

Baukosten in Rheinland-Pfalz

Ursachen steigender Gestehungskosten im Wohnungsbau



Wohnungspolitische Forderungen
an die Landesregierung Rheinland-Pfalz

POSITIONSPAPIER

Aktionsbündnis
Impulse für den Wohnungsbau
Rheinland-Pfalz

INHALT

AUSGANGSLAGE	4
BAUKOSTEN STEIGERUNG	6
BAULANDPREISE	9
ERHÖHUNG GRUNDERWERBSTEUER	11
ANFORDERUNGEN DER ENEC 2014/2016	11
KLIMASCHUTZGESETZ / KLIMASCHUTZKONZEPT RHEINLAND-PFALZ	14
ERNEUERBARE ENERGIEN WÄRME GESETZ (EEWÄRMEG)	14
BARRIEREFREIHEIT / ROLLSTUHLGERECHTIGKEIT	15
NORMEN	17
KREISLAUFWIRTSCHAFT UND ENTSORGUNG	18

WOHNBAUTÄTIGKEIT IN RHEINLAND-PFALZ AUF ZU GERINGEM NIVEAU

Ausgangslage

Seit dem historischen Tief im Wohnungsneubau aus dem Jahr 2010 sind in Rheinland-Pfalz die Fertigstellungszahlen wieder leicht gestiegen (vgl. Abb. 1)¹ Dennoch erreicht der Neubau bei weitem nicht das Niveau, das von Experten gefordert wird.

Abbildung 1: Errichtung von Wohnungen in Rheinland-Pfalz 1994 - 2014

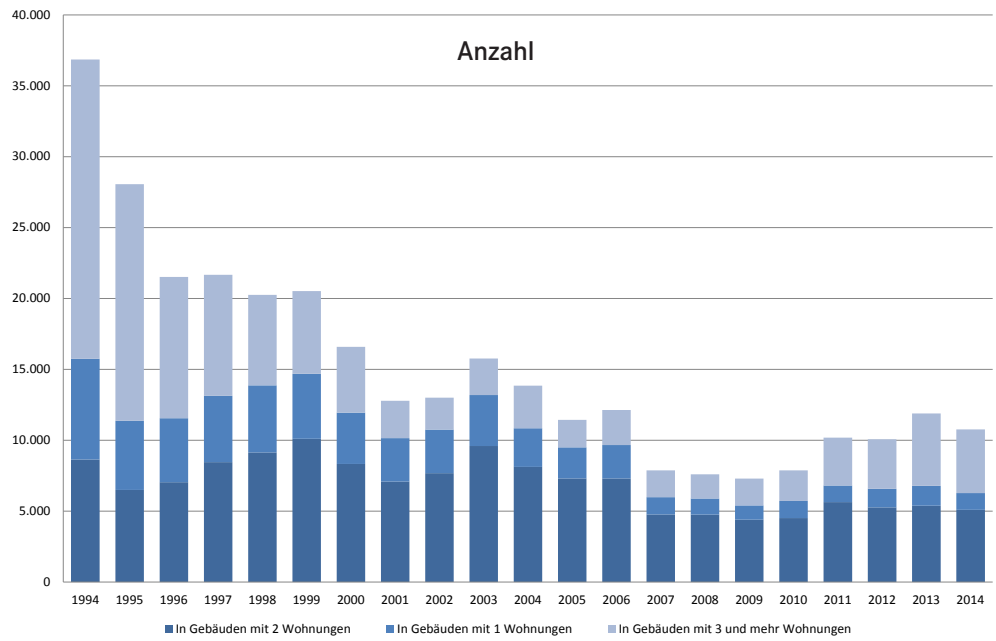
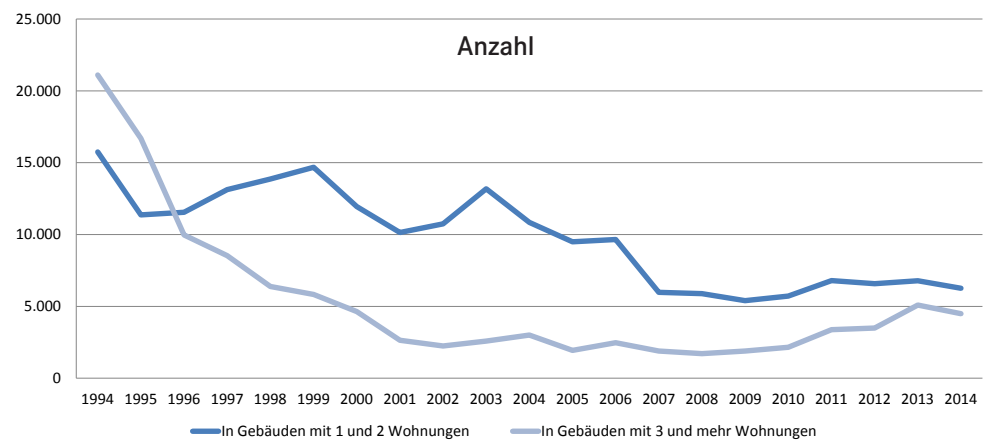


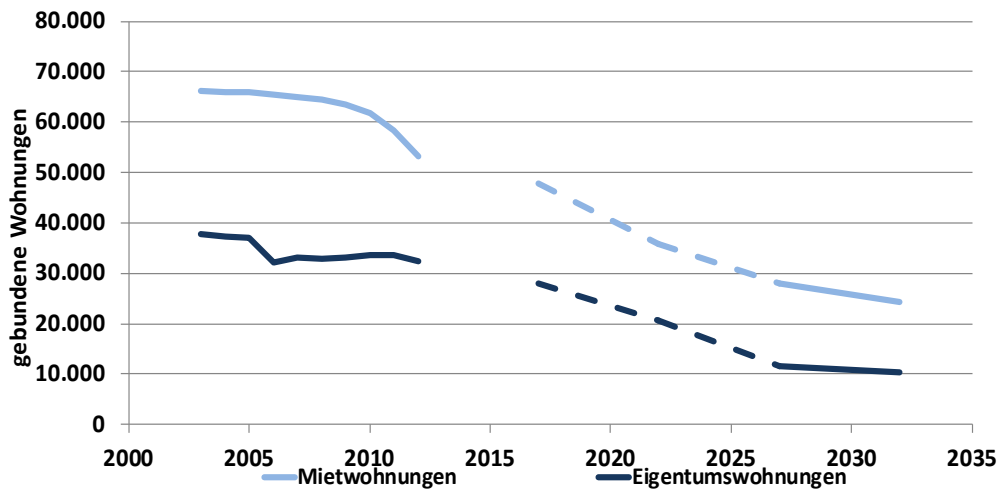
Abbildung 2: Erteilte Baugenehmigungenverhältnis von Geschosswohnungsbau zu Ein- und Zweifamilienhäusern²



¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Der Anteil gebundener Wohnungen macht nur noch 4 Prozent am gesamten Wohnungsbestand aus.³

Abbildung 3: Bestand und Entwicklung preisgebundener Wohnungen



Gebundene Wohnungen, ab 2012 künftiger Bestand bei planmäßigem Tilgungsablauf

Die zu niedrige Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre hat die Wohnraumversorgung gerade in den Ballungsräumen und Universitätsstädten zugespitzt, zumal sich der allgemeine Trend, in der Stadt leben zu wollen, weiter fortsetzt. Obwohl das Land Rheinland-Pfalz die Förderkonditionen für die soziale Wohnraumförderung verbessert hat, motivieren – nach Einschätzung der Wohnungsmarktexperten – das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt, und der damit einhergehende zu niedrige Zinsabstand zu den Förderkonditionen, insbesondere aber auch die Baulandkosten und die zu hohen Neubaukosten zu wenige Bauherren, in preisgebundenen Wohnungsbau zu investieren. Damit ist die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum eine große gesellschaftliche Aufgabe in Rheinland-Pfalz.

RHEINLAND-PFALZ
BRAUCHT BEZAHLBAREN
WOHNUNGSBAU

³ Quelle: empirica / Investitions-und Strukturbank Rheinland-Pfalz

BAUKOSTEN-
STEIGERUNG UM
40 PROZENT

HOHE BAUKOSTEN ALS
INVESTITIONSEMMNIS

DIE INVESTITIONS-
KOSTEN IN DEN
WOHNUNGSBAU LIEGEN
DEUTLICH ÜBER DER
INFLATIONSRATE

GESELLSCHAFTLICHE
ZIELE VS. KOSTEN-
ENTWICKLUNG

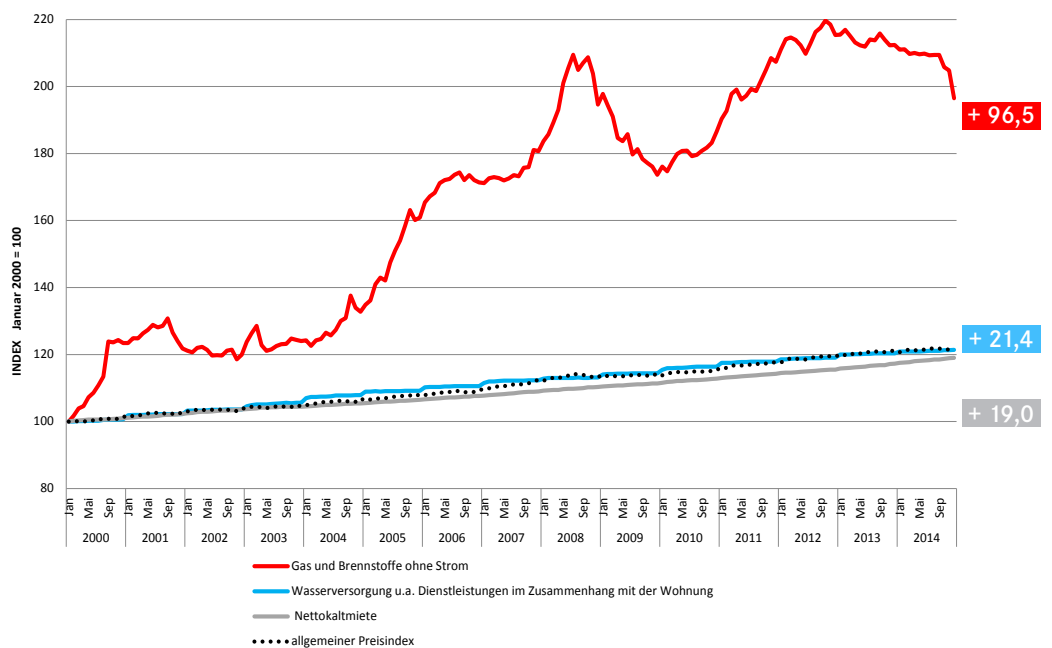
STEIGENDE BAUKOSTEN
FÜHREN ZU HÖHEREN
MIETEN.

Baukosten Steigerung

Das Bauen wird immer teurer und komplizierter: Eine im Mai 2015 veröffentlichte Studie⁴ zeigt, dass auf Bundesebene die Baukosten für den Neubau von Mehrfamilienhäusern seit dem Jahr 2000 um nahezu 40 Prozent gestiegen sind. Der Grund ergibt sich überwiegend aus staatlichen Regulierungen von Bund, Länder und Kommunen. Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern und Materialanforderungen verteuern das Bauen enorm.

Dies gilt auch für Rheinland-Pfalz. Dieser Flyer zeigt kurz und prägnant auf, welchen Einfluss das Land Rheinland-Pfalz und die Kommunen des Landes auf die gestiegenen Baukosten haben. Der Bericht kann die Arbeit der Baukostensenkungskommission auf Bundesebene ergänzen, die laut Koalitionsvertrag⁵ auf Bundesebene „preistreibende und überdimensionierte Standards und Kosten von Materialien und Verfahren“ überprüfen soll.

Abbildung 4: Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick
Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte⁶



Oft gehen die Verteuerungen mit gesellschaftlichen Zielen einher, die im Rahmen dieser Untersuchung nicht infrage gestellt werden, aber dennoch zu Kostensteigerungen führen. Klimaschutz und Schonung endlicher fossiler Ressourcen erhöhen ständig die Ansprüche an das energieeffiziente Bauen, vorhandene Baumaschinen ohne Rußpartikelfilter müssen mit hohem Aufwand ersetzt werden. Die Anpassung an den demografischer Wandel und die Inklusion führen zu neuen Anforderungen an das barrierefreie Bauen.

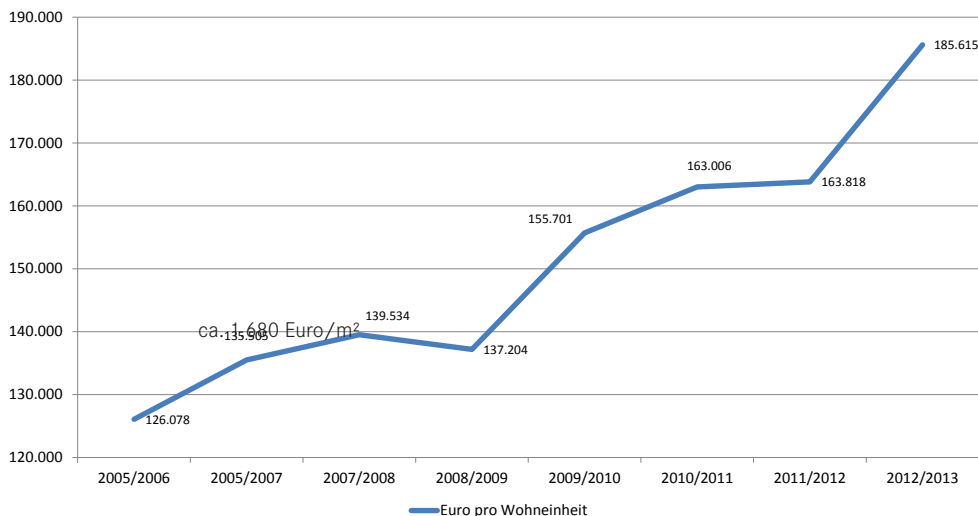
4 Walberg, Dietmar, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.(Hrsg.) Bauforschungsbericht Nr. 67, Kid 2015, S. 5

5 Deutschlands Zukunft gestalten, Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD 18. Legislaturperiode, S. 117

Grundsätzlich haben die gestiegenen Baukosten Einfluss auf die Kaltmieten. Insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten sind die Mieten immer weiter gestiegen. Hinzu kommt die überproportionale Erhöhung der Mietnebenkosten insbesondere aus der Entwicklung der Energiekosten (vgl. Abb. 4)⁶

DIE MIETNEBENKOSTEN STEIGEN ÜBERPROPORTIONAL

Abbildung 5: Kostenentwicklung zwischen 2005 und 2013 in Wohneinheiten⁷



In Rheinland-Pfalz werden Baupreisentwicklungen für Wohngebäude nicht ermittelt. Daher ein Blick nach Nordrhein-Westfalen:

Im Zeitraum von 2010 bis 2014 lag die Baupreisentwicklung, d.h. die von den Bauunternehmen am Markt erzielten Preise, mit +4,8 Prozent deutlich unter der Entwicklung der Verbraucherpreise von +7,1 Prozent (Lebenshaltungskosten). Im gleichen Zeitraum sind die Baukosten für den Bauherrn um +13,1 Prozent nahezu explodiert.⁸

BLICK NACH NRW: DIE BAUKOSTEN EXPLODIEREN

Wie sehr die skizzierte Entwicklung auf das Baugeschehen Einfluss nimmt, zeigt folgende Betrachtung: Ausweislich des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ist die Wohnungsbautätigkeit zwischen 2003 und 2013 bei allen Bauherren gravierend zurückgegangen, der weit überwiegende Teil wurde aber von privaten Bauherren, als Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert. Bei den Unternehmen schlagen die Investitionshemmnisse durch. (Abb. 6, Seite 8)⁹

⁶ Quelle: Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GDW)
⁷ Quelle: Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GDW)
⁸ Landesbetrieb Information und Technik NRW
⁹ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistisches Jahrbuch 2014, Seite 606

Abbildung 6: Baugenehmigungen im Wohnbau 2003 – 2013 nach Bauherren

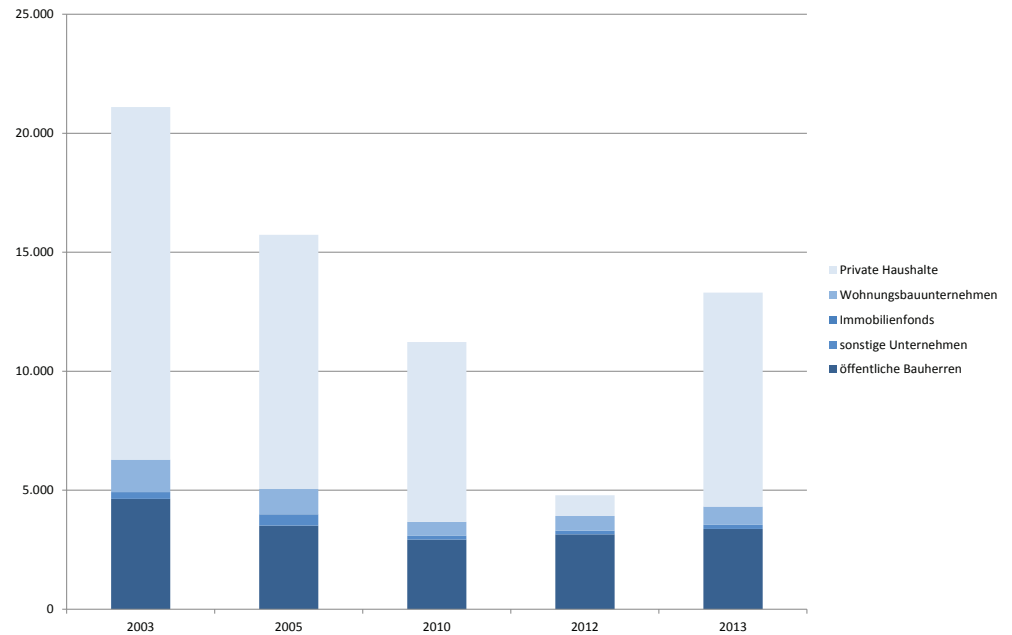
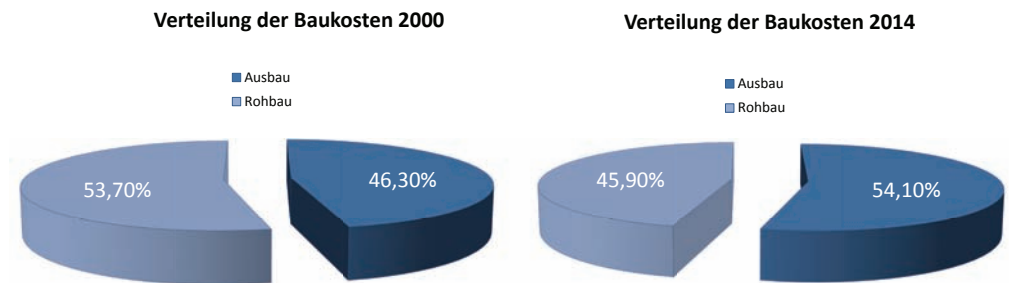


Abbildung 7: Der Anteil der Rohbaukosten sinkt



Von 2006 bis 2013 stiegen die Investitionen der Wohnungswirtschaft pro neu gebauter Wohnungseinheit um 47 Prozent. Im gleichen Zeitraum betrug die Inflation 13 Prozent.¹⁰

Eine diskontinuierliche Wohnungsbaunachfrage führt zu einer ungleichmäßigen Auslastung der Baukapazitäten in der bauausführenden Wirtschaft. Dies hat nicht nur negative Folgen für die Beschäftigung, sondern treibt gleichzeitig auch die Baukosten. Anzustreben ist daher eine Verstetigung der Wohnungsbaunachfrage auf bedarfsgerechtem Niveau.

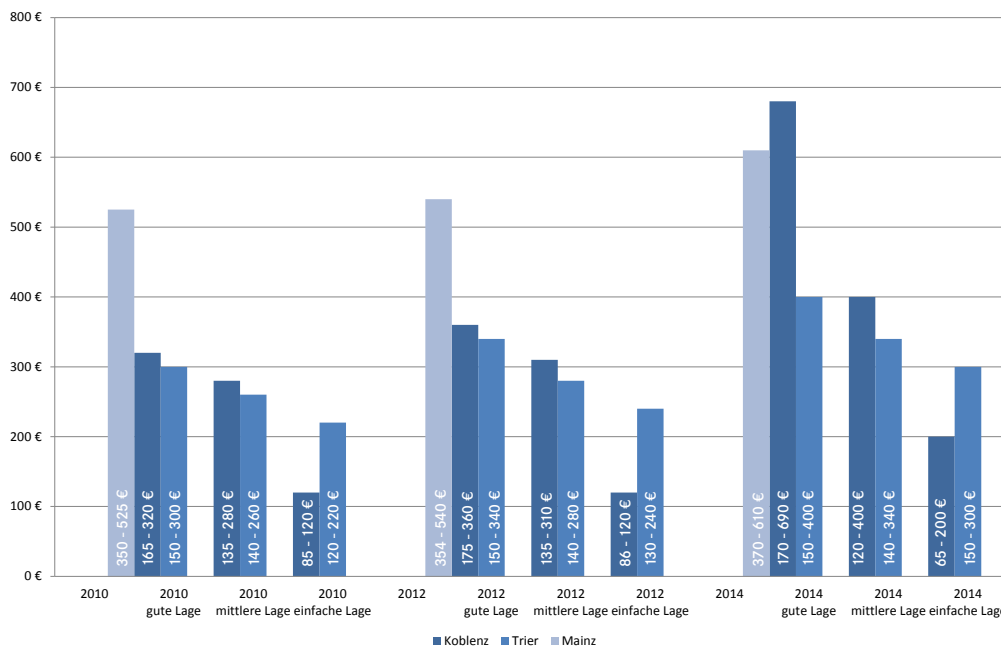
¹⁰ Quelle: Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GDW)

Baulandpreise

Im Mittel hat sich das Bodenwertniveau in Rheinland-Pfalz mit Stand des Landesgrundstückmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2015 im Vergleich zum Landesgrundstückmarktbericht 2013 um 4 Prozent erhöht. Im Trierer Umland sowie in den Städten Koblenz, Mainz und Trier jedoch um mehr als 10 Prozent.¹¹

Abbildung 8: Entwicklung der Baulandkosten Übersicht über Grundstückspreise in unterschiedlichen Lagen in Trier, Mainz und Koblenz.¹²

IN KOMMUNEN MIT ANGESpanNTEN WOHNUNGSMÄRKTEN SCHNELLEN DIE BAULANDPREISE NACH OBEN



Die Stadt Trier weist im westlichen Rheinland-Pfalz mit bis zu 420 Euro/m² die höchsten Bodenwerte für Wohnbauland in guter Lage auf.¹³ Mit dem starken Preisgefälle zum angrenzenden Luxemburg bei knappem Angebot wurde hier eine Bewegung in Gang gesetzt, die beispielsweise im Mainzer Raum und weiter südlich durch den Einfluss der rechtsrheinischen Gebiete schon vor Jahren entstanden ist.

Auf der rheinland-pfälzischen Seite des Rheins ab der Linie Mainz-Bingen zeichnet sich ein etwa 25 Kilometer breiter Streifen flussaufwärts ab, in dem auch im „Hinterland“ Bodenpreise von bis zu 400 Euro/m² erzielt werden. Der Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 sieht die Ursache hier in einer einerseits noch immer hohen Nachfrage aus den linksrheinischen Gebieten, verbunden mit einem auf der anderen Rheinseite in den hessischen und baden-württembergischen Ballungsgebieten teils noch deutlich höherem Preisniveau. Gerade die Metropolregion Rhein-Neckar hat sich mit rund 2,4 Millionen Einwohnern zum siebtgrößten Verdichtungsraum in Deutschland entwickelt.¹⁴

11 Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015, Hrsg.: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, S.53f.

12 Quelle Trier: <http://www.trier.de/Bauen-Wohnen/Grundstuecksmarkt/Bodenrichtwertauskuenfte>. Die Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB für jedes zweite Jahr zu ermitteln, d.h. aus 2011 und 2013 sind keine Daten vorhanden. Quelle Mainz: <http://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/downloads.php>

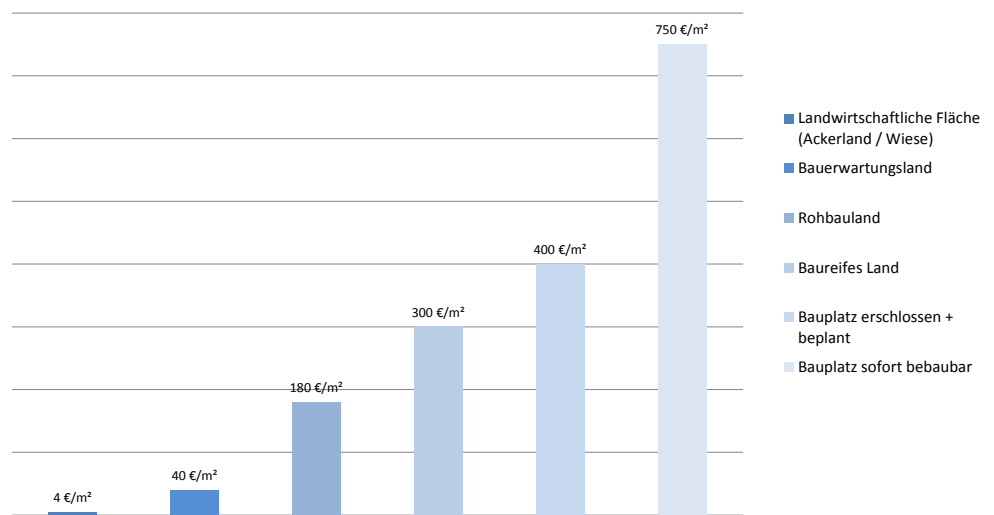
13 Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015, Hrsg.: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, S. 56

14 Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015, S. 59.

**BAULANDKOSTEN
BEEINFLUSSEN MASSIV
DIE BAUKOSTEN**

Der Preis des Baulands kann sich durch die Erschließung, gestiegene Anforderungen an die Grundstücksentwässerung, ökologische Ausgleichflächen und die vorliegende Baugenehmigung – wie in der Abb9 beispielhaft dargestellt¹⁵ – mehr als verdoppeln.

Abbildung 9: Wertentwicklung pro Quadratmeter Boden vom Acker zum Bauland



Dies bedeutet, dass bis zu 25 Prozent der gesamten Baukosten auf das Grundstück entfallen können. Der Grund für den Anstieg der Baulandpreise insbesondere in den Ballungsgebieten ist auf die zunehmende Verknappung von Bauland zurückzuführen.



Durch die Schließung von Baulücken, die Aktivierung von Brachflächen und durch den Abriss unzeitgemäßer Gebäudesubstanz zur Wiederbebauung muss das Angebot an Grundstücken erhöht werden.

Die Kommunen und das Land Rheinland-Pfalz (Stichwort „Konversion“) müssen für den Wohnungsbau Grundstücksflächen im Innenbereich zu günstigen Konditionen zur Verfügung stellen.

Ergänzend werden die Kommunen aufgefordert, Baulückenkataster zu führen, um Baulücken zu aktivieren.

¹⁵ Entwicklungsstufen anbebaubarer Grundstücke, Düsseldorf 2013 Quelle: bulwiengesa AG 2014

Erhöhung der Grunderwerbsteuer

Nach Übertragung der Kompetenz zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf die Länder hatte Rheinland-Pfalz die Grunderwerbsteuer zum 1. März 2012 von bis dahin 3,5 Prozent auf 5 Prozent angehoben. Was einer Erhöhung alleine der Steuerlast pro Erwerbsfall um knapp 43 Prozent bedeutet.

Nimmt man die Verteuerung des Baulandes und die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zusammen, haben sich seit 2010 Baugrundstücke in Mainz durchschnittlich um 11,5 Prozent verteuert, in Extremlagen um knapp 18,5 Prozent.

Rücknahme der Grunderwerbsteuererhöhung, mindestens jedoch Initiative für differenzierte Steuersätze mit einer Absenkung bei Projekten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. In jedem Fall: keine weitere Erhöhung!

ERHÖHUNG DER
STEUERLAST UM
43 PROZENT

Anforderungen der EnEV 2014/2016

Aus nachvollziehbaren Gründen des Klima- und Umweltschutzes verschärfen sich mit der Einführung der EnEV 2014 die energetischen Anforderungen für den Neubau in Bezug auf den Jahresprimärenergiebedarf zum 1. Januar 2016 um 25 Prozent. Deren Umsetzung lässt sich nur über einen erheblichen planerischen, technischen und konstruktiven Aufwand bewerkstelligen.

Dies führt unweigerlich zu Mehrkosten: Seit 2000 wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) vier Mal novelliert – mit immer höheren Anforderungen. Allein das hat die Kosten um 6,5 Prozent ansteigen lassen. Die anstehende Erhöhung der energetischen Anforderungen für Neubauten ab dem Jahr 2016 wird das Bauen um weitere ca. 7,3 Prozent verteuern. Bereits für den energetischen Standard EnEV ab 2016 kann das Wirtschaftlichkeitskriterium (Amortisationszeit < 20 a) i.d.R. nicht nachgewiesen werden. Die Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit insbesondere für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist demnach mit der EnEV 2014 erreicht.¹⁶

Doch damit nicht genug: Bis zum Jahr 2020 soll aufgrund der Vorgaben der europäischen Gebäude Richtlinie der Niedrigstenergiehausstandard erreicht werden. Die damit verbundenen weiteren Kostensteigerungen, aber auch die Wirtschaftlichkeit dieser Absicht sind bis heute noch nicht gutachterlich belegt. Sollte der zukünftige Standard in etwa dem KfW-Effizienzhausstandard (EffH) 40 entsprechen, würde dies nach derzeitigem Sachstand eine Kostensteigerung von 26,3 Prozent gegenüber 2014 bedeuten.¹⁷

Die Anforderungen zur Steigerung der Energieeffizienz wirken sich insbesondere auf die Preise für die Ausbaugewerke aus. Dies führt zu einer übermäßigen Verteuerung des Bauens mit der Folge, dass private Bauherren sich zunehmend nicht mehr in der Lage sehen, das geplante Objekt zu realisieren bzw. bei potentiellen Investoren die Baukosten die erzielbaren Mieten übersteigen. Dabei sind energiesparende Maßnahmen im Mietwohnungsbau durch das sog. „Investor-Nutzer-Dilemma“ gekennzeichnet. Der Nutzen aus den kostenintensiven Effizienzmaßnahmen kommt durch die reduzierten Heizkosten dem Mieter und nicht dem investierenden Vermieter zugute.

KLIMA- UND UMWELT-
SCHUTZ FÜHREN ZU
VERSCHÄRFTEN ENER-
GETISCHEN ANFOR-
DERUNGEN

ENEV VERTEUERT
DAS BAUEN UM CA.
14 PROZENT

EUROPÄISCHE
VORGABEN LASSEN
EINE WEITERE VERTEU-
ERUNG UM 26 PROZENT
BEFÜRCHTEN

¹⁶ Walberg, Dietmar et al: Kostentreiber für den Wohnungsbau, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Bauforschungsbericht Nr. 67, Dietmar Walberg, Timo Gniechwitz, Michael Halstenberg, Kiel 2015, S. 40
¹⁷ Walberg, Dietmar, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Optimierter Wohnungsbau, Bauforschungsbericht Nr. 66, Dietmar Walberg, Timo Gniechwitz, Thorsten Schulze, Antje Cramer, Kiel 2014, S. 26

EINHEITLICHE MASSSTÄBE FÜR BEURTEILUNG DER WIRTSCHAFTLICHKEIT FEHLEN

Abbildung 10: Preisentwicklung für Ausbaugewerke im Rahmen der Steigerung der Energieeffizienz im Neubau (jeweils gegenüber dem Vorjahr)

	2012	2013	2014
• Wärmedämm-Verbundsystemarbeiten	+3,5%	+4,2%	+1,4%
• Installation von Heiz- und Warmwasseranlagen	+4,2%	+3,8%	+3,2%
• Rohrdämmungsarbeiten	+3,5%	+3,9%	+5,4%
• Arbeiten an Sonnenkollektoren	+3,2%	+2,3%	+2,4%
• Arbeiten Aluminiumfenstern	+5,9%	+2,2%	+3,0%
• Arbeiten an Dachfenstern	+2,0%	+2,0%	+1,7%

Vor dem Hintergrund des im Energieeinsparungsgesetz formulierten Wirtschaftlichkeitsgebots ist es auch heute möglich, in begründeten Fällen von den Anforderungen der EnEV abweichen zu können. Gleichwohl lassen die Bauaufsichtsbehörden dies oft nicht zu. Anders als in Hessen¹⁸ bestehen in Rheinland-Pfalz keine einheitlichen Maßstäbe zur Beurteilung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen im Zuge von Befreiungen nach § 25 EnEV.

Auch die Kontrolle der Energieausweise und die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen führen zu Mehrkosten. Alleine der Erfüllungsaufwand für die Registrierung beträgt in Rheinland-Pfalz 130.000 EUR.¹⁹

Aus der Begründung:

Pflicht zur Angabe eines Energiekennwertes in Verkaufs-/Vermietungsanzeigen

Aufgrund der Umsetzung der EU Richtlinie müssen auch die Unternehmen (für Wohngebäude und Nichtwohngebäude) in den von ihnen geschalteten Verkaufs- bzw. Vermietungsanzeigen den Energiekennwert angeben. Durch die zusätzliche Angabe steigt der Preis der Anzeige. Dadurch entsteht der Wirtschaft Erfüllungsaufwand von insgesamt rd. 1,95 Mio. Euro jährlich. Pro Fall sind dies 1,50 Euro.

Energieausweise/Inspektionsberichte Klimaanlage

Für Energieausweisaussteller und Klimaanlageinspektoren entstehen Bürokratiekosten in Höhe von insgesamt 2,6 Mio. Euro pro Jahr für die Beantragung einer Registriernummer für jeden Energieausweis bzw. Inspektionsbericht sowie für die Pflicht, eine Kopie der Energieausweise bzw. Inspektionsberichte aufzubewahren und auf Verlangen vorzuzeigen. Pro Fall bedeutet dies einen Aufwand von 3 Euro.


¹⁸ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, Juli 2014

¹⁹ Begründung zur EnEV 2014, Anlage zur Bundestagsdrucksache 113/13, Drucksache 113/13, Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gem. § 6 Abs. 1 NKR-Gesetz NKR-Nr. 2462: Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (BMVBS/BMWi), S. 5

Hinzu kommen die Kosten der öffentlichen Hand und die erheblichen Aufwendungen für die Energieausweisersteller, wenn sie die Nachweise in den verschiedenen Stufen des vorgesehenen Kontrollsystems zu erbringen haben.

Für Immobilienanzeigen von Wohngebäuden entsteht der Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von knapp 100.000 Euro.²⁰

KONTROLLE UND
PFLICHTANGABEN
FÜHREN ZU
MEHRKOSTEN



Das Land Rheinland-Pfalz muss sich auf Bundesebene für eine Neuausrichtung der EnEV einsetzen.

Keine weitere Verschärfung der EnEV.

Neben der Bilanzierung des Einzelgebäudes mit Jahres-Primärenergiebedarf, der Gebäudedämmung und der aufwändigen Haustechnik muss auch eine Bilanzierung auf Quartiersebene möglich werden.

Das Land Rheinland-Pfalz sollte kurzfristig Maßstäbe zur einheitlichen Beurteilung der Wirtschaftlichkeit festlegen.

Das Land Rheinland-Pfalz setzt sich dafür ein, dass bei einer Weiterentwicklung der EnEV Ausnahmeregelungen geboten werden, wenn die Amortisationszeiten mehr als 20 Jahre betragen.

Beim Kontrollsystem für Energieausweise darf das Land Rheinland-Pfalz keine Verschärfung gegenüber den EU-Anforderungen vornehmen.

²⁰ Begründung zur EnEV 2014, ebenda

FINANZIERUNG DER
KLIMASCHUTZMASS-
NAHMEN IST NICHT
GEREGELT

EEWÄRMEG ORIENTIERT
SICH NICHT AM
WIRTSCHAFTLICHKEITS-
GEBOT

Klimaschutzgesetz/Klimaschutzkonzept Rheinland-Pfalz

Das Klimaschutzgesetz Rheinland-Pfalz sieht vor, die Gesamtsumme der Treibhausgasemissionen in Rheinland-Pfalz bis 2020 um mindestens 40 Prozent gegenüber dem Niveau von 1990 zu reduzieren, bis 2050 um mindestens 90 Prozent. Konkretisiert werden soll dieses Ziel durch den Klimaschutzkonzept, das seit Mitte September 2015 dem Landtag zur Stellungnahme vorliegt.

In der Klimaschutzkonzeptbeteiligungsphase wurde unter anderem diskutiert, welche Gebäudesanierungsquote in den nächsten Jahren und Jahrzehnten erreicht werden kann. Angestrebt wird eine durchschnittliche energetische Sanierungsrate von 2 Prozent bis 2050. Die hierzu erforderlichen langfristig gesicherten Finanzierungs- und Förderungsprogramme sind in der bisherigen Diskussion um den Klimaschutzplan nicht erkennbar. Studien zum Prebound- und zum Reboundeffekt lassen daran zweifeln, dass die errechneten Einsparungsziele empirisch nachgewiesen werden können. Somit schwindet oder fehlt der tatsächliche wirtschaftliche Anreiz, was wiederum Einfluss auf die Erreichbarkeit des Sanierungszieles hat.²¹



Bei Maßnahmen des Klimaschutzplans müssen die Kostenauswirkungen auf den Wohnungsbau berücksichtigt werden.

Zur Kompensierung der Mehraufwendungen bei unrentablen Gebäudesanierungen sind geeignete Finanzierungs- und Förderinstrumente sicherzustellen. Bei der Beachtung der Sozialverträglichkeit müssen die tatsächlichen Kostenbelastungen berücksichtigt werden.

Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (EEWärmeG)

Das EEWärmeG basiert im Gegensatz zur EnEV nicht auf dem Energieeinsparungsgesetz EnEG mit seinem Gebot der wirtschaftlichen Vertretbarkeit, sondern zielt auf Technologien, die zwar Energieeinsparungen mit sich bringen, aber insgesamt zu jährlichen Mehrkosten führen können, d.h. nicht wirtschaftlich sind.²²

Vielmehr dient das technologieoffen formulierte EEWärmeG dem Ziel, durch die Nutzung Erneuerbarer Energien fossile Brennstoffe einzusparen und den Ausstoß schädlicher Treibhausgase zu verringern. So betragen die Investitionskosten bei einer Solarthermieanlage für ein Mehrfamilienhaus ca. 1.400 Euro pro Wohneinheit.²³



Das Land Rheinland-Pfalz soll sich für eine Zusammenfassung von EnEV und EEWärmeG einsetzen, damit die Anforderungen an regenerative Energien dem Wirtschaftlichkeitsgebot unterliegen und die der EnEV auch auf Quartiersebene gelöst werden können.

21 Ray Galvin, Warum deutsche Hauseigentümer ungerne energetisch sanieren, Business Research & Informaiton 2014, <https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CQCQFJAAahUKewiEmqPG3uDIAhWF1SwKHSLUCjo&url=http%3A%2F%2Fwww.photovoltalkforum.com%2Fdownload%2Ffile.php%3Fid%3D34978&usg=AFQjCNFF5NGchpW3xSJOTObHyvCOiQsRQ&cad=rja>

22 IWU Evaluierung und Fortentwicklung der EnEV 2009, S. 123

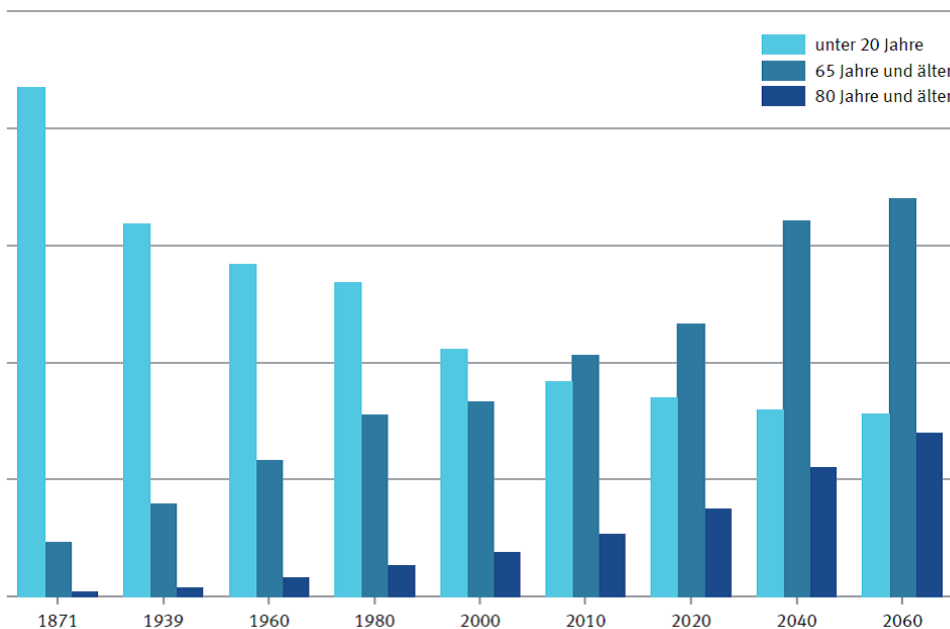
23 IWU Evaluierung und Fortentwicklung der EnEV 2009, S. 123

Barrierefreiheit und Rollstuhlgerechtigkeit

Wohnen ist für alle wichtig, spielt aber bei Behinderung, Krankheit und im Alter eine besondere Rolle. Deshalb wird der Bedarf an barrierefreien und barrierearmen Wohnungen aufgrund der demografischen Entwicklung (Abb 10)²⁴ und des Wunsches einer Vielzahl von Menschen, auch beim Auftreten von Pflegebedarf in der eigenen Wohnung zu bleiben, in den kommenden Jahren weiter deutlich ansteigen.

BEDARF AN
ALTENGERECHTEN
WOHNUNGEN NIMMT ZU

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung und Altersklassen 1971-2060



Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen. Das Angebot an barrierefreien Wohnungen ist größer als für rollstuhlgerechte. Rollstuhlgerechte Wohnungen bedürfen zur Umsetzung der in der DIN 18040 Teil 2 (R) festgelegten Mindestflächen zur Bewegungsfreiheit und Abstellmöglichkeiten für den Rollstuhl eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 7 bis 15 m². Durch die Zunahme rollstuhlgerechter Wohnungen wird es daher zu einer Erhöhung der Wohnungsgrößen von gegenwärtig durchschnittlich 78,2 m²²⁵ je Miethaushalt kommen. Die Folge sind höhere Baukosten sowie steigenden Kalt- und Warmmieten.

ZUSATZFLÄCHEN FÜR
ROLLSTUHLGERECHTE
WOHNUNGEN

Während es beim Bau von barrierefreien Wohnungen nur zu moderaten Mehraufwendungen kommt, führen rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 (R) zu weiteren Mehrkosten in Höhe von +5,9 Prozent oder 137 Euro/m² Wohnfläche bei Herstellungskosten von insgesamt ca. 2.325 Euro/ m² Wohnfläche. Hinzu kommen zusätzliche Mehraufwendungen für die äußere und innere Erschließung je nach Geländetopographie und Ausstattung von ca. 37.000 bis 121.160 Euro pro Gebäude.²⁶

MEHRKOSTEN BEI
ROLLSTUHLGERECHTEN
WOHNUNGEN

²⁴ Statistisches Bundesamt

²⁵ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 144 / 07.09.2008

²⁶ pbs Architekten Gerlach Krings Böhning Planungsgesellschaft mbH - Kostenanalyse vom 14. Februar 2014 im Auftrag VdW Rheinland Westfalen

TATSÄCHLICHEN
BEDARF PRÜFEN

In der aktuellen Vermietungspraxis ist zu beobachten, dass sowohl barrierefreie als auch rollstuhlgerechte Wohnungen nachgefragt werden, welchen jedoch kein entsprechendes Angebot gegenüber steht. Demgegenüber sind diese Wohnungen in manchen Regionen wiederum nur schwer zu vermitteln, so dass hier Leerstände zu verzeichnen sind. Erforderlich ist daher ein System, welches Angebot und Nachfrage zusammenbringt.

ANGEBOT UND
NACHFRAGE VON
ROLLSTUHLGERECHTEN
WOHNUNGEN ZUR
DECKUNG BRINGEN

Notwendig ist eine empirische Grundlagenermittlung für den Bestand und eine hieraus abgeleitete Prognose für den zukünftigen Bedarf, da nur bedarfsgestützte und quartiersbezogene Lösungen zum Erfolg führen. Dies setzt gleichzeitig eine funktionierende Partnerschaft zwischen Mietern, Wohnungswirtschaft und Kommunen voraus.



Eine starre Quote bei rollstuhlgerechten Wohnungen entspricht nicht den örtlichen Erfordernissen und hemmt nachfrageorientierte Wohnungsangebote – Flexibilisierungsmöglichkeiten der LBauO nutzen!

Entwicklung eines spezifischen Förderangebots der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz ISB für die Errichtung barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen.

Die Kommunen werden aufgefordert, diesbezüglich kommunale Handlungskonzepte aufzustellen.

Normen

Technische Regeln und DIN Normen haben erheblichen Einfluss auf die Planung und Ausführung von Gebäuden. Normen regeln u.a. Planungsgrundlagen, die Bauausführung und Nachweisverfahren. Schon lange gehen Normen über ihren ursprünglichen Zweck hinaus, durch Standardisierung die Herstellung von Produkten zu rationalisieren und deren Verwendung praxisgerecht zu regeln. Durch die fortwährende Verwissenschaftlichung werden die signifikanten Regelwerke immer komplexer und nur mit Spezialwissen beherrschbar. Technische Weiterentwicklungen der Industrie in zukunftsweisende Produkte und Anwendungen werden vor diesem Hintergrund immer komplizierter und kostenintensiver. Für das Bauwesen sind alleine fast 24.000 DIN-Teile relevant.

Insgesamt hat sich die Zahl neuer Normen in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt.²⁷ Der „Regulierungs-Dschungel“ wird so zum Hemmschuh. Wer heute ein Mehrfamilien-Haus baut, muss mehr als 100.000 Seiten an Normen und Verordnungen kennen und beachten. Technische Baubestimmungen, Normen und Qualitätsstandards treiben die Baukosten.²⁸

Anders als andere Bundesländer verweist Rheinland-Pfalz in der Landesbauordnung nicht ausschließlich auf die eingeführten technischen Baubestimmungen. Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 2 der Landesbauordnung dürfen auch Bauprodukte, die den allgemeinen Regeln der Technik entsprechen, verwendet werden, selbst wenn diese Regeln nicht in der Bauregelliste bekannt gemacht wurden. Durch diese Generalklausel beschränkt sich das Genehmigungsverfahren nicht ausschließlich auf die eingeführten technischen Baubestimmungen.

Die europäisch harmonisierten Bauproduktnormen weisen zum Teil erhebliche Mängel auf und genügen teilweise nicht den an Bauwerke gestellten Grundanforderungen. 2014 hat der Europäische Gerichtshof²⁹ die Bundesrepublik Deutschland der Vertragsverletzung für schuldig befunden, weil sie wegen der mangelhaften europäischer Bauproduktnormen zusätzliche bauaufsichtliche Anforderungen gestellt hat. Anstatt sich für eine Verbesserung der europäischen Normung einzusetzen, sollen nun durch bauwerks- und bauteilbezogene Anforderungen das Bauordnungsrecht umgestaltet werden. Neben der hohen Regulierungsdichte durch die Normung würde es zusätzliche Aufgabe von Bauherren, Planern und Bauausführenden, die Verwendbarkeit von Bauprodukten anhand bauwerksbezogener Prüfungen zu eruieren. Leidtragende wären insbesondere private Bauherren sowie alle Akteure der Wertschöpfungskette Bau.

Das Land Rheinland-Pfalz muss über seine Mitwirkung in Lenkungsgremien des DIN Einfluss auf eine Mäßigung der Normungsflut nehmen. Ziel der Normung muss ein qualitativ angemessenes, bedarfsgerechtes und wirtschaftliches Bauen bleiben. Das Bauen darf nicht durch technische Regeln und DIN-Normen weiter verteuert werden.

Das Land Rheinland-Pfalz setzt sich finanziell dafür ein, dass die internationale Normung durch Baufachleute aus Rheinland-Pfalz beeinflusst werden kann. Das Land Rheinland-Pfalz setzt sich dafür ein, dass die Mängel der europäischen Normung in situ und nicht über das Bauordnungsrecht und damit zum Risiko von Bauherren, Planern und Bauausführenden beseitigt werden.

ANZAHL UND UMFANG
DER NORMEN
EXPLODIERT

NORMENFLUT IM
BAUGENEHMIGUNGS-
VERFAHREN

NORMUNG BESCHRÄNKT
SICH NICHT MEHR AUF
STANDARDISIERUNG

MANGELHAFTE
EUROPÄISCHE NOR-
MUNG SOLL DURCH
ÄNDERUNG DES
BAUORDNUNGSRECHTS
ZU LASTEN DER
BAUHERREN, PLANER
UND BAUAUSFÜHREN-
DEN AUFGEFANGEN
WERDEN.

²⁷ Bundesarchitektenkammer

²⁸ Walberg et al: Kostentreiber für den Wohnungsbau, Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen e.V. 2014, S.92

²⁹ Urteil in der Rechtssache C 100/ 13

DEPONIEENGPÄSSE
PROGRAMMIERT

ABFALLTOURISMUS
ERHÖHT BAUKOSTEN

Kreislaufwirtschaft und Entsorgung

Im Zuge von Baumaßnahmen gelöste Böden gelten als Abfall, sofern sie nicht auf der gleichen Baustelle wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, müssen die Böden umweltverträglich entsorgt werden: Dies bedeutet:

- >Zuerst müssen die Böden mit hohem Kostenaufwand untersucht werden.
- >Belastetes Bodenmaterial ist anschließend auf geeigneten Deponien zu entsorgen.
- >Bedingt durch den immer knapper werdenden Deponieraum sind Entsorgungsengpässe programmiert.

Damit erhöhen sich zwangsläufig die Entsorgungskosten u.a. aufgrund längerer Anfahrten und steigende Gebühren.

Fazit: 2013 fielen in Rheinland-Pfalz ca. 10,5 Mio Tonnen Bau- und Abbruchabfälle (einschließlich Aushub)³⁰ an. Eine Verteuerung der Entsorgung um 10 Euro pro Tonne verursacht bei der bauausführenden Wirtschaft somit Mehrkosten in Höhe von 105 Mio. Euro.



Durch ausgewogene Regelungen für die Verwertung von Böden sowie durch Bereitstellung von ausreichendem Deponieraum kann eine Verteuerung der Entsorgung vermieden werden.

³⁰ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: <https://www.statistik.rlp.de/wirtschaft/umwelt/zeitreihen-land/umwelt12/>, an Abfallentsorgungsanlagen angelieferte Abfälle 2008 bis 2013 nach Abfallkapiteln, (20.10.2015)

Kontakt:

Aktionsbündnis Impulse für den Wohnungsbau
c/o Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Postfach 1150
55001 Mainz
Tel. 06131/99 60 -0
lgs@akrp.de

Aktionsbündnis



Architektenkammer
Rheinland-Pfalz



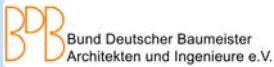
Deutsche Gesellschaft für
Mauerwerks- und
Wohnungsbau e.V.



Baugewerbeverband
Rheinland-Pfalz e.V.



Deutscher Mieterbund
Landesverband
Rheinland-Pfalz e.V.



Bund Deutscher Baumeister
Architekten und Ingenieure e.V.



Die Arbeitsgemeinschaft
rheinland-pfälzischer
Wohnungsunternehmen



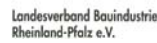
Bundesverband Deutscher
Baustoff-Fachhandel e.V.



Industriegewerkschaft
Bauen-Agrar-Umwelt



Bundesverband Leichtbeton e.V.



Landesverband Bauindustrie
Rheinland-Pfalz e.V.



Der Paritätische
Wohnfahrtsverband
Landesverband
Rheinland-Pfalz / Saarland e.V.



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

BFW Landesverband Freier
Immobilien- und Wohnungsunter-
nehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/
Saarland e.V.