

Führung / Kommunikation

GdW Jahresbilanz – Was kostet das Bauen in Deutschland

Der deutsche Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich von hoher Qualität, aber teuer. Seit zehn Jahren steigen die Baukosten deutlich stärker als die Baupreise und die Baupreise stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Kapazitätsengpässe schlagen sich in den Baupreisen nieder

Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland, Veränderung zum Vorjahr in %



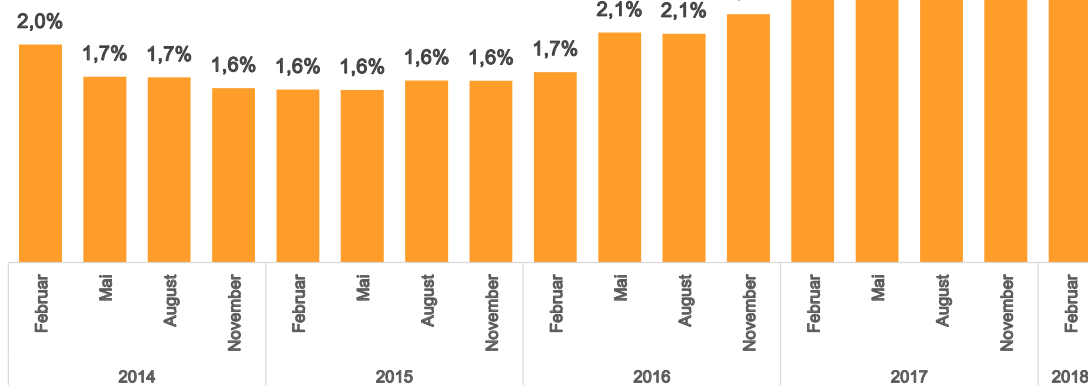
Februar 2018: + 4,0 % höchster Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren

Rohbauarbeiten an Wohngebäuden + 4,4 %

Erdarbeiten + 6,0 %, Betonarbeiten + 5,1 %, Gerüstarbeiten + 4,9 %, Entwässerungskanalarbeiten + 4,8 %

Ausbauarbeiten + 3,6 %

Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen + 4,9 %, Nieder- und Mittelspannungsanlagen + 4,5 %, Estricharbeiten, Tischlerarbeiten und Metallbauarbeiten + 3,9 %



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, 02/2018

© GdW-Schrader - 25.06.2018

16

Allein die Bauwerkskosten sind trotz vieler Bemühungen um Effizienzsteigerung in den Jahren 2000 bis 2017 um rund 55 Prozent gestiegen. Allein die Kostensteigerung durch die restriktiver gewordenen Verordnungen zur Energieeinsparung (EnEV) betrug 16 Prozent seit dem Jahr 2002. Die Einsparungen aus verminderten Heizkosten können dies nur zum Teil gegenfinanzieren, zumal der betriebliche Aufwand für energetisch hocheffiziente Gebäude deutlich ansteigt. Mit dem derzeitigen Neubaustandard ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit längst erreicht. Höhere Standards wie KfW 55 lassen sich ohne Förderung gar nicht mehr darstellen. In der Gesamtbetrachtung sind kaum noch energetische Fortschritte zu erzielen. Die Mehrkosten gehen 1:1 in eine höhere Miete und Betriebskosten ein. Eine Folge ist, dass kaum Wohnungen zu bezahlbaren Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau entstehen. Nur kaufkräftige Haushalte sind in der Lage, die wirtschaftlich notwendigen Mieten zu bezahlen bzw. Eigentum zu erwerben.

Die Baupreise sind seit dem Jahr 2000 um 36 Prozent gestiegen.

Auffällig hier: Im Februar 2018 hatten die Baupreise den höchsten Anstieg seit zehn Jahren vorzuweisen. Allein die Rohbauarbeiten an Wohnbaugebäuden haben um 4,4 Prozent zugelegt – darunter beispielsweise Betonarbeiten um 5,5 Prozent und Erdarbeiten um ganze 6 Prozent. Auch bei den Ausbauarbeiten zeigt der Preisfeil mit einem Plus von 3,6 Prozent deutlich nach oben. Allein Estrich- oder Tischlerarbeiten sind jetzt knapp 4 Prozent teurer. „Diese Preisanstiege hängen auch mit den deutlich spürbaren Kapazitätsengpässen im Bereich Handwerk zusammen“, erläuterte der GdW-Präsident. „Die Kapazitätsauslastung ist insgesamt höher als im Bauboom der Nachwendezeit“, so der GdW-Chef.

Ein weiteres Problem: Die Brutto-Bauzeit von der Projektierung bis zur Baufertigstellung hat sich besonders im Bereich des bezahlbaren Wohnungsneubaus deutlich verlängert. Das hat mehrere Gründe: Zum einen sind die Anforderungen und der damit verbundene Aufwand für die Planung hoch. Zum anderen steht in den Ämtern jedoch für eine zügige Abwicklung zu wenig Personal zur Verfügung. Das hat Auswirkungen: Baugenehmigungen dauern viel zu lange. Je nachdem, für welches baurechtliche Verfahren die Behörden sich entscheiden, kann es im Bereich des bezahlbaren Wohnraums bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens bis zu vier Jahre dauern. Das liegt auch an schwierigen planungsrechtlichen Verfahren zur Festlegung von Standorten, Baudichten und Nutzungen. Aber auch die Kapazitätsengpässe schlagen hier zu Buche: Allein durch Neu- und Nachverhandlungen oder Verschiebungen des Baubeginns durch Engpässe gehen im bezahlbaren Segment rund 16 Monate zu viel ins Land. Auch zuweilen widerstreitende Belange des Umweltschutzes können zu Verzögerungen oder gar zum Stopp des Vorhabens führen.

Lesen Sie auch

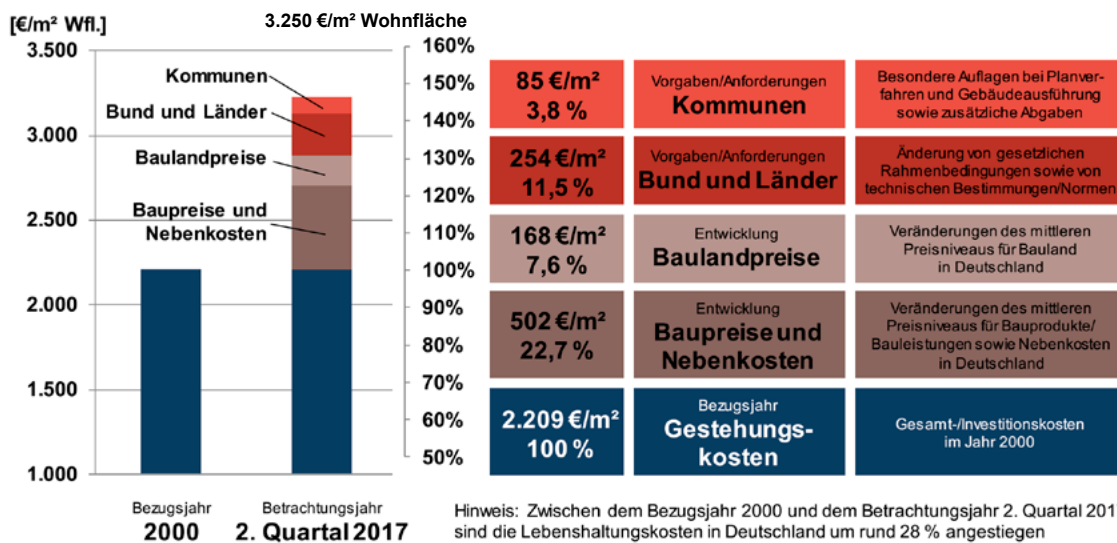
[GdW Jahresbilanz - Wohnungsmärkte brauchen neue deutsche Einheit in Stadt und Land – Wohnungswirtschaft zieht positive Bilanz](#)
[Hier zum Pdf per KLIICK](#)

[GdW Jahresbilanz – GdW-Unternehmen an der Spitze der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung – Aktive Stadtentwicklungspolitik](#)
[Hier zum Pdf per KLIICK](#)

[GdW Jahresbilanz - Was kostet das Wohnen in Deutschland](#)
[Hier zum Pdf per KLIICK](#)

Kostentreiber für den Wohnungsbau

Investitions- bzw. Gesamtkosten von Wohnungsneubauten in deutschen Großstädten im Median bei rund 3.250 €/m² Wohnfläche



Investitionskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude
 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Bildquelle: ARGE-Kiel. Studie Kostentreiber

20

Flächensparender Wohnungsbau leistet seit Jahren einen zentralen Beitrag zur Innenentwicklung der Städte. Innerstädtische Grundstücke sind jedoch nur begrenzt verfügbar, vor allem in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten. Je weniger bebaubare Grundstücke es gibt, umso mehr steigen die Grundstückspreise. Die regionalen Preisspannen im mittleren Preisniveau sind dabei erheblich und reichen von 2.550 Euro/qm in München bis zu 850 Euro/qm in Hamburg. Kommunale Bodenvorratspolitik und Baulandentwicklungspolitik werden immer wichtiger.

Das politische Ziel, den Flächenverbrauch auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen, stammt aus einer Zeit, als Deutschland schrumpfte. Es wirkt heute angesichts des deutlichen Bevölkerungswachstums und der auf bestimmte Stadtregionen konzentrierten Binnenwanderung unrealistisch. Mehrgeschossiger Wohnungs-

bau in Mehrfamilienhäusern ist energieeffizienter und spart gegenüber dem Bau von Eigenheimen mehr als die Hälfte der Fläche. Er kann einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung leisten.

Die wirtschaftlich notwendige Miete variiert – je nach lokalem Markt und ob Grundstücke vorhanden sind oder erworben werden müssen – zwischen rund 9 Euro und 14 Euro pro qm Wohnfläche. Sie liegt damit vielerorts fast beim Doppelten von dem, was im Sinne des sozialen Wohnungsbaus als bezahlbar gilt. Die Miethöhe geförderter Wohnungen ist auf etwa 5 bis 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. In der vergangenen Legislaturperiode hat das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen umfassende Ergebnisse zur Baukostensenkung veröffentlicht. Insbesondere die von der Baukostensenkungskommission erarbeiteten Handlungsempfehlungen müssen nun schnell in die Umsetzung gelangen. Die entscheidende Erkenntnis bisher aber ist: Es gibt nicht den einen entscheidenden Treiber der Baukosten. Baukostensenkung muss überall und gleichzeitig ansetzen.

Katharina Burkardt

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer
rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche
Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
