

Grundstückspreise und Vorschriften im Fokus:

Kostensteigerung im Neubau

AUF EINEN BLICK

- **Baulandpreise:** Der Preis für Bauland in Deutschland hat sich in den letzten zwanzig Jahren verdreifacht und trägt maßgeblich zu den Gesamtkosten beim Hausbau bei.
- **Regulierungsdichte:** Die zunehmende Regulierungsdichte im Bausektor führt zu einer Steigerung der Baukosten. Es gibt etwa 3.900 baurelevante Normen und 16 verschiedene Landesbauordnungen.
- **Stellplatzpflicht:** Die Stellplatzpflicht verteuert Neubauten in dichtbesiedelten Gebieten um zehn Prozent.
- **Energieeffizienzstandards:** Die Energieeffizienzstandards im Neubau sind trotz Mehrkosten eine der politischen Maßnahmen im Gebäudesektor mit den höchsten Akzeptanzwerten. Sie sparen langfristig Emissionen und Heizkosten.

EIN HAUS ZU BAUEN, KOSTET GELD

Die Neubaukosten in Deutschland steigen stetig an und sorgen in der aktuell schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage mit hohem Zinsniveau für einen Konjunkturreinbruch in der Baubranche. Besonders betroffen ist der Wohnungsbau, dessen Umsatz 2022 [laut Statistischem Bundesamt](#) um sieben Prozent im Vergleich zu 2021 gesunken ist. Die Kostenzusammenhänge am Bau sind jedoch komplex und die Gründe für die hohen Kosten zahlreich: hohe Preise für Baustoffe, Fachkräftemangel, stark gestiegene Grundstückskosten und etliche Baustandards, Normen und Vorschriften. Die Herausforderungen des Bausektors lassen sich demnach nicht mit Rückschritten bei der Energieeffizienz lösen – insbesondere nicht mit Blick auf die gesetzlich festgelegten Klimaschutzziele.

MATERIAL- UND ARBEITSKOSTEN STEIGEN STETIG AN

Die [Baukostenindizes für Wohngebäude](#) verzeichneten 2022 sowohl bei den Materialkosten (+40,5 Prozent) als auch bei den Arbeitskosten (+33,7 Prozent) deutliche Anstiege gegenüber dem Basisjahr 2015. Auch im ersten Halbjahr 2023 sind die Preise für Baumaterialien auf einem hohen Niveau geblieben. Die verschiedenen Baustoffe entwickeln sich jedoch unterschiedlich. Während sich mineralische Baustoffe wie Zement, Beton oder Mörtel, die in ihrer Herstellung energieintensiv sind, gegenüber dem Vorjahreshalbjahr deutlich verteuerten, gab es bei Baumaterialien aus Holz Preisrückgänge. Letztere verzeichneten in den letzten zehn Jahren allerdings auch deutliche Preisschwankungen.

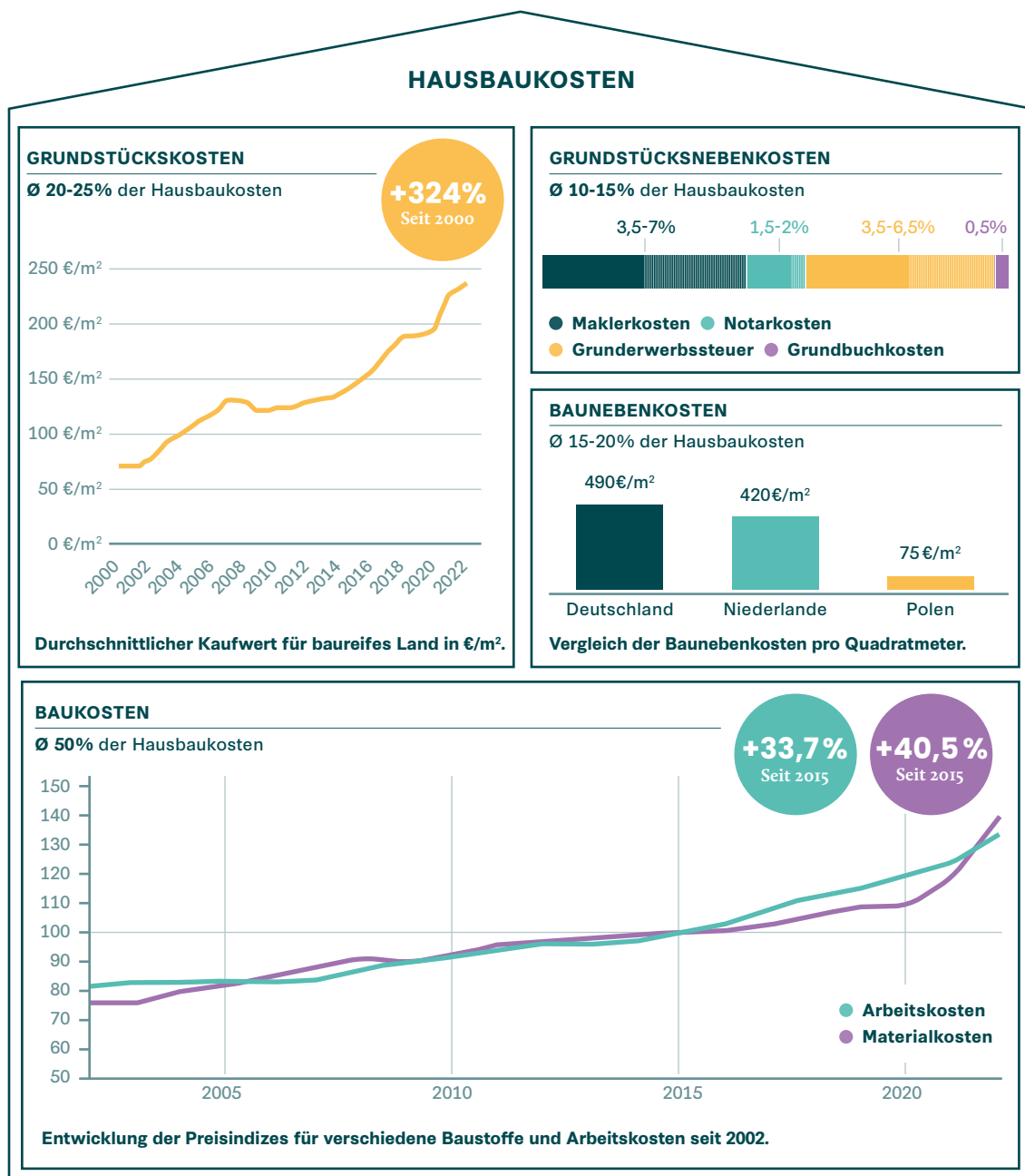


Abbildung 1: Überblick verschiedener Kostenpunkte und deren durchschnittlicher Anteil an den Gesamtkosten beim Hausbau. Eigene Darstellung. Quellen: Statistisches Bundesamt (2024), CBRE (2024), Sparkasse (o.J.), ERGO (o.J.).

GRUNDSTÜCKSKOSTEN HABEN SICH VERDREIFACHT

In den letzten zwanzig Jahren ist der Preis für Bauland in Deutschland kontinuierlich angestiegen (siehe Abbildung 1). Im Jahr 2022 kostete ein Quadratmeter baureifes Land durchschnittlich rund 236 Euro, im Jahr 2000 waren es nur 76 Euro. Die Grundstückskosten haben sich im Durchschnitt verdreifacht. Sie sind nach den Baukosten der zweitgrößte Kostenpunkt bei einem Bauvorhaben und machen durchschnittlich etwa 20 bis 25 Prozent der Gesamtkosten aus. Zusätzlich zu den Grundstückskosten fallen beim Erwerb eines Grundstücks außerdem Nebenkosten an. Diese beinhalten beispielsweise Makler- und Notarkosten, die Grunderwerbsteuer und die Kosten für den Eintrag ins Grundbuch.

Die Grundstückskosten sind maßgeblich von der Verfügbarkeit von Bauland bestimmt. Daher variieren sie stark nach Region. Insbesondere in Städten herrscht ein zunehmender Platzmangel, der für eine Preissteigerung sorgt. Daher ist es nicht verwunderlich, dass Bauland im urbanen Raum deutlich teurer ist als im ländlichen Raum (siehe Abbildung 2).

GRUNDSTÜCKSKOSTEN VARIIEREN STARK NACH REGION UND GEMEINDEGRÖSSE

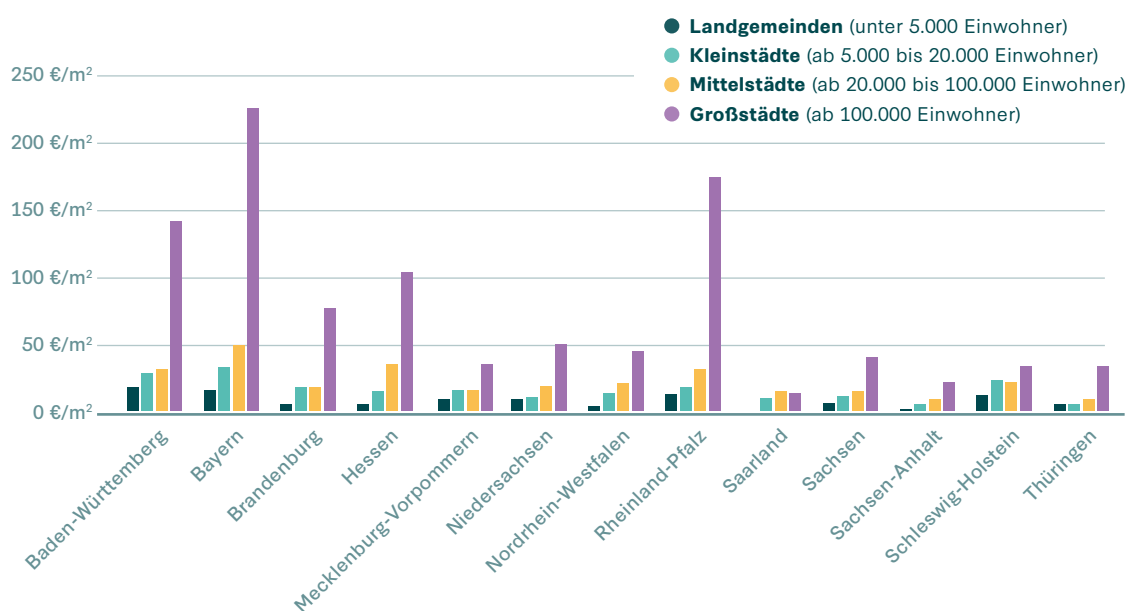


Abbildung 2: Durchschnittlicher Kaufwert für baureifes Land in € pro m² nach Bundesland und Gemeindegröße im Jahr 2020. Eigene Darstellung. Daten: Statistisches Bundesamt (2024).

FLICKENTEPPICH AN BAUBESTIMMUNGEN STEIGERT BAUKOSTEN

Die zunehmende Regulierungsdichte im Bausektor führt unausweichlich zu einer Steigerung der Baukosten. Mit seinen rund 3.900 geltenden DIN-Normen gehört das Bauwesen, insbesondere der Wohnungsbau, zu den *am strengsten regulierten Sektoren in Deutschland*. Die Anzahl der baurelevanten Normen ist in den letzten fünfzehn Jahren um fast ein Viertel gewachsen. Besonders betroffen davon sind kleine und mittelständische Unternehmen, die aufgrund der steigenden Komplexität der Auflagen zunehmend auf die Expertise externer Sachverständiger angewiesen sind. Das führt wiederum zu Verzögerungen, längeren Bauzeiten und höheren Kosten.

Baurecht ist in Deutschland Ländersache. Somit existieren 16 unterschiedliche Landesbauordnungen. Sie weichen alle auf individuelle Weise von der als Umsetzungsgrundlage dienenden *Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen* (MVV TB) des Deutschen Instituts für Bautechnik ab. Diese Abweichungen reichen von kleinen Änderungen, wie im Falle *Brandenburgs*, bis hin zu einer über 100 Seiten längeren eigenständigen Verwaltungsvorschrift, wie beispielsweise im Land *Hessen* (siehe Abbildung 3). Für Projektentwickler und Bauherren, die in mehreren Bundesländern tätig sind, entstehen durch die Anpassung der Baukonzepte an die jeweilige Landesbauordnung erhebliche Zusatzkosten.

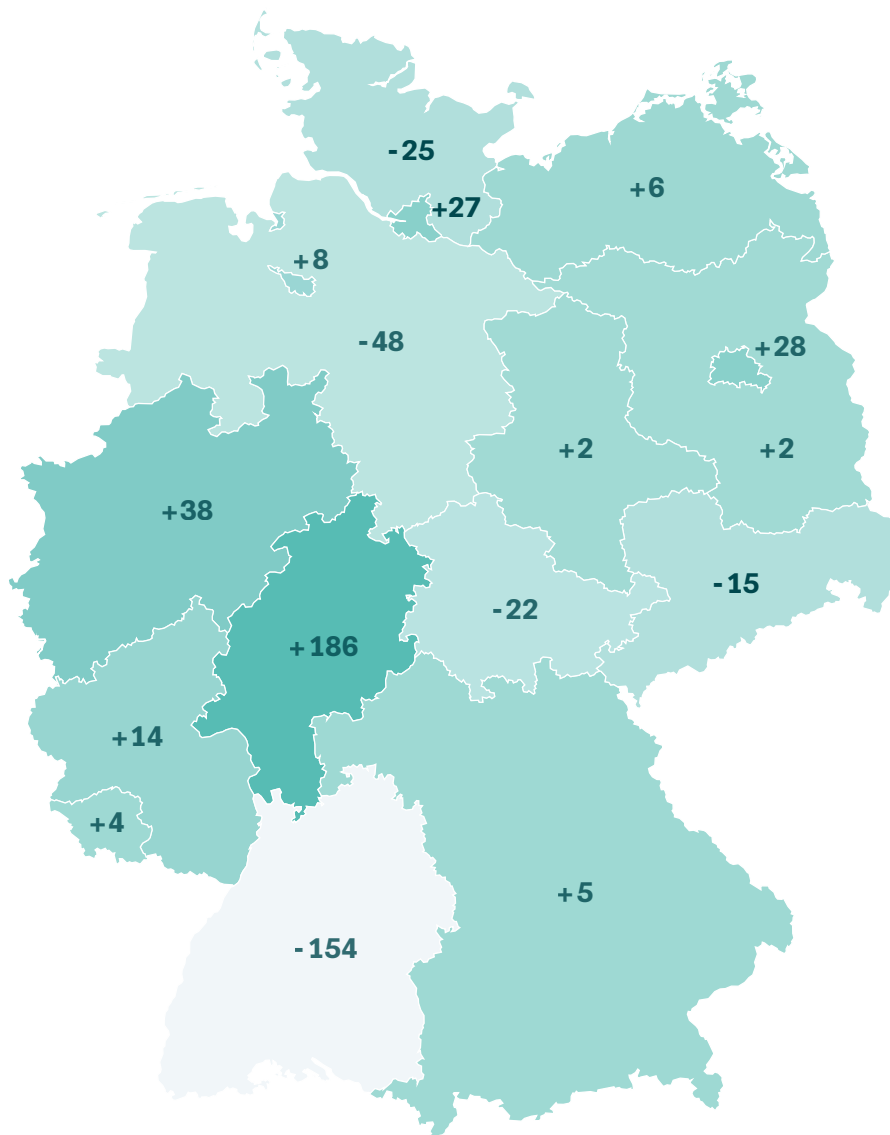
FLICKENTEPPICH BAUBESTIMMUNGEN


Abbildung 3: Übersicht über die Abweichungen in Seitenlänge der länderspezifischen Technischen Baubestimmungen von der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen. Eigene Darstellung.

Gleichzeitig erschwert die Vielzahl an Landesbauordnungen die Umsetzung des seriellen Wohnungsbaus, da Standards immer wieder angepasst werden müssen. Beim seriellen Bauen werden Bauteile nach einem vordefinierten Standard produziert, so dass sie in verschiedenen Bauvorhaben eingesetzt werden können. Eine Vereinheitlichung der geltenden Standards und Entbürokratisierung können zu einer langfristigen Senkung der Baukosten beitragen. *In den Niederlanden* führte beispielsweise eine Reform des Baugesetzbuches zu geringeren Veränderungen und Schwankungen der Baukosten im Bauprojektverlauf, was die Planungssicherheit erhöhte.

STELLPLATZPFLICHT: KOSTENTREIBER VOR ALLEM IN STÄDTEN

Die Stellplatzpflicht verteuert Neubauten in dichtbesiedelten Gebieten um zehn Prozent. Sie macht das Bauen teurer, komplizierter und aufwändiger, indem sie Bauherren dazu verpflichtet, Stellplätze für Autos zu schaffen – ganz unabhängig davon, ob die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner den Stellplatz überhaupt benötigen. Die zusätzlichen Kosten spiegeln sich später u. a. in Mietpreisen wider.

Insbesondere zwischen Stadt und Land zeigen sich hier große Unterschiede: während in einer deutschen Großstadt Haushalte durchschnittlich 0,8 Autos besitzen, besitzen Haushalte auf dem Land im Durchschnitt 1,6 Autos. In ländlichen Regionen steht jedoch mehr Platz für Parkplätze zur Verfügung. In den letzten Jahren wurden in einigen Bundesländern daher die Bestimmungen so angepasst, dass Gemeinden eigene Stellplatzsatzungen erlassen können. Brandenburg hat beispielsweise die Regelungsbefugnisse gänzlich auf die Gemeinden übertragen. Dementsprechend besteht hier nur in denjenigen Gemeinden eine Pflicht zum Bau von Stellplätzen, die über eine solche Stellplatzsatzung verfügen.

UND WAS IST MIT ENERGIEEFFIZIENZSTANDARDS?

Energiesparendes Bauen trägt auch zu den Baukosten bei. Wie viel ist abhängig vom jeweiligen Gebäude, senkt jedoch langfristig Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen. Um in Folge der Ölkrisen den Energieverbrauch zu senken, führten beide deutsche Staaten in den 1970er Jahren Gesetze zum energiesparenden Wärmeschutz ein. Seit 2020 sind alle energetischen Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude im Gebäudeenergiegesetz (GEG) vereinheitlicht. Im Rahmen des Klimaschutzes werden sie zu einem zentralen Instrument der Dekarbonisierung des deutschen Gebäudesektors. Dieser verursacht in etwa 40 Prozent der deutschen Treibhausgasemissionen, mehr als jeder andere Sektor.

Energieeffizienzstandards im Neubau sind eine der politischen Maßnahmen im Gebäude-sektor mit den höchsten Akzeptanzwerten. Rund zwei Drittel der Befragten des Ariadne Wärme- und Wohnen-Panels befürworten eine verpflichtende Einhaltung von hohen Energieeffizienzstandards im Neubau.

FAZIT

Bauen in Deutschland wird aus vielen Gründen immer teurer. Die durchschnittlichen Kosten für baureifes Land haben sich beispielsweise in den letzten Jahren verdreifacht. Demnach lassen sich die Herausforderungen im Bausektor nicht mit Rückschritten bei der Energieeffizienz lösen. Bürokratie, komplexe Genehmigungsverfahren und kleinteilige, regional unterschiedliche Vorgaben sind Gründe, die vonseiten der Politik abgebaut werden können, ohne die gesetzlich festgeschriebenen Klimaziele zu gefährden. Dazu gehören u. a. Vorschriften, die serielles Bauen erschweren oder zum Bau kostspieliger Stellplätze verpflichten. Im Gegenzug sind Effizienzstandards eine Investition in bezahlbares Wohnen der Zukunft, die eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung erfährt.