

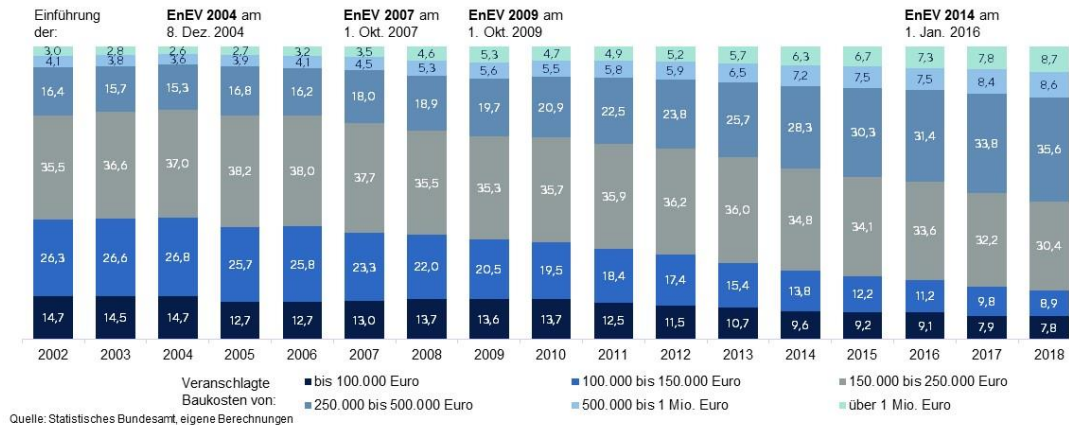
Kraus / 09.07.2019 Bauprojekte zunehmend im oberen Preissegment

Der Anteil der Hochbauprojekte mit einem Projektvolumen von über 500.000 Euro am Gesamtmarkt ist innerhalb von 16 Jahren von 7 % auf 17 % gestiegen. Dies ist, neben gestiegenen Ansprüchen, dem starken Zufluss internationalen Kapitals und dem Trend zu größeren Projekten im Geschosswohnungsbau, auch auf gestiegene Baukosten aufgrund der Energieeinsparverordnung zurückzuführen. Der Anteil der Projekte im unteren Preissegment bis 150.000 Euro ist im gleichen Zeitraum von 41 % auf 17 % zurückgegangen.

Der Anteil der Hochbauprojekte im Neubau (Anzahl der Gebäude) mit einem Projektvolumen (veranschlagte Baukosten) von über 500.000 Euro ist zwischen 2002 und 2018 von 7,1 % auf 17,3 % gestiegen. Das heißt: Von den 132.000 Hochbauprojekten des Jahres 2018 - von denen 107.600 auf Wohngebäude entfallen - wurden 22.800 Projekte mit einem Volumen von über einer halben Millionen Euro realisiert (2002: 14.120 von 198.000 Projekten). Davon entfielen 11.400 bzw. 8,7 % auf Projekte mit einem Volumen von über einer Million Euro, 2002 lag deren Anteil gerade einmal bei 3 % (6.000 Projekte). Auch der Anteil der Projekte in der Größenordnung von 250.000 bis 500.000 Euro hat sich in diesem Zeitraum auf 35,6 % mehr als verdoppelt. Demgegenüber haben die Projekte mit einem Volumen von bis zu 150.000 Euro stark an Bedeutung verloren: Der Anteil ist von 41 % auf 16,7 % gesunken. Lediglich die Kategorie mit einem Volumen zwischen 150.000 und 250.000 Euro hat sich (im Vergleich zu den anderen) nur leicht verändert (von 35,5 % auf 30,4 %). Dies hat die Auswertung einer Sondertabelle des Statistischen Bundesamtes ergeben. Die Detaildaten können über die verbandseigene Statistikdatenbank ELVIRA abgerufen werden: <http://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/datenbankelvira/>.

Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Projektgrößenklassen

NEUBAU, ANZAHL DER GEBÄUDE, ANTEIL IN %

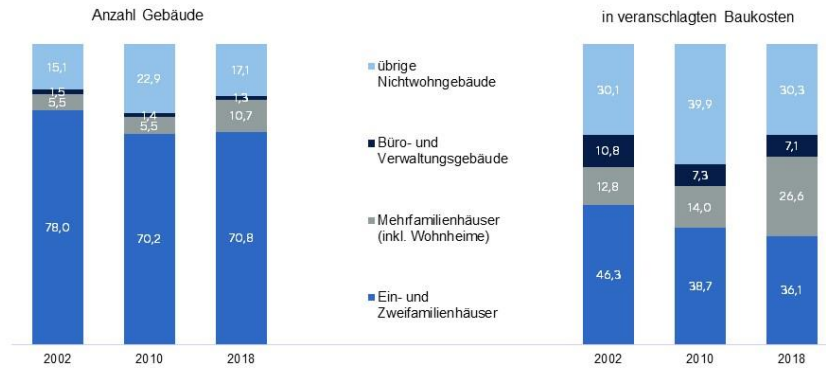


Der absolute und der anteilige Anstieg der Fertigstellungen von neuen Gebäuden im oberen Preissegment ist zum einen auf die gestiegenen Ansprüche der Bauherren zurückzuführen: Zunehmende Beschäftigung, steigende Einkommen und niedrige Zinsen machen es möglich, bei der Ausstattung etwas mehr Geld in die Hand zu nehmen. Aber auch die steigende Nachfrage nach Immobilien durch internationale Investoren führt zu einem zunehmenden Angebot an höherpreisigen Immobilien. Zum anderen trägt aber auch die zunehmende Zahl an Bauvorschriften im Zuge der diversen Energieeinsparverordnungen (EnEV) zu steigenden Baukosten und somit zu einer Verschiebung in höhere Preissegmente bei. War der Anteil der Projekte mit einem Volumen von einer halben Millionen Euro und mehr von 2002 bis 2004 noch von 7,1 auf 6,2 % zurückgegangen, ist seit Einführung der EnEV's 2004, 2007, 2009 und 2014 ein stetiger Anstieg zu beobachten. Insbesondere von 2007 auf 2008 - im Oktober 2007 trat die EnEV 2007 in Kraft - gab es einen starken Sprung um zwei Prozentpunkte auf einen Anteil von 10 %.

Zunehmende Anforderungen an die Wärmedämmung, an die Haustechnik, bei Brandschutz, Schallschutz und Barrierefreiheit sind zwar sinnvoll, sie kosten aber auch extra. Entsprechend haben sich die Anteile bei den Baukosten geändert: Hatte der Bereich der technischen Anlagen und Wärmedämmung beim Bau von Wohngebäuden im Jahr 2000 noch einen Anteil von 16 % an den Baukosten, so lag dieser 2015 bei 23 %, bei Bürogebäuden ist der Anteil von 21 % auf 28 % gestiegen (die Angaben liegen nur alle fünf Jahre vor).

Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden

NEUBAU, ANTEIL AN INSGESAMT, IN %

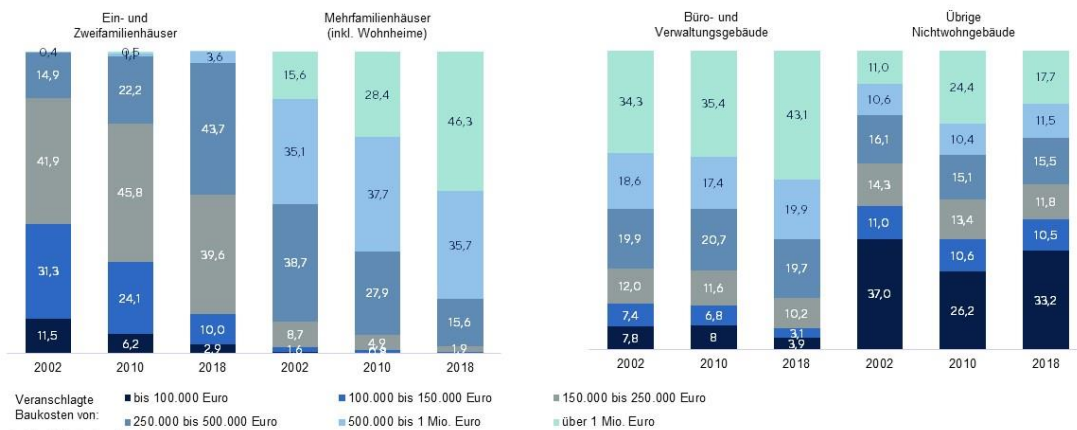


Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Preiswertes Bauen wird somit - selbst bei Ein- und Zweifamilienhäusern - immer schwieriger: Entfielen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern auf die Projektgrößenklasse bis 150.000 Euro 2002 noch 42,8 % der Gebäude, waren es 2018 nur noch 12,9 %. Bei Mehrfamilienhäusern entfiel 2002 noch knapp die Hälfte der Projekte auf die Größenklasse bis zu einer halben Millionen, 2018 waren es nur noch 18 %. Auch bei Büro- und Verwaltungsgebäuden ging der Anteil der Projekte in dieser Größenklasse zurück: Von 47,1% in 2002 auf 36,9% in 2018.

Baufertigstellungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Projektgrößenklassen

NEUBAU, ANZAHL DER GEBÄUDE, ANTEIL IN %



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Anmerkung: Die Daten liegen dem Hauptverband für die Anzahl der neu fertiggestellten Wohn- und Nichtwohngebäude nach 25 Projektgrößenklassen vor. Eine Unterteilung wurde vom Statistischen Bundesamt nur für Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäuser und Büro- und Verwaltungsgebäude sowie übrige Nichtwohngebäude vorgenommen. Es handelt sich ausschließlich um die Anzahl der Gebäude. Aufgrund der Tiefe bei den Projektgrößenklassen werden einige Daten aus Geheimhaltungsgründen nicht veröffentlicht. Aus diesem Grund ist eine Datenauswertung bei den o.g. Gebäudetypen nicht für sämtliche Jahre in dem Zeitraum 2002 bis 2018 möglich.