

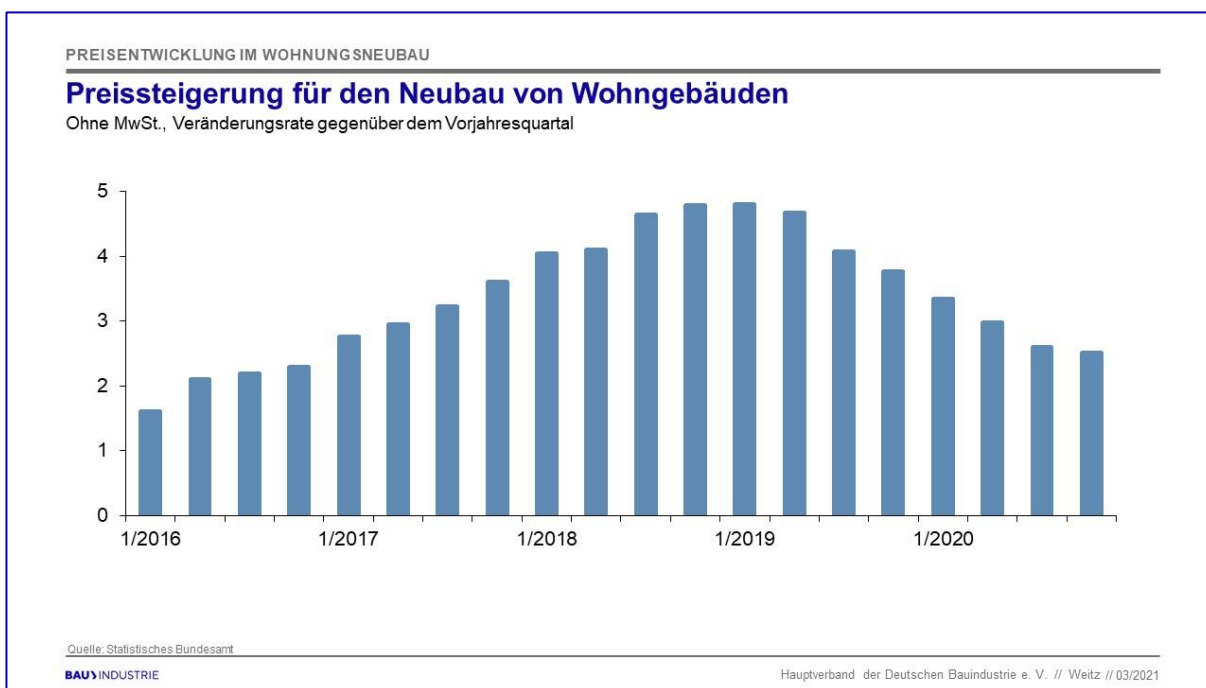
...auf den Punkt gebracht

## „Preisentwicklung im Wohnungsneubau“

Weitz/Stand: 03.06.2021

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden haben in den vergangenen Jahren deutlich angezogen. Der Preisindex stieg 2017 um 3,1 % und 2018 um 4,4 %. 2019 lag er um 4,3 % höher als ein Jahr zuvor. 2020 gab es durch die temporäre Senkung des Mehrwertsteuerregelsatzes von 19 auf 16 % (1. Juli bis 31. Dezember) einen Sonderfall. Mit Mehrwertsteuer legten die Preise um 1,6 % zu, ohne dagegen um 2,9 %. Dieser Wert gibt die tatsächliche Entwicklung auf dem Markt für Wohnungsbauleistungen wider.

Im Quartalsverlauf (ohne MwSt.) war die Entwicklung differenzierter. Vom 1. Quartal 2016 (+2,1 %) bis zum 1. Quartal 2018 (+4,8 %) war eine deutliche Zunahme der Baupreise (gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum) zu verzeichnen. Danach kehrte sich die Entwicklung um, bis zum 4. Quartal 2020 ging die Preissteigerungsrate auf 2,5 % zurück.




Dieser Preisauftrieb führte in der Öffentlichkeit zu Einschätzungen, die Baufirmen würden die gute konjunkturelle Lage dazu benutzen, ihre Preise besonders stark zu Lasten der Auftraggeber zu erhöhen. Dies ist nicht der Fall. Kosten und Preise steigen – je nach konjunktureller Situation – schwächer oder stärker. Dies ist kein Sonderfall in der Baubranche, sondern spiegelt in einer Marktwirtschaft das Verhältnis von Angebot und Nachfrage wider.

Heinrich Weitz  
Petra Kraus

Hauptverband der  
Deutschen Bauindustrie e.V.  
Kurfürstenstraße 129, 10785 Berlin  
Postanschrift: 10898 Berlin

Kontakt  
Telefon +49 30 21286-144  
heinrich.weitz@bauindustrie.de  
Telefon +49 30 21286-242  
petra.kraus@bauindustrie.de



Tatsächlich ist der Preisanstieg im Wohnungsbau, gerade in den letzten Jahren, vor allem auf die Steigerung der Produktionskosten zurückzuführen. Dies betrifft zum einen Baustoffe und Baumaterialien. Zum anderen ist im personalintensiven Wohnungsbau die Entwicklung der Löhne besonders wichtig. So liegt hier der Anteil der Personalkosten an den gesamten Produktionskosten bei etwa der Hälfte. Innerhalb von nur sechs Jahren sind bis 2021 die Tariflöhne im Bauhauptgewerbe in Westdeutschland um 13,5 % gestiegen, in den neuen Bundesländern sogar um 16,3 %.

Es darf zudem nicht übersehen werden, dass die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in den Jahren der Baukrise von 1995 bis 2004 trotz steigender Kosten lediglich stagnierten, um dann bis 2015 mit 2 % pro Jahr nur moderat zu steigen. Der nachfolgende Preisauftrieb stellte insofern auch einen Nachholeffekt der Firmen dar, die nun die Risiken des Baugeschäfts wieder angemessen bepreisen können.

Bei genauer Betrachtung zeigt sich, dass es im langfristigen Vergleich vor allem die Preise für Ausbauleistungen waren, die den Index getrieben haben. Von 1991 bis 2020 legte der Preisindex für Rohbauarbeiten um 59 % zu, bei den Ausbauleistungen waren es hingegen 89 %. Gleichzeitig verschoben sich auch die Gewichte. Während im Wägungsschema des Statistischen Bundesamtes (das alle fünf Jahre umgestellt wird) 1991 die Rohbauarbeiten noch mit einem Anteil von 51,8 % an den gesamten Baukosten zu Buche schlugen, waren es 2015 nur noch 44,5 %. Entsprechend stieg der Anteil der Ausbauarbeiten von 48,2 auf 55,5 %.


Vor allem die Gewerke der technischen Gebäudeausstattung sowie weitere Gewerke, die von der laufenden Verschärfung der Energieeinsparverordnung besonders betroffen sind, verzeichneten überproportionale Preisanstiege. Von 1991 bis 2020 legte der Preisindex für Arbeiten im Bereich Dämm- und Brandschutzarbeiten um 191 % zu, bei Heizung und Zentrale Wassererwärmung um 149 %, bei den Raumlufttechnischen Anlagen um 133 % und bei den elektrischen Anlagen um 124 %. Begleitend entfiel auf diese Gewerke ein ständig steigender Anteil an den gesamten Baukosten. Bei den Beton- und Mauerarbeiten lagen die Preissteigerungen dagegen nur bei 52 bzw. 50 %. Zum Vergleich: Über alle Gewerke stieg der Preisindex in diesen 30 Jahren um 74 %.

Eine Untersuchung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen in Kiel (ein Institut des Landes Schleswig-Holstein) zeigt, dass die Kostensteigerung im Wohnungsbau auch auf gesetzliche Vorgaben, vor allem in den Bereichen Brandschutz, Schallschutz, Wärmeerzeugung und Energieeinsparung, zurückzuführen ist. Die ARGE hat errechnet, wie sich die Baukostensteigerung für komplette Wohngebäude einschließlich Grundstück zusammensetzt.

Grundlage der Berechnung ist die detaillierte Analyse abgerechneter Wohnungsbauprojekte. In Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten lagen die kompletten Gestehungskosten (Planung, Finanzierung, Genehmigung, Grundstückserwerb, Bau) von Typengebäuden im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Jahr 2000 bei 2.209 Euro je Quadratmeter, im 3. Quartal 2020 waren es bereits 3.723 Euro, mithin 1.514 Euro bzw. 69 % mehr.

28 % dieser Steigerung sind auf gestiegene Vorgaben und Anforderungen von Bund, Länder und Gemeinden zurückzuführen, nur die Hälfte auf die Steigerung von Baupreisen und Nebenkosten. Bei den staatlichen Vorgaben handelt es sich vor allem um die Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen sowie von technischen Bestimmungen und Normen, auf kommunaler Ebene um besondere Auflagen bei Planverfahren und Gebäudeausführung sowie zusätzlichen Abgaben. Mithin hat der Staat mit knapp einem Drittel zu den Baukostensteigerungen in den vergangenen 18 Jahren beigetragen.

20 % des Anstiegs der Gestehungskosten wurden laut der ARGE durch gestiegene Baulandpreise verursacht. Diese werden laut ARGE maßgeblich durch die Baulandpolitik der Städte und Gemeinden beeinflusst. Die Steigerung der Baukosten selbst ist relativ eng mit dieser Entwicklung verbunden. Von 2009 (dem Jahr des Wiederanspringens der Wohnungsbaukonjunktur) bis 2019 legte der durchschnittliche Kaufwert für den Quadratmeter baureifes Land in Deutschland um 56 % zu. Bei den Gemeinden mit 500.000 und mehr Einwohnern lag der Anstieg sogar bei 231 %. 2019 kostete hier der Quadratmeter baureifes Land im Durchschnitt 1.128 Euro.



Auf derart teuren Flächen werden dann in der Regel keine kostengünstigen Wohnungen errichtet, entsprechend aufwendig (auch hinsichtlich der Bauqualität und der damit verbundenen Kosten) fallen die Baumaßnahmen aus. Gleichzeitig machen sich aber auch die im Laufe der Jahre deutlich gestiegenen Ansprüche der Eigentümer bzw. Mieter (und damit auch der Investoren) an die Ausstattung der Häuser und Wohnungen bemerkbar.

**Siehe auch:**

...auf den Punkt gebracht: „Preisentwicklung im Bau(haupt-)gewerbe“