

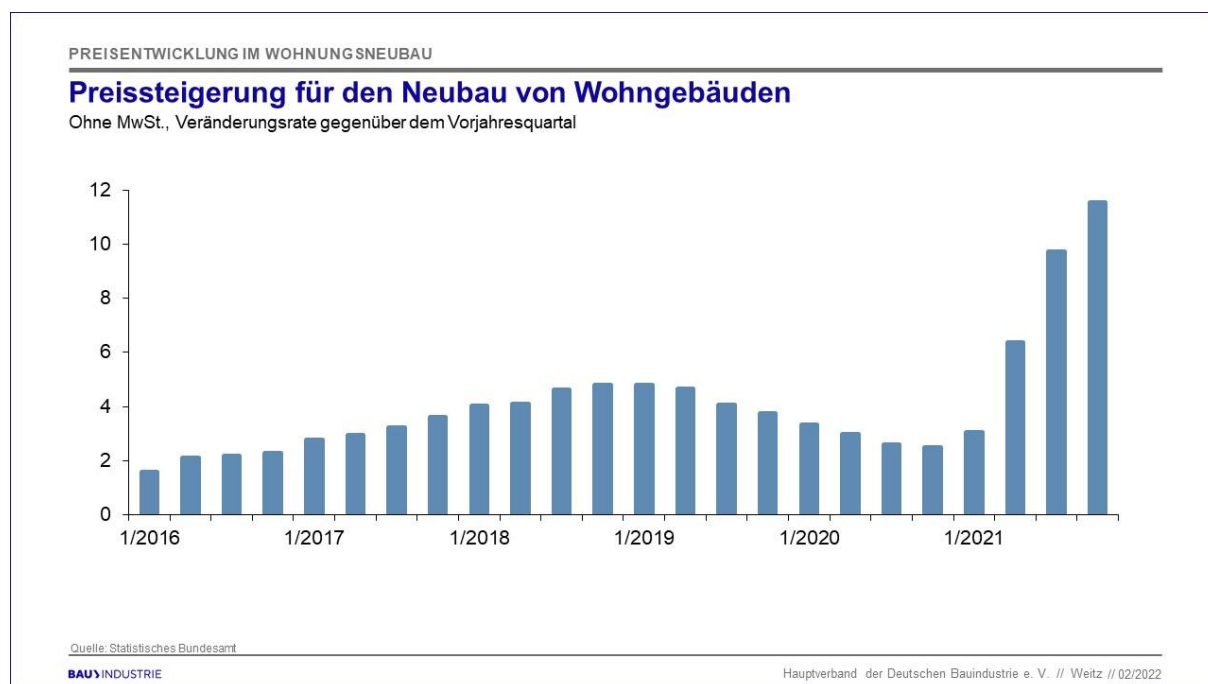
...auf den Punkt gebracht

## „Preisentwicklung im Wohnungsneubau“

Weitz/Stand: 03.02.2022

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden haben in den vergangenen Jahren deutlich angezogen. Der Preisindex lag im November 2019 um 12,7 % höher als im November 2016. 2020 gab es eine Abschwächung des Preisanstiegs sowie - 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 %.

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.




Im Jahresverlauf 2021 kam es dagegen zu einer drastischen Trendumkehr. Im Februar legte der Preisindex (ohne MwSt.) gegenüber dem Vorjahresmonat um 3,1 % zu, im November waren es dann 11,6 %. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1971. Auch im Jahresdurchschnitt legt der Preisindex mit 7,7 % überaus deutlich zu. Anders als in den Vorjahren, war 2021 der Rohbau mit einem Preisanstieg von 8,8 % der Treiber der Entwicklung, Ausbauleistungen verteuerten sich um 6,8 %.

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



Diese starke Zunahme ist vor allem auf den überaus deutlichen Anstieg der Preise für viele Baumaterialien zurückzuführen. So entwickelte sich der Erzeugerpreisindex von Januar bis Dezember 2021 wie folgt:

- Betonstahlmatten +70 %
- Bauholz +60 %
- Dämmplatten +38 %
- Bitumen +37 %
- Flachglas +34 %
- Halbzeug aus Kupfer +23 %

Bei langlaufenden Verträgen, die vor der starken Verteuerung der Baumaterialien abgeschlossen wurden, war es nur in Ausnahmefällen möglich, über Nachverhandlungen einen Teil des Preisanstiegs auf die Auftraggeber weiterzuwälzen. Bei Neuverträgen geschah dies dann in vollem Umfang.

Im personalintensiven Wohnungsbau spielt zudem auch die Entwicklung der Löhne eine wichtige Rolle. Der Anteil der Personalkosten an den gesamten Produktionskosten liegt bei etwa der Hälfte. Bis 2021 sind innerhalb von nur sechs Jahren die Tariflöhne im Bauhauptgewerbe in Westdeutschland um 13,5% gestiegen, in den neuen Bundesländern sogar um 16,3 %. Auch diese Entwicklung geht in die Preise der Baufirmen ein.

Dieser Effekt schlägt allerdings bei weitem nicht so stark zu Buche, wie das Problem mit den Baumaterialien. So lag im August 2021 (die Werte für den November liegen noch nicht vor) der Materialkostenindex um 13,4 % höher als ein Jahr zuvor, der Arbeitskostenindex nur um 3,8 %. In der Sondersituation des Jahres 2021 wurden somit die von den Baufirmen verlangten Preise vor allem durch die Entwicklungen bei den Baumaterialpreisen getrieben.


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 bei Löhnen und Material lediglich stagnierten und dann bis 2015 mit 2 % pro Jahr nur moderat zu steigen. Der seitdem erfolgte Preisauftrieb stellt daher auch einen Nachholeffekt der Firmen dar, die die Risiken des Baugeschäftes nun wieder angemessen bepreisen können.

Zudem zeigt eine Untersuchung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen in Kiel, dass die Kostensteigerung im Wohnungsbau auch auf gesetzliche Vorgaben, vor allem in den Bereichen Brandschutz, Schallschutz, Wärmeerzeugung und Energieeinsparung, zurückzuführen ist. Die ARGE hat ermittelt, 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. gut zwei Drittel 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 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 2020 legte der durchschnittliche Kaufwert für den Quadratmeter baureifes Land in Deutschland um 63 % zu. Bei den Gemeinden mit



500.000 und mehr Einwohnern lag der Anstieg sogar bei 255 %. 2020 kostete hier der Quadratmeter baureifes Land im Durchschnitt 1.213 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“