

...auf den Punkt gebracht

## „Preisentwicklung im Wohnungsneubau“

Weitz / Stand: 20.07.2020


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. Im Jahresverlauf war allerdings ein Rückgang der Steigerungsraten von 4,8 % (1. Quartal) auf 3,8 % (4. Quartal) zu verzeichnen. Diese Entwicklung setzte sich im laufenden Jahr fort, im 2. Quartal 2020 lag der Preisindex um 3,0 % höher als vor einem Jahr.

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. Die Umsatzrendite im Baugewerbe hat sich zumindest bis 2017 nicht signifikant erhöht. Dass sich Kosten und Preise – je nach konjunktureller Situation – schwächer oder stärker erhöhen, ist zudem kein Sonderfall in der Baubranche, sondern spiegelt in einer Marktwirtschaft das Verhältnis von Angebot und Nachfrage wider.

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 vier Jahren sind bis 2020 die Tariflöhne im Bauhauptgewerbe in Westdeutschland um 10,7 % gestiegen und in den neuen Bundesländern sogar um 13,2 %.

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 vergleichsweise moderat zu steigen. Der aktuelle Preisauftrieb stellt insofern auch einen Nachholeffekt der Firmen dar, die nun die Risiken des Baugeschäfts wieder angemessen bepreisen können.

Bei genauer Betrachtung zeigt sich, dass es vor allem die Preise für Ausbauleistungen waren, die den Index getrieben haben. Von 1991 bis 2019 legte der Preisindex für Rohbauarbeiten um 57 % zu, bei den Ausbauleistungen waren es hingegen 86 %. 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 schlagen, 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 2019 legte der Preisindex für Arbeiten im Bereich Dämm- und Brandschutzarbeiten um 181 % zu, bei Heizung und Zentrale Wassererwärmung um 143 %, bei den Raumluftechnischen Anlagen um 129 % und bei den elektrischen Anlagen um 118 %. Begleitend entfiel auf diese Gewerke ein ständig steigender Anteil an den gesamten Baukosten. Bei den Beton- und Mauerarbeiten lagen die Preissteigerungen dagegen nur bei 51 bzw. 48 %.

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 2. Quartal 2017 waren es bereits 3.218 Euro, mithin 1.009 Euro bzw. 46 % mehr.

34 % davon 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 einem Drittel zu den Baukostensteigerungen in den vergangenen 18 Jahren beigetragen.

17 % 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 2018 legte der durchschnittliche Kaufwert für den Quadratmeter baureifes Land in Deutschland um 43 % zu. Bei den Gemeinden mit 500.000 und mehr Einwohnern lag der Anstieg sogar bei 186 %. 2018 kostete hier der Quadratmeter baureifes Land im Durchschnitt 1.095 Euro. Nach vorläufigen Zahlen scheint sich der Anstieg 2019 allerdings deutlich abgeflacht zu haben.

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“