des Bundes und Landesförderung erhöhen, Zweckbindung einführen	Bund/Länder
	Dauerhafte Mitverantwortung des Bundes für die soziale Wohnraumförderung	Bund/Länder

Um jährlich 80.000 neue Sozialwohnungen zu schaffen, ist – bei gleicher Förderintensität – ein Mittelvolumen von jährlich 3 Mrd. Euro erforderlich. Bund und Länder müssen ihrer Verantwortung gemeinsam gerecht werden.

Wohnungsbauoffensive: 10-Punkte-Programm

Überblick über den Follow-Up-Prozess (II)

4. Übernahme einer einheitlichen Musterbauordnung in den Ländern anstreben

Fachgutachten zur Erarbeitung von Vorschlägen für eine Vereinheitlichung ist vergeben

Abstimmung der Ergebnisse mit den Ländergremien

Wohnungsbauoffensive: 10-Punkte-Programm

Überblick über den Follow-Up-Prozess (III)

6. Normungswesen auf den Prüfstand stellen

- DIN-Sonderpräsidialausschuss „Bauen und Gebäude“ am 17. Februar 2016 unter Leitung des DIN-Präsidenten Dr. Dürr konstituiert.
- Normungsarbeit prüfen hinsichtlich der Verständlichkeit, der Effizienz, der Widerspruchsfreiheit, der Beteiligung interessierter Kreise, des Konsensprinzips, der Finanzierung der Normung und der Sicherheit von Normen und Normenanwendungen.
- Ergebnisse sollen in eine Normungs-Roadmap einfließen.
- Arbeitsgruppe „Standards“ im BMUB.
- Vorschlag eines Bund-Länder-Kontrollausschusses.

Wohnungsbauoffensive: 10-Punkte-Programm

Überblick über den Follow-Up-Prozess (IV)

7. Serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren

- AG Serielles Bauen
- Ideenwettbewerb „Serielles Bauen“
- Modellprogramm „Variowohnen“

8. Stellplatzverordnung flexibilisieren

Durchführung einer Fachkonferenz am 6. Dezember 2016, um den Austausch zwischen Theorie und Praxis, Kommune/Fachplanern und Investoren zu fördern

Wohnungsbauoffensive: 10-Punkte-Programm

Überblick über den Follow-Up-Prozess (V)

9. EnEV und EEWärmeG strukturell neu konzipieren

- Sonderbauministerkonferenz am 13. April 2016 hat bisherige Vorschläge diskutiert
- Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG in Bearbeitung
- Einberufung der vereinbarten Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft und Abstimmung des Vorgehens

Blickpunkt Industrialisierung und serielles Bauen

- Modularisierung, Standardisierung und industrielle, serielle Vorfertigung bergen Kosteneinsparpotenziale (Optimierung Bauprozesse, Skaleneffekte).
- Serielle Bauweisen haben noch zu wenig Bedeutung, Grundvoraussetzungen nicht erfüllt.
- Industrielles Bauen erfordert die Zusammenarbeit von Planern und Ausführenden von Anfang an (Einbringen von Ausführungskompetenzen, Kreativität und Innovationen).
- Klärung urheberrechtlicher Fragestellungen notwendig.
- Schaffung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen für serielles und modulares Bauen (u.a. ausreichend großer Absatz).
- Stärkung der Industrialisierung des Bauens und serieller Bauweisen (Suche nach Optimierungsansätzen).
- Berücksichtigung von Akzeptanzhemmnissen.
- Grenzen, wo die Architekturqualität eingeschränkt wird.
- Vorteile serieller bzw. modularisierter Bauweisen zu wenig kommuniziert und zu wenig in Studium bzw. Ausbildung von Architekten und Ingenieuren verankert.

Fazit und Ausblick

- Die Notwendigkeit, insbesondere in den Ballungsräumen und den Hochschulstädten zusätzlichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, besteht weiterhin.
- Die Kernempfehlungen des Bündnisses befinden sich im Rahmen der Wohnungsbauoffensive in der Umsetzung.
- Zu allen Punkten der Wohnungsbauoffensive sind Handlungsstränge aufgenommen und Zeitpläne formuliert.
- Um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, ist ein Zusammenspiel unterschiedlicher Einzelmaßnahmen erforderlich.
- Der Wille, zu handeln, ist vorhanden, Instrumente und Maßnahmen stehen zur Verfügung, Prozesse sind eingeleitet.
- Bund, Länder und Kommunen müssen den Mut haben, zielgerichtete Entscheidungen zu treffen.
- Alle Akteure, die am Bau beteiligt sind, müssen ihren Beitrag leisten.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Zeit für Ihre Fragen!

Kontaktdaten:

InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilien-
wirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH
An-Institut an der EBZ Business School und der
Ruhr-Universität Bochum

Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: +49.0.234.89034-0
Fax: +49.0.234.89034-49
Email: Michael.Neitzel@inwis.de