

# Pressemitteilung



Nr. 49/19 vom 14.08.2019

Sperrfrist: keine

Anzahl der Anschläge: 4.844

Abrufbar unter: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Was kostet das Bauen in Deutschland? – Wohnungsbau ist von hoher Qualität, aber teuer

10 **Berlin** – "Der deutsche Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich von hoher Qualität, aber teuer", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, mit Blick auf Auswertungen aus der neuen GdW-Jahresstatistik. Allein die **Bauwerkskosten** sind trotz vieler Bemühungen um Effizienzsteigerung in den Jahren 2000 bis 2018 um rund 65 Prozent gestiegen. Und allein die Kostensteigerung durch 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", erläuterte der GdW-Präsident.

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.

20 Die **Baupreise** sind seit dem Jahr 2000 um 45 Prozent gestiegen. Allein die Rohbauarbeiten an Wohnbaugebäuden haben seit dem Jahr 2000 um 41 Prozent zugelegt. Den größten Schub erlebten die Preise jedoch beim technischen Ausbau der Gebäude. Hier zeigt der Pfeil im gleichen Zeitraum sogar um 146 Prozent nach oben. Auch die konstruktiven Ausbaukosten und die Baunebenkosten machen mit einem Anstieg von 72 Prozent und 67 Prozent beim Kostenwettrennen mit.

Auffällig hier: Zum Jahreswechsel 2018/2019 hatten die Baupreise den höchsten Anstieg seit 10 Jahren vorzuweisen und die Dynamik ebbt seitdem nicht ab. Allein Maurerarbeiten sind jetzt um 6 Prozent teurer, Betonarbeiten kosten rund 5,8 Prozent und Erdarbeiten immerhin 7 Prozent mehr als im Vorjahr.

30 Auch bei den Ausbauarbeiten zeigt der Preispeil im Februar mit einem Plus von 4,2 Prozent deutlich nach oben. Hier steigen besonders die Preise für Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+5,6 Prozent) sowie für Metallbauarbeiten (+4,6 Prozent) und Heiz- und Wassererwärmungsanlagen (+4 Prozent).

40 "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. Trotz eines leichten Rückgangs in den Jahren 2018/2019 durch den Aufbau neuer Kapazitäten in den Firmen liegt die Auslastung immer noch bei 80 Prozent und damit 7 Prozentpunkte höher als noch im Jahr 2013. "Es liegt auf der Hand, dass nach den Zeiten der Rezession im Bau die Firmen heute nur dann ihre Kapazitäten weiter aufstocken werden, wenn sie Rahmenbedingungen für einen langfristigen Bauboom haben", so Gedaschko. Die Politik muss also zentrale Anreize setzen, um diesen Ansprüchen gerecht zu werden. Gut wäre es, die lineare AfA endlich von 2 auf 3 Prozent zu erhöhen. Dies ist lange überfällig und würde einen besseren Effekt haben als eine kurzfristige Sonderabschreibung, die noch mehr Druck auf den stark ausgelasteten Markt aufbaut und damit zwangsläufig die Preise weiter treibt", so der GdW-Präsident.

Der Flaschenhals für das bezahlbare Bauen in Deutschland ist das **Bauland**. Hier zeigen sich gleich zwei ungünstige Entwicklungen für das bezahlbare Wohnen auf einmal: weniger und teurer.

50 Das Bauland in den Metropolen wird rar. So wurden im Jahr 2017 in A-Standorten (hierzu zählen die 7 größten Städte in Deutschland) 33 Prozent weniger Baulandgrundstücke verkauft als noch 6 Jahre zuvor. Aber auch in den B- und C-Standorten (kleine Städte mit angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmärkten wie etwa Leipzig, Freiburg, Karlsruhe oder Potsdam) kommen immer weniger bebaubare Grundstücke an den Markt. Hier sank die Zahl der Verkaufsfälle von Baugrundstücken bis 2017 auf 82 bzw. 85 Prozent des Niveaus des Jahres 2011. Damit war ein Rückgang um 18 bzw. 15 Prozent in den letzten 6 Jahren zu verzeichnen. Lediglich in den ausgeglichenen Märkten ist noch ausreichend Bauland vorhanden, allerdings wird auch hier die Entwicklung ab 2016 etwas enger.

60 Dazu kommt, dass das noch vorhandene Bauland in der Regel extrem teuer ist. Besonders an den A-Standorten haben sich die Preise im Vergleich zu 2011 fast verdoppelt und liegen im Durchschnitt bei 1.120 Euro/qm. Auch die B-Standorte können sich diesen Preissteigerungen nicht entziehen. Hier zahlt man im Durchschnitt 500 Euro/qm für Bauland – aber auch hier bedeutet das einen Preissprung von über 100 Prozent verglichen mit den Preisen vor 6 Jahren.

**Eine Reihe von Grafiken zum Thema Baukosten finden Sie [hier](#).**

**Ausführliche Angaben zur neuen Jahresstatistik des GdW finden Sie [hier](#), die GdW-Positionen "Bezahlbares Wohnen jetzt – 20 Vorschläge zur kurzfristigen Umsetzung" [hier](#).**

**Einen Video-Clip zu den Baukosten aus der GdW-Jahrespressekonferenz können Sie sich [hier](#) anschauen.**

70 Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.