



## Kostengünstiges Bauen und Schallschutz – Aufklärung und Transparenz gefordert

### Einleitung

Die Forderung nach bezahlbaren Mieten in Ballungsräumen ist derzeit in Politik und Gesellschaft sehr präsent, wobei als Lösung vorrangig die Schaffung neuen Wohnraums durch Ankurbelung des Baugeschehens verfolgt wird.

Derzeit liegt zum „Gebäudetyp E“ ein Papier mit gemeinsamen Eckpunkten des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 20.11.2025 vor. In Absatz II.3 wird ausdrücklich die Mitwirkung der Wissenschaft angekündigt, so dass die folgenden Statements auch als Beitrag für die laufende Rechtsetzung zu verstehen sind.

### Gebäudetyp E birgt Risiken für Wohnqualität und Immobilienwert

Die derzeitigen politischen Initiativen zum „Bau-Turbo“ und vor allem zum „Gebäudetyp E“ bewertet die Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V. (DEGA) kritisch, weil sie eine Senkung der Baukosten auch durch Verzicht auf bewährte Qualitätsstandards für den Schallschutz im Hochbau zum Ziel haben. Bei der Diskussion rund um den „Gebäudetyp E“ liegt der Fokus sehr stark auf den Einsparpotenzialen in den verschiedenen Fachgebieten. Die sich daraus ergebenden Konsequenzen werden jedoch nur ansatzweise und wenig transparent diskutiert und dargestellt. In vielen Punkten zeigen sich Einsparpotenziale ohne nennenswerte Auswirkungen auf die Wohnqualität; bei anderen Regelungen sind die Konsequenzen hingegen sehr relevant für die Baubeteiligten und insbesondere die Bewohner. Deshalb gilt es ehrlich und transparent mit den Themen und Auswirkungen umzugehen, so dass bewusste Entscheidungen getroffen werden können.

Die Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V. (DEGA) weist darauf hin, dass Bauen mit verminderten Standards zu Einbußen bei der Wohnqualität und beim Immobilienwert führen kann. Einsparungen beim Schallschutz können das Zusammenleben der Bewohner aufgrund einer verminderten Wohnqualität merklich beeinträchtigen. Im Gegensatz zu anderen Anforderungen (z. B. Wärmeschutz) kann vor allem der Trittschallschutz nach Fertigstellung eines Gebäudes nachträglich nur mit großem baulichem und finanziellem Aufwand verbessert werden. Diese Risiken dürfen in Politik und Medien in der aktuellen Diskussion nicht verschwiegen werden und müssen wie in anderen Fachgebieten transparent dargestellt werden.

## Aufklärung erforderlich

Die DEGA stellt sich hinter den Ansatz der Eckpunkte zum Gebäudetyp E des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, bei jeder baulichen Planung mindestens eine qualifizierte Aufklärung von Bau-trägern, Bauherren und Nutzern durchzuführen, um nachträgliche Konflikte zu vermeiden. Wer sich für kostenreduziertes Bauen entscheidet, darf nicht über die Konsequenzen im Unklaren gelassen werden. Für die Entscheidung bezüglich des gebäudeinternen Schallschutzes bietet die DEGA anhand der DEGA-Schallschutzklassen ein praktisches Werkzeug an, um die Auswirkungen von Abweichungen von bisherigen Standards für den Schallschutz im Hochbau bereits im Vorfeld einschätzen zu können. Es ermöglicht anzugeben, wie stark Geräusche aus benachbarten Wohnungen hörbar sein werden.

## DEGA-Schallschutzklassen und -ausweis

Mit den DEGA-Schallschutzklassen und dem DEGA Schallschutzausweis kann der Schallschutz eines Gebäudes bereits in der Planungsphase bestimmt und anhand von einfachen Einzahlwerten auch für Laien verständlich gemacht werden.

Hierzu hat die DEGA in 2024 und 2025 ihre Richtlinien 103-1 („Schallschutz im Wohnungsbau, Teil 1: Schallschutzklassen und erhöhter Schallschutz“) und 103-2 („Schallschutz im Wohnungsbau, Teil 2: Schallschutzausweis“) herausgegeben, siehe <https://www.dega-akustik.de/richtlinie-103-1> und <https://www.dega-akustik.de/richtlinie-103-2>.

Die beiden DEGA-Richtlinien ordnen dem geplanten oder vorhandenen Schallschutz jeweils Schallschutzklassen zu, deren verbale Beschreibungen und farbige Kennzeichnung auf einfache und transparente Weise darstellen, welche schalltechnische Qualität eine Wohneinheit aufweist. In beiden Richtlinien wird auch der gemäß DIN 4109-1 geforderte baurechtliche Mindestschallschutz abgebildet (Klasse „D“), jedoch auch höhere oder geringere schalltechnische Niveaus. Diese Klassen sind somit ein einfaches und auch für den Laien verständliches Werkzeug für Qualitätsvergleiche sowie für die Vertragsgestaltung und die Kaufentscheidung.

Zur Dokumentation empfiehlt die DEGA, in Analogie zum „Energieausweis“ einen „Schallschutzausweis“ zu nutzen, der als Qualitätskriterium bei Vermietung oder Verkauf einer Wohneinheit herangezogen werden kann. Er wurde bereits im Jahr 2009 in einer Vorgängerversion durch die DEGA eingeführt und findet in der Bauwirtschaft seitdem eine zunehmende Anwendung.

Bei der Rechtsetzung zum „Gebäudetyp E“ sollten die o. g. Richtlinien der DEGA in den Katalog der relevanten Regelwerke (siehe Absatz III.6 im Eckpunktepapier) aufgenommen werden, um für Bau und Nutzung beim Gebäudetyp E die Transparenz beim Schallschutz sicher zu stellen.

*Die **Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V. (DEGA)** ist eine gemeinnützige technisch-wissenschaftliche Fachgesellschaft mit etwa 1.900 persönlichen Mitgliedern, mehr als 70 fördernden Firmen und 14 Fach-ausschüssen/-gruppen. Sie fördert den wissenschaftlichen Austausch mit Tagungen, Workshops und Fortbildungsveranstaltungen und engagiert sich u. a. im Hochschulbereich, in Fragen des Lärmschutzes und in der akustischen Normung.*