

Kostensenkung durch Modifizierung vorhandener Regelwerke

Forschungsarbeit des
Instituts für Bauwirtschaft und Baubetrieb
der Technischen Universität Carolo-Wilhelmina
zu Braunschweig

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung
gefördert.

(Aktenzeichen: Z 6 – 10.07.03-03.04 / II – 13 – 80 01 03 -4)

Die Verantwortung für den Inhalt des Berichts liegt beim Autor.

Projektleitung:
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Rainer Wanninger

Bearbeitung:
Dipl.-Wirtsch.-Ing. Christian Brinsa

Kurzbericht
Juni 2005

Kostensenkung durch Modifizierung vorhandener Regelwerke (Kurzbericht)

1 Ziel der Forschungsarbeit

Ziel dieser Forschungsarbeit ist, die Auswirkungen von Regelwerken auf den privaten Wohnungsneubau zu ermitteln. Die Bedeutung der Aussage:

„Wir bauen in Deutschland aufwändiger und teurer, weil wir so bauen müssen.“

wird untersucht. Auf Basis der Ergebnisse sollen zudem Lösungsansätze in Bezug auf die Modifizierung von Regelwerken für den kostengünstigen Wohnungsbau skizziert werden.

2 Durchführung der Forschungsarbeit

Die Forschungsarbeit wird auf den privaten Wohnungsneubau beschränkt, im Wesentlichen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieser Bereich umfasst über 60 % derzeitiger Neubauten.

Zunächst werden die Kosten im Wohnungsbau als Nutzungskosten gemäß DIN 18960 über einen zu definierenden Zyklus erfasst und bewertet. Die sich ergebenden Kosten und deren Struktur sollen potenzielle Betrachtungsschwerpunkte der Forschungsarbeit aufzeigen.

Dabei wird zunächst der Fragestellung nachgegangen, wie ein Nutzungszyklus im privaten Wohnungsbau zu definieren und gegenüber dem Begriff des Lebenszyklus abzugrenzen ist.

Anschließend werden die Verhältnisse von Kapital-, Betriebs- und Instandhaltungskosten zueinander und die zu berücksichtigenden Kostenschwerpunkte herausgearbeitet. In diesem Zusammenhang sind Annahmen zur Entwicklung zukünftiger Kosten und der Berücksichtigung der substanziellen Werterhaltung von Bedeutung.

Darauf aufbauend wird analysiert, welche Regelwerke maßgebende Auswirkungen auf die Nutzungszykluskosten im privaten Wohnungsbau aufweisen. Dabei werden die Regelwerke grundlegend in die Bereiche „Regelwerke der Rechtsordnung“ und „Private Regelwerke“ unterteilt.

Einer qualitativen Einschätzung der als maßgeblich eingeschätzten Regelwerke folgt, sofern im Einzelnen möglich, eine quantitative Beispielrechnung. Diese wird anhand eines Beispielobjekts zu den Auswirkungen auf die Nutzungszykluskosten mit Hilfe eines Berechnungsmodells durchgeführt. Dabei werden mittels zwei Szenarien zukünftige Kostenentwicklungen in einer möglichen Bandbreite abgebildet.

Zum Abschluss der Forschungsarbeit wird ein regelwerkübergreifender Ansatz zur Senkung der Nutzungszykluskosten im privaten Wohnungsneubau skizziert. Hier wird zunächst der Nutzen einer Einführung des bereits zuvor verwendeten Modells zur Berechnung von Nutzungszykluskosten als Basis für Entscheidungsfindungen im Wohnungsneubau betont.

Auf Basis der Analyseergebnisse aus den vorherigen Kapiteln werden anschließend Vorschläge zur effektiven Senkung der Nutzungszykluskosten im privaten Wohnungsneubau skizziert. Dabei werden bewusst derzeit geltende Regelungen mit dem größten Einfluss auf die Nutzungszykluskosten infrage gestellt und Modifizierungen vorgeschlagen.

3 Zusammenfassung der Ergebnisse

3.1 Nutzungszyklus als Betrachtungszeitraum

Als Betrachtungszeitraum wurde bisher ein kompletter Lebenszyklus über 80 oder gar 100 Jahre zugrunde gelegt. Allerdings führt nicht allein der technische Sollzustand einzelner Bauteile zu Investitionen, sondern jeder neue Nutzungszyklus bestimmt die nachfolgende Investitionsstrategie neu. Ohne die Individualität des Einzelfalls zu verwerfen, ist die Betrachtung eines 30 Jahre langen Nutzungszyklus somit für den überwiegenden Teil der neu errichteten Immobilien des privaten Wohnungsbaus zutreffender. Diese Sichtweise führt zu einer von der bisherigen Betrachtung von technischen Lebensdauern einzelner Bauteile losgelösten Investitionsstrategie.

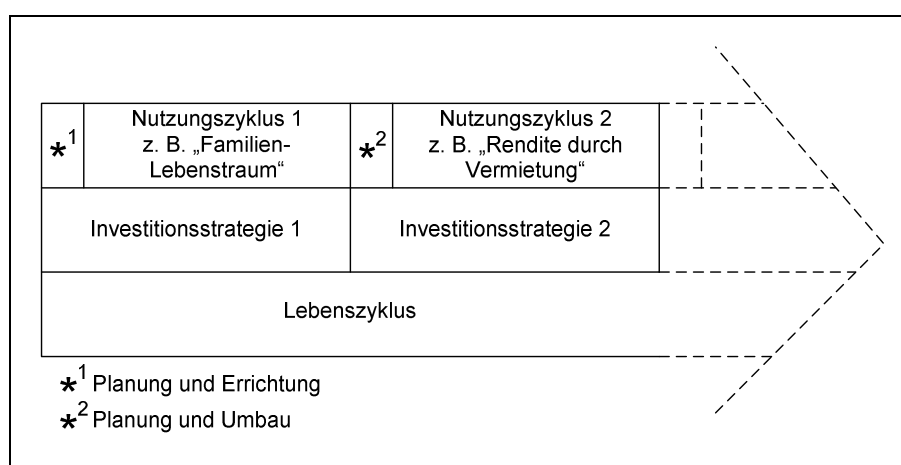


Abbildung 1: Beispiel Nutzungs- und Lebenszyklen im privaten Wohnungsbau

3.2 Kostengliederung und Kostenschwerpunkte

Die Nutzungszykluskosten werden als geeignete Möglichkeit zur quantifizierten Darstellung der Auswirkungen von Regelwerken im privaten Wohnungsbau angesehen. Bei den Berechnungen werden die Methoden der dynamischen Investitionsrechnung angewendet.

Die Gliederung der Kosten eines Nutzungszyklus erfolgt mit Hilfe der *DIN 18960 : Nutzungskosten im Hochbau*. Die Nutzungskosten gliedern sich im Wesentlichen in Kapitalkosten, Betriebskosten und Instandsetzungskosten. Eine neben den Nutzungskosten gesonderte Berücksichtigung von Abschreibungen ist in der DIN 18960 nicht mehr vorgesehen, kann allerdings anhand des angemessenen Einsatzes der Instandsetzungskosten sinnvoll kompensiert werden, so dass über die Bildung einer Instandsetzungsrücklage ein konstanter technischer Objektwert erhalten bleibt.

Die Kapitalkosten werden mit Hilfe von Kostenkennwerten auf Basis der Kostenstrukturen der *DIN 276 : Kosten im Hochbau* ermittelt. Grundstückskosten werden auf Grund ihres erheblichen Einflusses zunächst separat betrachtet.

Für die Ermittlung der Betriebskosten werden in Bezug auf das Musterobjekt Annahmen getroffen. Zwei Szenarien grenzen zukünftig wahrscheinliche Möglichkeiten der Kostenentwicklungen ein (vgl. Abbildung 2).

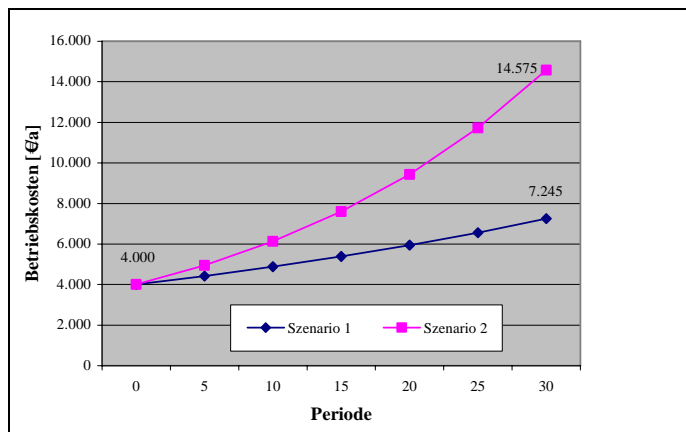


Abbildung 2: Entwicklung der Betriebskosten bei unterschiedlichen Szenarien

Die Instandsetzungskosten werden vereinfacht auf Basis der einzelnen Leistungsbereiche des Standardleistungsbuchs abgeschätzt. Dabei werden Annahmen unter Berücksichtigung bisheriger Forschungsergebnisse und der in dieser Forschungsarbeit speziellen Sichtweise zu der Investitionsstrategie im privaten Wohnungsbau getroffen (vgl. Tabelle 1).

LB	Leistungsbereich	Invest.kosten rel. Anteil an KG 300 / 400	Instandsetzung nach ... Jahren	Diskontierung Anteil [%]	Faktor	Instands.kosten rel. Anteil bzgl. Invest.kosten
Rohbau		[%]				[%]
000	Baustelleneinrichtung incl. 001	5,1	keine			0,0
002	Erdarbeiten	2,1	keine			0,0
009	Entwässerungskanalarbeiten	0,6	keine			0,0
010	Dränarbeiten	0,1	keine			0,0
012	Mauerarbeiten	16,1	keine			0,0
013	Beton- und Stahlbetonarbeiten	12,4	keine			0,0
016	Zimmer- und Holzarbeiten	8,4	keine			0,0
018	Abdichtungsarbeiten gegen Wasser	1,1	keine			0,0
020	Dachdeckungsarbeiten	4,2	30	100	0,308	1,3
021	Dachabdichtungsarbeiten	0,1	30	100	0,308	0,0
022	Klempnerarbeiten	3,1	30	100	0,308	1,0
	Zwischensumme	53,3				2,3
Ausbau						
023	Putz- und Stuckarbeiten	5,8	30	50	0,308	0,9
024	Fliesen- und Plattenarbeiten	3,9	30	50	0,308	0,6
025	Estricharbeiten	1,8	keine			0,0
027	Tischlerarbeiten	10,3	30	100	0,308	3,2
030	Rolladenarbeiten, Sonnenschutz	1,1	30	100	0,308	0,3
031	Metallbau-, Schlosserarbeiten incl. 035	5,9	30	50	0,308	0,9
034	Maler- und Lackiererarbeiten incl. 037	1,2	10, 20, 30	100	1,440	1,7
036	Bodenbelagsarbeiten	1,4	15, 30	100	0,863	1,2
039	Trockenbauarbeiten	2,9	keine			0,0
	Zwischensumme	34,3				7,8
Gebäudetechnik						
040	Heizungs- und Wassererwärmungsanlagen	5,4	30	100	0,308	1,7
042	Gas- und Wasserinstallationsarbeiten	0,4	30	100	0,308	0,1
044	Abwasserinstallationsarbeiten - Leitungen	0,9	keine			0,0
045	Gas-, Wassereirichtungsgegenstände incl. 046	3,3	30	100	0,308	1,0
050	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	0,1	keine			0,0
053	Niederspannungsanlagen	2,3	30	100	0,308	0,7
	Zwischensumme	12,4				3,5
Summe		100,0				13,5

Tabelle 1: Instandsetzungskosten im Verhältnis zu den Investitionskosten für die Kostengruppen 300 und 400 gemäß DIN 276 für ein Beispielobjekt innerhalb eines 30-jährigen Nutzungszyklus

Als Ergebnis zeigt sich, dass die Nutzungszykluskosten je nach Szenario zu ca. 55 bis 65 % aus Kapitalkosten, zu ca. 25 bis 35 % aus Betriebskosten und nur zu ca. 10 % aus Instandsetzungskosten bestehen (vgl. Abbildung 3). Dabei ist zu beachten, dass in den zuvor dargestellten Ergebnissen die Kapitalkosten für das Grundstück nicht enthalten sind. Je nach Grundstücksgröße und Preis erhöht sich der durchschnittliche relative Anteil der Kapitalkosten in den Beispielrechnungen auf bis zu 70 %.

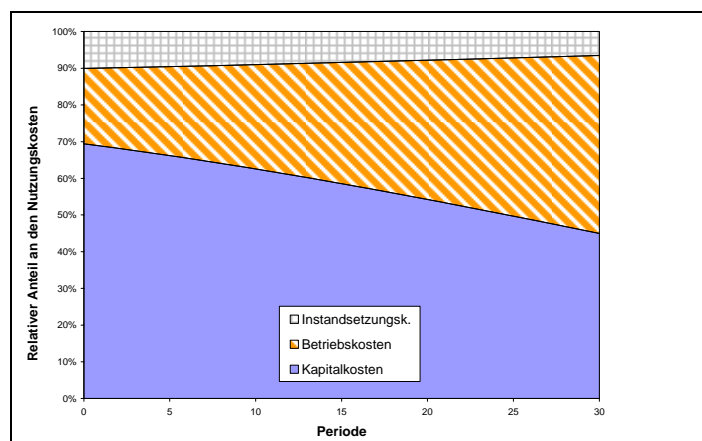


Abbildung 3: Relative Aufteilung der Nutzungskosten im Szenario 2 über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren

Der Betrachtungsschwerpunkt der Arbeit ist folglich zunächst auf Regelwerke zu legen, die Auswirkungen auf die Kapitalkosten haben. Erst bei einem Ansatz einer überdurchschnittlichen Entwicklung der Betriebskosten sind auch Regelwerke mit bedeutendem Einfluss auf die Betriebskosten zu beachten. Der oft in aktuellen Diskussionen beigemessenen überdurchschnittlichen Bedeutung der Betriebskosten sowie der Instandsetzungskosten kann für den Bereich des privaten Wohnungsbaus aufgrund der gezeigten Ergebnisse so nicht gefolgt werden. Als Annuität ausgedrückt entsprechen die jährlichen Instandsetzungskosten innerhalb des Nutzungszyklus nur ca. 1 % der Investitionskosten.

Die Wertentwicklung der Immobilie über einen konstanten Substanzerhalt hinaus wird in der Forschungsarbeit vernachlässigt. Ein Ansatz, der sich diesbezüglich erfolgreich bewährt hätte, ist in der Literatur nicht zu finden.

3.3 Analyse maßgeblicher Regelwerke

Regelwerke des öffentlichen Baurechts

Die verschiedenen Regelwerke des öffentlichen Baurechts werden gemeinsam hinsichtlich der Beeinflussung der Nutzungszykluskosten durch die Aspekte „Kosten für baureifes Land“ und „Kosten durch festgelegte Bauweisen“ betrachtet.

a) Beeinflussung der Nutzungszykluskosten durch die Kosten für baureifes Land:

Die Auswirkungen auf die Nutzungskosten sind fast ausschließlich auf die Kapitalkosten beschränkt. Für den gesamten Nutzungszyklus ergibt sich eine Reduzierung der Nutzungszykluskosten in Höhe von ca. 83 ct je Euro Einsparung bezogen auf 1 m² Bauland.

Das Haupteinsparpotenzial liegt in den Kosten für den Erwerb der Flächen. Die regional sehr unterschiedlichen Grundstückspreise resultieren insbesondere aus der Anlehnung oder direkten Verknüpfung jeglicher Erwerbsform gemäß BauGB mit dem Verkehrswert gemäß WertV bzw. entsprechend adäquaten Verfahren wie dem Residualwertverfahren. Alle diese Verfahren gehen von Werten in Form erzielbarer Marktpreise aus. Insbesondere bei stadtnahen Lagen sind die so ermittelten Preise im Vergleich zu der sich sonst alternativ ergebenden Möglichkeit des Ertrags aus landwirtschaftlicher Tätigkeit nicht zu rechtfertigen. Das individuell örtlich erzielbare Einsparpotenzial überdeckt sämtliche anderen Möglichkeiten der Einsparung. Selbst bei einer angenommenen Entschädigung auf Basis der dreifachen Höhe für Flächen der Landwirtschaft würden in manchen Orten Einsparungen von über 100 €/m² möglich sein. Auch in ländlichen Gemeinden ließen sich immer noch deutliche Einsparungen erzielen.

Die Erschließungskosten werden zumeist in Höhe der tatsächlich entstandenen Kosten im Rahmen der rechtlichen Zuordnungsmöglichkeiten auf die Grundstückseigentümer umgelegt. Sie unterliegen nicht denselben regionalen Schwankungen wie die Kosten für den Erwerb der Flächen. Der Einfluss der Regelwerke ist insbesondere im Bereich von Beschränkungen zur praktischen Umsetzung von umfassenden Wettbewerbsmodellen und in fehlenden Anreizen oder Zwängen zur Absenkung des Erschließungsstandards zu sehen.

b) Beeinflussung der Nutzungszykluskosten durch festgelegte Bauweisen:

Bezüglich der verschiedenen Festsetzungen in den Bebauungsplänen wirken die Regelwerke zumeist analog zu den Ausführungen bzgl. der Grundstückskosten auf die Investitionen und damit unmittelbar auf die Kapitalkosten.

Konkrete Beispiele von Festsetzungen zur Regenwassernutzung und zur Brauchwassererwärmung werden berechnet. Im Sinne des kostengünstigen Wohnungsbaus und der Nutzungszykluskosten liegt die beste Lösung eindeutig im Verzicht auf zusätzliche Festsetzungen.

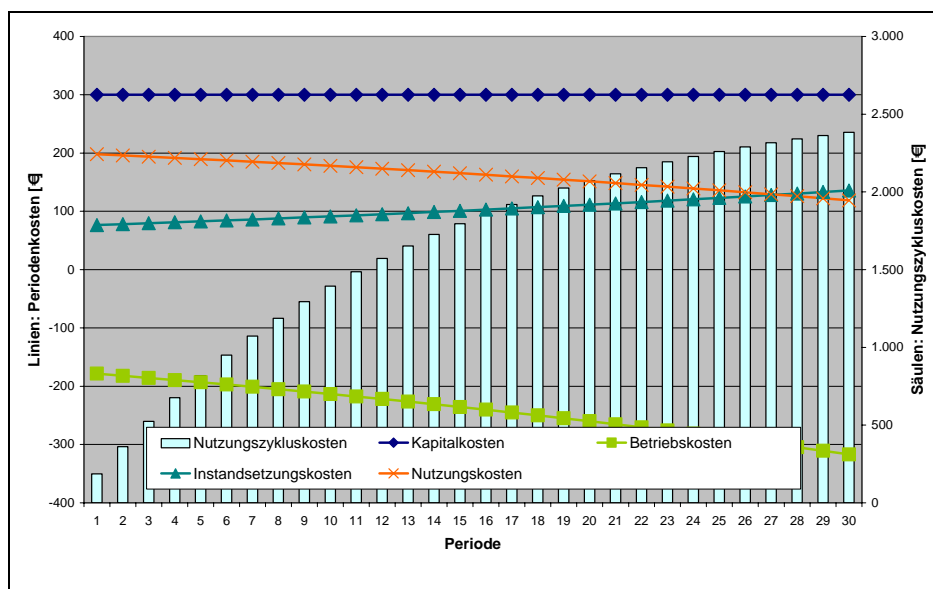


Abbildung 4: Exemplarische Berechnung der Nutzungszykluskosten im Zusammenhang mit einer Regenwassernutzung für das Szenario 1

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht sind bereits Einsparungen im Bereich der Genehmigung erfolgt. Weitere Potenziale zeichnen sich in diesem Bereich nicht ab.

Die ETB bestehen zumeist aus DIN-Normen, die gleichzeitig im Bereich der privaten Regelwerke innerhalb des Werkvertragsrechts zur Anwendung kommen. Eine Reduzierung oder Veränderung der ETB im öffentlichen Recht allein wäre zumeist nicht weiterführend. Zudem handelt es sich um Regelwerke, die einen Schutz für Leben und Gesundheit ausüben sollen und deren Ziel daher grundsätzlich nicht in Frage gestellt wird.

Die Vorschriften bezüglich der einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken wurden für den privaten Wohnungsbau bereits reduziert und stellen i. d. R. keine direkte nennenswerte Beeinflussung der Nutzungszykluskosten dar.

Regelwerke des Steuern- und Abgabenrechts

Die tatsächlichen Auswirkungen der Regelwerke des Steuern- und Abgabenrechts weisen auf Grund ihrer Kopplung an regionale, grundstücksspezifische und haushaltsbezogene Randbedingungen erhebliche Unterschiede auf.

Insbesondere die Eigenheimzulage kann die Nutzungszykluskosten um ca. 7.000 € bis 20.000 € senken. Steuern und Abgaben mindern im Gegenzug allerdings diesen Vorteil erheblich. Für das Musterbeispiel ergibt sich durch die Eigenheimzulage eine Senkung der Nutzungszykluskosten von fast 17.000 €. Die Grundsteuer und die Grunderwerbsteuer heben diesen Vorteil je nach Szenario zu ca. 55 bis 70 % wieder auf. Unter der abgeänderten Voraussetzung, dass die Grunderwerbsteuer auf ein bebauten Grundstück anfällt, ergibt sich in einer Beispielrechnung sogar ein Defizit bei der Verrechnung der Eigenheimzulage mit den anderen Steuern. Dies verdeutlicht das Ausmaß der steuerlichen Belastung von Wohneigentum.

Handwerksordnung

Mit der Handwerksordnung in der aktuellen Fassung sind keine nennenswerten Einflüsse hinsichtlich der Nutzungszykluskosten verbunden. Eine weitere Reduzierung der zulassungspflichtigen Handwerke auf ausschließlich der allgemeinen Sicherheit und dem Schutz von Leib und Leben bezogene Tätigkeiten wäre denkbar. Die Auswirkungen auf die Kosten können noch nicht eingeschätzt werden, da es derzeit insbesondere noch an Erkenntnissen aus der großen Zulassungsbefreiung aus dem Jahr 2004 fehlt.

Erbbaurechtsverordnung

Die beispielhaft ermittelten Einsparungen bei den Nutzungszykluskosten betragen ca. 15 % der Grundstückskosten. Die Berechnungen zeigen, dass die Anwendung des Erbbaurechts unter den hier angenommenen Randbedingungen einen erheblichen Vorteil für den privaten Wohnungsbau bedeuten kann. Zusätzliche Zinsaufschläge bei dem restlichen Darlehen können allerdings zu deutlichen Abminderungen der relativen Vorteile führen, insbesondere wenn auf Flächen mit einem niedrigen Grundstückswert gebaut wird.

Energieeinsparverordnung

Dieses Regelwerk ist ein gutes Beispiel, dass unter günstigen Umständen sowohl eine Senkung der Nutzungszykluskosten als auch andere Ziele – hier aus dem Bereich des Umweltschutzes – bei angemessener Ausgestaltung des Regelwerks vereinbar sind. Einsparungen der Nutzungszykluskosten je nach Szenario von ca. 1.000 bis 4.000 € stellen sich bei den Berechnungen zu dem betrachteten Musterobjekt ein.

Dieses Ergebnis darf jedoch nicht auf weitere potenzielle Einsparungen hochgerechnet werden. Derzeitige Bestrebungen, weitere bedeutende Energieeinsparungen zu erzielen, unterliegen wesentlich schlechteren Kosten-Nutzen-Verhältnissen und sind im Hinblick auf einen kostengünstigen Wohnungsbau derzeit strikt abzulehnen.

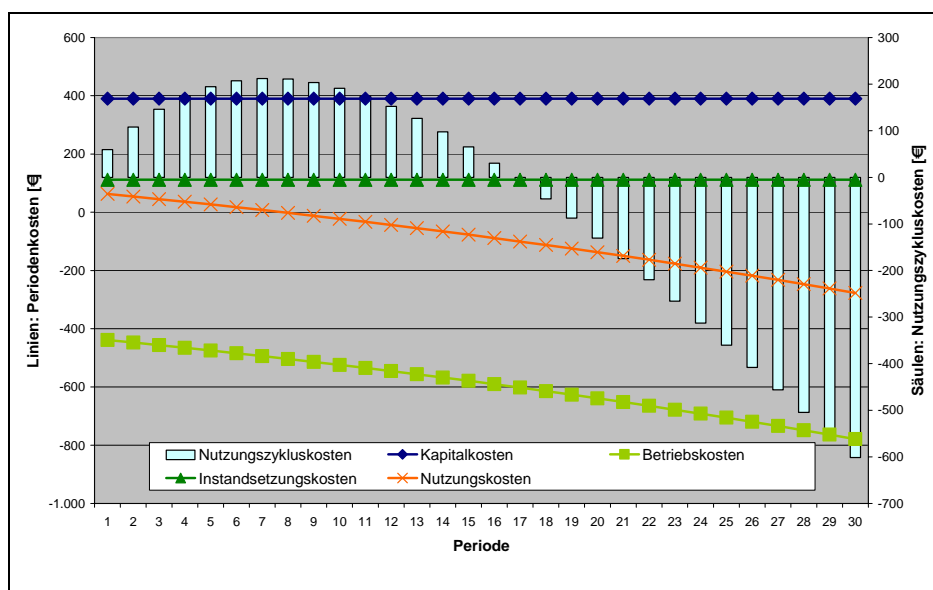


Abbildung 5: Exemplarische Berechnung der Nutzungszykluskosten im Zusammenhang mit der EnEV für das Szenario 2

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Die HOAI beeinflusst als Preisrecht maßgeblich die Kosten der Objektplanung im privaten Wohnungsneubau. Sie wirkt sich unmittelbar auf die Kapitalkosten aus und ist für die Nutzungszykluskosten von erheblicher Bedeutung. Für das Beispielobjekt ergaben sich bei einer Beauftragung eines Architekten mit Leistungen entsprechend den Phasen 2 bis 8 Nutzungszykluskosten in Höhe von ca. 20.000 €

Die von der HOAI verbindlich geregelten Preise für Leistungen im Rahmen der Objektplanung werden in der Praxis derzeit allerdings häufig durch Verstöße gegen das Preisrecht unterschritten. Zudem werden die Leistungen oftmals durch Bauträger oder im Rahmen von schlüsselfertig erstellten Wohngebäuden von den Auftragnehmern mit erbracht.

Private Regelwerke

Private Regelwerke sind keine Regelwerke der Rechtsordnung, deren Legitimation zur Initiierung letztendlich auf Grund eines Gesetzes gegeben ist. Vielmehr suchen private Interessengruppen die Möglichkeit, Standards oder Handlungskonzepte „verbindlich“ zu

definieren und diese z. B. als regionale oder branchenspezifische Regelwerke einzuführen. Die damit verbundenen Intentionen können vielfältig sein.

Normen privater Institutionen finden über direkte Vereinbarungen, durch Verweis aus Rechtsnormen und durch Rechtsprechung Eingang in die Rechtswirkung für Bauaufgaben. Insbesondere die DIN-Normen sind von Bedeutung.

Diese privaten Regelwerke ermöglichen, wie in Beispielrechnungen gezeigt, derzeit allerdings keine Kostensenkungen für den privaten Wohnungsneubau sondern führen eher zu einer Kostensteigerung.

Ein vom NABau des DIN selbst entwickeltes Konzept der ausdrücklichen Berücksichtigung der Kostenauswirkungen in Folge der Normungsarbeit wird in der Praxis derzeit noch nicht ausreichend umgesetzt. Zudem werden nicht durchgehend abgestufte Standards innerhalb der Norm zur Anwendung angeboten.

Auch das bewusste Unterschreiten von derzeit vorhandenen Normen ist nur schwer möglich und mit großen Risiken behaftet. Von diesem Weg muss in den meisten Fällen abgeraten werden, auch wenn zwei konkret untersuchte Beispiele technisch sinnvoller Vereinfachungen Einsparungen bei den Nutzungszykluskosten von jeweils ca. 1.000 € ausweisen.

Widersprüche in verschiedenen privaten Regelwerken untereinander sowie nicht mehr zeitgemäße Normen führen zu Unsicherheiten bei der Bewertung von Ausführungsqualitäten bzgl. des geschuldeten Technikstandards. In deren Folge und durch die Rechtsprechung unterstützt kommt es zumeist zu einer Anhebung des Standards auf das anspruchsvollere Niveau. Hier zeigen explizite Berechnungen, dass die Folgen einer Standarderhöhung durch die Uneinigkeit bei den Schallschutznormen DIN 4109 und VDI 4100 mögliche zusätzliche Nutzungszykluskosten von ca. 7.500 € verursachen können.

4 Lösungsansätze

Basierend auf den vorangegangenen Analysen werden folgende Veränderungen bei den Regelwerken skizziert, die bedeutend zur Senkung der Nutzungszykluskosten im privaten Wohnungsbau betragen würden.

4.1 Einführung eines Modells zur Berechnung der Nutzungszykluskosten als Basis der Entscheidungsfindung

Für potenzielle private Bauherren sind im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau die Kosten der maßgebliche Faktor im Entscheidungsprozess. Die größtmögliche Beeinflussbarkeit der Kosten besteht im Anfangsstadium der Planung. Bereits zu diesem Zeitpunkt müssen daher die zu erwartenden Kosten durch den Planer umfassend abgebildet werden. Eine Ermittlung der Nutzungszykluskosten sollte auf einer einheitlichen Vorlage erfolgen, die sowohl bei der Finanzierung seitens der Banken als auch bei der staatlichen Förderung verbindlicher Bestandteil der einzureichenden Unterlagen ist. Das Instrument zur einheitlichen Ermittlung von Nutzungszykluskosten könnte auf Basis des hier verwendeten Berechnungsmodells entwickelt werden.

Im Rahmen einer Initiative für den kostengünstigen Wohnungsbau muss der Gesetzgeber diese Einflüsse aus dem Blickwinkel des potenziellen Bauherren kennen und verändern. Der Gesetzgeber könnte mit einem Instrument auf Basis des hier verwendeten

Berechnungsmodells Auswirkungen von Veränderungen der Regelwerke an Hand verschiedener Annahmen simulieren und somit die Gesamtwirkung abschätzen.

4.2 Bereitstellung von kostengünstigem Bauland

Die Bereitstellung von kostengünstigem Bauland bietet i. d. R. den größten Hebel für Kosteneinsparungen im privaten Wohnungsneubau. Es wird eine Möglichkeit aufgezeigt, diese Kosten insbesondere im städtischen Umland zu senken. Die Höhe des Preises für Bauland ist als Zielpreis unabhängig von derzeitigen Wertermittlungsvorschriften festzulegen. Dabei wird u. a. eine Regelung zur Entschädigung für Bauerwartungsland vorgeschlagen, die sich im Wesentlichen an der sonstigen Nutzungsmöglichkeit der Fläche als Ackerland orientiert. Nur bei Einhaltung des Zielpreises kann eine Fläche auf Basis einer funktionalen Ausschreibung von Privaten entwickelt werden. Maximale Zielkosten für Bauland von 40 €/m² sind ohne weiteres zu erreichen.

4.3 Einführung rechtssicherer Standards zur Sicherung kostengünstiger Bauweisen

Die einheitliche Einführung verschiedener Standards führt zu einer verbesserten Bestimmung des Leistungssolls. Dafür ist allerdings zunächst der Umfang der Standardisierung sowie eine sinnvolle Abgrenzung einzelner Stufen erforderlich. Zudem müssen diese Standards den Bauherren hinsichtlich ihrer Bedeutung vergegenwärtigt werden. Durch eine verbesserte Definition des Leistungssolls sowie das geregelte Zulassen von Ausführungen unterhalb der allgemein anerkannten Regeln der Technik können gerichtliche Entscheidungen über Streitigkeiten des Leistungssolls vermieden werden. Qualitativ unnötig hochwertige Ausführungen auf Grund eventueller Rechtsunsicherheiten können entfallen. Entsprechende Lösungsskizzen für einen Weg rechtssicherer Vereinbarungen für einen kostengünstigen Wohnungsbau werden kurz vorgestellt.

4.4 Effektive Förderung von Objekten des kostengünstigen privaten Wohnungsneubaus

Der kostengünstige private Wohnungsneubau sollte durch eine speziell ausgerichtete Förderung in seiner Implementierung unterstützt werden. Es wird ein Vorschlag skizziert, der eine Förderung nur vorsieht, wenn es sich um Schwellenhaushalte mit entsprechend niedrigen Einkommensgrenzen handelt, wenn gleichzeitig bestimmte Kriterien des kostengünstigen Wohnungsneubaus eingehalten werden und wenn die Neubauten ausschließlich auf kostengünstigem Bauland errichtet werden.

Eine weitere Ausarbeitung der skizzierten Lösung mit der anschließenden Einführung könnte zu einer deutlichen Ausweitung des kostengünstigen Wohnungsbaus führen. Nur wesentliche Veränderungen die auch Denkansätze neben bisherigen Wegen verfolgen und letztendlich umgesetzt werden, führen zu einer spürbaren Verringerung der Nutzungszykluskosten im privaten Wohnungsbau. Kleinere Veränderungen innerhalb der bestehenden Regelwerke werden keine nennenswerten Fortschritte bringen.