

Antrag

der Abg. Dr. Natalie Pfau-Weller u. a. CDU

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Kosteneffizienz im Wohnungsbau durch frühzeitige Projektplanung stärken

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. welche Erkenntnisse ihr über die wesentlichen Kostentreiber im Wohnungsneubau in Baden-Württemberg vorliegen (bitte unter Nennung, welche Faktoren – auch Baunebenkosten – dabei den größten Einfluss auf die Höhe der Baukosten haben);
2. inwiefern bei geförderten Wohnungsbauprojekten standardisierte Werkzeuge für Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen (unter Berücksichtigung von Lebenszykluskosten und Folgekosten) verbindlich vorgeschrieben sind oder deren landesweite Einführung geplant ist;
3. welche Möglichkeiten bestehen, die Festlegung des Bausolls und die Definition von Qualitätsstandards bei geförderten Wohnungsbauprojekten stärker an Wirtschaftlichkeit, Nutzerbedarf und tatsächlichem Mehrwert auszurichten;
4. welche Erkenntnisse ihr über den Einfluss individueller Leistungsbeschreibungen und projektspezifischer Sonderlösungen auf Baukosten und Planungsaufwand vorliegen;
5. welche Bedeutung sie im geförderten Wohnungsbau einem professionellen Kosten-, Termin- und Risikomanagement beimisst und ob bei komplexeren, geförderten Wohnungsbauprojekten eine entsprechende Projektsteuerung verbindlich vorgegeben wird;
6. welche Maßnahmen sie ergreift, um digitale Planungsmethoden, insbesondere Building Information Modeling (BIM), im geförderten Wohnungsbau zur besseren Kostenkontrolle und Schnittstellenkoordination als Standard zu etablieren;

7. welche Maßnahmen bei geförderten Wohnungsbauprojekten ergriffen werden, um Kostensteigerungen durch Planungsänderungen, Schnittstellenprobleme, Nachträge und Bauzeitverlängerungen frühzeitig zu erkennen und zu vermeiden;
8. welche weiteren Maßnahmen sie plant, um kosteneffizientes Bauen und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Baden-Württemberg zu unterstützen.

6.8.2026

Dr. Pfau-Weller, Boos, Andreas Braun, Hailfinger, Schindele, Tietze CDU

Begründung

Die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum bleibt eine der zentralen Herausforderungen in Baden-Württemberg. Neben den allgemeinen Kostensteigerungen im Bauwesen spielen auch Entscheidungen in den frühen Projektphasen eine bedeutende Rolle für die spätere Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben. Expertenkommissionen weisen darauf hin, dass wesentliche Einsparpotenziale bereits vor Beginn der eigentlichen Bauausführung entstehen. Insbesondere die Festlegung des Bausolls, die Definition von Standards sowie eine professionelle Projektsteuerung haben danach maßgeblichen Einfluss auf die Baukosten.

Vor diesem Hintergrund wird abgefragt, wie bereits bei der Projektplanung dazu beigetragen werden kann, kosteneffizientes Bauen zu erleichtern, ohne notwendige Qualitäts- und Nachhaltigkeitsziele aus dem Blick zu verlieren.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 3. September 2026 Nr. MLW25-27-8/366 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

1. *welche Erkenntnisse ihr über die wesentlichen Kostentreiber im Wohnungsneubau in Baden-Württemberg vorliegen (bitte unter Nennung, welche Faktoren – auch Baunebenkosten – dabei den größten Einfluss auf die Höhe der Baukosten haben);*

Aus der nachfolgenden Tabelle „Statistik der Baugenehmigungen, Hochbau – Errichtung neuer Wohngebäude in Baden-Württemberg 2021 bis 2025“ (Datenquelle: Statistik der Baugenehmigungen) ist die Entwicklung des Wohnungsneubaus im Zeitraum 2021 bis 2025 ablesbar.

Statistik der Baugenehmigungen Hochbau Baden-Württemberg

Gebäudeart	Errichtung neuer Gebäude: Wohngebäude		
	Gebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	Veranschlagte Kosten des Bauwerks in Tausend Euro
2021	16.836	45.836	10.162.464
2022	14.956	42.136	9.907.029
2023	8.686	28.290	6.733.826
2024	6.621	20.550	5.248.319
2025	7.863	23.071	6.168.887

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026 | Stand: 17. August 2026 / 08:20:09

Bereitgestellt durch Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Der Statistische Bericht zum „Preisindex für Bauwerke in Baden-Württemberg im Mai 2026“ (Datenquelle: Preisindex für Bauwerke) enthält unter anderem lange Zeitreihen zur Baupreisentwicklung für Wohngebäude und Nichtwohngebäude, für den Straßenbau, Brücken und Ortskanäle in Baden-Württemberg seit 1976. Er ist als *Anlage 1* beigelegt.

Veranschlagte Kosten des Bauwerkes sind die Kosten des Bauwerkes gemäß DIN 276 (in der jeweils gültigen Fassung) als Summe der Kostengruppen 300 und 400. Baukosten im Sinne der Bautätigkeitsstatistik sind somit die Kosten der Baukonstruktionen (einschließlich Erdarbeiten und baukonstruktive Einbauten) sowie die Kosten der technischen Anlagen. Kosten für nicht fest verbundene Einbauten, die nicht Bestandteil des Bauwerks sind, wie Großrechenanlagen oder industrielle Produktionsanlagen, sind nicht einzubeziehen. Die Umsatzsteuer ist in den veranschlagten Kosten enthalten. Die aktuell gültige und überarbeitete Fassung wurde im Dezember 2018 (als DIN 276:2018-12) veröffentlicht.

KG 300 Bauwerk- und Baukonstruktion

KG	Bezeichnung	Inhalte	Beispiel
310	Baugruppe	Erdarbeiten, Böschungen, Sicherungen	Aushub und Sicherung der Baugrube für ein Mehrfamilienhaus
320	Gründung	Fundamente, Bodenplatten	Pfahlgründung bei schlechten Bodenverhältnissen
330	Außenwände	Mauerwerk, Fassaden	Außenwände mit Mauerwerk und Wärmedämmverbundsystem
340	Innenwände	Zwischenwände, Schächte	Raumtrennende Leichtbauwände in einem Bürogebäude
350	Decken:	massive und leichte Deckenkonstruktionen	Stahlbetondecken zwischen den Etagen eines Wohnhauses
360	Dächer	Dachtragwerke, Eindeckung	Dachkonstruktion mit Holzbalken und Ziegeldeckung
370	Baukonstruktive Einbauten	Treppen, Balkone, Schornsteine	Betonfertigtreppe im Treppenhaus
380	Außenbauteile	Fenster, Außentüren	Aluminiumfenster und Außentüren im Eingangsbereich
390	Sonstige Maßnahmen	Statische Sicherungen, Abdichtungen	Bauwerksabdichtung gegen aufsteigendes Grundwasser

Bauwerk – Technische Anlagen

KG	Bezeichnung	Inhalte	Beispiele
410	Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen	Planung und Ausführung von Abwasserleitungen, Trinkwasserversorgung, Gasinstallationen, Hebeanlagen usw.	Trinkwasserleitungen und Warmwasserbereiter, Abwasserrohre und Bodenabläufe, Sanitärgegenstände wie Waschbecken, Toiletten und Duschen, Gas-Hausanschluss und Gasleitungen
420	Wärmeversorgungsanlagen	Heizkessel, Wärmepumpen, Fernwärmeübergabestationen, Wärmeverteilung, Regelungstechnik	Wärmepumpen, Gas- oder Öl-Heizkessel, Heizkörper und Fußbodenheizungen, Wärmeverteilungsnetze, Pumpen und Armaturen, Kälteerzeuger und Klimakompaktgeräte
430	Lufttechnische Anlagen	Lüftungsanlagen, Klimageräte, Entrauchungssysteme, Luftverteilung, Steuerung	Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Zu- und Abluftkanäle sowie Ventilatoren, RLT-Zentralgeräte für Büro- oder Gewerbeimmobilien, Brandschutzklappen im Lüftungssystem
440	Elektrische Anlagen	Starkstrom- und Schwachstromanlagen, Beleuchtung, Sicherheitsstromversorgung, Blitzschutz, Netzwerktechnik	Niederspannungshauptverteiler (NSHV) und Zählerschränke, Kabeltrassen, Steckdosen und Lichtschalter, Innen- und Außenbeleuchtungsanlagen, Blitzschutz- und Erdungsanlagen
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	Brandmeldeanlagen, Alarm- und Videoanlagen, Telefon- und Sprechanlagen, Zutrittskontrolle	Strukturierte IT-Verkabelung (LAN/Glasfaser), Telefon- und Gegensprechanlagen, Brandmelde- und Einbruchmeldeanlagen, Zugangskontrollsysteme und Zeiterfassung
460	Förderanlagen	Aufzüge, Plattformlifte, Fahrtreppen, Förderbänder	Personen- und Lastenaufzüge, Fahrtreppen und Fahrsteige, Behindertenlifte und Hubbühnen
470	Nutzungsspezifische Anlagen	Anlagen mit besonderer Funktion, z. B. medizinische Versorgung, Labortechnik, Großküchen, Sporttechnik	Küchentechnische Anlagen, Wäscherei-, Reinigungs- und badetechnische Anlagen, Wäscherei-, Reinigungs- und badetechnische Anlagen, Feuerlöschanlagen, Prozesswärme-, kälte- und -luftanlagen, Verfahrenstechnische Anlagen, Wasser, Abwasser und Gase, Feststoffe, Wertstoffe und Abfälle
480	Gebäudeautomation und MSR-Technik	Mess-, Steuer- und Regelungstechnik zur Gebäudeautomation, zentrale Steuerungseinheiten	Automationseinrichtungen, Schaltschränke, Automations-schwerpunkte, Kabel, Leitungen und Verlegesysteme, Datenübertragungsnetze
490	Sonstige technische Anlagen	Alles, was keiner der vorgenannten Gruppen eindeutig zuzuordnen ist – z. B. Sonderanlagen oder kombinierte Systeme	Baustelleneinrichtung, Gerüste, Sicherungsmaßnahmen, Abbruchmaßnahmen, Instandsetzungen, Materialentsorgung, Provisorische technische Anlagen

Die Kostentreiber im Wohnungsneubau werden maßgeblich von der Entwicklung der Preise für Bauleistungen am Bauwerk (Kostengruppen KG 300 und 400 gemäß DIN 276) bestimmt. Dies zeigt sich insbesondere im Vergleich der Beiträge der verschiedenen Kostengruppen an den gesamten Herstellungskosten. So spielen die Baunebenkosten eine im Vergleich der Kostengruppen geringere Rolle. Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE) weisen auf einen über die Jahre konstanten Anteil der Baunebenkosten (ca. 12 Prozent) an den gesamten Herstellungskosten (KG 200 bis KG 700, ohne Grundstückskosten) hin. Die Kosten für das Bauwerk (KG 300 und 400) machen mit ca. 80 Prozent den Großteil der Herstellungskosten aus.¹

¹ Vgl. S. 32 ff. in Walberg, D., Gniechwitz, T., Wientzek, D., Von Bodelschwingh, A., Enders, K., Bahls, M., Grüny, J. & Halstenberg, M. (2026). *Wohnungsbau in Deutschland: Bedarf und Erleichterung. Bauforschungsbericht, Nr. 93. ARGE; RegioKontext*. In den eigenen Berechnungen wurden die dort gegebenen Mediankosten der einzelnen Kostengruppen ins Verhältnis zu den gesamten Herstellungskosten (KG 200 bis KG 700) gesetzt. Diese Anteile haben sich im Zeitverlauf (2010 vs. 2025) nicht geändert.

Die amtliche Statistik² erlaubt eine Abschätzung der Kostenentwicklung im Wohnungsneubau für die beiden Kostengruppen 300 (Baukonstruktionen) und 400 (Technische Anlagen) nach DIN 276 und deckt somit die „Bauleistungen am Bauwerk“ ab (siehe auch oben).³ Diese Bauleistungen umfassen die erbrachte Bauleistung als Ganzes, das heißt sie umfassen sowohl Material- als auch Arbeitskosten; die Baunebenkosten (KG 700) sind hiervon nicht abgedeckt.

Zur Entwicklung der KG 300 und KG 400 entsprechend der Daten der amtlichen Statistik: Die Bauleistungspreise stiegen im 10-Jahres-Vergleich (2025 vs. 2015) in Baden-Württemberg um 66 Prozent, wohingegen die allgemeine Preissteigerung (Verbraucherpreisinflation) im selben Zeitraum in Baden-Württemberg 29,5 Prozent betrug. Die Bauleistungspreise stiegen seit 2015 vergleichsweise stärker als die Verbraucherpreise an, diese divergierende Dynamik nahm allerdings 2021/2022 rasant zu. Gründe für diese Divergenz waren gestörte Lieferketten und Materialknappheit im Jahr 2021. Mit dem Beginn des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine machte sich die Energiepreisinflation und die nachgelagerten Effekte auf die Baumaterialien bemerkbar. In der Folge führte dies zu einer weiteren Verschärfung der Preissteigerungsdynamik: So lag die durchschnittliche jährliche Veränderung der Bauleistungspreise in Baden-Württemberg vor dem Jahr 2022 bei +4,6 Prozent, in den Jahren ab 2022 bei +6,2 Prozent.⁴ Hierbei machten sich große Preissprünge bemerkbar, insbesondere zu Beginn des Jahres 2022. Die maximal beobachtete Wachstumsrate gegenüber dem Vorjahr lag bei den Bauleistungspreisen in Baden-Württemberg im zweiten Quartal 2022 bei +15 Prozent.

Als Reaktion auf die allgemein nach oben gerichtete Preisdynamik im Euro-Raum erhöhte die Europäische Zentralbank ab Mitte 2022 die Leitzinsen, dies führte auch zu einer Erhöhung der Bauzinsen mit längeren Laufzeiten (z. B. 10 Jahre), die sich an der Rendite der Bundesanleihen orientieren. Die Folge war eine Abschwächung der Baupreisinflation aufgrund einer nachlassenden Nachfrage, da die Finanzierung von Bauprojekten im gewerblichen und privaten Bereich zunehmend eingeschränkt war. Die Bauleistungspreise stiegen weiter, da Material- und Lohnkostensteigerungen weiterwirkten. Seit Beginn des Jahres 2023 war eine sich normalisierende Preisdynamik erkennbar. Der Energiepreisschock aufgrund des Iran-Konfliktes führte jedoch wieder zu einem Anziehen der Dynamik. Die Bauleistungspreise stiegen im zweiten Quartal 2026 in Baden-Württemberg um +6,8 Prozent (vgl. Verbraucherpreisinflation Baden-Württemberg: +2,4 Prozent). Zu berücksichtigen ist, dass diese Zahlen die Verschärfung der Situation am Bau durch die im dritten Quartal 2026 andauernde Hitzeperiode und die damit einhergehenden Störungen der Lieferketten für wichtige Baustoffe und Energieträger noch nicht vollständig berücksichtigen.⁵

Die Entwicklung der Bauleistungspreise (KG 300 und KG 400), die im Vergleich der Kostengruppen den größten Posten der gesamten Baukosten ausmachen, wurden in den vergangenen Jahren maßgeblich von makroökonomischen, geldpolitischen, geopolitischen und witterungsbedingten Schocks beeinflusst. Die Herstellung vieler Baumaterialien ist energieintensiv und Energiepreisschocks schlagen sich nachgelagert in Baupreissteigerungen nieder. Ebenso führten und führen gestörte Lieferketten zu steigenden Preisen. Diese Entwicklungen sind nicht spezifisch für Baden-Württemberg, sondern betreffen die Lage am Bau deutschlandweit.

² Der Index der statistischen Ämter misst die Preissteigerung für Bauleistungen des Basisjahres (Jahr 2021). Das heißt, der Index bildet die Kombination aus Bauleistungen (z. B. Betonarbeiten, Abdichtungsarbeiten, Einbau von Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen, etc.), die für die Errichtung von Wohngebäuden relevant sind, mittels eines Wägungsschemas ab.

³ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Preise/bauleistungspreise.pdf?__blob=publicationFile&v=4, dort insb. S. 7.

⁴ Betrachtet wird der rechnerische jährliche Preisanstieg, der sich ergäbe, wenn die Gesamtsteigerung gleichmäßig über alle betrachteten Jahre verteilt würde.

⁵ Vgl. u. a. <https://www.rnd.de/wirtschaft/bauindustrie-fuerchtet-lieferengpaesse-wegen-niedrigwasser-XKOJ4K4Y4FHCFCAU66JK6Q4KEA.html>

Erkenntnisse über Kostentreiber im Wohnungsbau in Baden-Württemberg liegen zudem aus dem Bericht „Kosteneinflussfaktoren im Geschosswohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis“ vor. Der Bericht wurde von der Unterarbeitsgruppe „Kostentreiber im Geschosswohnungsbau“ des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ Baden-Württemberg erarbeitet und veröffentlicht. Der Bericht ist als *Anlage 2* beigelegt.

Die Förderbank (L-Bank) veröffentlicht außerdem regelmäßig einen Wohnungsbaureport, welcher aus der fortlaufenden Umfrage bei den hiesigen Wohnungsunternehmen ein Stimmungsbild zeichnet – auch mit engem Bezug zur Bautätigkeit und den Baupreisen. Der Report ist als *Anlage 3* beigelegt.

Beim *geförderten Wohnungsneubau* fehlen Auswertungen, um die wichtigsten Kostentreiber klar zu benennen oder zu gewichten. Insofern ist davon auszugehen, dass hier im Wesentlichen dieselben Kostentreiber wirken wie im allgemeinen Wohnungsneubau.

Die im Fördergeschäft eingereichten Vorhaben weisen bei den Herstellungskosten eine erhebliche Bandbreite auf. So liegen die reinen Baukosten bei konventioneller Bauweise derzeit bei etwa 3 000 Euro/m² bis über 6 000 Euro/m² Wohnfläche. Ein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Höhe der Baukosten und dem jeweiligen Bauort lässt sich dabei nicht feststellen.

Bei den Grundstückskosten gibt es erhebliche regionale Unterschiede. Während Grundstückspreise in Ballungsräumen sowie deren Umland häufig die Gesamtinvestitionskosten massiv beeinflussen, sind in ländlichen Regionen teils weiterhin günstige Grundstücke verfügbar.

Grundsätzlich werden die Gesamtkosten eines Wohnungsbauvorhabens durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Hierzu zählen insbesondere

- die Grundstückskosten,
- die Bauwerkskosten,
- die technischen und energetischen Anforderungen an das Gebäude,
- objektspezifische Anforderungen (z. B. Tiefgaragen oder anspruchsvolle Erschließungsmaßnahmen) sowie die
- Baunebenkosten. Zu den Baunebenkosten gehören unter anderem Planungs- und Ingenieurleistungen, Gutachten, Genehmigungsgebühren, Erschließungskosten sowie Finanzierungskosten.

2. *inwiefern bei geförderten Wohnungsbauprojekten standardisierte Werkzeuge für Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen (unter Berücksichtigung von Lebenszykluskosten und Folgekosten) verbindlich vorgeschrieben sind oder deren landesweite Einführung geplant ist;*

3. *welche Möglichkeiten bestehen, die Festlegung des Bausolls und die Definition von Qualitätsstandards bei geförderten Wohnungsbauprojekten stärker an Wirtschaftlichkeit, Nutzerbedarf und tatsächlichem Mehrwert auszurichten;*

4. *welche Erkenntnisse ihr über den Einfluss individueller Leistungsbeschreibungen und projektspezifischer Sonderlösungen auf Baukosten und Planungsaufwand vorliegen;*

5. *welche Bedeutung sie im geförderten Wohnungsbau einem professionellen Kosten-, Termin- und Risikomanagement beimisst und ob bei komplexeren, geförderten Wohnungsbauprojekten eine entsprechende Projektsteuerung verbindlich vorgegeben wird;*

Zu den Ziffern 2 bis 5 wird aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam Stellung genommen.

Im Rahmen der Entbürokratisierung und Verwaltungsvereinfachung im *geförderten Wohnungsbau* sind die Vorgaben auf ein Mindestmaß an Abweichungen von den allgemein gültigen Vorschriften reduziert. Dies bedeutet, dass sich die Vorgaben für geförderte Wohnungsbauprojekte nicht wesentlich von den allgemein gültigen Vorschriften, wie beispielsweise der Landesbauordnung, unterscheiden.

Die Landesbauordnung stellt Mindestanforderungen an bauliche Anlagen, die in materieller Hinsicht durch die Verwaltungsvorschrift Technischen Baubestimmungen konkretisiert werden. Die Technischen Baubestimmungen stehen im Lichte der Abwehr von Gefahren, die von baulichen Anlagen ausgehen können. Die Technischen Baubestimmungen dienen insbesondere der Erfüllung der Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz. Darüber hinaus gibt es Vorschriften aus anderen Rechtsbereichen, die sich auf die Ausführung der baulichen Anlagen auswirken (Baunebenrecht), wie das Energiesparrecht. Ferner gibt es im technischen Bereich zahlreiche Regeln der Technik (z. B. DIN-Normen), die über die Technischen Baubestimmungen hinausgehen. Die Erarbeitung dieser technischen Regeln erfolgt in Normungsorganisationen (z. B. DIN), die nicht in der Regelungskompetenz der Länder liegen. Diese technischen Regeln können insbesondere zivil- bzw. vertragsrechtlich von Belang sein.

Ziel ist es, die Vorgaben im geförderten Wohnungsbau zu vereinfachen und zu reduzieren, um eine effizientere Umsetzung der Projekte zu ermöglichen.

Die Wohnraumförderung setzt Anreize für kostengünstiges Bauen, indem sie wirtschaftliche Effizienz und Kosteneffektivität honoriert.

So bestehen beispielsweise keine spezifischen Vorgaben zur Verwendung bestimmter Baustoffe, Bauweisen oder -technologien. Die Antragstellenden haben dadurch einen hohen Gestaltungsspielraum bei der Auswahl und Umsetzung kostengünstiger Lösungen. Dies ermöglicht eine flexible und ressourcenschonende Planung mit dem Ziel, die Baukosten zu minimieren und zugleich die Qualität und Funktionalität der Gebäude sicherzustellen. Die Förderstruktur unterstützt damit einen wettbewerbsorientierten Ansatz, der zu einer laufenden Optimierung und Verbesserung der Bauprozesse und -ergebnisse führen soll.

Ein anderes Beispiel sind die berücksichtigungsfähigen Baukosten in der sozialen Mietwohnraumförderung (KG 200 bis 800): Der Festbetrag beträgt derzeit 5 250 Euro/m² Wohnfläche. Er basiert auf der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindex und wird derzeit jährlich dynamisiert. Wird ein Vorhaben zu geringeren Kosten als dem berücksichtigungsfähigen Festbetrag realisiert, führt dies nicht zu einer entsprechenden Kürzung der Förderung. Vielmehr verbleibt der Kostenvorteil beim Antragstellenden, sodass sich kostengünstiges Bauen unmittelbar wirtschaftlich auswirken kann.

Mit Blick auf die Umsetzungsdauer von Wohnungsbau ist ein vorzeitiger Vorhabensbeginn grundsätzlich unzulässig. Die Fördersystematik ermöglicht ihn jedoch auf eigenes Risiko nach Eingangsbestätigung eines vollständigen und prüffähigen Antrags.

Unabhängig davon führt die Förderbank bei der Antragsprüfung eine bankseitige und objektbezogene Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch. Diese Prüfung soll sicherstellen, dass die geförderten Projekte wirtschaftlich und effizient umgesetzt werden. Sie stellt dabei ausschließlich eine interne Überprüfung dar.

Insgesamt sind die Möglichkeiten des geförderten Wohnungsbaus, auf die Kosteneffizienz im Wohnungsbau Einfluss zu nehmen, begrenzt.

6. welche Maßnahmen sie ergreift, um digitale Planungsmethoden, insbesondere Building Information Modeling (BIM), im geförderten Wohnungsbau zur besseren Kostenkontrolle und Schnittstellenkoordination als Standard zu etablieren;

Die Landesregierung verfolgt das Ziel, die Potenziale digitaler Planungsmethoden, insbesondere des Building Information Modeling (BIM), für die Digitalisierung des Planungs- und Genehmigungsprozesses nutzbar zu machen. Hierzu wird derzeit eine BIM-Richtlinie für die Integration von BIM in das Virtuelle Bauamt Baden-Württemberg (ViBa BW) erarbeitet. Mit der Richtlinie sollen die fachlichen Rahmenbedingungen für die künftige Einbindung von BIM in das digitale Baugenehmigungsverfahren geschaffen werden.

Darüber hinaus bereitet die Landesregierung eine Entscheidung über eine geeignete technische Grundlage für eine automatisierte BIM-Prüfplattform vor, die perspektivisch in ViBa BW integriert werden soll. Damit sollen die technischen Voraussetzungen für die Nutzung von BIM-Modellen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geschaffen werden.

Die stärkere Verknüpfung von digitaler Planung und digitalem Genehmigungsverfahren kann eine frühzeitige und strukturierte Nutzung von Planungsinformationen ermöglichen. Dies unterstützt insbesondere die Koordination der am Bau Beteiligten sowie die frühzeitige Erkennung von Planungs- und Schnittstellenkonflikten. Dadurch können nachträgliche Planungsänderungen und damit verbundene Kosten- und Zeitaufwände reduziert werden. Zugleich können bereits in der Projektplanung unterschiedliche Planungsvarianten unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, qualitativer und nachhaltigkeitsbezogener Anforderungen betrachtet werden.

ViBa BW wird als zentrale Plattform für die digitale Durchführung sämtlicher Baugenehmigungsverfahren im Land fortentwickelt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Integration von BIM beschränken sich nicht auf den geförderten Wohnungsbau, sondern können für den Wohnungsbau insgesamt einen Beitrag zu einer effizienteren Planung und Genehmigung leisten. Über etwaige Mehrausgaben im Zuge der geplanten Umsetzung der Maßnahme entscheidet der Haushaltsgeber.

In Bezug auf den *geförderten Wohnungsbau* wurden im Bereich der Digitalisierung der Antragsverfahren bereits wichtige Meilensteine erreicht. Mit der Eigenumsfinanzierung BW (Z15-Darlehen) wurde zum 1. Dezember 2025 die erste Antragsstrecke in der Wohnraumförderung erfolgreich digitalisiert. Seitdem können Förderanträge online gestellt werden. Gleichzeitig wurden die Wohnraumförderungsstellen an das Förderportal angebunden, sodass auch die Bearbeitung der Anträge digital erfolgen kann. So ist geplant, die bisher erforderliche handschriftliche Unterschrift künftig durch eine digitale Zustimmung zu ersetzen. Dadurch wird der Prozess für alle Beteiligten noch einfacher und effizienter gestaltet und kann vollständig digital abgewickelt werden. Die Digitalisierung der sozialen Mietwohnraumförderung wurde ebenfalls vorangetrieben. Die erste Antragsstrecke für Miet- und Belegungsrechte befindet sich bereits in der Umsetzung. Weitere Digitalisierungsschritte befinden sich in Planung.

7. welche Maßnahmen bei geförderten Wohnungsbauprojekten ergriffen werden, um Kostensteigerungen durch Planungsänderungen, Schnittstellenprobleme, Nachträge und Bauzeitverlängerungen frühzeitig zu erkennen und zu vermeiden;

Im Schwerpunkt wird zunächst auf die Stellungnahme zu den Ziffern 2 bis 6 verwiesen.

Die Wohnraumförderung selbst hat darüber hinaus keinen direkten Einfluss auf die genannten Kostensteigerungen. Die Förderung von Wohnraum dient in erster Linie dazu, den Bau von Wohnungen zu unterstützen und die Verfügbarkeit von Wohnraum zu erhöhen. Sie selbst ist nicht direkt mit den Prozessen der Planung, Ausführung und Abrechnung von Bauprojekten verbunden.

8. welche weiteren Maßnahmen sie plant, um kosteneffizientes Bauen und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Baden-Württemberg zu unterstützen.

Mit den umfangreichen Novellierungen der Landesbauordnung in den vergangenen Jahren wurden bereits wesentliche Voraussetzungen für schnellere und einfachere Baugenehmigungsverfahren geschaffen sowie entbehrliche bauliche Standards abgebaut. Weitere Anpassungen der Landesbauordnung sollen auch in der laufenden Legislaturperiode geprüft werden. Zudem soll eine Verbesserung der Fachkräftesituation in den Blick genommen werden. Durch eine Steigerung der Qualität der Bauvorlagen bzw. eine Reduzierung der Zahl fehlerhafter oder unvollständiger Anträge kann das Bauen beschleunigt und günstiger gestaltet werden.

Ein weiteres Vorhaben der Landesregierung um kosteneffizientes Bauen und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Baden-Württemberg zu unterstützen ist die Entwicklung des sogenannten „BW-Standards“. Die fachliche Konkretisierung soll von Beginn an mit der Weiterentwicklung des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ Baden-Württemberg und der Einbindung der dort vertretenen Expertinnen und Experten verknüpft werden. Über etwaige Mehrausgaben im Zuge der geplanten Umsetzung der Maßnahme entscheidet der Haushaltsgesetzgeber.

Schopper
Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen



Statistische Berichte Baden-Württemberg

Bau- und Bodenpreise

Artikel-Nr. 4121 26002

M | 4-vj 02/26

Fachauskünfte:

Kaufwertstatistik@stala.bwl.de

09.07.2026

Preisindex für Bauwerke in Baden-Württemberg im Mai 2026

Herausgeber und Vertrieb:

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Raiffeisenplatz 5, 70736 Fellbach

Telefon: 0711 641-2833 (Auskunftsdienst)

E-Mail:

Auskunftsdienst@stala.bwl.de

Internet:

www.statistik-bw.de

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach, 2026. Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

[Inhalt](#)**Zeichenerklärung und Abkürzungen**

- 0 Zahlenwert von Null verschieden, jedoch so nah an Null, dass auf Null gerundet.
 - Genau Null oder ggf. zur Sicherstellung der statistischen Geheimhaltung auf Null geändert.
 - . Zahlenwert unbekannt oder geheim
 - X Keine sinnvolle Aussage möglich.
 - ... Angabe fällt später an.
 - / Keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug.
 - () Aussagewert eingeschränkt, da der Zahlenwert statistisch relativ unsicher ist.
- Tsd. Tausend
Mio. Millionen
Mrd. Milliarden
- Abweichungen in den Summen durch Runden der Zahlen.

Inhalt

Zeichenerklärung

1. Preisindizes für Bauwerke in Baden-Württemberg im Mai 2026 nach Art der Bauarbeiten (einschl. Mehrwertsteuer)
2. Baupreisentwicklung (Bauleistungen am Bauwerk) für Wohngebäude und Nichtwohngebäude, für den Straßenbau, Brücken und Ortskanäle in Baden-Württemberg
3. Baupreisentwicklung (Bauleistungen am Bauwerk) für Wohngebäude und Nichtwohngebäude, für den Straßenbau, Brücken und Ortskanäle in Baden-Württemberg

[Inhalt](#)**1. Preisindizes für Bauwerke in Baden-Württemberg im Mai 2026 nach Art der Bauarbeiten (einschl. Mehrwertsteuer)**

Nr. des Bauwerks bzw. der Bauarbeit	Bauwerk Bauarbeit	Gewicht	Vorjahres-quartal	Vorquartal	Berichts-quartal	Veränderung Berichtsquartal gegenüber	
		%		2021 = 100		Vorjahres-quartal	Vorquartal
Neubau von Wohngebäuden – Bauleistungen am Bauwerk							
110	Wohngebäude insgesamt	1.000	130,7	135,0	139,6	+6,8	+3,4
111	Rohbauarbeiten zusammen	442,50	122,1	125,2	130,1	+6,6	+3,9
100	Erdarbeiten	36,52	132,9	138,1	142,0	+6,8	+2,8
140	Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten	2,40	120,7	123,2	124,7	+3,3	+1,2
160	Entwässerungskanalarbeiten	7,31	132,0	134,1	138,8	+5,2	+3,5
280	Mauerarbeiten	81,26	114,4	116,2	119,3	+4,3	+2,7
300	Betonarbeiten	173,37	117,6	119,5	124,0	+5,4	+3,8
320	Zimmer- und Holzbauarbeiten	43,01	123,0	129,0	135,0	+9,8	+4,7
340	Stahlbauarbeiten	1,64	123,7	123,2	125,2	+1,2	+1,6
360	Abdichtungsarbeiten	20,25	125,9	130,2	140,1	+11,3	+7,6
380	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	45,01	137,7	142,0	150,0	+8,9	+5,6
400	Klempnerarbeiten	21,15	126,4	130,6	135,6	+7,3	+3,8
420	Gerüstarbeiten	10,58	125,8	130,4	133,6	+6,2	+2,5
120	Verbauarbeiten	4,45	129,5	132,6	134,8	+4,1	+1,7
112	Ausbauarbeiten zusammen	557,50	137,6	142,7	147,1	+6,9	+3,1
440	Naturwerksteinarbeiten	3,08	136,7	143,8	144,5	+5,7	+0,5
460	Betonwerksteinarbeiten	3,44	117,9	122,1	123,1	+4,4	+0,8
480	Putz- und Stuckarbeiten	33,69	123,4	127,8	132,6	+7,5	+3,8
490	Wärmedämm-Verbundsysteme	42,36	127,4	131,9	138,2	+8,5	+4,8
500	Trockenbauarbeiten	31,07	124,8	130,6	135,8	+8,8	+4,0
520	Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	4,56	139,6	143,6	146,2	+4,7	+1,8
540	Fliesen- und Plattenarbeiten	19,81	126,7	128,0	130,6	+3,1	+2,0
560	Estricharbeiten	18,26	126,4	130,1	133,2	+5,4	+2,4
600	Tischlerarbeiten	60,13	141,5	148,3	154,2	+9,0	+4,0
620	Parkett- und Holzpflasterarbeiten	16,30	124,2	125,2	127,3	+2,5	+1,7
640	Rollladenarbeiten	14,48	142,9	146,5	151,6	+6,1	+3,5
660	Metallbauarbeiten	67,01	139,7	145,5	149,2	+6,8	+2,5
680	Verglasungsarbeiten	5,35	146,1	152,6	153,9	+5,3	+0,9
700	Maler- und Lackierarbeiten – Beschichtungen	25,49	130,3	133,6	135,1	+3,7	+1,1
740	Bodenbelagarbeiten	8,70	131,6	137,6	139,8	+6,2	+1,6
760	Tapezierarbeiten	4,06	132,5	141,6	144,5	+9,1	+2,0
780	Raumlufttechnische Anlagen	10,43	144,7	149,5	155,8	+7,7	+4,2
800	Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen	69,26	139,3	144,1	147,6	+6,0	+2,4
820	Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden	44,62	139,1	141,7	148,2	+6,5	+4,6
840	Elektro-, Sicherheits- u. Informationstechn. Anl.	50,95	161,1	170,9	175,5	+8,9	+2,7
860	Gebäudeautomation	6,94	143,0	145,9	146,8	+2,7	+0,6
880	Blitzschutzanlagen	2,61	134,6	135,6	139,6	+3,7	+2,9
900	Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen	6,84	194,5	209,7	219,2	+12,7	+4,5
920	Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Fahrsteige und Förderanlagen	6,73	119,8	120,6	118,1	-1,4	-2,1
Neubau von Nichtwohngebäuden – Bauleistungen am Bauwerk							
120	Bürogebäude insgesamt	1.000	134,0	138,6	143,1	+6,8	+3,2
	Rohbauarbeiten	372,01	123,7	126,9	132,3	+7,0	+4,3
	Ausbauarbeiten	627,99	140,2	145,5	149,6	+6,7	+2,8
130	Gewerbliche Betriebsgebäude insgesamt	1 000	132,0	136,1	140,6	+6,5	+3,3
	Rohbauarbeiten	515,96	124,8	127,7	132,7	+6,3	+3,9
	Ausbauarbeiten	484,04	139,6	145,1	149,0	+6,7	+2,7
Straßenbau							
210	Straßenbau insgesamt	1.000	132,1	134,4	140,6	+6,4	+4,6
100	Erdarbeiten	357,18	130,5	129,2	137,4	+5,3	+6,3
160	Entwässerungskanalarbeiten	56,61	129,2	131,1	135,1	+4,6	+3,1
180	Verkehrswegebauarbeiten - Oberbauschichten ohne Bindemittel	147,21	130,0	134,0	137,4	+5,7	+2,5
200	Verkehrswegebauarbeiten - Oberbauschichten mit hydraulischen Bindemitteln	29,17	161,4	165,0	171,2	+6,1	+3,8

[Inhalt](#)**1. Preisindizes für Bauwerke in Baden-Württemberg im Mai 2026 nach Art der Bauarbeiten (einschl. Mehrwertsteuer)**

Nr. des Bauwerks bzw. der Bauarbeit	Bauwerk Bauarbeit	Gewicht	Vorjahres-quartal	Vorquartal	Berichts-quartal	Veränderung Berichtsquartal gegenüber	
		%	2021 = 100			Vorjahres-quartal	Vorquartal
		%	2021 = 100			%	
220	Verkehrswegebauarbeiten - Oberbauschichten aus Asphalt	330,86	133,4	138,5	145,1	+8,8	+4,8
240	Verkehrswegebauarbeiten - Pflasterdecken u. Plattenbeläge in ungebundener Ausführung, Einfassungen	27,59	129,3	130,7	133,5	+3,2	+2,1
280	Mauerarbeiten	0,56	115,8	118,0	121,4	+4,8	+2,9
300	Betonarbeiten	26,95	120,9	123,8	130,2	+7,7	+5,2
660	Metallbauarbeiten	20,81	138,3	143,4	145,4	+5,1	+1,4
700	Maler- und Lackierarbeiten – Beschichtungen	3,06	134,9	138,8	141,3	+4,7	+1,8
220	Brücken im Straßenbau insgesamt	1.000	120,8	124,1	128,3	+6,2	+3,4
Ortskanäle							
230	Ortskanäle insgesamt	1.000	129,1	130,8	134,2	+4,0	+2,6
100	Erdarbeiten	343,95	131,8	131,5	134,0	+1,7	+1,9
120	Verbauarbeiten	4,36	129,5	132,6	134,8	+4,1	+1,7
160	Entwässerungskanalarbeiten	442,03	126,8	128,8	132,2	+4,3	+2,6
180	Verkehrswegebauarbeiten - Oberbauschichten ohne Bindemittel	46,92	129,9	134,9	138,0	+6,2	+2,3
200	Verkehrswegebauarbeiten - Oberbauschichten mit hydraulischen Bindemitteln	2,30	152,7	154,7	159,4	+4,4	+3,0
220	Verkehrswegebauarbeiten - Oberbauschichten aus Asphalt	75,05	132,5	139,0	145,4	+9,7	+4,6
240	Verkehrswegebauarbeiten - Pflasterdecken u. Plattenbel. ungeb. Ausführung, Einfassungen	39,15	129,3	130,7	133,4	+3,2	+2,1
280	Mauerarbeiten	7,54	115,8	118,0	121,4	+4,8	+2,9
300	Betonarbeiten	29,88	119,5	121,3	125,5	+5,0	+3,5
360	Abdichtungsarbeiten	8,82	140,3	149,0	161,3	+15,0	+8,3
311	Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen insgesamt	1.000	136,8	142,6	146,6	+7,2	+2,8
312	Schönheitsreparaturen in einer Wohnung insgesamt	1.000	128,3	134,5	137,0	+6,8	+1,9
Außenanlagen für Wohngebäude							
400	Außenanlagen für Wohngebäude insgesamt	1.000	130,4	133,3	137,8	+5,7	+3,4

Hinweis: Mit Einführung der Basis 2010 = 100 entfällt der Nachweis für "Ein-/Zweifamiliengebäude" und "Mehrfamiliengebäude".

[Inhalt](#)**2. Baupreisentwicklung (Bauleistungen am Bauwerk) für Wohngebäude und Nichtwohngebäude, für den Straßenbau, Brücken und Ortskanäle*) in Baden-Württemberg**

– Jahresdurchschnitte seit 1976 –

Jahr	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Brücken	Ortskanäle
	2021 = 100					
Jahresdurchschnitte						
1976	29,9	30,1	29,3	43,2	—	45,3
1977	31,2	31,5	30,6	44,4	—	46,8
1978	33,4	33,2	32,1	47,0	—	50,2
1979	36,6	36,0	34,7	51,4	—	55,3
1980	40,6	39,5	38,3	58,1	—	60,7
1981	42,6	41,4	40,2	58,0	—	60,4
1982	42,8	42,1	40,9	55,3	—	57,3
1983	43,4	42,8	41,5	54,1	—	56,3
1984	44,6	43,8	42,3	54,5	—	56,7
1985	44,5	43,8	42,3	55,0	—	56,3
1986	45,0	44,5	43,2	56,0	—	57,4
1987	46,0	45,5	44,3	57,0	—	58,7
1988	47,0	46,5	45,2	57,7	—	59,6
1989	48,9	48,2	46,8	58,4	—	61,2
1990	52,2	51,0	49,7	61,2	—	64,5
1991	55,8	54,4	52,9	64,8	—	68,8
1992	58,5	56,8	55,2	67,1	—	71,1
1993	60,0	57,8	56,2	67,0	—	71,1
1994	60,3	58,1	56,5	65,9	—	70,5
1995	60,9	58,6	57,2	66,0	—	70,2
1996	59,9	57,9	56,8	64,8	—	68,4
1997	59,1	57,2	56,3	63,5	—	66,5
1998	59,3	57,1	56,2	62,9	—	65,8
1999	59,5	57,2	56,2	63,2	—	66,0
2000	60,2	58,1	56,8	65,2	—	66,8
2001	60,7	58,7	57,5	66,1	—	67,1
2002	60,9	58,8	57,6	65,5	—	67,3
2003	60,5	58,4	57,4	64,4	—	66,5
2004	61,2	58,9	58,0	64,2	—	66,8
2005	61,7	59,4	59,1	64,7	—	67,1
2006	63,1	60,8	61,0	67,5	—	69,3
2007	67,6	65,4	65,7	71,6	—	73,3
2008	69,6	67,6	68,2	75,1	—	74,8
2009	70,0	68,1	68,8	76,3	—	75,5
2010	70,6	69,1	69,6	76,9	—	75,4
2011	72,7	71,3	72,2	78,1	—	76,8
2012	74,5	73,0	74,0	81,0	—	78,2
2013	75,9	74,4	75,5	82,9	—	79,6
2014	77,4	76,2	77,3	84,0	—	80,7
2015	79,0	78,0	78,9	85,0	78,5	83,8
2016	80,9	79,9	80,6	85,2	79,7	85,1
2017	83,4	82,7	83,5	87,5	82,7	86,8
2018	87,4	86,7	87,3	92,4	87,3	91,0
2019	90,7	90,1	90,7	97,0	91,3	95,0
2020	91,7	91,3	91,9	97,4	93,3	96,3
2021	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2022	114,4	115,4	115,0	110,4	113,4	109,1
2023	122,8	124,3	123,7	121,1	119,3	119,0
2024	126,9	129,4	127,8	127,6	119,7	125,1
2025	131,2	134,5	132,4	132,0	121,3	128,9

*) Einschließlich Mehrwertsteuer; Nichtwohngebäude, Straßenbau und Ortskanäle vor Basisjahr 2000 ohne Mehrwertsteuer.
 Jahresdurchschnitt = arithmetisches Mittel aus den vier Quartalsergebnissen des jeweiligen Jahres.

[Inhalt](#)**3. Baupreisentwicklung (Bauleistungen am Bauwerk) für Wohngebäude und Nichtwohngebäude, für den Straßenbau, Brücken und Ortskanäle*) in Baden-Württemberg**

– Quartalsergebnisse –

Jahr		Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Brücken	Ortskanäle
		2021 = 100					
2016	Februar	80,1	79,0	79,7	84,9	78,7	84,7
	Mai	80,8	79,8	80,4	85,2	79,6	84,9
	August	81,2	80,3	81,0	85,3	80,2	85,2
	November	81,4	80,3	81,1	85,4	80,2	85,4
2017	Februar	82,5	81,7	82,5	86,6	81,7	86,0
	Mai	83,2	82,5	83,3	87,2	82,5	86,4
	August	83,6	82,9	83,7	87,9	83,0	87,0
	November	84,3	83,7	84,5	88,4	83,7	87,7
2018	Februar	85,8	85,3	85,9	90,7	85,8	89,5
	Mai	86,9	86,2	86,8	91,9	86,9	90,1
	August	88,0	87,3	88,0	93,2	87,8	91,9
	November	88,8	87,9	88,6	93,7	88,6	92,7
2019	Februar	89,9	89,3	90,0	95,9	90,4	94,0
	Mai	90,4	89,8	90,4	96,6	91,1	94,6
	August	91,0	90,3	91,0	97,7	91,7	95,4
	November	91,4	90,9	91,4	97,8	91,9	96,0
2020	Februar	92,5	92,0	92,6	98,5	94,1	97,3
	Mai	92,7	92,3	92,9	98,7	94,5	97,3
	August	90,5	90,2	90,8	96,3	92,2	95,2
	November	91,0	90,7	91,2	96,1	92,4	95,3
2021	Februar	94,6	94,3	94,8	98,8	96,5	98,1
	Mai	99,1	99,1	99,0	99,4	98,4	99,3
	August	102,2	102,3	102,3	100,3	101,9	100,8
	November	104,1	104,2	103,9	101,5	103,2	101,9
2022	Februar	107,9	108,4	107,9	104,2	106,1	104,2
	Mai	114,1	115,1	114,9	110,0	114,1	108,8
	August	116,4	117,6	117,2	112,5	115,7	110,6
	November	119,0	120,3	119,9	114,9	117,5	112,7
2023	Februar	121,5	122,8	122,5	119,5	119,0	117,4
	Mai	122,3	123,8	123,2	121,1	119,7	119,1
	August	123,3	124,9	124,2	121,8	119,5	119,7
	November	123,9	125,7	124,9	121,8	118,8	119,6
2024	Februar	125,2	127,3	126,2	125,7	119,3	123,3
	Mai	126,6	129,2	127,4	126,5	119,6	124,5
	August	127,6	130,2	128,4	128,7	120,0	126,1
	November	128,1	130,9	129,1	129,3	119,9	126,5
2025	Februar	129,7	132,8	130,9	131,2	120,3	127,6
	Mai	130,7	134,0	132,0	132,1	120,8	129,1
	August	131,7	135,1	132,9	132,0	121,8	129,2
	November	132,7	136,2	133,8	132,5	122,3	129,5
2026	Februar	135,0	138,6	136,1	134,4	124,1	130,8
	Mai	139,6	143,1	140,6	140,6	128,3	134,2

Formel zur Berechnung der prozentualen Veränderung:

$$\frac{\text{neuer Indexstand}}{\text{alter Indexstand}} \times 100 - 100$$



Kosteneinflussfaktoren im Geschößwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

Inhalt

Kurzfassung	2
1 Hintergrund	4
2 Bezahlbarkeit, Größe und resultierende Aufwendungen für „Wohnen“	5
2.1 Bezahlbarkeit der Wohnung	5
2.2 Größe der Wohnung	6
2.3 Aufwendungen für „Wohnen“	7
3 Investitionskosten des Gebäudes	8
3.1 Baupreispreisänderung / -teuerung	9
3.2 Einflussfaktoren der Investitionskosten des Gebäudes	10
Anhang	14
A1 Referenzgebäude gemäß UAG Kostentreiber	14
A2 Liste der Kosteneinflussfaktoren gemäß Literaturrecherche	14
Literatur	17

Version	4.2
Status:	final
Datum	12. November 2025
Verteiler	Michael Mann (Epple Immobilien), Dr. Frank Pinsler (Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft), Beatrice Soltys (Stadt Fellbach), Tim v. Winning (Ulm), Christoph Welz (Siedlungswerk Stuttgart)

Kosteneinflussfaktoren im Geschosswohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis**Kurzfassung**

Die aktuellen Mieten und Kaufpreise, die für einen neu erstellten Geschosswohnungsbau erforderlich sind, sind für einen großen Teil der Haushalte in Baden-Württemberg eine immer größere finanzielle Belastung bis hin zu einer Überforderung. Die Kosten für Grundstück und Gebäude sind aufgrund von Standarderhöhungen und Preisentwicklungen stark erhöht. Die Kostensteigerungen führen zu gestiegenen Belastungen in der Finanzierung, die aufgrund der vergleichsweise moderat steigenden Realeinkommen kaum tragbar sind. Die Bezahlbarkeit von neu erstelltem Wohnraum ist für einen großen Teil der Haushalte somit nicht mehr gegeben.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Unterarbeitsgruppe „Kostentreiber“ mit der Frage auseinandergesetzt, welche Faktoren die Miete und den Verkaufspreis von Geschosswohnungen maßgeblich beeinflussen. Ziel war es, die für die Kostenentwicklung im Wohnungsbau besonders relevanten Faktoren zu identifizieren, um für die Diskussion um wirkungsvolle Ansatzpunkte eine möglichst neutrale Grundlage zu haben. Dabei nahm die Gruppe eine umfassende Perspektive ein, indem sie ausgehend von übergeordneten immobilienökonomischen Aspekten auch detaillierte bauspezifische Faktoren betrachtete und bewertete. Für die Bewertung nutzte sie in diesem Zusammenhang u. a. ein definiertes Referenzgebäude und plausibilisierte die Aussagen durch den Abgleich mit Sekundärliteratur.

Grundsätzlich gilt, dass die monatlichen Wohnkosten eines Haushalts auch von der Wohnungsgröße beeinflusst werden. Die Wohnungsgröße ist, sofern alle anderen relevanten Einflussfaktoren konstant gehalten werden, ein Treiber der haushaltsspezifischen Aufwendungen des Wohnens. Ein möglicher Ansatz liegt darin, über intelligente Grundrisse sowie flächensparende Konzepte des gemeinschaftlichen Wohnens bzw. des Teilens von Flächen, zu reduzierten Wohnflächenbedarfen zu kommen. Eine weitere Möglichkeit, die Wohnungsgröße zu beeinflussen, ist die Erweiterung des Angebots um Wohneinheiten, die bedarfsentsprechend und qualitativ wie wirtschaftlich überzeugende Alternativen für klassische Wohnformen bei geringer gewordenen Haushaltsgrößen bieten.

Daneben sind insbesondere die Finanzierungskonditionen (z. B. Zinssatz für die Bereitstellung des eingesetzten Fremdkapitals) als ein sehr bestimmender Faktor zu nennen. Hier kann, beispielsweise durch die Bereitstellung und Nutzung von zinsgünstigen Krediten, die finanzielle Belastung in erheblichem Umfang reduziert werden.

Im Hinblick auf die Errichtungskosten des Gebäudes, war in den letzten Jahren eine erhebliche Steigerung der Investitionskosten zu verzeichnen, die der Baupreisentwicklung bzw. -teuerung zugeschrieben werden kann. Hier gilt es, (wieder) mehr Freiheiten zu erlangen, um auch von anerkannten Regeln der Technik gemeinsam Abstand nehmen zu können.

Die vorliegende Betrachtung der Investitionskosten pro m² Wohnfläche legt nahe, dass insbesondere Anforderungen an Energieeffizienz, Schallschutz, Barrierefreiheit sowie der Stellplatzschlüssel und die Anordnung der Stellplätze, beispielsweise in Tiefgaragen, die Kosten deutlich beeinflussen. Auch die spezifische Ausstattung der Wohnung, die Konstruktionsweise des Gebäudes oder die Prozessabläufe im Planungs- und Bauablauf, wie die Dauer von Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren, können Einfluss auf die Kosten nehmen.

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

Die Investitionskosten können die Mieten- und Verkaufspreise pro m² Wohnfläche erheblich beeinflussen. Bei gemeinwohlorientierten wie kommunalen oder genossenschaftlichen Projektträgern besteht ein besonders enger Zusammenhang zwischen Investitionskosten und den später erzielbaren Mieten, da diese Akteure auf kostendeckende und nicht auf renditeorientierte Kalkulationen angewiesen sind. Zudem kann auch die Einflussmöglichkeit der unterschiedlichen Faktoren auf die Miet- und Kaufpreise je nach Akteur auf dem Wohnungsmarkt unterschiedlich bewertet werden. So spielt beispielsweise der Fremdkapitalzins für Immobilienkredite bei Bestandshaltern eine entscheidende Rolle, während hingegen bei Bauträgermodellen die Reduzierung der Baukosten einen stärkeren Hebel darstellen kann. Auch steuerliche Maßnahmen wie eine Reduzierung der Grunderwerbssteuer können vor allem bei der Entwicklung von Grundstücken durch Bauträger von Bedeutung sein, da diese Steuer zweimal anfällt – einmal beim Erwerb des Grundstücks und erneut beim Verkauf an die Eigentümer. Bei Bestandshaltern tritt die Steuer hingegen nur beim Erwerb des Grundstücks auf.

Eine Vielzahl weiterer Einflussfaktoren auf die Investitionskosten und deren Relevanz, aber auch auf Miete und Verkaufspreise des Geschoßwohnungsbaus findet sich im Anhang „

A2 Liste der Kosteneinflussfaktoren gemäß Literaturrecherche“ zum vorliegenden Kurzbericht.

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

1 Hintergrund

Aufgrund des Wohnungsmangels, verbunden mit einem kontinuierlichen Anstieg der Mieten in Baden-Württemberg¹ wird „Wohnen“ zu einer zunehmend relevanteren Herausforderung für viele Menschen. Diese Herausforderung besteht nicht nur in Baden-Württemberg, sondern in ganz Deutschland, wobei insbesondere die Metropolregionen betroffen sind.

Vor diesem Hintergrund sind verschiedene Initiativen lanciert worden, die Handlungsempfehlungen zur Lösung des beschriebenen gesellschaftlichen Problems suchen. Die „Baukosten senkungs-kommission“ des Bündnisses für Bezahlbares Wohnen und Bauen auf Bundesebene ist hierbei hervorzuheben.² Die Kommission beschäftigte sich umfassend mit den möglichen Handlungsfeldern im Kontext des Geschoßwohnungsbaus. Ihr folgen bis heute verschiedene Initiativen nach, die sich u. a. dem bezahlbaren Bauen widmen, z. B. auf Bundesebene das Bündnis bezahlbarer Wohnraum des BMWSB (siehe Abb. 1).³



Abb. 1: Maßnahmenübersicht des Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Der Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ kann aufgrund seiner Zielsetzungen ebenfalls in den Kontext dieser Entwicklungen gestellt werden. Er setzt sich auf Landesebene zum Ziel, „die Voraussetzungen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Baden-Württemberg zu schaffen oder neu zu erschließen, das Bauen klimagerechter zu machen, die Digitalisierung und die Transformation der Bauindustrie voranzutreiben.“⁴ Die Diskussions- und möglichen Handlungsfelder sind dabei vielfältig, weshalb eine Fokussierung angebracht erscheint. Eine vollständige Bearbeitung war bei der Baukosten senkungs-kommission und wird auch beim Strategiedialog nicht möglich sein.

¹ Gemäß Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg ist die Nettokaltmiete einschl. Wohnungsnebenkosten seit 2013 bis 2023 um mehr als 21 % angestiegen. Dieser Anstieg hat sich in den letzten Jahren verschärft und fand mit einer Veränderung von +3,8 % gegenüber dem Vorjahr seinen bisherigen Höhepunkt im Jahr 2023.

² <https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/VPI-LR.jsp?i=h>, Zugriff am 13.09.2024.

³ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB, 2015) Bericht der Baukosten senkungs-kommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. BMUB, Berlin.

⁴ <https://www.bmwbsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWBSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html>, Zugriff am 20.07.2024.

⁵ <https://www.sdb-bw.de/>, Zugriff am 20.07.2024.

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

Die angesprochene Fokussierung steht im Mittelpunkt des aktuellen Vorhabens „Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis“. Es dient dem Aufzeigen von relevanten Handlungsfeldern im Kontext des bezahlbaren Geschoßwohnungsbaus. Der Fokus liegt dabei nicht auf dem empirischen Nachweis, sondern vielmehr auf einer Ableitung ausgehend von den Erfahrungen und Referenzprojekten der Mitglieder der Unterarbeitsgruppe „Kostentreiber“ (UAG Kostentreiber)⁵ und ergänzt um ein Sekundärliteraturstudium.

Die Baukosten werden im Kapitel „3 Investitionskosten des Gebäudes“ hinsichtlich ihrer möglichen Einflussfaktoren beschrieben. Dazu wird ausgehend von der Arbeit der UAG Kostentreiber u. a. eine Auflistung ausgewählter Kosteneinflussfaktoren aufgezeigt. Der Anhang liefert ergänzende Dokumente, wie beispielsweise die recherchierte Liste der Kosteneinflussfaktoren des Geschoßwohnungsbaus.

2 Bezahlbarkeit, Größe und resultierende Aufwendungen für „Wohnen“

2.1 Bezahlbarkeit der Wohnung

Die von der UAG Kostentreiber gewählte Definition der „Bezahlbarkeit“ von Wohnraum geht von der Annahme aus, dass maximal ein Drittel des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufgewendet werden sollte.⁶ Für die Berechnung von „bezahlbarem“ Wohnraum in Baden-Württemberg ist anzumerken, dass die Einkommensverteilung hier einer erheblichen Streuung unterliegt. So steht mehr als 25 % der Haushalte ein Betrag von weniger als 2.600 € pro Monat zur Verfügung bei einem durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von 4.144 € pro Monat.⁷

Auf Basis der vorliegenden Referenzwerte (siehe Anhang „A1 Referenzgebäude gemäß UAG Kostentreiber“) wird berechnet, welchen Anteil ein Haushalt für die Anmietung einer neu erstellten Wohnung bereitstellen muss:

Eine durchschnittliche Miete von 15,50 € pro Quadratmeter für eine 75 m² große Wohnung, zuzüglich Nebenkosten von 225 €, ergibt eine monatliche Gesamtmiete von etwa 1.387,50 €. Im Vergleich zum durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von 4.144 € würden diese Kosten rund 34 % des Einkommens beanspruchen. Haushalte mit einem geringeren Einkommen, insbesondere die 25 % der Haushalte, die weniger als 2.600 € monatlich zur Verfügung haben, müssten rund 53 % des Einkommens für die Miete aufwenden. Bei einer monatlichen Rate für einen Immobilienkredit von 20,46 € pro Quadratmeter für eine 75 m² große, neu errichtete Wohnung, würden die monatlichen Kosten auf etwa 1.759,50 € steigen, was rund 43 % des durchschnittlichen Einkommens ausmacht und etwa 67 % bei den 25 % der Haushalte, die weniger als 2.600 € monatlich zur Verfügung haben.

⁵ In der UAG Kostentreiber haben mitgearbeitet: Michael Mann (Epple Immobilien), Dr. Frank Pinsler (Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft), Beatrice Soltys (Fellbach), Tim v. Winning (Ulm), Christoph Welz (Siedlungswerk Stuttgart)

⁶ <https://immobilien.vr.de/immobilien/immobilie-mieten/wohnung-mieten/wie-viel-miete-kann-ich-mir-leisten.html#:~:text=Die%2030%2DProzent%2DMietregel%20ist,Euro%20f%C3%BCr%20Ihre%20Miete%20ausgeben.,> Zugriff am 13.09.2024.

⁷ Die genannte Statistik stammt aus dem Jahr 2018 und stützt sich auf die Erhebung des Statistischen Landesamtes (fünfjährigen Erhebung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe und der Laufenden Wirtschaftsrechnungen).

Vgl. https://www.statistik-bw.de/PrivHaushalte/EinAusgaben/EVS_Einnahmen_HHMerkmale.jsp, Zugriff am 13.09.2024.

⁸ <https://mieterbund.de/service/checks-formulare/betriebskosten/betriebskostenspiegel/>, Zugriff am 13.09.2024.

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

Die Aufwendungen für Wohnraum, die pro Haushalt für einen neu erstellten Geschoßwohnungsbau in Baden-Württemberg erforderlich sind, liegen im Durchschnitt nicht im Rahmen der hier gewählten Definition von „Bezahlbarkeit“.

Die Berechnungen verdeutlichen, dass sowohl die Mieten für neu errichtete Wohnungen als auch die Kosten für die monatliche Rate für einen Immobilienkredit in diesem Kontext in Baden-Württemberg häufig außerhalb des Rahmens der hier definierten „Bezahlbarkeit“ liegen, insbesondere für Haushalte mit geringerem Einkommen. Die Bezahlbarkeit von Wohnraum stellt für viele Haushalte ein drängendes Problem dar, das durch die steigenden Baukosten weiter verschärft werden könnte. Dabei zeigt die Analyse der Durchschlagskraft von Erhöhungen der Finanzierungskosten versus der Durchschlagskraft von Absenkungen der Baukosten, dass Erstere mit einem deutlich größeren Hebel wirken.

2.2 Größe der Wohnung

Der statistische Anstieg der Wohnfläche pro Einwohnendem in Baden-Württemberg ist ein weiterer Faktor für den stetig wachsenden Bedarf im Bereich „Wohnen“. Laut dem Statistischen Landesamt ist die Wohnfläche je Einwohnendem von 2000 bis 2023 um 7 m² bzw. 16 % gestiegen.⁹

Es ist zu beachten, dass die Auswirkungen des Wohnflächenwachstums im Einzelfall sehr unterschiedlich sind. Durchschnittswerte spiegeln nicht wider, wie stark die tatsächliche Wohnfläche pro Haushalt variiert. So können etwa ältere Menschen, deren Mietverhältnis häufig seit Jahren besteht oder deren selbst genutztes Eigentum bereits abbezahlt ist, eine deutlich geringere Belastung erfahren als junge Familien, die häufig größere und teurere Wohnungen benötigen.

Das Wachstum der Wohnfläche ist größtenteils auf veränderte Haushaltsstrukturen und die Zunahme von originären Single-Haushalten zurückzuführen. Unter veränderten Haushaltsstrukturen ist insbesondere ein flächenwirksames Wachstum infolge sinkender Bewohnerzahlen innerhalb bestehender Wohnungen zu verstehen, etwa durch den Auszug von Kindern, den Tod eines Haushaltsmitglieds oder eine Scheidung. In diesem Zusammenhang können Maßnahmen zur Förderung von Wohnungswechseln oder zur Anpassung des Wohnungsbestands durch Umbau und Erweiterung dazu beitragen, die steigende Nachfrage nach Wohnraum abzumildern.

Einen Ansatzpunkt, dem beschriebenen Wohnflächenwachstum entgegenzutreten, sah die Baukostensenkungskommission in neuen Wohnkonzepten, wie beispielsweise den so genannten Mikro- oder auch Clusterwohnungen u. a. für Auszubildende, Studierende und junge Familien. Dabei handelt es sich um Wohnungen geringer Fläche, die im Allgemeinen gerade von Einwohnenden in Städten nicht als nachteilig empfunden werden. Dadurch

⁹ https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT_wohnflaecheEW.jsp, Zugriff am 21.07.2024.

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

lässt sich die Wohnkostenbelastung der einzelnen Haushalte begrenzen, ohne die Bau- und Wohnqualität verringern zu müssen.¹⁰

Einen wesentlichen Einfluss auf den Betrag der resultierenden monatliche Belastung der Haushalte übt neben den qualitativen Eigenschaften die Wohnungsgröße aus. Die Größe je Haushalt ist ein Treiber, der beispielsweise auch durch das Wohnkonzept beeinflusst werden kann.

2.3 Aufwendungen für „Wohnen“

Ein auskömmlicher Ertrag bzw. eine angemessene Rendite ist bei einem rationalen Investor erforderlich, um die Finanzierung der resultierenden Aufwendungen in einen Geschoßwohnungsbau zu ermöglichen. Die folgenden Parameter spielen gemäß UAG Kostentreiber dabei die wesentlichste Rolle:

- Verzinsung des eingesetzten Kapitals (Eigen- und Fremdkapital)
(Hinweis: Eigenkapital bei Vermietung in der Regel 20 % bis 30 %)
- Investitionsbedarf hinsichtlich des Grundstücks
- Investitionsbedarf hinsichtlich des Gebäudes

Anhand des Referenzgebäudes der UAG Kostentreiber kann die Relevanz der drei grundsätzlichen Berechnungsparameter verdeutlicht werden (siehe Anhang „A1 Referenzgebäude gemäß UAG Kostentreiber“). Dabei werden für das definierte Referenzgebäude die Parameter einzeln in realistischer Größenordnung variiert, wobei jeweils alle anderen Parameter unverändert bleiben (Sensitivitätsanalyse gemäß Tab. 1):

Ausgehend von einer „Kaltmiete“ von 15,50 bzw. 20,46 €/m² Wohnfläche (# 1 gemäß Tab. 1, die höhere Kaltmiete im Modell „Verkaufsobjekt“ resultiert aus einer üblicherweise höheren Renditeerwartung des eingesetzten Eigenkapitals bei klassischen Investoren sowie verschiedenen zusätzlichen Interaktionskosten), die bei einem üblichen Fremdkapitalzinssatz von 4 % resultiert, führt eine Reduktion des Fremdkapitalzinssatzes auf 3,5 % (z. B. durch zinsgünstige Landesdarlehen) zu einer „Kaltmiete“ von 14,79 bzw. 20,38 €/m² Wohnfläche sowie eine weitergehende Reduktion auf 1 % sogar zu einer „Kaltmiete“ von nur 9,91 bzw. 19,95 €/m² Wohnfläche (die geringere Reduzierung im Modell Verkaufsfall geht davon aus, dass die Investoren / Anleger eines solchen Modells üblicherweise über die Anlage von Eigenkapital arbeiten).

Sollte bei unveränderten Randbedingungen eine Reduktion des Investitionsbedarfs hinsichtlich des Gebäudes auf 75 % (z. B. durch ein Absenken von qualitativen

¹⁰ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB, 2015) Bericht der Baukostenenkommision im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. BMUB, Berlin, S. 57.

Kosteneinflussfaktoren im Geschosswohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

Anforderungen) erreicht werden, so resultiert eine wirtschaftlich tragfähige „Kaltmiete“ von 12,27 bzw. 15,84 €/m² Wohnfläche.

Die Reduktion des Investitionsbedarfs hinsichtlich des Grundstücks auf beispielsweise 50 % (z. B. durch Subventionierung innerhalb der Kommune) führt zu einer wirtschaftlich tragfähigen „Kaltmiete“ von 14,60 bzw. 18,86 €/m² Wohnfläche.

#	Beschreibung	Zinssatz Fremdkapital	resultierende Miete	Abschreibungs- bedarf	Verkaufs- erlös	resultierende wirtschaftlich tragfähige Miete
Art der Immobilienbereitstellung		Mietobjekt		Verkaufsobjekt		
1	Basisvariante	4,0%	15,50 €/m ² WFL	Nein	5.736 €/m ² WFL	20,46 €/m ² WFL
2	Var 1 bei 3,5 % FK-Zins	3,5%	14,79 €/m ² WFL	Nein	5.713 €/m ² WFL	20,38 €/m ² WFL
3	Var 1 bei 1,0 % FK-Zins	1,0%	9,91 €/m ² WFL	Ja	5.594 €/m ² WFL	19,95 €/m ² WFL
4	Var 1 bei Gebäudekosten -10 %	4,0%	14,21 €/m ² WFL	Nein	5.219 €/m ² WFL	18,61 €/m ² WFL
5	Var 1 bei Gebäudekosten -25 %	4,0%	12,27 €/m ² WFL	Nein	4.441 €/m ² WFL	15,84 €/m ² WFL
6	Var 1 mit 50 % Grundstückspreinsnachlass	4,0%	14,60 €/m ² WFL	Nein	5.289 €/m ² WFL	18,86 €/m ² WFL
7	Var 1 mit 100 % Grundstückspreinsnachlass	4,0%	13,79 €/m ² WFL	Nein	4.838 €/m ² WFL	17,26 €/m ² WFL

Tab. 1: Auswirkung der Parametervariation bei definiertem Referenzgebäude

Anhand der Modellrechnungen für das Referenzgebäude wird deutlich, dass der Einfluss auf die wirtschaftlich tragfähige Miete je m² Wohnfläche nicht allein in den viel diskutierten Baukosten – beispielsweise Baukostensenkungskommission des Bundes – zu sehen ist. Es bedarf vielmehr einer umfassenden Betrachtung, die insbesondere auch die Konditionen der Finanzierung einer Immobilieninvestition in Betracht zieht. Die Fremdkapitalzinssatz ist dabei von großer Relevanz, sofern Fremdkapital zum Einsatz kommt.

Die Finanzierungsbedingungen (z. B. Zinssatz für die Bereitstellung des eingesetzten Fremdkapitals), die Investitionskosten für das Gebäude und die Grundstückskosten bestimmen zu einem wesentlichen Anteil die Aufwendungen für „Wohnen“.

Neben der „Kaltmiete“ bzw. „1. Miete“ ist auf Seiten des Mieters darauf zu achten, dass auch die Wohnnebenkosten bzw. „2. Miete“ im Allgemeinen monatlich finanziert werden müssen. Hierbei handelt es sich um Aufwendungen für Energie, Wasser, öffentliche Gebühren und Beiträge sowie weitere Betriebskosten.

3 Investitionskosten des Gebäudes

Verschiedene Maßnahmen der Kostenreduktion im Geschosswohnungsbau (bspw. Steuerensenkungen oder Abweichungen von Standards) gehen mit unterschiedlichen Effekten auf die Wohnkosten im Miet- und Eigentumsmarkt einher. Effekte von Maßnahmen zur Kostenreduktion sind auch im Hinblick auf unterschiedliche Finanzierungs- und Bauträgermodelle nicht vergleichbar. Die Grunderwerbssteuer hat beispielsweise einen größeren Effekt bei Bauträgermodellen, da diese insgesamt zweimal anfällt. Einmal beim Erwerb durch den Bauträger und erneut beim Verkauf an die späteren Eigentümer. (Häufig wird die Grunderwerbssteuer, die der Bauträger für das Grundstück entrichtet hat, auf den Verkaufspreis für

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

die fertiggestellten Wohnungen umgelegt.) Bei Bestandshaltern und für den Bauherrn des selbstgenutzten Eigenheims hingegen, fällt sie üblicherweise nur beim Erwerb des Grundstücks an.

3.1 Baupreispreisänderung / -teuerung

Der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden ist zwischen dem 1. Quartal 2000 und dem 4. Quartal 2023 um mehr als 120 % gestiegen. Der Bauwerkskostenindex der Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE e.V.) verzeichnet demgegenüber sogar eine Steigerung von mehr als 160 %; 40 Prozentpunkte über Destatis (siehe Abb. 2).¹¹

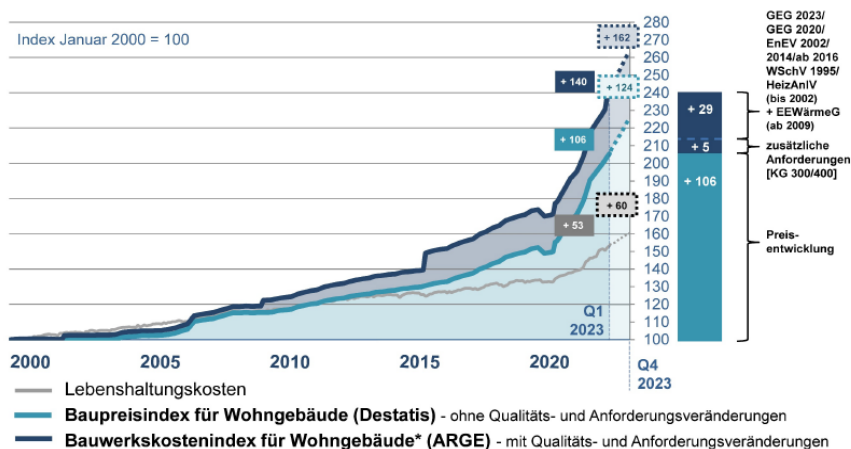


Abb. 2: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (Destatis-Preisindex/ARGE-Kostenindex, Bezug: Typengebäude^{MFH}) unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 1. Quartal 2023 sowie prognostiziert für das 4. Quartal 2023

Der ARGE-Bauwerkskostenindex berücksichtigt zusätzlich zum Destatis-Index bauliche bzw. technische Anforderungs- und Qualitätsveränderungen, beispielsweise Veränderungen in den Bereichen Energieeffizienz, Erneuerbare Energien, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz sowie Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit. Dies bedeutet, dass gemäß Bauwerkskostenindex ein Viertel der gesamten Bauwerkskostensteigerung seit 2000 auf gesetzliche Regelungen und vor allem anerkannte Regeln der Technik (aRdT) zurückzuführen ist. Gerade diese aRdT sind hierbei hervorzuheben, da eine Abstandnahme von diesen Regeln im Allgemeinen insbesondere von Bauträgern kaum umsetzbar ist, obwohl deren Erfordernis von Bauherren und Mietenden nicht immer vollumfänglich gesehen wird. Hier gilt es Möglichkeiten zu schaffen, die „Freiheitsgrade“ der Akteure zu erhöhen und auf diesem Wege Baupreis- und mögliche Mietreduktionen in beiderseitigem Einverständnis zu realisieren.

¹¹ Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2023) Status und Prognose: So baut Deutschland – so wohnt Deutschland Der Chancen-Check für den Wohnungsbau. ARGE e. V., Kiel, S. 20.

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

Die Entwicklung der Baupreise, wie sie von Destatis aufbauend auf einem definierten Warenkorb ermittelt wird, ist für die Investitionskostensteigerungen des Gebäudes der letzten Jahre maßgeblich verantwortlich. Daneben tragen aber auch veränderte Anforderungen aufgrund gesetzlicher Regelungen und anerkannter Regeln der Technik zu den Kostensteigerungen der letzten Jahre bei. Eine Einflussmöglichkeit wird insbesondere bei den anerkannten Regeln der Technik gesehen, die durch technische und vor allem rechtliche Entwicklungen geprägt sind.

Hinweis: Neben der vorgängig beschriebenen zeitlichen Entwicklung der Investitionskosten, können auch regionale Unterschiede beschrieben werden. Das BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern publiziert beispielsweise Regionalfaktoren, die die Kostendifferenzen zwischen einzelnen Landkreisen repräsentieren. Für Baden-Württemberg zeigt BKI entsprechende Faktoren zwischen 0,97 und 1,17.¹² Es wird deutlich, dass gerade das Bauen in der Metropolregion Stuttgart sowie in den Großstädten Freiburg und Karlsruhe besonders kostenintensiv ist.¹³ Die Grundstückskosten bzw. -preise bilden sich in diesen Werten nicht ab.

3.2 Einflussfaktoren der Investitionskosten des Gebäudes

Regionale und zeitliche Kostenunterschiede hinsichtlich der Investitionskosten des Gebäudes können im Vergleich zu projekt- bzw. gebäudespezifischen Eigenschaften, wie Gebäudestandards und dgl., nur schwer beeinflusst werden. Die UAG Kostentreiber hat sich deshalb den projekt- bzw. gebäudespezifischen Eigenschaften angenommen. Sie hat herausgearbeitet, welche Eigenschaften einen besonderen Einfluss erwarten lassen.

Interpretation der Arbeitsergebnisse

Nachfolgend werden relevante Kosteneinflussfaktoren mit Fokus auf den Geschoßwohnungsbau benannt, die sich unabhängig von zeitlichen und regionalen Kostendifferenzen zeigen. Die Zusammenstellung ist nicht abschließend und leitet sich aus den Arbeiten der UAG Kostentreiber mit Hilfe des Referenzgebäudes, ergänzt um ein Sekundärliteraturstudium, her. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die jeweils genannten Einflussfaktoren nicht immer unabhängig voneinander sind. So sind beispielsweise Überschneidungen zwischen dem energetischen Standard sowie dem Ausbau- und dem Standard der Gebäudetechnik festzustellen.

Die jeweils angegebene Relevanz¹⁴ hinsichtlich der Investitionskosten des Gebäudes wird überschlägig eingeschätzt. Dabei ist zu beachten, dass ausschließlich die Kostenrelevanz je m² Wohnfläche betrachtet wird:

¹² BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (2024) BKI Regionalfaktoren. BKI, Stuttgart.

¹³ Die regional unterschiedlichen Preisniveaus werden auch von ARGE e. V. bestätigt, die zwischen ländlichen Regionen und Metropolen sogar mittlere Baupreisdifferenzen von rund 28 % sieht. Vgl. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2014) Optimierter Wohnungsbau: Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland. ARGE e. V., Kiel, S. 27.

¹⁴ Unter dem Begriff „Kosten“ werden bei der vorliegenden Ausarbeitung die Herstellungskosten einer baulichen Maßnahme - fokussiert auf den Neubau - gemäß DIN 276:2018-12 mit den Kostengruppen „300 Bauwerk – Baukonstruktionen“, „400 Bauwerk – Technische Anlagen“ sowie „500 Außenanlagen und Freiflächen“ verstanden. Die Kosten des Grundstücks (KG 100), der vorbereitenden Maßnahmen (KG 200), der Ausstattung

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

- Es wird beispielsweise beschrieben, inwiefern das Erstellen eines Keller- bzw. Untergeschoßes die Kosten je m² Wohnfläche beeinflusst. Zu beachten ist dabei, dass im Allgemeinen ein zusätzliches Untergeschoß (z. B. für eine Tiefgarage) kaum zusätzliche Wohnfläche liefert, aber durchaus die Investitionskosten maßgeblich erhöht. Bei einer Betrachtung der Kostenentwicklung je m² Brutto-Grundfläche, die auch alle Untergeschosse umfasst, würde sich folglich eine abweichende Kostenrelevanz zeigen.
- Im Gegensatz dazu liefert beispielsweise ein zusätzlicher Balkon nicht nur zusätzliche Investitionskosten, sondern auch zusätzliche m² Wohnfläche. Bei der Brutto-Grundfläche wiederum wirkt er ausschließlich erhöhend, wenn die sogenannten S-Flächen (Sonderfall) gemäß DIN 277: 2021-08 hinzugerechnet werden würden. Die R-Flächen (Regelfall) bleiben durch einen zusätzlichen Balkon unverändert.
- Würde als Bezugsgröße keine Fläche, sondern beispielsweise die Anzahl Bewohnende oder Anzahl Wohnungen herangezogen werden, so würde sich eine abweichende Kostenrelevanz von „Keller“ und „Balkon“ zeigen. Beide zusätzlichen Bauteile wirken sich im Allgemeinen nicht auf die Anzahl der Bewohner oder Wohnungen aus und würden deshalb vollständig kostenerhöhend wirken.

Die erläuterten Beispiele verdeutlichen, dass die Wahl der Bezugsgröße – hier €/m² Wohnfläche – einen großen Einfluss auf die nachfolgenden Aussagen hinsichtlich der Kostenrelevanz je Einflussfaktor hat. Die Bezugsgröße ist deshalb bei der Interpretation der vorliegenden Arbeitsergebnisse zu berücksichtigen.

Arbeitsergebnisse – relevante Einflussfaktoren der Investitionskosten des Gebäudes

Nachfolgend werden die Einflussfaktoren genannt, die sich aufgrund der Arbeiten der UAG Kostentreiber ergänzt um ein Sekundärliteraturstudium als kostenrelevant und beeinflussbar gezeigt haben. Sie wurden mit Hilfe des Referenzgebäudes gemäß Anhang „A1 Referenzgebäude gemäß UAG Kostentreiber“ geprüft und bestätigt. Im nachfolgenden sind die relevantesten Einflussgrößen kurz dargestellt.

- **Energiestandard**
Die Anforderungen hinsichtlich des energetischen Standards eines Gebäudes bestimmen dessen Investitionskosten mit. Die UAG Kostentreiber sieht beispielsweise im Heranziehen des Effizienzhausstandards 55 anstelle des Standards 40 ein Einsparpotenzial in Höhe von ca. 5 % der Investitionskosten. Derartige Aussagen werden durch die Arbeit der Baukostensenkungskommission gestützt, die je nach Vergleichsgrundlage sogar einen Einfluss von über 10 % erkennt.¹⁵
- **Schallschutz (Mindest- oder erhöhte Anforderungen gemäß DIN 4109)**
Hinsichtlich des Schallschutzstandards, der insbesondere bei Verkaufsobjekten erhöhte Anforderungen erfüllen muss, kommt die UAG Kostentreiber zu

und Kunstwerke (KG 600), der Baunebenkosten (KG 700) sowie der Finanzierung (KG 800) werden nur betrachtet, wenn sie explizit erwähnt werden.

¹⁵ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB, 2015) Bericht der Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. BMUB, Berlin, S. 77.

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

vergleichbaren Aussagen wie beim Energiestandard. Auch hier wird ein relevanter Einfluss gesehen, den beispielsweise detaillierte Berechnungen der Baukostensenkungskommission bestätigen – dort mit Mehrkosten von bis zu 6 %.¹⁶

- **Barrierefreiheit / -armut**
Bei den Anforderungen hinsichtlich Barrierefreiheit / -armut kommt die UAG Kostentreiber allein aufgrund der erforderlichen Aufzugsanlage zu Mehrkosten von knapp 3 % (die sich darüber hinaus auch bei den Nebenkosten relevant bemerkbar machen). Weitergehende Betrachtungen der Baukostensenkungskommission – Türantrieb Haupteingang, Aufzug Typ 2, alle Geschosse barrierefrei erreichbar und nutzbar, 1 Wohnung rollstuhlgerecht (Mehrfläche + Ausstattung) – führen in diesem Zusammenhang sogar zu Mehrkosten von bis zu 20 %.¹⁷
- **Stellplatzschlüssel / Herstellung notwendiger Stellplätze**
Hinsichtlich des Erfordernisses beim Bau eines Geschoßwohnungsbaus auch Stellplätze für den Individualverkehr bereitzustellen, sieht die UAG Kostentreiber je nach Anforderungsniveau (Wohnungsgröße / Stellplatzschlüssel) einen Kosteneinfluss von 5 %. Dieser Einfluss ist noch wesentlich größer (bei mehr als 10 %), wenn Tiefgaragenstellplätze realisiert werden. Auch diese Aussagen werden durch die Baukostensenkungskommission bestätigt, wobei keine konkreten Kostenangaben geliefert werden.¹⁸ Hier sind aber vielfältige Varianten gegeben (TG, Quartiersparkhaus, Reduzierung des Schlüssels) mit einer erheblichen Spreizung der Kosten je qm Wohnfläche, die eine detaillierte Betrachtung erforderlich machen. Insbesondere bei kleineren Wohnungen ist dieser Ansatz von großer Relevanz.
- **Baukonstruktion**
Die Wahl der Baukonstruktion kann einen relevanten Einfluss auf die Baukosten haben. Nach den Erfahrungswerten der in der UAG Kostentreiber vertretenen Fachpraxis, kann bei einer reinen Holzbauweise im Vergleich zur Massivbauweise ein Kostennachteil auftreten. Dieser Unterschied variiert in Abhängigkeit zeitlicher und standortspezifischer Faktoren, insbesondere infolge volatiler Rohstoffpreise. Gleichzeitig bietet der Holzbau qualitative und ökologische Vorteile, insbesondere eine günstige Klimabilanz, hohe Wohnqualität und Behaglichkeit sowie kurze, emissionsarme Bauabläufe. Um die Wirtschaftlichkeit solcher Bauweisen sicherzustellen, ist eine sorgfältige und frühzeitig in den Entwurfsprozess integrierte Planung erforderlich, da konzeptionelle Entscheidungen maßgeblichen Einfluss auf die Kostenentwicklung haben. Entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg sind eine holzbaugerechte Planung und ein hoher Vorfertigungsgrad, durch die sich potenzielle Einsparungen im Bauablauf erzielen lassen. Diese bleiben in reinen Kostenvergleichen meist unberücksichtigt.
- **Prozessabläufe (z. B. Dauer von Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren)**
Die Effizienz des Planungs- und Bauprozesses wird von der UAG Kostentreiber ebenfalls als Ansatzpunkt erkannt. Die UAG hat sich konkret mit der Dauer eines möglichen Bebauungsplanverfahrens – im Gegensatz zum Genehmigungsverfahren – beschäftigt und einen allerdings eher überschaubaren Einfluss erkannt,

¹⁶ Ebd., S. 72.

¹⁷ Ebd.

¹⁸ Ebd., S. 87.

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

obwohl hier die Zeiträume oftmals mehrere Jahre betragen können und die Grundstückskosten entsprechend lange vorzufinanzieren sind – Einfluss von 0,3 % ohne Berücksichtigung möglicher Baupreisentwicklung bei den Gebäudekosten auf der einen Seite sowie der Wertzuwachs der Gebäude auf der anderen Seite.

Die UAG diskutierte auch weitere Einflussfaktoren, die sie aber nicht mit konkreten Werten belegte. Hervorzuheben ist einerseits die mögliche Überdimensionierung von Bauteilen, wie Decken, um die Rissbreitenbeschränkung erfüllen zu können. Diese Anforderung zieht nicht nur entsprechende Mehrkosten, sondern einen erhöhten Materialeinsatz nach sich, der auch aus ökologischer Perspektive zu kritisieren ist. Darüber hinaus erscheinen die oftmals geforderten Nutzungsmischungen (z. B. Retailflächen im EG-Bereich von mehrgeschoßigen Wohngebäuden) ein zusätzlicher Faktor zu sein. Derartige Flächen haben aufgrund der oftmals großzügigeren Anforderungen an Raumgrößen einschränkende Wirkung auf lastabtragende Bauteile sowie das Führen von Schächten. Sie sind aber vor allem ein zusätzliches Vermarktungsrisiko, das es abzudecken gilt. Da diese Punkte aber eine sehr individuelle und spezifische Betrachtung erfordern, wurde von einer weitergehenden Bewertung der Punkte abgesehen.

Die Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz, Schallschutz und Barrierefreiheit / -armut sowie der Stellplatzschlüssel bestimmen maßgeblich die Investitionskosten des Gebäudes je m² Wohnfläche. Zusätzlich sind auch die Ausstattung von Wohnungen mit einem Balkon anstelle einer Loggia, die geeignete Wahl der Konstruktionsweise des Gebäudes sowie die Prozessabläufe beim Planen und Bauen (z. B. Dauer von Bebauungsplanverfahren) zu nennen. Alle Faktoren wirken aufgrund ihres Einflusses auf die Investitionskosten des Gebäudes auch direkt auf die Aufwendungen für „Wohnen“.

Die vorgehende Aufzählung ist nicht abschließend. Naturgemäß ist eine Vielzahl weiterer Projekt- und Gebäudeeigenschaften für den Betrag der Investitionskosten des Gebäudes verantwortlich. Bei den genannten Faktoren handelt es sich jedoch um wichtige Einflussfaktoren, wobei eine weiterführende Liste durch die UAG Kostentreiber innerhalb des Anhangs „A2 Liste der Kosteneinflussfaktoren gemäß Literaturrecherche“ bereitgestellt wird.

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

Anhang

A1 Referenzgebäude gemäß UAG Kostentreiber

Die UAG Kostentreiber hat für die Bewertung der verschiedenen Einflussfaktoren mit einem typischen Referenzgebäude gearbeitet. Das Referenzgebäude mit seinen Eigenschaften und den resultierenden Mieten bzw. Verkaufserlösen wurde durch Mitglieder der UAG Kostentreiber definiert, wobei aktuell gängige Marktkonditionen herangezogen wurden.

Basisdaten

Betrachtungszeitraum (Jahre)	50
Zinsaufwendungen (%)	4.0%
Zinserträge (%)	2.0%
Mindestrendite (für Kapitalwert)	3.0%
Ertragsteuern	0%
Verwaltungskosten je WE	500 €/WE
Stellplatz	20 €/Stpl.
Kostensteigerung pro Jahr	
Instandhaltung	3.0%
Verwaltungskosten	3.0%
Wohnungen (Anzahl)	20
Stellplätze (Anzahl)	20
Wohnfläche m²	1'500
Investition/Buchwerte	8'502'000 €
Grund und Boden (Buchwert) (€)	1'002'000 €
Gebäude, einschl. Nebenkosten (€)	7'500'000 €
Baukosten ohne Grundstück je m² (€)	5'000 €
durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche (m²)	75
Restnutzungsdauer (Jahre)	50
Grundstücksfläche (m² Grundstück)	1'670
Bodenwert (€) je m² Grundstück	600 €
jährliche Wertsteigerung Grundstück (%)	2.0%
Mietausfall p.a. (in % der Sollmiete)	2.0%
Mietsteigerung (%)	2.0%
Finanzierung	
Fremdkapitalanteil	75%
Tilgung	2.00%

Variantenübersicht

Anmerkungen:
 Vergleich wird ausschließlich auf VoFi-Eigenkapitalrendite abgestellt
 Zielfragestellung: Welche Wohnungsmiete ist notwendig, um 3 % EK-Rendite zu erreichen?
 Liquidität, Rückstellungsbedarf oder aperiodische Abschreibungen werden nicht bewertet
 Stellplatzmiete wird indiziert, bleibt aber in allen Szenarien konstant (50 €)
 Grundstückssubventionen haben für Bestandshalter keinen Einfluss, wenn die Wertentwicklung min. der Inflationsrate entspricht
 Zinssätze wurden für gesamte Darlehenslaufzeit zugrunde gelegt

Variante	Beschreibung	Zinssatz Fremdkapital	resultierende Miete	Abschreibungs- bedarf	Verkaufs- erlös	resultierende Miete
Art der Immobilienbereitstellung			Mietobjekt		Verkaufsobjekt	
1	Basisvariante	4.0%	15.50 €/m²WFL	Nein	5'736 €/m²WFL	20.46 €/m²WFL
2	Var 1 bei 3,5 % FK-Zins	3.5%	14.79 €/m²WFL	Nein	5'713 €/m²WFL	20.38 €/m²WFL
3	Var 1 bei 1,0 % FK-Zins	1.0%	9.91 €/m²WFL	Ja	5'594 €/m²WFL	19.95 €/m²WFL
4	Var 1 bei Baukosten -10 %	4.0%	14.21 €/m²WFL	Nein	5'219 €/m²WFL	18.61 €/m²WFL
5	Var 1 bei Baukosten -25 %	4.0%	12.27 €/m²WFL	Nein	4'441 €/m²WFL	15.84 €/m²WFL
6	Var 1 mit 50 % Grundstückspreinsnachlass	4.0%	14.60 €/m²WFL	Nein	5'289 €/m²WFL	18.86 €/m²WFL
7	Var 1 mit 100 % Grundstückspreinsnachlass	4.0%	13.79 €/m²WFL	Nein	4'838 €/m²WFL	17.26 €/m²WFL

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis**A2 Liste der Kosteneinflussfaktoren gemäß Literaturrecherche**

Nachfolgend werden weitere relevante Einflussfaktoren benannt, die auf die Investitionskosten sowie daraus folgend auf die Miete je m² Wohnfläche wirken. Sie sind als Ergänzung zu den in Kap. „3.2 Einflussfaktoren der Investitionskosten des Gebäudes“ genannten Faktoren zu sehen (nicht abschließend):

- Außenanlagen-Standard, beispielsweise hinsichtlich ... (mittlerer Einfluss)
Pflanzbereiche, die nicht nur Gehölzpflanzungen und Rasen- bzw. Wiesenflächen umfassen, sondern z. B. auch Stauden, Gräser, Rosen, Wasserpflanzen o.ä., sind vorhanden. Bauliche Maßnahmen zum Blickschutz (Reduzierung direkter Blicke auf Sitzbereiche von oben) oder Schutz vor Zugluft, Wind und Wetter (Überdachung von Sitzbereichen, Pergola o.ä.) sind vorhanden. Fahrradabstellplätze für Gäste und Bewohner/innen sind witterungsgeschützt. Haltevorrichtungen sind so beschaffen, dass sie nicht nur auf Vorderradbefestigung abzielen, z. B. mit seitlicher Anlehnevorrichtung um „Felgenkiller“ zu vermeiden. Als Bewegungsanreiz stehen Outdoor-Fitnessgeräte zur Verfügung. Ein Wasserelement (Trinkbrunnen, Wasserbecken, Teich o.ä.) ist vorhanden. Mobile, saisonal durchgängig nutzbare Sitzelemente sind vorhanden. Eine Ladestation für E-Bikes ist vorhanden.
- Baustellenlogistik (mittlerer bis hoher Einfluss)
Anspruchsvolle Baustellenlogistik, z. B. im stark verdichteten städtischen Raum mit schwieriger Baustellensituation (keine oder nur geringe Flächen für die Materiallagerung, eingeschränkte Liefer- und Parkmöglichkeiten, Einsatz von schwerem Gerät nur bedingt möglich und dgl.).
- Dachbegrünung (geringer bis mittlerer Einfluss)
Es wird eine intensive Dachbegrünung (Begrünung mit Stauden und Sträuchern, aber auch Rasenflächen und im Einzelfall auch mit Bäumen; Aufbauhöhe ab 15 cm) vorgesehen.
- Dichte des städtebaulichen Entwurfs (mittlerer bis hoher Einfluss)
Bebauungsdichte (z. B. II+D dann III+D mit zusätzlich 540 m² Wohnfläche gemäß Referenzgebäude) ermöglicht eine höhere Ausnutzung des Grundstücks bzw. führt zu einem geringen Anteil der Grundstückskosten je m² Wohnfläche.
- Erschließungskosten (mittlerer Einfluss)
Dichte der Bebauung (Erschließung je m² Wohnfläche) und Standard der Erschließung (z. B. technische Installationen, Materialwahl der Oberflächen und dgl.).
- Grunderwerbssteuer (geringer Einfluss)
Kosten aufgrund des Kaufs oder anderen Rechtsgeschäften im Zusammenhang mit Immobilien.
- Keller (hoher Einfluss)
Die Forderung nach einem Keller führt meist zu erheblichen Mehrkosten. In der Folge können oftmals 30.000 € bis 50.000 € durch den Verzicht auf einen Keller eingespart werden.

Kosteneinflussfaktoren im Geschößwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

- Prozessqualität (sehr hoher Einfluss)

Durch integrale Planung können sich Einsparpotenziale ergeben. In noch stärkerer Weise versprechen auch Formen der integrierten Projektabwicklung erhebliche Potenziale. Die projektinterne Kommunikation und Bauprozesssteuerung bergen Optimierungspotenziale. Planungs- und Bauabläufe lassen sich insbesondere unter Berücksichtigung der nachfolgenden Betriebsphase durch modellbasierte Ansätze (Planungsmethode BIM) unterstützen. Kostenoptimales Bauen sollte als Gegenstand der Ausbildung und in der Praxis gestärkt werden.

- Technisierungsgrad (sehr hoher Einfluss)

Erneuerbare Energien, Klimaschutz und Normung führen im Allgemeinen zu mehr technischen Anlagen. Der demografische Wandel erfordert zusätzlichen Technikeinsatz, insbesondere bei Assistenztechnologien. Höhere Ansprüche an das Wohnen führen zum Einsatz neuer Technologien. Angesichts beschleunigter Innovationszyklen und neuer Technologieverknüpfungen sollten Aspekte der langfristigen Finanzierbarkeit sowie Kriterien der Nachhaltigkeit und der Resilienz (Belastbarkeit, flexible Anpassbarkeit) für technische Systeme insgesamt verstärkt berücksichtigt werden.

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis**Literatur**

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2014) Optimierter Wohnungsbau: Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland. ARGE e. V., Kiel, S. 27.

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2015) Kostentreiber für den Wohnungsbau. ARGE e. V., Kiel.

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2023) Status und Prognose: So baut Deutschland – so wohnt Deutschland Der Chancen-Check für den Wohnungsbau. ARGE e. V., Kiel, S. 20.

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (2024) BKI Regional-faktoren. BKI, Stuttgart.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, 2022) Studie zu Maßnahmen für kostengünstig-nachhaltigen Wohnraum: Systematische Analyse von Forschungen zu Maßnahmen zur Senkung der Baukosten von Wohngebäuden. BBSR (Hrsg.), Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, 2023a) Bezahlbarer und zukunftsfähiger Wohnungsbau: Handlungsansätze für Bauherren, Planende, Kommunen. BBSR (Hrsg.), Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, 2023b) Studie zu Maßnahmen für kostengünstig-nachhaltigen Wohnraum: Systematische Analyse von Forschungen zu Maßnahmen zur Senkung der Baukosten von Wohngebäuden. BBSR (Hrsg.), Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, 2023c) Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor: Ausstattungsmerkmale als Entscheidungskriterium und einhergehende Zahlungsbereitschaft bei der Wohnungswahl. BBSR (Hrsg.), Bonn.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB, 2015) Bericht der Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. BMUB, Berlin.

DIN 276:2018-12 Kosten im Bauwesen.

DIN 277:2021-08 Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.

IWU Institut für Wohnen und Umwelt (2011) Häuser sparsamer als verlangt - Investive Mehrkosten bei Neubau und Sanierung. IWU, Darmstadt.

<https://mieterbund.de/service/checks-formulare/betriebskosten/betriebskostenspiegel/>, Zugriff am 13.09.2024.

Kosteneinflussfaktoren im Geschoßwohnungsbau und deren Auswirkungen auf Miete und Kaufpreis

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/buendnis-bezahlbarer-wohnraum/buendnis-Artikel.html>, Zugriff am 20.07.2024.

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N054_61.htm, Zugriff am 21.07.2024.

<https://www.sdb-bw.de/>, Zugriff am 20.07.2024.

<https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2021165#:~:text=Durchschnittliche%20Wohnfl%C3%A4che%20je%20Wohnung%20betr%C3%A4gt,m%C2%B2%20%2D%20Statistisches%20Landesamt%20Baden%2DW%C3%BCrttemberg>, Zugriff 13.09.2024.

https://www.statistik-bw.de/PrivHaushalte/EinAusgaben/EVS_Einnahmen_HHMerkmale.jsp, Zugriff am 13.09.2024.

https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT_wohnflaecheEW.jsp, Zugriff am 21.07.2024.

L-Bank Wohnungsbau-Report für Baden-Württemberg

2. Quartal 2026



Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieses Reports

- Die Konjunkturstimmung im Wohnungsbau hat durch die Auswirkungen des Irankriegs im zweiten Quartal einen Rückschlag erlitten
- Lagebeurteilung nach wie vor schlecht, die Geschäftserwartungen haben sich zudem wieder verschlechtert
- Tiefbau weiterhin Stimmungsführer im Bauhauptgewerbe
- Unternehmen berichten von einer abnehmenden Bautätigkeit;
- Auftragsmangel und Personalengpässe bleiben zentrale Belastungsfaktoren, zudem hat Materialknappheit wieder an Bedeutung gewonnen
- Auftragsbestände im Wohnungsbau entwickeln sich weiter rückläufig, 35 Prozent der Unternehmen empfinden ihren Auftragsbestand als zu klein
- Baupreisentwicklung wieder mit steigender Tendenz; auch für die nächsten drei Monate wird mit einem Anstieg der Baupreise gerechnet
- Kapazitätsauslastung im Tiefbau weiterhin höher als im Hochbau

Inhalt

I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

II. Fokus Wohnungsbau

- i. Konjunkturstimmung
- ii. Bautätigkeit
- iii. Bauaufträge
- iv. Baupreise

III. Sonderfragen Baugewerbe

- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg

- Ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima

Das Ifo-Geschäftsklima gibt den konjunkturellen Gesamtzustand der baden-württembergischen Wirtschaft wieder. Zur Ermittlung werden rund 1.200 Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe, Baugewerbe, Handel und dem Dienstleistungssektor nach ihrer Einschätzung der aktuellen Geschäftslage sowie ihren Erwartungen für die nächsten sechs Monate befragt. Die Prozentanteile der positiven und negativen Meldungen zu den beiden Fragen werden saldiert; aus den so gewonnenen Salden wird dann das geometrische Mittel gebildet.

Für das GfK-Konjunkturklima werden ca. 300 baden-württembergische Verbraucher nach ihrer gegenwärtigen Konjunktüreinschätzung sowie nach ihren Konjunkturerwartungen gefragt.

- Geschäftsklima in Baden-Württemberg

Die konjunkturelle Schwächephase in Baden-Württemberg hält weiter an. Seit inzwischen drei Jahren liegt der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex im negativen Bereich – ein Zeichen für die anhaltend schwierige Lage der Südwestwirtschaft.

Auch im zweiten Quartal 2026 hat sich die Stimmungslage nur leicht verbessert: Der Index stieg von -16 Punkten im März auf nun -14 Punkte. Während sich die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage im zweiten Quartal etwas aufgehellt hat, bleiben die Erwartungen der Unternehmen für die zweite Jahreshälfte von Pessimismus geprägt.

Ein Blick auf die einzelnen Wirtschaftssektoren zeigt vor allem im Verarbeitenden Gewerbe eine Verbesserung: Der Geschäftsklimaindex erreichte hier im Juni mit -16 Punkten den höchsten Stand seit fast zwei Jahren. Dies nährt die Hoffnung, dass sich die für Baden-Württemberg zentrale industrielle Basis zumindest stabilisieren könnte.

Für die deutsche Wirtschaft zeichnet sich im Jahr 2026 eine moderate Erholung ab: Das ifo Institut erwartet in seiner aktuellen Prognose ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um immerhin 0,8 Prozent. Dieses dürfte allerdings maßgeblich auf zusätzliche staatliche Ausgaben für Infrastruktur, Klimaschutz und Verteidigung zurückzuführen sein und ist damit nur eingeschränkt als selbsttragend zu bewerten.

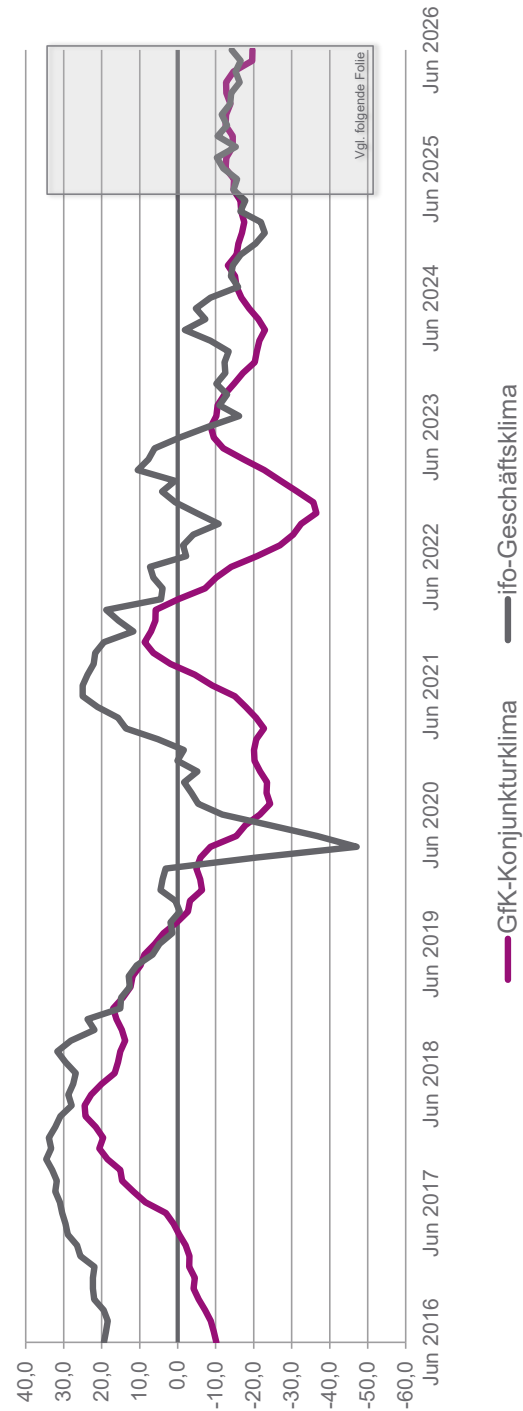
Auch für Baden-Württemberg ergeben sich vorsichtige positive Signale. So gehörte das Land im ersten Quartal 2026 mit einem Wachstum von 0,8 Prozent zu den dynamischeren Bundesländern, getragen insbesondere von einem starken Jahresauftakt der Industrie. Zudem deutet der L-Bank ifo Frühindikator mit Blick auf den weiteren Jahresverlauf auf eine schrittweise Belebung der Wirtschaftsleistung hin.

Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg

L-Bank Wohnungsbaureport Baden-Württemberg | 7

ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2016 - 06/2026

- Die ifo- und GfK-Indizes für Baden-Württemberg verharren auch im zweiten Quartal 2026 im negativen Bereich. Während sich das ifo-Geschäftsklima seitwärts bewegt, hat sich das GfK-Konjunkturklima zuletzt wieder spürbar eingetrübt.

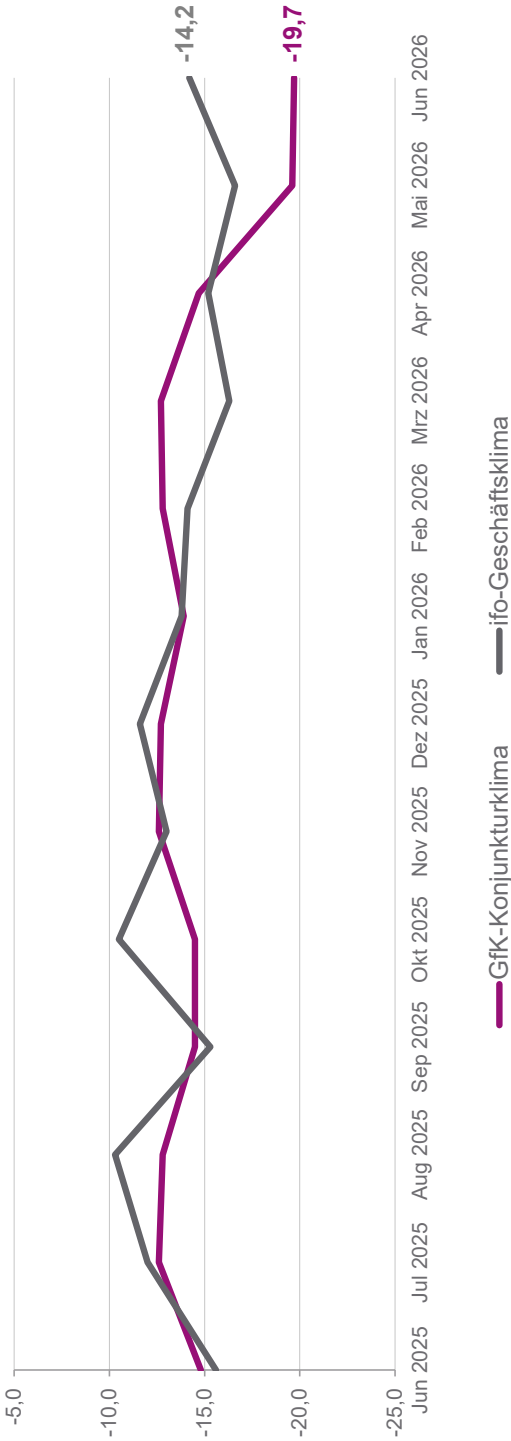


Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg

L-Bank Wohnungsbaureport Baden-Württemberg | 8

ifo-Geschäftsklima und GfK-Konjunkturklima Baden-Württemberg: 06/2025 - 06/2026

- Über weite Strecken bewegen sich beide Indizes parallel auf niedrigem Niveau seitwärts. Am aktuellen Rand öffnet sich jedoch eine Schere: Das GfK-Konjunkturklima trübt sich im zweiten Quartal 2026 spürbar ein, während das ifo-Geschäftsklima zuletzt wieder leicht zulegt.



Salden aus positiven und negativen Meldungen

Bereich	Geschäftslage Beurteilung		Geschäftslage Erwartungen		Geschäftsklima ¹⁾		Produktionspläne/ Baupläne	
	Q1 (03/2026)	Q2 (06/2026)	Q1 (03/2026)	Q2 (06/2026)	Q1 (03/2026)	Q2 (06/2026)	Q1 (03/2026)	Q2 (06/2026)
– saisonbereinigte Werte –								
Gesamte Wirtschaft	-15,6	-9,6	-17,1	-18,6	-16,3	-14,2	--	--
Verarbeitendes Gewerbe	-27,1	-23,0	-13,4	-7,8	-20,4	-15,6	2,0	-8,0
Bauhauptgewerbe	-4,7	-4,1	-18,6	-27,7	-11,8	-16,3	-8,8	-6,5
Hochbau	-19,2	-19,0	-12,3	-31,7	-15,8	-25,5	-12,2	-8,6
Wohnungsbau	-20,1	-18,8	-7,5	-29,7	-13,9	-24,3	-12,0	-1,5
Tiefbau	4,9	24	-25,0	-24,3	-10,7	-1,6	0,4	-8,9
Großhandel	-30,2	-29,1	-30,7	-38,9	-30,5	-34,1	--	--
Einzelhandel	-32,3	-37,5	-42,1	-52,8	-37,3	-45,4	--	--
Dienstleister	-1,2	6,8	-18,2	-17,9	-9,9	-5,9	--	--

¹⁾ Lagebeurteilung und Geschäftserwartung geben den saldierten Wert aus den positiven und negativen Beurteilungen wieder. Das Geschäftsklima wird als geometrisches Mittel aus diesen beiden Faktoren errechnet.

Quelle: ifo-Konjunkturtest Baden-Württemberg

Inhalt

I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

II. Fokus Wohnungsbau

- i. **Konjunkturstimmung**
- ii. Bautätigkeit
- iii. Bauaufträge
- iv. Baupreise

III. Sonderfragen Baugewerbe

- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Wohnungsbau – Konjunkturstimmung

- Einordnung in die Branchenstimmung Bauhauptgewerbe

Nach dem deutlichen Rückgang im April hat sich das Geschäftsklima im baden-württembergischen Bauhauptgewerbe zuletzt wieder etwas erholt. Mit -16 Punkten bleibt der Index jedoch weiterhin tief im negativen Bereich und unterstreicht die nach wie vor schwierige Lage der Branche. Insbesondere die Geschäftserwartungen sind weiterhin von Pessimismus geprägt.

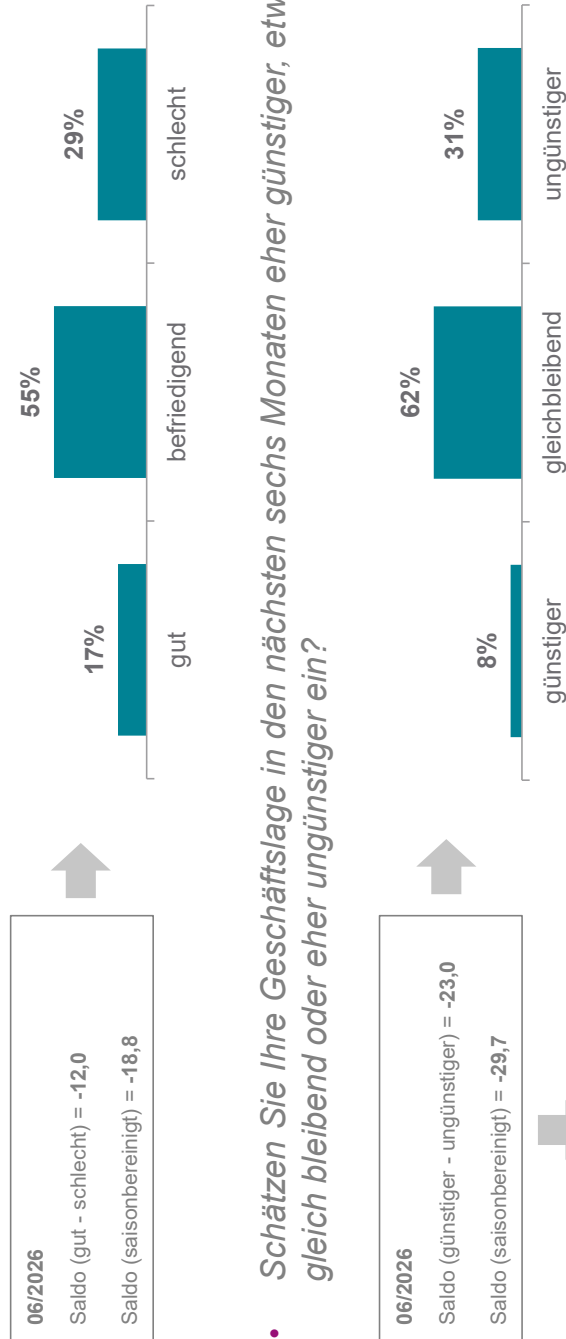
Für etwas Zuversicht sorgt die Entwicklung bei den Baugenehmigungen. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes wurden im ersten Quartal 2026 in Baden-Württemberg 7.030 Neubauwohnungen genehmigt, was einem deutlichen Anstieg um 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der positive Trend aus dem vergangenen Jahr setzt sich damit bislang fort

Wohnungsbau – Konjunkturstimmung

L-Bank Wohnungsbaureport Baden-Württemberg | 12

Konjunkturstimmung: Aktuelle Geschäftslage und -erwartungen 06/2026

- Beurteilen Sie Ihre derzeitige Geschäftslage als gut, befriedigend oder schlecht?

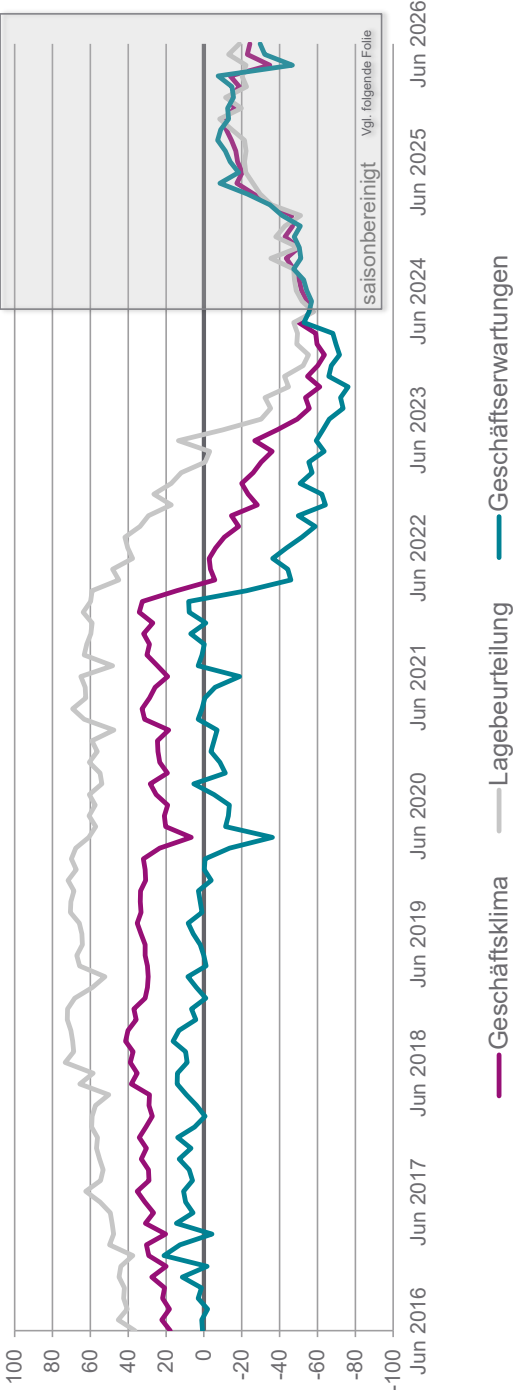


- Schätzen Sie Ihre Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten eher günstiger, etwa gleich bleibend oder eher ungünstiger ein?

06/2026
Klima (saisonbereinigt) = $\sqrt{(-18,8 + 200) \times (-29,7 + 200)} - 200 = -24,3$

Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2016 – 06/2026

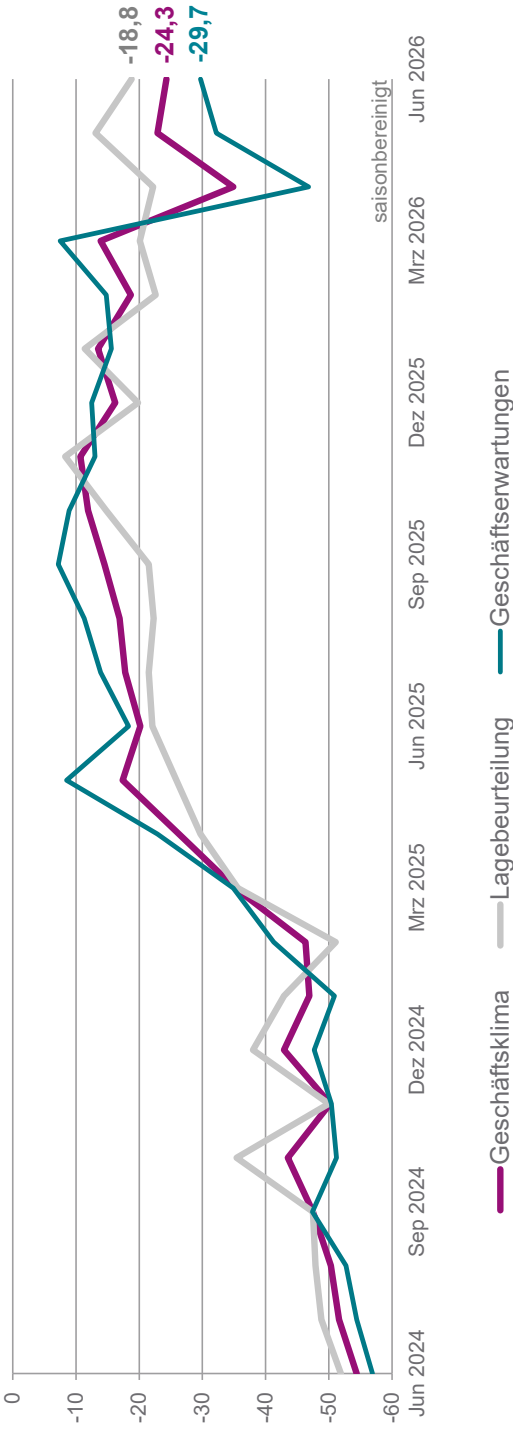
- Im Zehn-Jahres-Verlauf zeigt sich die tiefe Eintrübung der Jahre 2022/23 und die anschließende Erholung ab Mitte 2024. In jüngster Zeit hat sich das Stimmungsbild wieder etwas eingetrübt, bleibt aber klar über dem Tiefpunkt von 2023.



Wohnungsbau – Konjunkturstimmung

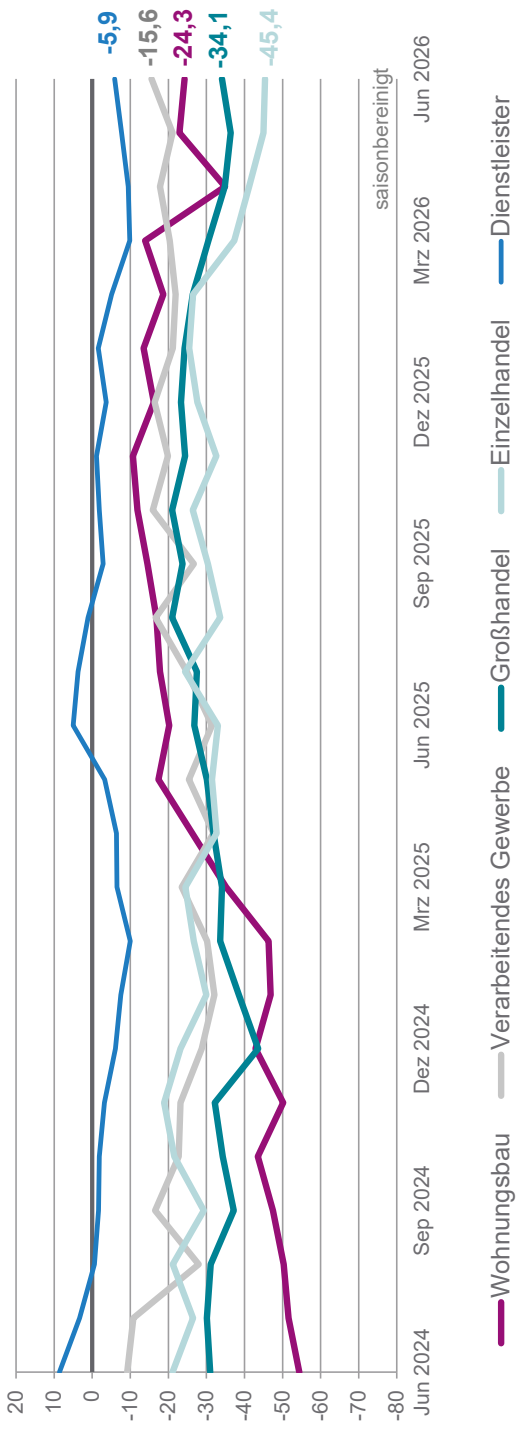
Konjunkturstimmung: Entwicklung 06/2024 – 06/2026

- Die zu Jahresbeginn noch sichtbare Erholung im Wohnungsbau hat sich im zweiten Quartal 2026 nicht fortgesetzt. Während die Lagebeurteilung noch vergleichsweise robust ist, sind die Geschäftserwartungen auch aufgrund der Auswirkungen des Irankriegs klar von Pessimismus geprägt.



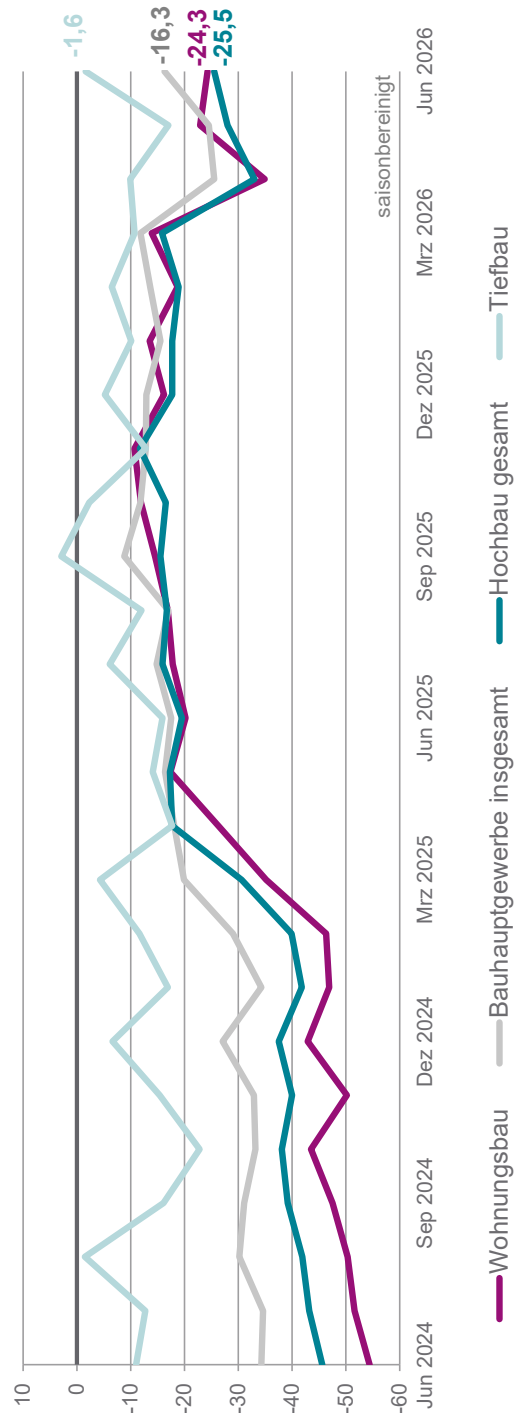
Geschäftsklima: Wohnungsbau im Branchenvergleich 06/2024 – 06/2026

- Im Branchenvergleich liegt der Wohnungsbau weiterhin vor Groß- und Einzelhandel, ist im zweiten Quartal 2026 aber gegenüber dem Verarbeitenden Gewerbe zurückgefallen, das sich zuletzt etwas erholt hat.



Geschäftsklima: Wohnungsbau im Bauvergleich 06/2024 – 06/2026

- Der Tiefbau bleibt Stimmungsführer im Bauvergleich. Im zweiten Quartal 2026 zeigen alle Sparten erneut hohe Volatilität, getrieben von einem breiten Einbruch im April.



Inhalt

I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

II. Fokus Wohnungsbau

- i. Konjunkturstimmung
- ii. **Bautätigkeit**
- iii. Bauaufträge
- iv. Baupreise

III. Sonderfragen Baugewerbe

- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bautätigkeit

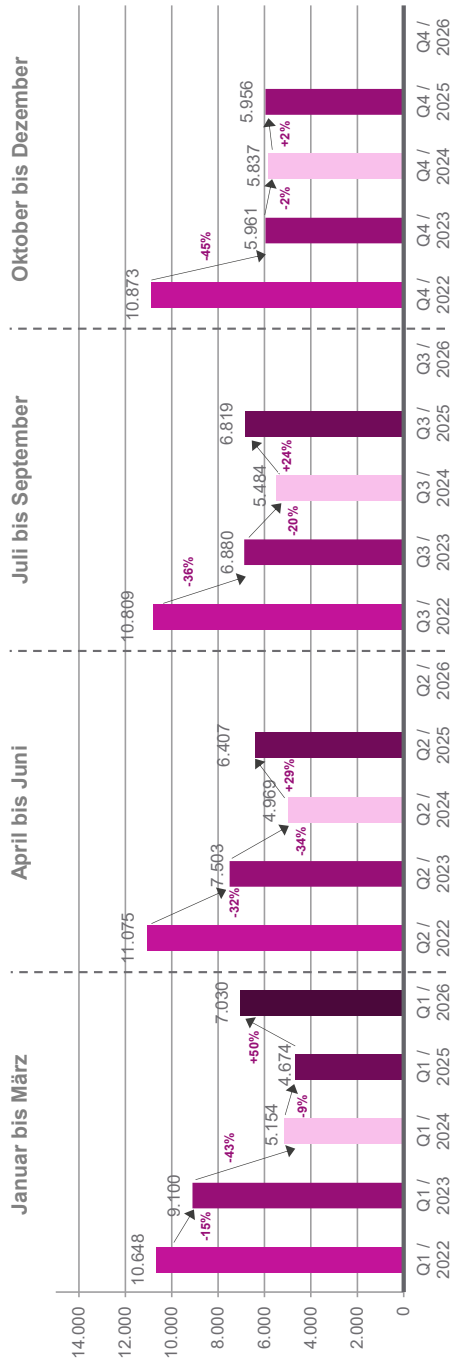
- In Baden-Württemberg wurden im ersten Quartal 2026 insgesamt 7.030 Neubauwohnungen genehmigt, ein deutlicher Anstieg um 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (4.674 Wohnungen). Der insgesamt positive Trend aus dem vergangenen Jahr scheint sich also bislang fortzusetzen.
- Der rückläufige Trend der Bautätigkeit im Wohnungsbau hat sich im zweiten Quartal 2026 fortgesetzt und noch verstärkt.
- Nach einer kurzzeitigen Zuspitzung zu Jahresbeginn 2026 ist die Zahl der Betriebe mit gemeldeten Baubehinderungen wieder leicht zurückgegangen, verbleibt aber auf hohem Niveau.
- Während der Auftragsmangel seinen langfristigen Abwärtstrend fortsetzt, ist der Fachkräftemangel strukturell in seiner Signifikanz gestiegen. Materialengpässe haben zudem angesichts der Auswirkungen des Irankriegs wieder an Bedeutung gewonnen: Mehr als jeder fünfte Betrieb berichtet aktuell von entsprechenden Problemen – ein Niveau, das zuletzt Ende 2022 erreicht wurde.
- Die Betriebe rechnen für das kommende Quartal insgesamt mit einer konstanten Entwicklung ihrer Bautätigkeiten.

Wohnungsbau – Bautätigkeit

L-Bank Wohnungsbaureport Baden-Württemberg | 19

Bautätigkeit im Wohnungsbau*: Quartalsweise Entwicklung 2022 bis 2026

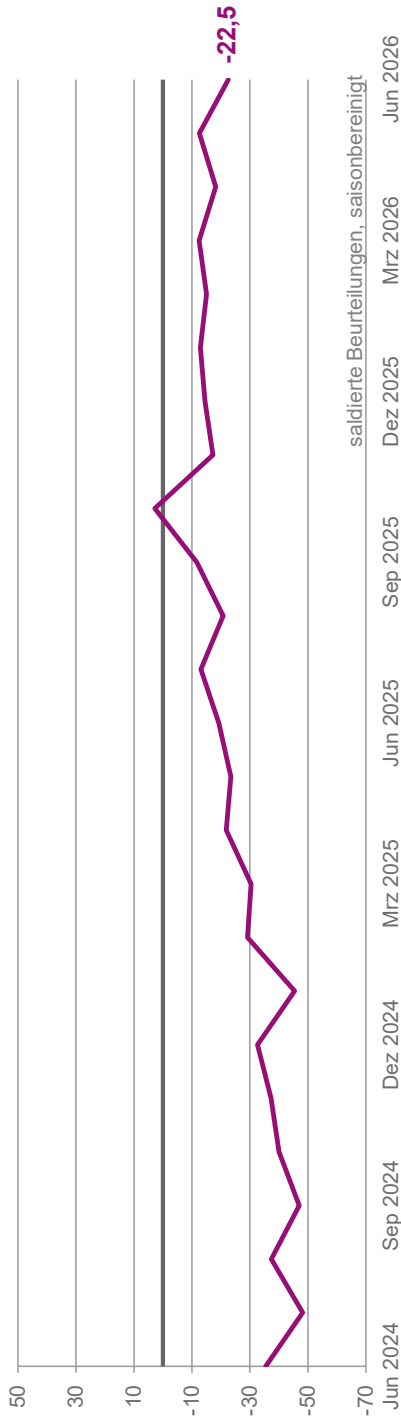
- In Baden-Württemberg wurden im ersten Quartal 2026 insgesamt 7.030 Neubauwohnungen genehmigt, ein deutlicher Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (4.674 Wohnungen). Der insgesamt positive Trend aus dem vergangenen Jahr scheint sich also bislang fortzusetzen.



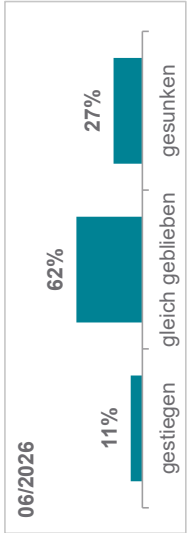
* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: „Bautätigkeitsstatistik“ unter: https://www.statistik-bw.de/fileadmin/user_upload/Service/Veroeff/Statische_Berichte/373126001.xlsx

Bautätigkeit: Entwicklung 06/2024 – 06/2026

- Der rückläufige Trend der Bautätigkeit im Wohnungsbau hat sich im zweiten Quartal 2026 fortgesetzt und noch verstärkt.



- Ist Ihre Bautätigkeit in den vergangenen drei Monaten gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?

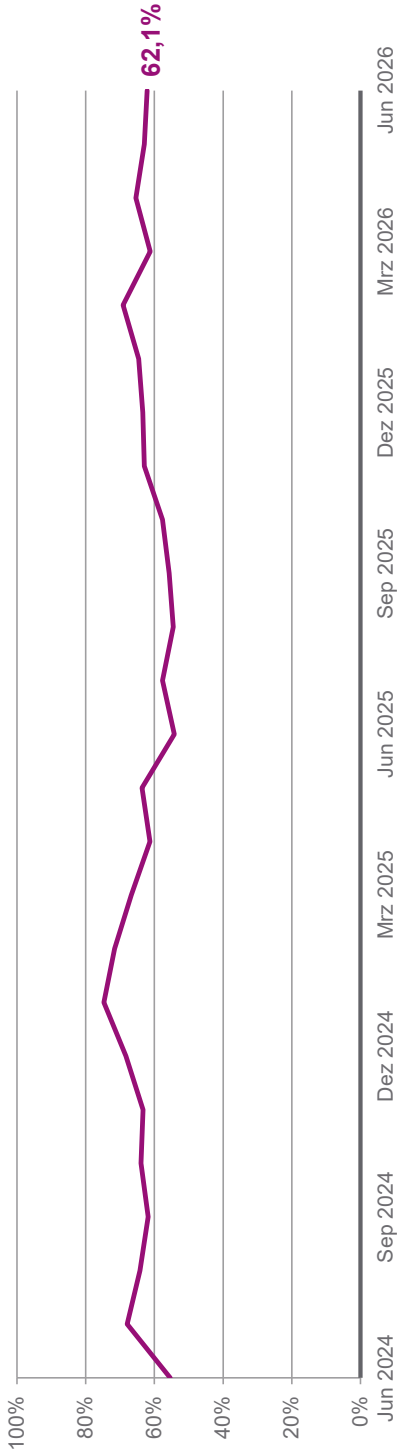


Wohnungsbau – Bautätigkeit

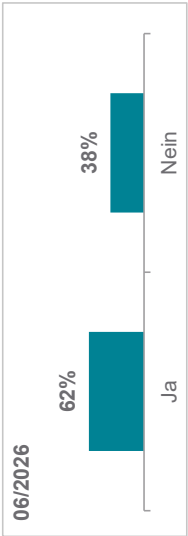
L-Bank Wohnungsbaureport Baden-Württemberg | 21

Bautätigkeit: Behinderung 06/2024 – 06/2026

- Nach einer kurzzeitigen Zuspitzung zu Jahresbeginn 2026 ist die Zahl der Betriebe mit gemeldeten Baubehinderungen wieder leicht zurückgegangen, verbleibt aber auf hohem Niveau.



- *Wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?*

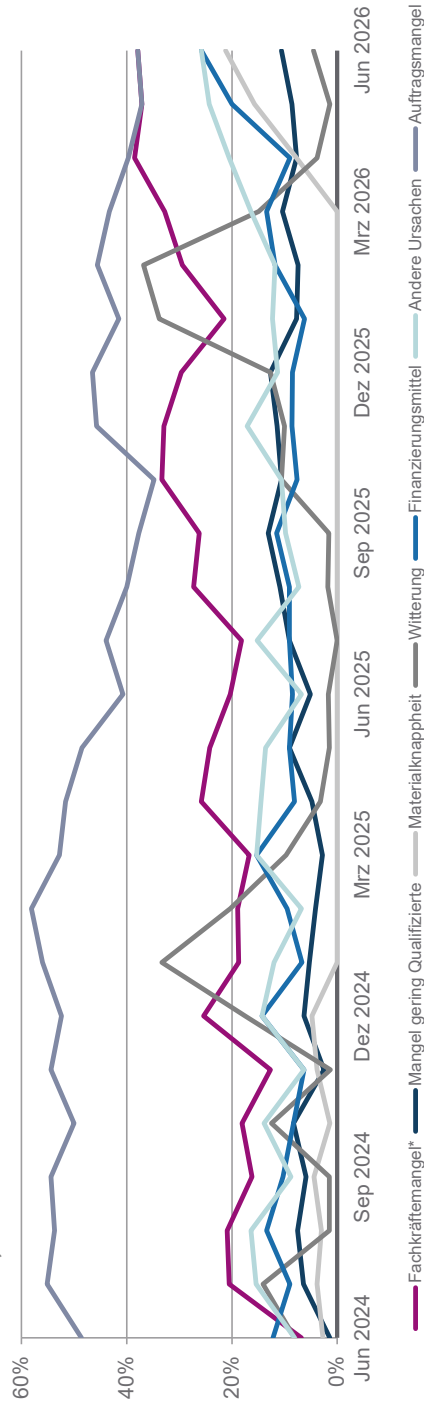


Wohnungsbau – Bautätigkeit

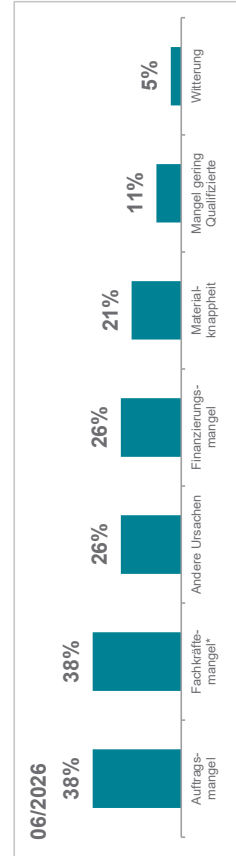
L-Bank Wohnungsbaureport Baden-Württemberg 22

Bautätigkeit: Ursachen der Behinderung 06/2024 – 06/2026

- Während der Auftragsmangel seinen langfristigen Abwärtstrend fortsetzt, ist der Fachkräftemangel strukturell in seiner Signifikanz gestiegen. Materialengpässe haben zudem angesichts der Auswirkungen des Irankriegs wieder an Bedeutung gewonnen: Mehr als jeder fünfte Betrieb berichtet aktuell von entsprechenden Problemen – ein Niveau, das zuletzt Ende 2022 erreicht wurde.



- Wodurch wurde die Ausführung Ihrer Aufträge behindert?



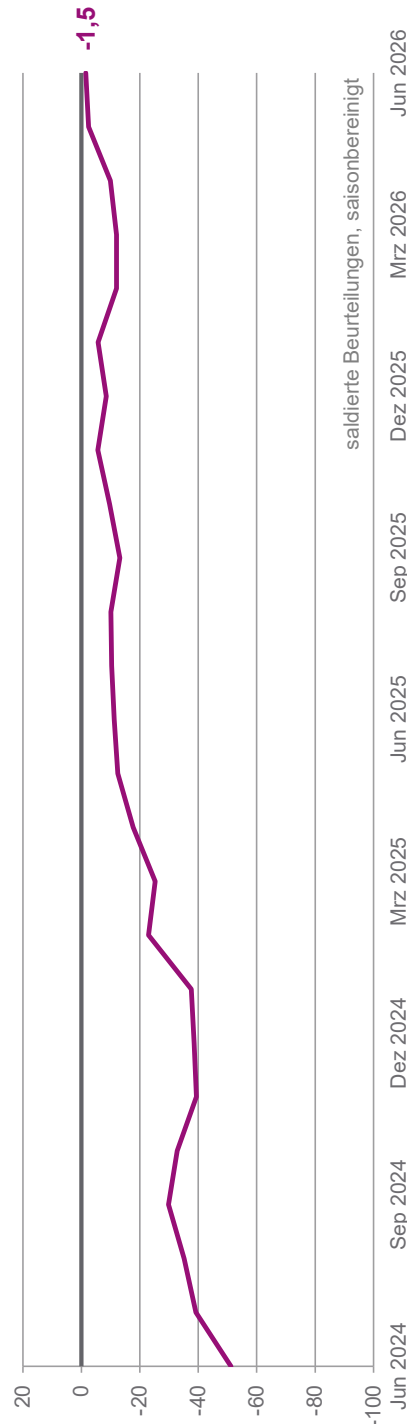
* Bis 12/2020: Arbeitskräftemangel

Wohnungsbau – Bautätigkeit

L-Bank Wohnungsbaureport Baden-Württemberg 23

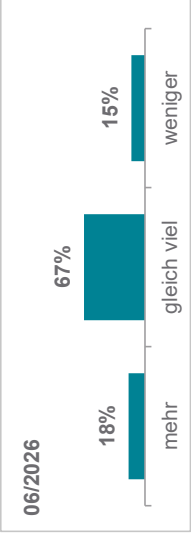
Bautätigkeit: Planung 06/2024 – 06/2026

- Die Betriebe rechnen für das kommende Quartal insgesamt mit einer konstanten Entwicklung ihrer Bautätigkeiten.



saldierte Beurteilungen, saisonbereinigt

- Werden Sie im Laufe der nächsten drei Monate mehr, etwa gleich viel oder weniger bauen als in den zurückliegenden drei Monaten?



Inhalt

I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

II. Fokus Wohnungsbau

- i. Konjunkturstimmung
- ii. Bautätigkeit
- iii. **Baufträge**
- iv. Baupreise

III. Sonderfragen Baugewerbe

- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Bauaufträge

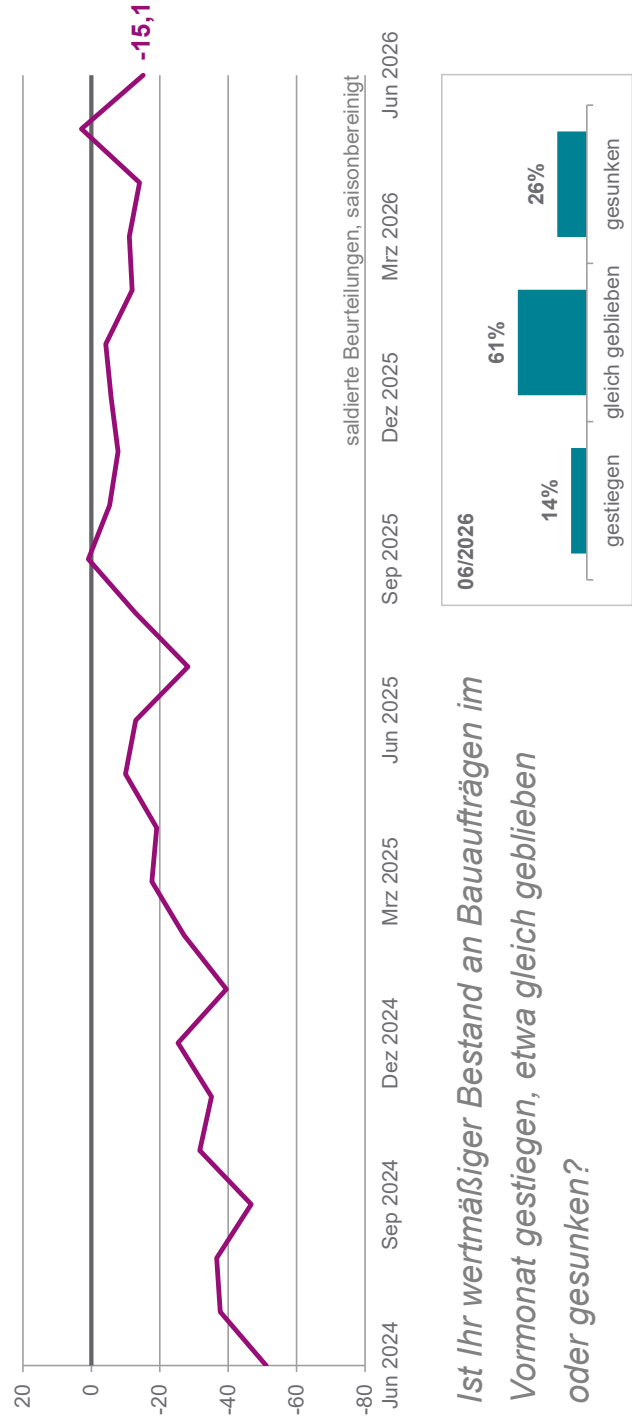
- Die Betriebe aus dem Wohnungsbau berichten zum Ende des zweiten Quartals von einem tendenziell rückläufigen Auftragsbestand.
- 35 Prozent der Betriebe beurteilen ihren Auftragsbestand als zu klein.
- Die Reichweite der Bauaufträge bewegt sich auch im zweiten Quartal 2026 auf stabilem Niveau und liegt leicht über dem Durchschnitt des Beobachtungszeitraums.

Wohnungsbau – Bauaufträge

L-Bank Wohnungsbaureport Baden-Württemberg 26

Baufträge: Entwicklung Bestand 06/2024 – 06/2026

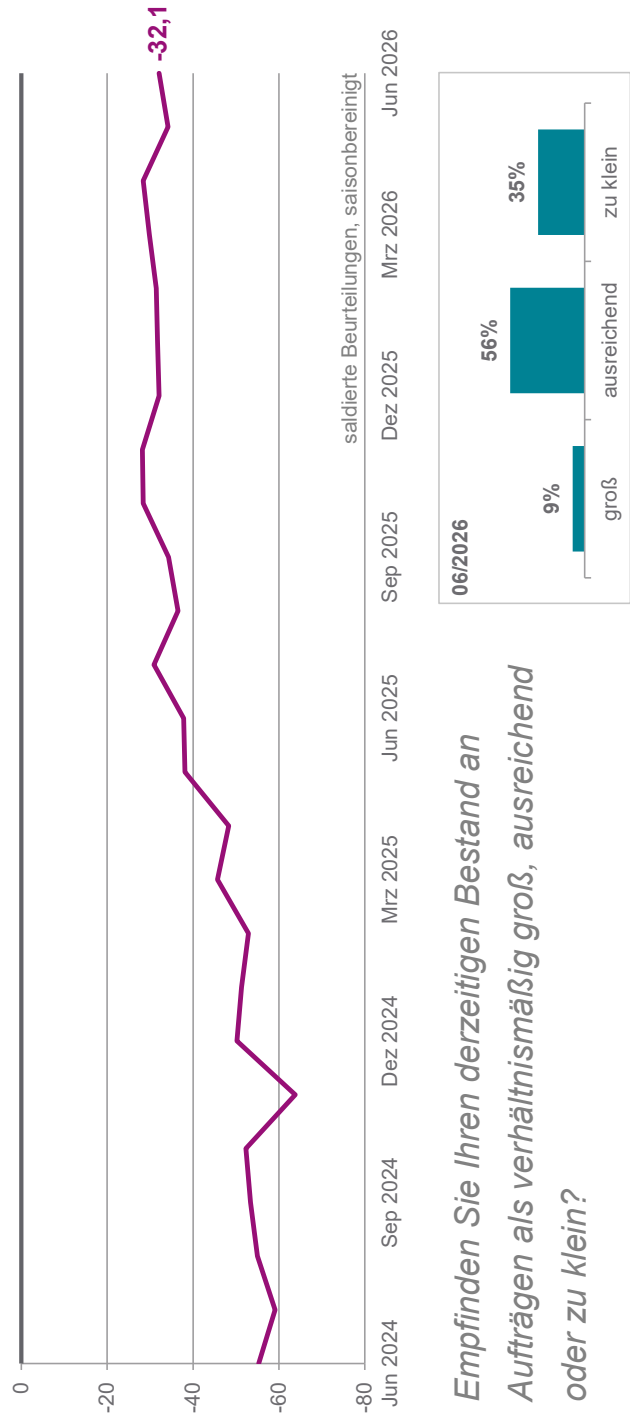
- Die Betriebe aus dem Wohnungsbau berichten zum Ende des zweiten Quartals von einem tendenziell rückläufigen Auftragsbestand.



- Ist Ihr wertmäßiger Bestand an Bauaufträgen im Vormonat gestiegen, etwa gleich geblieben oder gesunken?

Baufträge: Beurteilung Bestand 06/2024 – 06/2026

- 35 Prozent der Betriebe beurteilen ihren Auftragsbestand als zu klein.



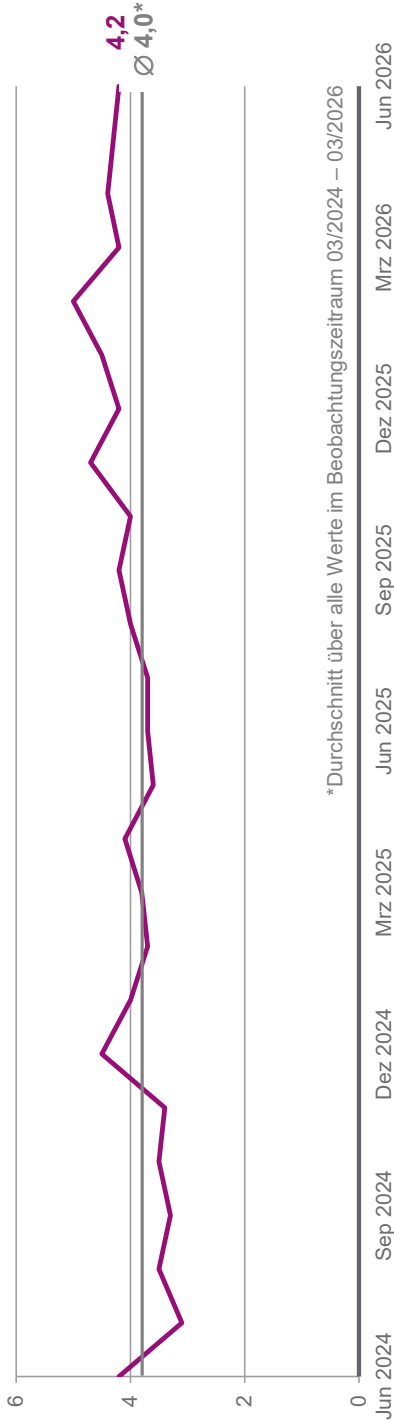
- Empfinden Sie Ihren derzeitigen Bestand an Aufträgen als verhältnismäßig groß, ausreichend oder zu klein?

Wohnungsbau – Bauaufträge

L-Bank Wohnungsbaureport Baden-Württemberg | 28

Baufträge: Reichweite 06/2024 – 06/2026

- Die Reichweite der Bauaufträge bewegt sich auch im zweiten Quartal 2026 auf stabilem Niveau und liegt leicht über dem Durchschnitt des Beobachtungszeitraums.



- Wie viele Produktionsmonate reichen bei normalem Saisonverlauf Ihre derzeitigen Auftragsbestände?

Inhalt

I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

II. Fokus Wohnungsbau

- i. Konjunkturstimmung
- ii. Bautätigkeit
- iii. Bauaufträge
- iv. **Baupreise**

III. Sonderfragen Baugewerbe

- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Wohnungsbau – Baupreise

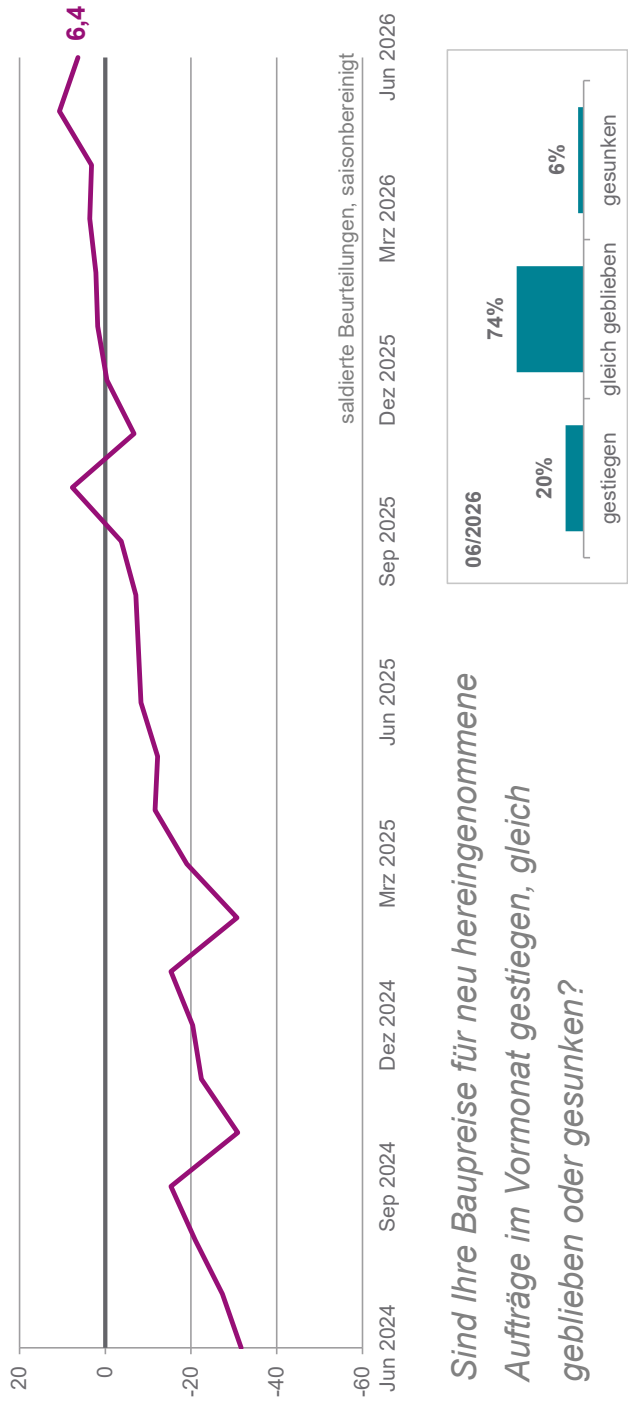
- Bei den Baupreisen im Wohnungsbau zeichnet sich ein leichter Aufwärtstrend ab. 20 Prozent der Betriebe berichten von steigenden, 6 Prozent von sinkenden Preisen.
- 84 Prozent der Betriebe bezeichnen die auf dem Markt erzielten Baupreise als mindestens als kostendeckend.
- Auch für das kommende Quartal wird mit tendenziell steigenden Baupreisen gerechnet.

Wohnungsbau – Baupreise

L-Bank Wohnungsbaureport Baden-Württemberg 31

Baupreise: Entwicklung 06/2024 – 06/2026

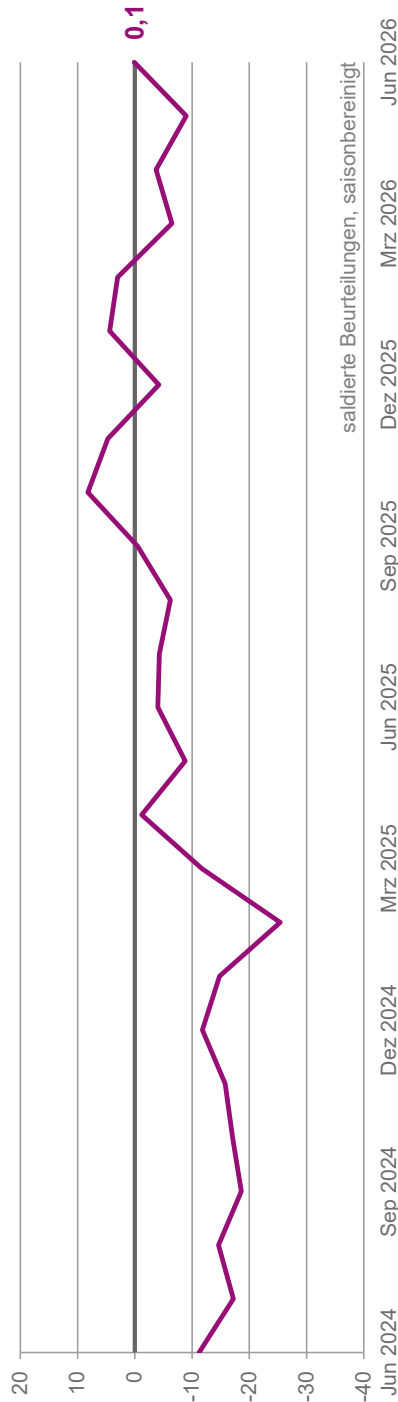
- Bei den Baupreisen im Wohnungsbau zeichnet sich ein leichter Aufwärtstrend ab. 20 Prozent der Betriebe berichten von steigenden, 6 Prozent von sinkenden Preisen.



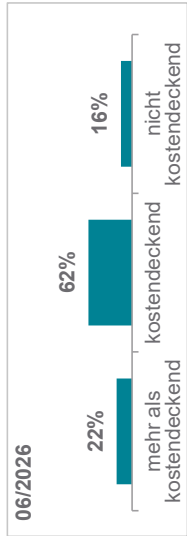
- Sind Ihre Baupreise für neu hereingenommene Aufträge im Vormonat gestiegen, gleich geblieben oder gesunken?

Baupreise: Kostendeckung 06/2024 – 06/2026

- 84 Prozent der Betriebe bezeichnen die auf dem Markt erzielten Baupreise als mindestens als kostendeckend.

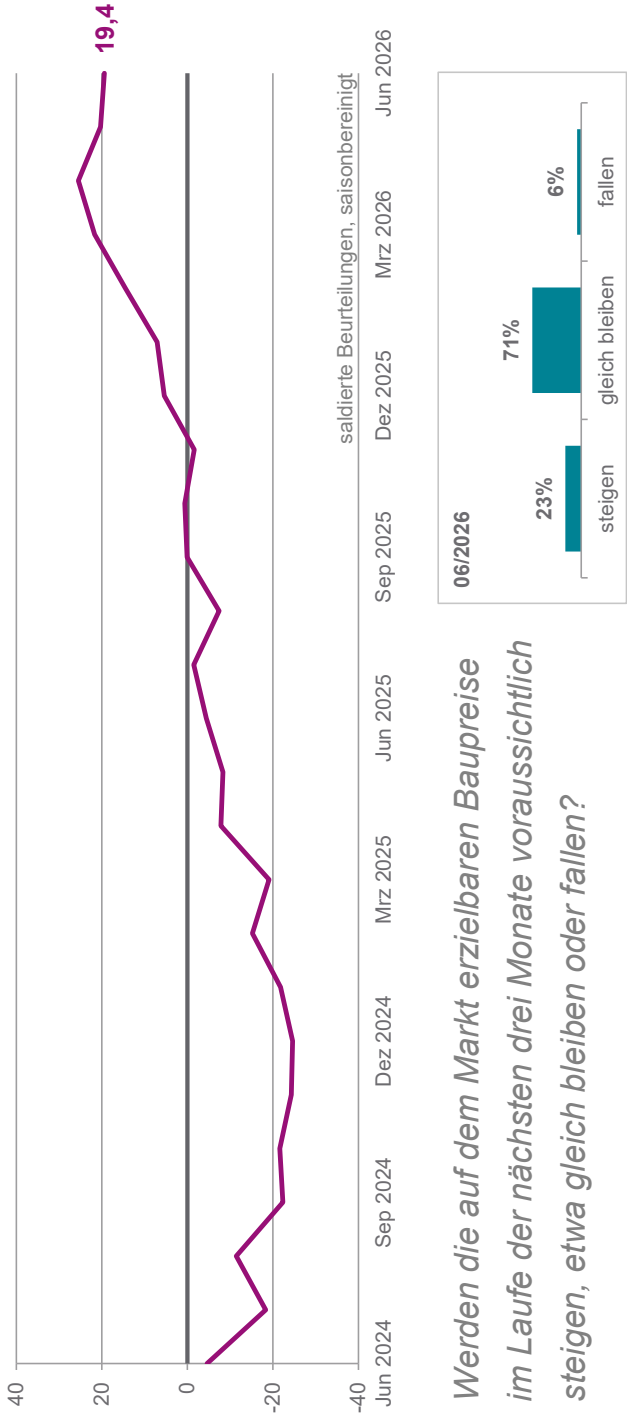


- Sind die auf dem Markt erzielten Baupreise derzeit mehr als Selbstkosten deckend, Selbstkosten deckend oder nicht mehr Selbstkosten deckend?



Baupreise: Künftige Entwicklung 06/2024 – 06/2026

- Auch für das kommende Quartal wird mit tendenziell steigenden Baupreisen gerechnet.



- Werden die auf dem Markt erzielbaren Baupreise im Laufe der nächsten drei Monate voraussichtlich steigen, etwa gleich bleiben oder fallen?

Inhalt

I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

II. Fokus Wohnungsbau

- i. Konjunkturstimmung
- ii. Bautätigkeit
- iii. Bauaufträge
- iv. Baupreise

III. Sonderfragen Baugewerbe

- i. Kapazitätsauslastung
- ii. Beschäftigung

Zusammenfassung Sonderfragen Baugewerbe

i. Kapazitätsauslastung

- Die Maschinenauslastung im Bauhauptgewerbe hat sich zuletzt gefestigt. Der Tiefbau bleibt spürbar besser ausgelastet als der Hochbau – ein über den gesamten Beobachtungszeitraum stabiler Abstand.
- Über weite Teile der Historie war der Tiefbau geringer ausgelastet als der Hochbau. Seit Anfang 2024 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt: Der Tiefbau liegt seither dauerhaft vorn und erreicht im Juni 2026 einen klaren Vorsprung gegenüber dem Hochbau.

ii. Beschäftigung

- Die Beschäftigungserwartungen im Bauhauptgewerbe ziehen im zweiten Quartal 2026 deutlich an und erreichen im Juni ein Mehrjahreshoch. Nur 5% der Betriebe planen einen Personalabbau, 26% eine Aufstockung.

Inhalt

I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

II. Fokus Wohnungsbau

- i. Konjunkturstimmung
- ii. Bautätigkeit
- iii. Bauaufträge
- iv. Baupreise

III. Sonderfragen Baugewerbe

- i. **Kapazitätsauslastung**
- ii. Beschäftigung

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 06/2024 – 06/2026

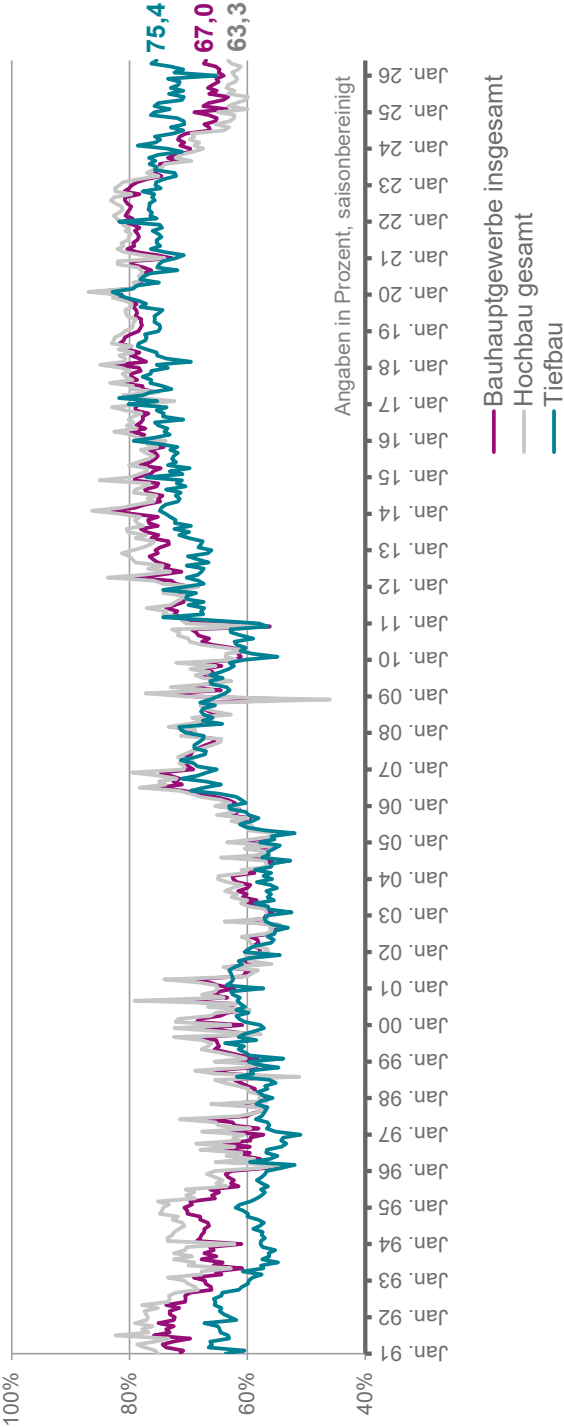
- Die Maschinenauslastung im Bauhauptgewerbe hat sich zuletzt gefestigt. Der Tiefbau bleibt spürbar besser ausgelastet als der Hochbau – ein über den gesamten Beobachtungszeitraum stabiler Abstand.



- Wie hoch war zuletzt etwa die durchschnittliche Ausnutzung Ihrer Maschinenkapazitäten (betriebsübliche Vollaussnutzung = 100%)?

Kapazitätsauslastung: Ausnutzungsgrad (in %) 01/1991 – 06/2026

- Über weite Teile der Historie war der Tiefbau geringer ausgelastet als der Hochbau. Seit Anfang 2024 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt: Der Tiefbau liegt seither dauerhaft vorn und erreicht im Juni 2026 einen klaren Vorsprung gegenüber dem Hochbau.



Inhalt

I. Konjunkturentwicklung in Baden-Württemberg im Überblick

II. Fokus Wohnungsbau

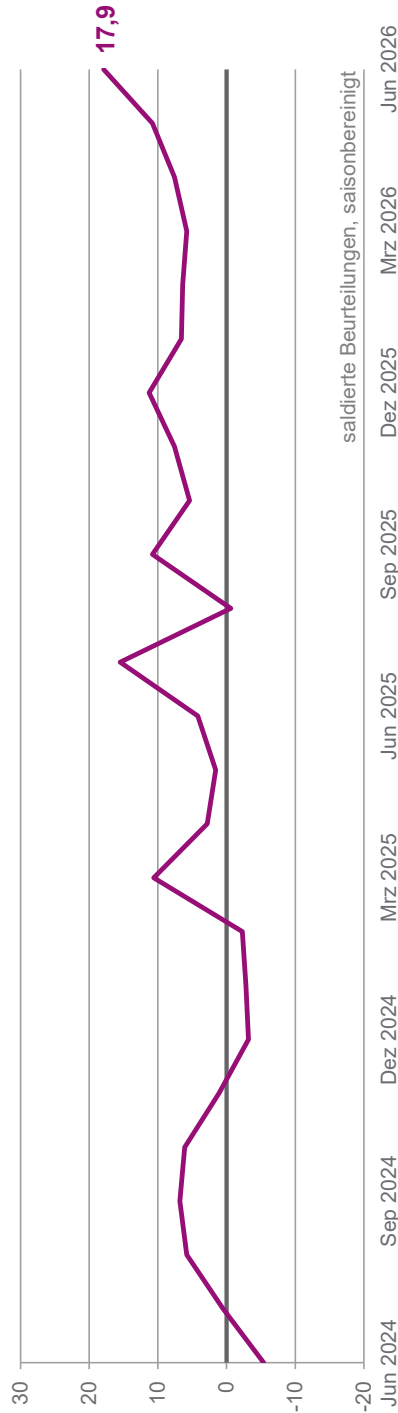
- i. Konjunkturstimmung
- ii. Bautätigkeit
- iii. Bauaufträge
- iv. Baupreise

III. Sonderfragen Baugewerbe

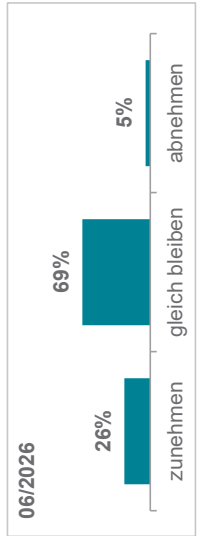
- i. Kapazitätsauslastung
- ii. **Beschäftigung**

Beschäftigung: Künftige Entwicklung 06/2024 – 06/2026

- Die Beschäftigungserwartungen im Bauhauptgewerbe ziehen im zweiten Quartal 2026 deutlich an und erreichen im Juni ein Mehrjahreshoch. Nur 5% der Betriebe planen einen Personalabbau, 26% eine Aufstockung.



- Wird die Zahl Ihrer Arbeitnehmer im Laufe der nächsten drei bis vier Monate zunehmen, etwa gleich bleiben oder abnehmen?



Der L-Bank Konjunkturbericht für Baden-Württemberg

- Das ifo-Institut und die GfK ermitteln jeden Monat im Auftrag der L-Bank die Konjunkturstimmung der Unternehmen und Verbraucher in Baden-Württemberg.
- Rund 1.200 Unternehmer und 300 Privatpersonen beteiligen sich in der Regel an der Erhebung.
- Im Bauhauptgewerbe beantworten jeden Monat durchschnittlich 320 Betriebe die Fragebögen – davon 70 aus dem Wohnungsbau.
- Detaillierte Informationen dazu erhalten Sie unter www.konjunktur-bw.de.
- Ansprechpartner ist Dr. Benjamin Quinten, benjamin.quinten@l-bank.de,
Tel.: 0721 150-1887.