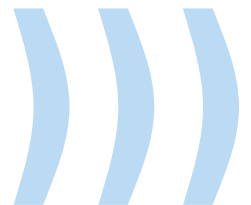
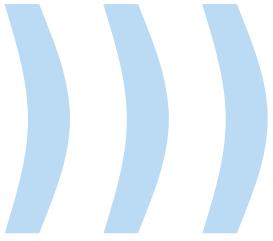


**BAUKOSTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN**  
ENTWICKLUNG UND URSACHEN  
STEIGENDER BAUKOSTEN IM WOHNUNGSBAU

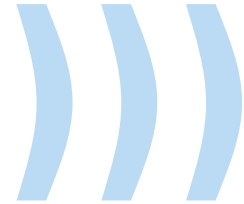




AKTION  
**))) IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU**  
NORDRHEIN-WESTFALEN

<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>4</b>
<b>BAULANDPREISE</b>	<b>8</b>
<b>ERHÖHUNG DER GRUNDERWERBSTEUER</b>	<b>10</b>
<b>ANFORDERUNGEN DER EnEV 2014 / 2016</b>	<b>11</b>
<b>KLIMASCHUTZGESETZ / KLIMASCHUTZPLAN NRW</b>	<b>13</b>
<b>ERNEUERBARE ENERGIEN WÄRME GESETZ (EEWärmeG)</b>	<b>14</b>
<b>BARRIEREFREIHEIT UND ROLLSTUHLGERECHTIGKEIT</b>	<b>15</b>
<b>TARIFTREUE- UND VERGABEGESETZ NRW</b>	<b>17</b>
<b>NORMEN</b>	<b>18</b>
<b>KREISLAUFWIRTSCHAFT UND ENTSORGUNG</b>	<b>19</b>
<b>ANMERKUNGEN</b>	<b>20</b>

## AUSGANGSLAGE

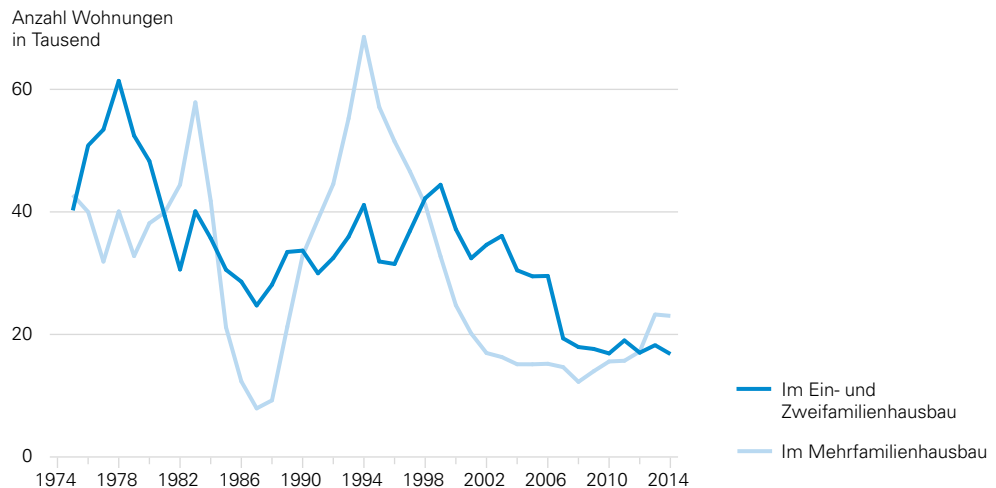


NRW BRAUCHT BEZAHL-  
BAREN WOHNUNGSBAU

HOHE BAUKOSTEN ALS  
INVESTITIONSHEMMNIS

Seit dem historischen Tief im Wohnungsneubau aus dem Jahr 2009 sind in NRW die Fertigstellungszahlen wieder leicht gestiegen (Abb. 1).<sup>1</sup> Dennoch erreicht der Neubau bei weitem nicht das Niveau, das von Experten gefordert wird. Der Anteil preisgebundener Wohnungen macht nur noch 7 % am gesamten Wohnungsbestand aus.<sup>2</sup> Die zu niedrige Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre hat die Wohnraumversorgung gerade in den Ballungsräumen und Universitätsstädten zuge-spitzt, zumal sich der allgemeine Trend, in der Stadt leben zu wollen, weiter fortsetzt. Obwohl das Land Nordrhein-Westfalen in vielerlei Hinsicht die Förderkonditionen für die soziale Wohnraumför-derung verbessert hat, motiviert das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt und der damit einherge-hende niedrige Zinsabstand zu den Förderkonditionen, insbesondere aber auch die Baulandkosten und die hohen Neubaukosten zu wenige Bauherren, in preisgebundenen Wohnungsbau zu inves-tieren (Abb. 2).<sup>3</sup> Damit ist die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum eine der zentralen gesellschaftlichen Aufgaben in Nordrhein-Westfalen.

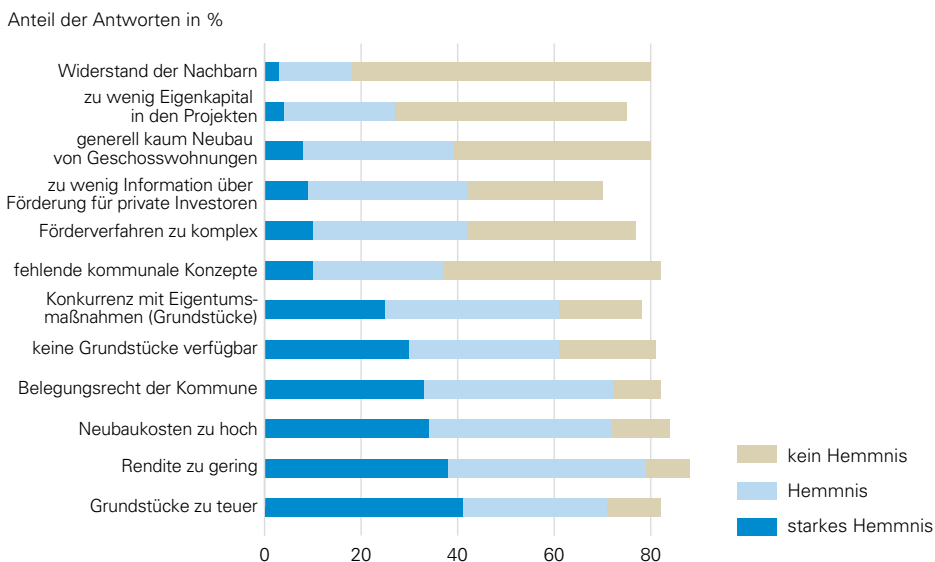
**Abb. 1 Wohnungsbauzyklen – Entwicklung und Struktur der genehmigten Wohnungen (nur Neubau) nach Gebäudearten in Nordrhein-Westfalen<sup>1</sup>**



BAUKOSTENSTEIGERUNG  
UM 40 %

Das Bauen wird immer teurer und komplizierter: Eine im Mai 2015 veröffentlichte Studie<sup>4</sup> weist auf, 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.

**Abb. 2 Einschätzung der Wohnungsmarktexperten: Hemmnisse für die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen 2013<sup>3</sup>**

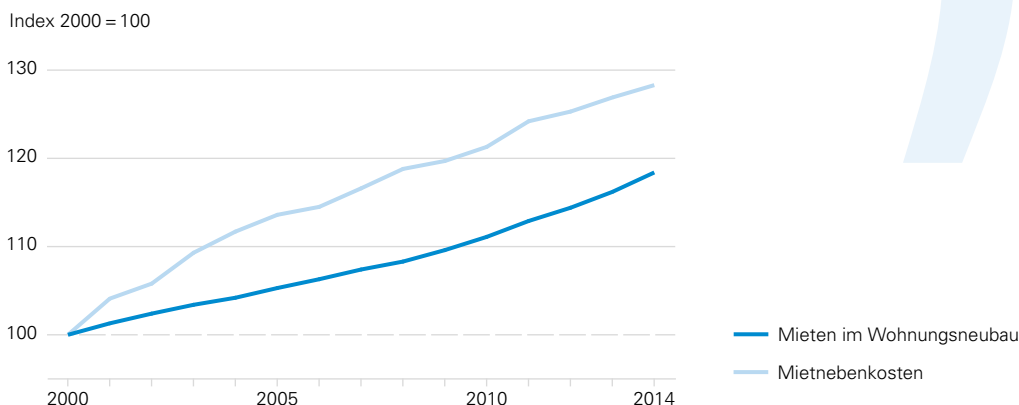


Dies gilt auch für Nordrhein-Westfalen. Dieser Flyer zeigt kurz und prägnant auf, welchen Einfluss das Land NRW und die Kommunen unseres Landes auf die gestiegenen Baukosten haben. Der Bericht soll ergänzende Anregungen für die Arbeit der Baukostensenkungskommission auf Bundesebene geben, die laut Koalitionsvertrag<sup>5</sup> auf Bundesebene „preistreibende und überdimensionierte Standards und Kosten von Materialien und Verfahren“ überprüfen soll.

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 demografischen Wandel und die Inklusion führen zu neuen Anforderungen an das barrierefreie Bauen.

GESELLSCHAFTLICHE ZIELE VS. KOSTENENTWICKLUNG

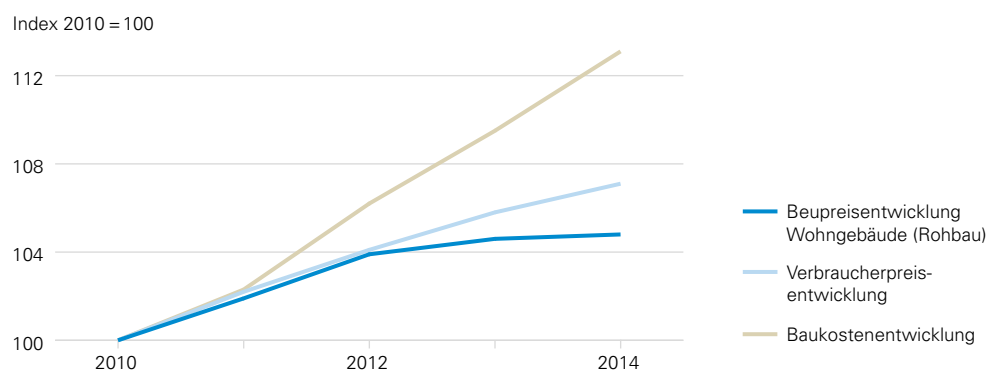
**Abb. 3 Entwicklung von Mieten und Mietnebenkosten in NRW<sup>6</sup>**



STEIGENDE BAUKOSTEN  
FÜHREN ZU HÖHEREN  
MIETEN

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 (Abb. 3).<sup>6</sup>

**Abb. 4 Baupreis- und Baukostenentwicklung<sup>7</sup>**

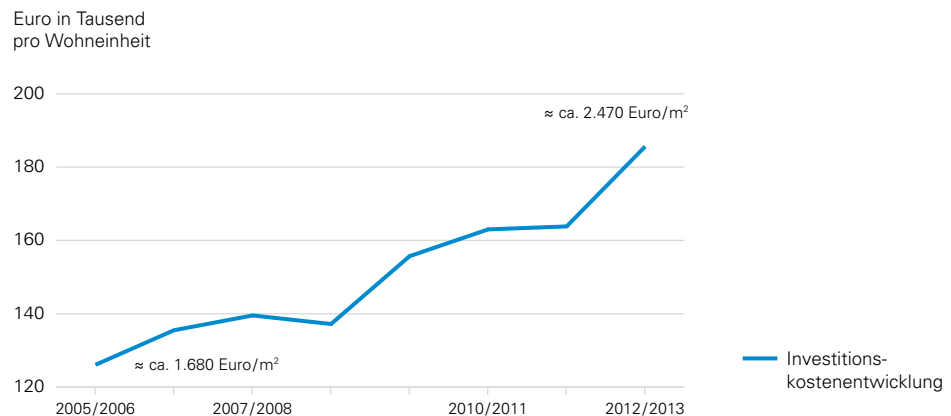


EXPLODIERENDE  
BAUKOSTEN IN NRW

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

Von 2006 bis 2013 stiegen die Investitionen der Wohnungswirtschaft pro neu gebauter Wohnungseinheit um 47% (Abb. 5).<sup>8</sup> Im gleichen Zeitraum betrug die Inflation 13%.

**Abb. 5 Investitionen pro neu gebauter Wohneinheit 2006 bis 2013<sup>8</sup>**



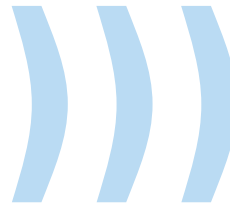
Eine diskontinuierliche Wohnungsbaunachfrage führt zu einer ungleichmäßigen Auslastung der Baukapazitäten in der bauausführenden Wirtschaft. Dies hat nicht nur negative Folgen für die Beschäftigung, sondern treibt gleichzeitig auch die Baukosten. Anzustreben ist daher eine Verstärkung der Wohnungsbaunachfrage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



Das Bündnis „Impulse für den Wohnungsbau in NRW“ stellt mit dieser Ausarbeitung vor dem Hintergrund der Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ die Entwicklung der Bau- und Immobilienpreise dar. Es benennt Gründe für die Kostensteigerungen der letzten Jahre und verbindet die Darstellung mit Forderungen an die nordrhein-westfälische Landespolitik und die Kommunen, um mit sozialer Ausrichtung kostengünstig neu bauen zu können.



## BAULANDPREISE

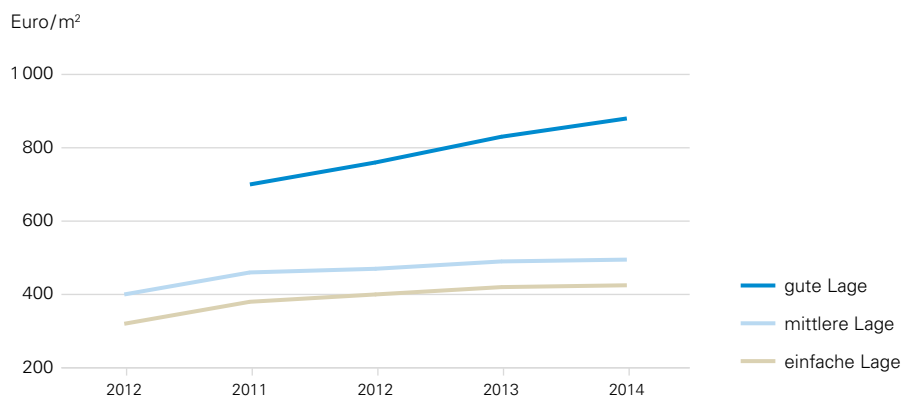


ANGESPANNTE WOHNUNGSMÄRKTE: BAULANDPREISE SCHNELLEN NACH OBEN

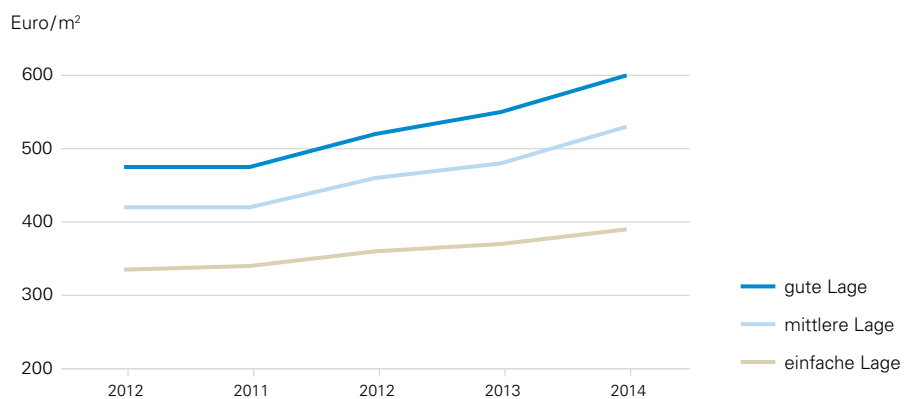
Im 1. Halbjahr 2014 haben sich in Nordrhein-Westfalen die Baulandpreise verglichen mit dem 1. Halbjahr 2013 im Landesdurchschnitt um +4,5 % pro m<sup>2</sup> erhöht. In Großstädten kostete 2013 der Quadratmeter baureifes Land im Durchschnitt 328 Euro.<sup>9</sup>

Bei den Baulandpreisen in guten Wohnlagen ist die Landeshauptstadt Düsseldorf mit 880 Euro/m<sup>2</sup> Spitzenreiter (Abb. 6).<sup>10</sup> Bei den mittleren Wohnlagen rangiert Köln mit 530 Euro/m<sup>2</sup> (Abb. 7)<sup>10</sup> noch vor Düsseldorf mit 495 Euro/m<sup>2</sup>. In beiden Städten haben die Baulandpreise gegenüber 2010 um bis zu 32 % zugenommen.

**Abb. 6 Grundstückspreise Düsseldorf<sup>10</sup>**



**Abb. 7 Grundstückspreise Köln<sup>10</sup>**



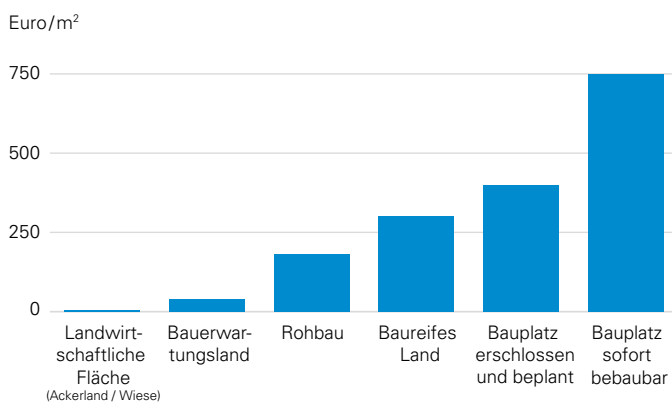


Der Preis des Baulands kann sich durch die Erschließung, gestiegene Anforderungen an die Grundstücksentwässerung, ökologische Ausgleichflächen und die vorliegende Baugenehmigung – wie in der Abbildung 8 beispielhaft dargestellt – mehr als verdoppeln.

Dies bedeutet, dass bis zu 25 % 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.

BAULANDKOSTEN  
BEEINFLUSSEN  
BAUKOSTEN MASSIV

**Abb. 8 Exponentieller Wertanstieg für Bauland bis zur Baureife<sup>11</sup>**



Die Landesregierung verfolgt in der Siedlungsentwicklung längerfristig das Ziel des Netto-Null-Flächenverbrauchs.<sup>12</sup> Auch bei einem grundsätzlichen Bekenntnis zu dem Prinzip der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung kann eine geordnete Entwicklung nicht gänzlich auf die Inanspruchnahme von Freiraum verzichten. Diese ist im Einzelfall auch kostendämpfend bei den Baulandpreisen.

BAULANDRESERVEN  
ERMÖGLICHEN



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

Die Kommunen und das Land NRW (über den BLB und NRW.urban) müssen für den Wohnungsbau Grundstücksflächen zu günstigen Konditionen zur Verfügung stellen.

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

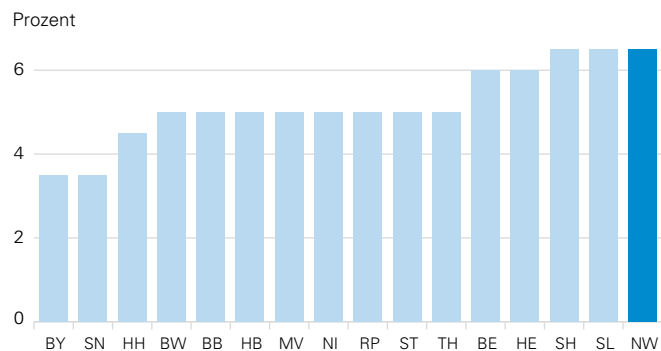
Der Landesentwicklungsplan NRW muss sicherstellen, dass beim grundsätzlichen Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zur Baulandkostendämpfung auch Außenbereichsflächen ausgewiesen werden können.

## ERHÖHUNG DER GRUNDERWERBSTEUER

### VERDOPPLUNG DER GRUNDERWERBSTEUER

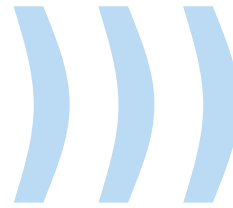
Nach Übertragung der Kompetenz zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf die Länder hatte Nordrhein-Westfalen die Grunderwerbsteuer im Jahr 2011 von 3,5 Prozent auf 5 Prozent angehoben. Zum 01.01.2015 erfolgte eine weitere Anhebung auf 6,5 Prozent. Dies bedeutet fast eine Verdoppelung des Steuersatzes innerhalb von vier Jahren. In NRW ist die Grundsteuer im Vergleich zu Bayern und Sachsen nahezu doppelt so hoch (Abb. 9). Damit liegt Nordrhein-Westfalen im Vergleich an der Spitze der Bundesländer.

**Abb. 9 Grunderwerbsteuer im Vergleich der Bundesländer**



Das Land NRW sollte die Grunderwerbsteuererhöhung zurücknehmen, mindestens jedoch eine Absenkung des Steuersatzes für Projekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ermöglichen.

## ANFORDERUNGEN DER EnEV 2014 / 2016



Aus nachvollziehbaren Gründen des Klima- und Umweltschutzes verschärfen sich mit der Einführung der ENEC 2014 die energetischen Anforderungen für den Neubau in Bezug auf den Jahresprimärenergiebedarf zum 1. Januar 2016 um 25 %. 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 % ansteigen lassen. Die anstehende Erhöhung der energetischen Anforderungen für Neubauten ab dem Jahr 2016 wird das Bauen um weitere ca. 7,3 % verteuern. Bereits für den energetischen Standard EnEV ab 2016 kann das Wirtschaftlichkeitskriterium (Amortisationszeit < 20a) i. d. R. nicht nachgewiesen werden. Die Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit insbesondere für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist demnach mit der EnEV 2014 erreicht.<sup>13</sup>

EnEV VERTEUERT DAS  
BAUEN UM CA. 14 %

---

Doch damit nicht genug: Bis zum Jahr 2020 soll aufgrund der Vorgaben der europäischen Gebäude Richtlinie der Niedrigenergiehausstandard 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 % gegenüber 2014 bedeuten.<sup>14</sup>

EU-VORGABEN: WEITERE  
VERTEUERUNG 26 %

---

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.

	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	+5,2 %	+2,3 %	+2,4 %
Arbeiten Aluminiumfenster	+5,9 %	+2,2 %	+3,0 %
Arbeiten an Dachfenstern	+2,0 %	+2,0 %	+1,7 %

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

## BEFREIUNGEN ERLEICHTERN

---

Vor dem Hintergrund des im Energieeinsparungsgesetz formulierten Wirtschaftlichkeitsgebots ist es auch heute möglich, in begründeten Fällen von den Anforderungen der EnEV abzuweichen. Gleichwohl lassen die Bauaufsichtsbehörden dies oft nicht zu. Anders als in Hessen<sup>15</sup> bestehen in NRW keine einheitlichen Maßstäbe zur Beurteilung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen im Zuge von Befreiungen nach § 25 EnEV.

## MEHRKOSTEN DURCH KONTROLLE UND PFLICHTANGABEN

---

Auch die Kontrolle der Energieausweise und die Pflichtangaben in Immobilienanzeigen führen zu Mehrkosten. Alleine der Erfüllungsaufwand für die Registrierung beträgt in NRW eine halbe Mill. Euro.<sup>16</sup>

Hinzu kommen die Kosten der öffentlichen Hand für die in NRW noch nicht festgelegte Kontrolle 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 NRW ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von 200.000 Euro.<sup>17</sup>



Das Land NRW 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 NRW sollte kurzfristig Maßstäbe zur einheitlichen Beurteilung der Wirtschaftlichkeit festlegen.

Das Land NRW 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 NRW keine Verschärfung gegenüber den EU-Anforderungen vornehmen.

## KLIMASCHUTZGESETZ / KLIMASCHUTZPLAN NRW

Das Klimaschutzgesetz NRW sieht vor, die Gesamtsumme der Treibhausgasemissionen in NRW bis 2020 um mindestens 25 % gegenüber dem Niveau von 1990 zu reduzieren, bis 2050 um mindestens 80 %. Konkretisiert wird dieses Ziel durch den auf jeweils fünf Jahre festgeschriebenen Klimaschutzplan, dessen Entwurf aktuell vorliegt.

In der AG „Gebäude und Gewerbe, Handel, Dienstleistungen“ wurde intensiv diskutiert, welche Gebäudesanierungsquote in den nächsten Jahren und Jahrzehnten erreicht werden kann. Der Klimaschutzplan strebt eine durchschnittliche energetische Sanierungsrate von 2 % bis 2050 an. Die hierzu erforderlichen langfristig gesicherten Finanzierungs- und Förderungsprogramme sind im Klimaschutzplan nicht erkennbar.

Der Klimaschutzplan äußert die Absicht der Landesregierung, bei allen Klimaschutzmaßnahmen die sozialen Auswirkungen und Verteilungsfragen zu beachten und bei Bedarf gegenzusteuern.

FINANZIERUNG NICHT  
GEREGELT

---

BERÜCKSICHTIGUNG  
DER SOZIALEN  
KOSTENAUSWIRKUNGEN

---



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)

### KEIN WIRTSCHAFTLICH- KEITSGEBOT

---

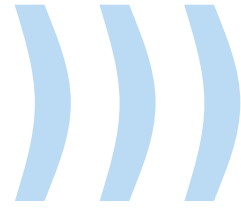
Das EEWärmeG basiert im Gegensatz zur EnEV nicht auf dem Energieeinsparungsgesetz EnEG mit seinem Gebot der wirtschaftlichen Vertretbarkeit, sondern zielt auf Technologien, die zwar Energieeinsparungen mit sich bringen, aber insgesamt zu jährlichen Mehrkosten führen können, d. h. nicht zwingend wirtschaftlich sind.<sup>18</sup>

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.<sup>19</sup>



Das Land NRW soll sich für eine Zusammenfassung von EnEV und EEWärmeG einsetzen, damit die Anforderungen an regenerative Energien dem Wirtschaftlichkeitsgebot unterliegen.





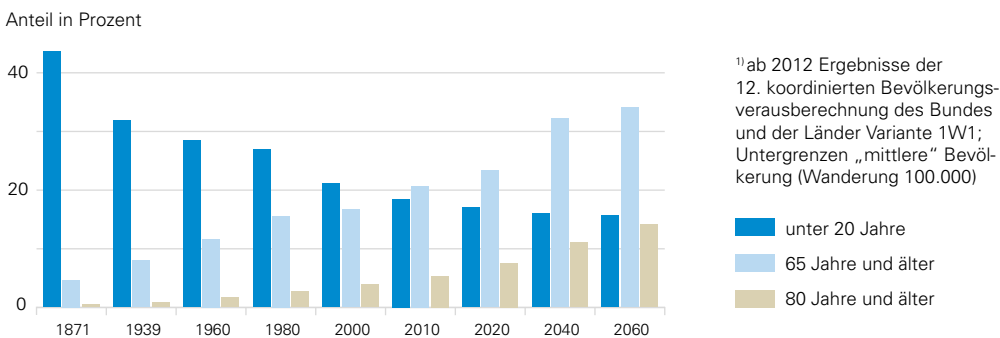
## BARRIEREFREIHEIT UND ROLLSTUHLGERECHTIGKEIT

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)<sup>20</sup> 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 STEIGT

---

**Abb. 10** Anteile der Altersgruppen unter 20, ab 65 und ab 80 Jahre in Deutschland, 1871 bis 2060<sup>20 1)</sup>



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 m<sup>2</sup>. Durch die Zunahme rollstuhlgerechter Wohnungen wird es daher zu einer Erhöhung der Wohnungsgrößen von gegenwärtig durchschnittlich 69,4 m<sup>2</sup> je Miethaushalt kommen. Die Folge sind höhere Baukosten sowie steigende Kalt- und Warmmieten.

MEHRKOSTEN BEI  
ROLLSTUHLGERECHTEN  
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 % oder 137 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Herstellungskosten von insgesamt ca. 2.325 Euro/m<sup>2</sup> 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.<sup>21</sup>

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  
ZUR DECKUNG BRINGEN

---

## TATSÄCHLICHEN BEDARF PRÜFEN

---

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.



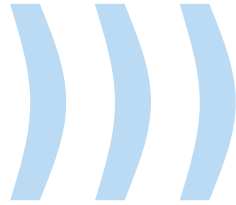
Die Kosten und der Bedarf an barrierefreien Wohnungen müssen bei der Novelle der Landesbauordnung berücksichtigt werden. Eine starre Quote bei rollstuhlgerichten Wohnungen entspricht nicht den örtlichen Erfordernissen und hemmt nachfrageorientierte Wohnungsangebote.

Entwicklung eines spezifischen Förderangebots der NRW.Bank für die Errichtung barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen. Die Kommunen werden aufgefordert, diesbezüglich kommunale Handlungskonzepte aufzustellen.\*



\* Der Sozialverband SoVD NRW e. V. und der VdK NRW lehnen die Forderungen des Bündnisses bezüglich der Thematik Barrierefreiheit/Novellierung der Landesbauordnung (BauO NRW) ab und verweisen auf ihre Forderungen nach zentralen Änderungen in der Landesbauordnung (BauO NRW) inkl. Sanktionierung bei Nichteinhaltung von Barrierefreiheit.





## TARIFTREUE- UND VERGABEGESETZ NRW

Durch das Tariftreue- und Vergabegesetz NRW werden verschiedene gesellschaftlich relevante Zielstellungen (Mindestlohn, Frauenförderung, nachhaltiges Bauen, Vermeidung von Kinderarbeit) in der öffentlichen Auftragsvergabe verankert. Das Gesetz ist in seiner Umsetzung ausgesprochen bürokratielastig und damit kostentreibend sowie in der Praxis schwer handhabbar.

Im Zuge der Evaluierung wurde festgestellt, dass das Gesetz zu Umsetzungsschwierigkeiten beim Anwendungsvollzug und erheblichem bürokratischen Mehraufwand geführt hat. Die vergebenen Aufträge haben sich durch die Anforderungen des Tariftreue- und Vergabegesetzes um durchschnittlich rund 12 Prozent verteuert.<sup>22</sup>

ANWENDUNG FÜHRT ZU  
MEHR BÜROKRATIE

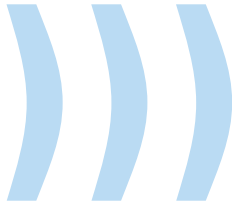
---

VERTEUERUNG DER  
BAUAUFTRÄGE

---



Die gegenwärtige Überarbeitung des Gesetzes bietet die Möglichkeit das Gesetz grundlegend zu überarbeiten und mit Blick auf eine Verringerung des Bürokratieaufwands praxisgerechter zu gestalten.



## NORMEN

### ANZAHL UND UMFANG DER NORMEN EXPLODIERT

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. Durch die fortwährende technische Entwicklung und das hohe Maß an Spezialisierung werden die signifikanten Regelwerke immer komplexer und auf Spezialwissen zugeschnitten. 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.<sup>23</sup> Der „Regulierungs-Dschungel“ wird so zum Hemmschuh. Wer heute ein Mehrfamilienhaus baut, muss mehr als 100.000 Seiten an Normen und Verordnungen kennen und beachten. Technische Baubestimmungen, Normen und Qualitätsstandards treiben die Baukosten.<sup>24</sup>

### NORMENFLUT IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Anders als andere Bundesländer verweist NRW in der Landesbauordnung nicht ausschließlich auf die eingeführten technischen Baubestimmungen sondern zudem auf die anerkannten Regeln der Technik. Durch diese Generalklausel beschränkt sich das Genehmigungsverfahren nicht ausschließlich auf die eingeführten technischen Baubestimmungen.

### KEINE ÄNDERUNGEN ZULASTEN DER BAUHERRN, PLANER UND BAUAUSFÜHRENDEN

Die europäisch harmonisierten Bauproduktnormen weisen zum Teil erhebliche Mängel auf und genügen teilweise nicht den an Bauwerke gestellten Grundanforderungen. 2014 hat der Europäische Gerichtshof<sup>25</sup> die Bundesrepublik Deutschland der Vertragsverletzung für schuldig befunden, weil sie wegen der mangelhaften europäischen Bauproduktnormen zusätzliche bauaufsichtliche Anforderungen gestellt hat. Anstatt sich für eine Verbesserung der europäischen Normung einzusetzen, soll 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 NRW 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 NRW setzt sich finanziell dafür ein, dass die internationale Normung durch Baufachleute aus NRW beeinflusst werden kann.

NRW muss bei der Novelle der Landesbauordnung die Normenflut im Genehmigungsverfahren reduzieren.

Das Land NRW setzt sich dafür ein, dass die Mängel der europäischen Normung dort und nicht über das Bauordnungsrecht und damit zum Risiko von Bauherren, Planern und Bauausführenden beseitigt werden.

## 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 vorprogrammiert.

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

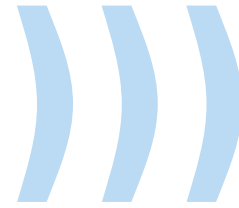
Fazit: Bei jährlich ca. 16 Mio. Tonnen anfallendem Bodenmaterial und Bauschutt in NRW verursacht eine Verteuerung der Entsorgung um 10 Euro/t bei der bauausführenden Wirtschaft Mehrkosten in Höhe von 160 Mio. Euro.

ABFALLTOURISMUS  
ERHÖHT BAUKOSTEN



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






## QUELLEN

- 1 IT NRW
- 2 NRW.BANK Preisgebundener Wohnungsbestand 2013
- 3 NRW.BANK Wohnungsmarktbericht 2014
- 4 Dietmar Walberg, Timo Gniechwitz, Michael Halstenberg: Kostentreiber für den Wohnungsbau
- 5 Deutschlands Zukunft gestalten, Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD 18. Legislaturperiode, S. 117
- 6 Landesbetrieb Information und Technik NRW
- 7 Landesbetrieb Information und Technik NRW
- 8 Gesamtverband der Wohnungswirtschaft
- 9 Landesbetrieb Information und Technik NRW
- 10 Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW: Übersicht über die Bodenrichtwerte, boris.nrw.de
- 11 bulwiengesa AG 2014
- 12 SPD – Bündnis 90/Die Grünen NRW: Koalitionsvertrag 2012–2017
- 13 Walberg et al: Kostentreiber für den Wohnungsbau, Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen e. V. 2015
- 14 Walberg et al: Optimierter Wohnungsbau, Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen e. V. 2014
- 15 Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, Juli 2014
- 16 Begründung zur EnEV 2014
- 17 Begründung zur EnEV 2014
- 18 IWU Evaluierung und Fortentwicklung der EnEV 2009, S. 123
- 19 IWU Evaluierung und Fortentwicklung der EnEV 2009, S. 123
- 20 Statistisches Bundesamt
- 21 pbs Architekten Gerlach Krings Böhning Planungsgesellschaft mbH – Kostenanalyse vom 14. Februar 2014 im Auftrag VdW Rheinland Westfalen
- 22 Pressemitteilung 11/2015 Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen (StGB NRW) – 19.03.2015
- 23 Bundesarchitektenkammer
- 24 Walberg et al: Kostentreiber für den Wohnungsbau, Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen e. V. 2015
- 25 Urteil in der Rechtssache C-100/13 Ausgangslage



# AKTION ))) IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU NORDRHEIN-WESTFALEN

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|     | Architektenkammer NRW                                       |    | Fachverband Ziegelindustrie  |
|    | Baugewerbeverband Westfalen                                 |    | IG Bauen-Agrar-Umwelt  |
|    | Baugewerbliche Verbände                                     |    | InformationsZentrum Beton GmbH   |
|    | Bauindustrieverband NRW e. V.                               |   | Ingenieurkammer-Bau<br>Nordrhein-Westfalen                               |
|  | BFW Landesverband<br>Nordrhein-Westfalen e. V.              |  | Mieterbund NRW e. V.   |
|  | Bundesarbeitskreis für<br>Altbauerneuerung e. V.            |  | SoVD Nordrhein-Westfalen   |
|  | Bundesverband Deutscher<br>Baustoff-Fachhandel e. V.        |  | Sozialverband VdK NRW  |
|  | Bundesverband<br>Kalksandsteinindustrie e. V.               |  | Verband der Wohnungs- und<br>Immobilienwirtschaft<br>Rheinland Westfalen |
|  | Bundesverband Leichtbeton e. V.                             |  | Verband Privater Bauherren (VPB)   |
|  | Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V. |  | Vero – der Baustoffverband   |



AKTION  
**))) IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU**  
NORDRHEIN-WESTFALEN

Aktion  
„Impulse für den Wohnungsbau  
Nordrhein-Westfalen“

c/o Architektenkammer Nordrhein-Westfalen  
Zollhof 1, 40221 Düsseldorf  
Telefon (0211) 49 67-0  
E-Mail: [info@aknw.de](mailto:info@aknw.de)

Stand: September 2015

