

KOSTENENTWICKLUNG BEIM GESCHOSSWOHNUNGSBAU

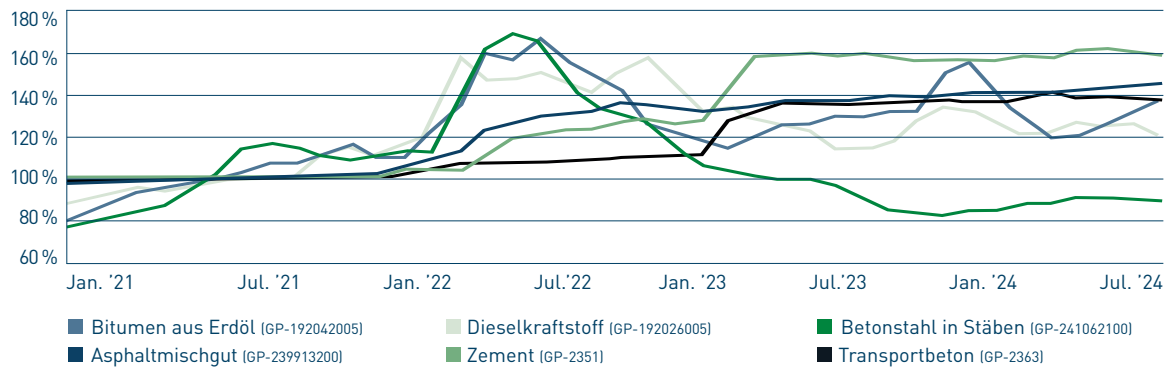
Die Kosten beim Geschosswohnungsbau steigen seit Jahrzehnten kontinuierlich. Dafür gibt es mehrere zentrale Treiber: Konjunkturlinüsse, Kosten für Arbeit, Material und Energie sowie erhöhte Nachfrage durch Lieferkettenstörungen und Fachkräftemangel.

- Der stärkste Treiber ist der insbesondere seit 2021 erhebliche Anstieg der Preise bei **Baumaterialien**. Die Gründe sind mannigfaltig: Anstieg der Lohn- und Lohnnebenkosten bei der Herstellung, limitierte Lieferkapazitäten der Hersteller, steigende Produktionskosten durch höhere Energiekosten, fehlende Transportkapazitäten, Unterbrechungen der Lieferketten durch Staus von Frachtschiffen, überfüllte Depots in einzelnen Häfen – und der Ukraine-Krieg.

Besonders stark sind die Zementpreise, die Preise für Asphaltmischgut und die Preise für Transportbeton angestiegen.

PREISENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER BAUMATERIALIEN

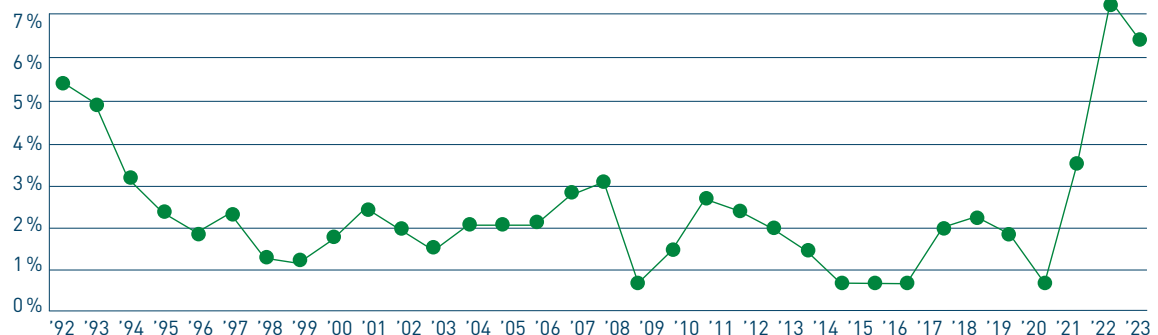
ERZEUGERPREISINDEX 2021 = 100, INKL. MWST.



Quelle: Bauindustrie auf Basis Statistisches Bundesamt, 20.8.2024

- Der wichtigste konjunkturelle Treiber ist die **Inflation**: Seit 2010 beträgt die jährliche Inflationsrate mindestens 0,5 Prozent; 2022 stieg sie deutlich auf 6,9 Prozent, aktuell (Juni 2024) steht sie bei 2,2 Prozent.

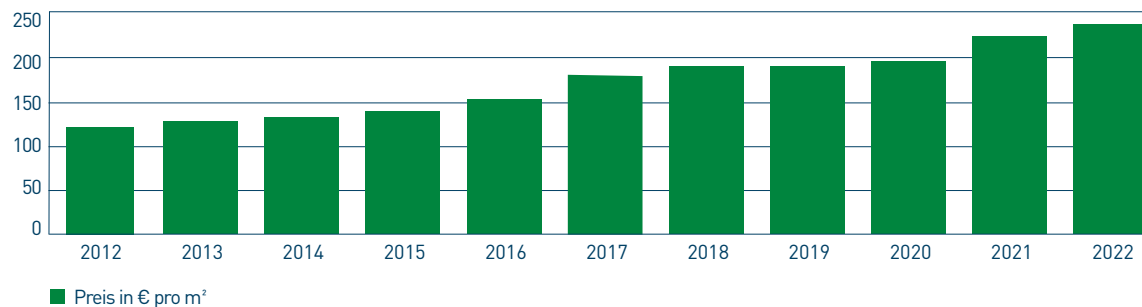
INFLATIONSRATE IN DEUTSCHLAND VON 1992 BIS 2023



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1046/umfrage/inflationsrate-veraenderung-des-verbraucherpreisindex-zum-vorjahr/>

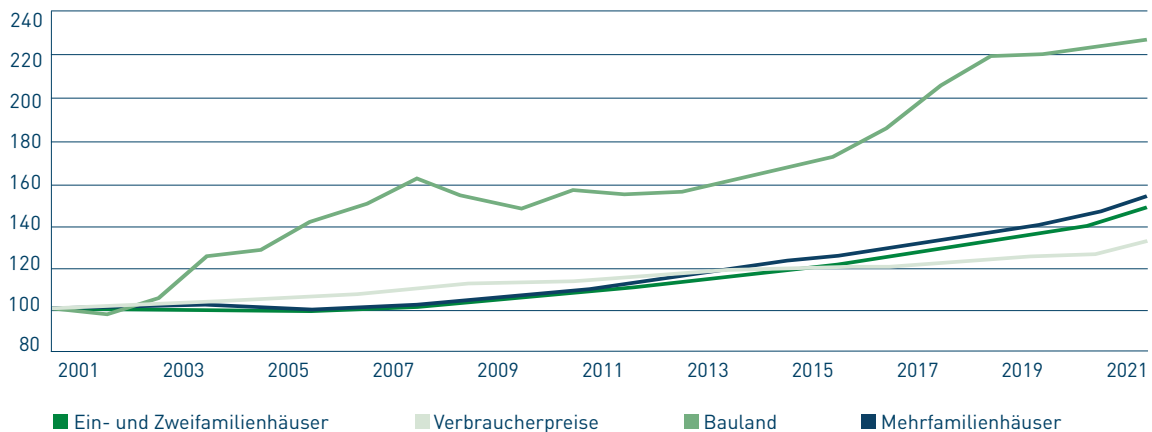
→ Einen weiteren konjunkturellen Treiber bilden die steigenden **Grunderwerbskosten**, die aus den steigenden Grundstückspreisen sowie den Preisen für Bauland resultieren.

ENTWICKLUNG DES QUADRATMETERPREISES FÜR GRUNDSTÜCKE IN DEUTSCHLAND



Quelle: Statistisches Bundesamt 2024

PREISENTWICKLUNG IM WOHNUNGSBAU UND FÜR BAULAND IM VERGLEICH ZUR ENTWICKLUNG DER VERBRAUCHERPREISE



Quelle: Statistisches Bundesamt; Verbraucherpreisindex bis November 2021; Preise im Wohnungsbau anhand der Entwicklung der „Veranschlagten Kosten des Bauwerkes“ bei den Baugenehmigungen Januar bis September 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

BAUKOSTEN UND NORMUNG

Normen können bei den Baukosten durchaus eine Rolle spielen. Das hat DIN bereits Ende 2018 proaktiv in einem Gutachten (PDF) zur Kostenrelevanz untersuchen lassen. Dabei wurden exemplarisch drei typische Normen genauer betrachtet, nämlich die Normen DIN 18180 (Gipsplatten), DIN 18533-2 (Abdichtungen von Bauteilen mit bahnenförmigen Abdichtungsstoffen) und DIN 18560-2 (Estriche und Heizestriche auf Dämmschichten). Im Modellvergleich für Wohngebäude dieser drei Normen mit ihren jeweiligen Vorgängerausgaben stellte sich heraus, dass in der Praxis tatsächlich veränderte Erfüllungskosten aus inhaltlichen Anpassungen der Normen resultieren können – wobei bei den betrachteten Normen die Unterschiede gering waren. Die Ergebnisse im Einzelnen:



DIN Deutsches Institut für Normung e.V.

FACTSHEET

BAUKOSTEN UND NORMUNG

- Am Beispiel der DIN 18560-2 war eine sehr geringe Kostensteigerung in Höhe zwischen 0,01 und 0,08 Prozent in Bezug auf die Bauwerkskosten festzustellen.
- Aus Anwendung der DIN 18180 resultierte eine komplette Null-Prozent-Abweichung, es war keine kostenverursachende Auswirkung festzustellen.
- Die Beispielrechnungen zur DIN 18533-2 ergeben sogar eine Kostenminderung in Höhe zwischen 0,3 und 0,63 Prozent.

Da sich in Normen unter anderem auch steigende Anforderungen – beispielsweise an Energieeffizienz oder Schalldämmung – widerspiegeln, ist es grundsätzlich möglich, dass sich einzelne Normen auch stärker kostensteigernd als die untersuchten typischen Normen auswirken.

Grundsätzlich zahlt das Festlegen gemeinsamer Anforderungen positiv auf das Ziel des kostengünstigen Bauens ein: Es entlastet die Bauwirtschaft davon, die Erfüllung gesetzlicher Sicherheitsanforderungen in jedem Einzelfall durch Gutachten nachzuweisen. Zudem kann die konsequente Einhaltung von Normen grundsätzlich die Fehlerkosten im Geschosswohnungsbau von 11 Prozent auf 5 Prozent senken. Das ist das Ergebnis der Studie „Normung – ein Faktor zur Eindämmung von Fehlerkosten“ ([PDF](#)), bei der führende Bausachverständige befragt wurden. Bei einem angenommenen jährlichen Bauvolumen von 400 Mrd. Euro (2018) würden sich die Fehlerkosten daher um rund 24 Mrd. Euro p. a. reduzieren, wenn immer normkonform geplant und ausgeführt würde.

DIN ERARBEITET LÖSUNGSANSÄTZE

DIN betrachtet die Herausforderungen und Kostenentwicklungen im Bausektor aufmerksam und arbeitet gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) an einer Abschätzung von Folgekosten im Normungsprozess des Geschosswohnungsbaus. Ziel ist es – unter Beachtung der Vorgaben des Kartellrechts – bereits im Normungsprozess zu berücksichtigen, wie sich die Normen auf die Baukosten auswirken und zur Kostendämpfung beitragen können. Zudem wird in bauaufsichtlichen Normen zukünftig deutlicher erkennbar sein, ob es sich um Mindestanforderungen oder darüber hinausgehende Anforderungen handelt. Damit wird DIN vor allem im Bereich der Mindestanforderungen mehr Klarheit und Transparenz schaffen.

FINANZIERUNG DER NORMUNGSARBEIT

Die Normungsarbeit unterliegt in Deutschland nicht staatlicher Hoheit, sondern sie ist privatwirtschaftlich organisiert. Das hat den großen Vorteil, dass das gebündelte Praxis- und Fachwissen der Expertinnen und Experten aus Wirtschaft, Wissenschaft, öffentlicher Hand und Zivilgesellschaft in die Normung einfließt. Das stellt sicher, dass die Anforderungen stets dem sich stetig weiterentwickelnden Stand der Technik entsprechen, praxistauglich und umsetzbar sind. DIN ist ein gemeinnütziger Verein, der sich im Wesentlichen aus dem Verkauf von Normen, anderen Verlagsprodukten und Dienstleistungen finanziert. Hinzu kommen Projektmittel der Wirtschaft, Mitgliedsbeiträge und projektbezogene Mittel der öffentlichen Hand. Die Anwender sichern durch den Erwerb von Normen die privatwirtschaftliche, effiziente Organisation der Normungsarbeit. DIN arbeitet – wie jeder gemeinnützige Verein – nicht gewinnorientiert.