



Fachbereich WD 5

Baukostensteigerung in Deutschland und Österreich

Baukostensteigerung in Deutschland und Österreich

Aktenzeichen: WD 5 - 3000 - 37/25
Abschluss der Arbeit: 12.06.2025
Fachbereich: WD 5: Wirtschaft, Energie und Umwelt

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Preis- und Kostenanstiege im Bau für Deutschland und Österreich	4
3.	Bauwerkskosten in Deutschland und Österreich	10
4.	Baukostensteigerung in weiteren europäischen Ländern	15
5.	Faktoren für die Anstiege	19
5.1.	Baumaterialien	19
5.2.	Entwicklung einzelner Bauarbeiten am Wohnungsneubau	19
5.3.	Bauwerkskosten im technischen Ausbau	20
5.4.	Bauland	20
5.5.	Bauzinsen	20
5.6.	Lohnkosten	21
5.7.	Energiekrise, Lieferkettenstörungen, Risikozuschläge und Margen	21
5.8.	Steigende Qualitäts- und Ausstattungsansprüche	21
6.	Die Rolle staatlicher Vorgaben, Normen und Abgaben	21

1. Einleitung

Seit Jahren gehören steigende und anhaltend hohe Baukosten zu den größten Hemmnissen für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums in Deutschland und Österreich.

Trotz massiver Anstrengungen im Bereich der Wohnungsbaupolitik und dem Wissen um Vereinfachung von Planungsprozessen und Bauvorschriften bleiben die Baupreise auf einem Niveau, das Teile der Bevölkerung vom Erwerb oder von der Anmietung bezahlbaren Wohnraums ausschließen kann. Die Folgen sind ein wachsender Mangel an Wohnungen, steigende Mieten und eine zunehmende soziale Schieflage auf den Wohnungsmärkten, gerade in städtischen Ballungsgebieten.

Ziel dieser Analyse ist es, die wesentlichen Gründe für die Baupreissteigerungen systematisch herauszuarbeiten und einen Ländervergleich herzustellen. Auftragsgemäß gilt ein besonderes Augenmerk dabei dem Vergleich zwischen Deutschland und Österreich, da hier eine internationale Studie des Immobilien- und Investmentunternehmens CBRE¹ ein besonders großes Gefälle der Baugestehungskosten festgestellt hat. Ein Schwerpunkt liegt auf der Ermittlung des Anteils staatlich induzierter Kosten in Form von Gesetzen, Normen und Abgaben an der Kostenentwicklung. Dazu gehören gesetzliche Anforderungen etwa in den Bereichen Brandschutz, Schallschutz, Energieeinsparung, aber auch kommunale Auflagen und baurechtliche Verfahren.

Auf Basis der zur Verfügung stehenden Daten wird versucht zu erklären, durch welche strukturellen Besonderheiten sich diese Unterschiede erklären lassen. Allerdings stellt sich heraus, dass beide Länder vor ähnlichen strukturellen Herausforderungen stehen und diese bereits angegangen werden. Die sehr heterogenen Datenlage führt aufgrund der multifaktoriellen Baupreissteigerungen zu keiner eindeutigen Erklärung.

2. Preis- und Kostenanstiege im Bau für Deutschland und Österreich

In den letzten Jahren sind die Baukosten in Deutschland und Österreich stark angestiegen und haben die allgemeine Inflation deutlich übertroffen.² Dies hat erhebliche gesellschaftliche Folgen: Wohnungsneubau wird teurer und seltener realisiert, was die Wohnraumknappheit verschärft. Besonders sozialer Wohnungsbau leidet darunter, da mit den begrenzten öffentlichen Fördermitteln wegen der höheren Kosten weniger Einheiten gebaut werden können. Gleichzeitig sehen sich private Bauherren und künftige Wohneigentümer mit stark gestiegenen Baupreisen konfrontiert.

1 https://news.cbre.de/wohnungsbau-ist-in-deutschland-teurer-als-in-vielen-anderen-europaeischen-laendern/;https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/kostentreiber-wo-die-bauland-preise-am-staerksten-steigen_84324_483616.html.

2 Vgl. im Folgenden Vgl. im Folgenden Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) (2024), Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarf – Standards, Bauforschungsbericht Nr. 88, https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/ARGE/ARGE-Studie_%E2%80%93_Wohnungsbau-Tag_2024.pdf.

Die rasant gestiegenen Baukosten haben den Wohnungsbau in eine Krise gestürzt.³ In Deutschland ist die Zahl der neu gebauten Wohnungen deutlich zurückgegangen. So wurden 2022 noch etwa 295.000 Wohnungen fertiggestellt, doch 2024 erfolgte der Einbruch um 14,4 Prozent auf rund 252.000 Einheiten.

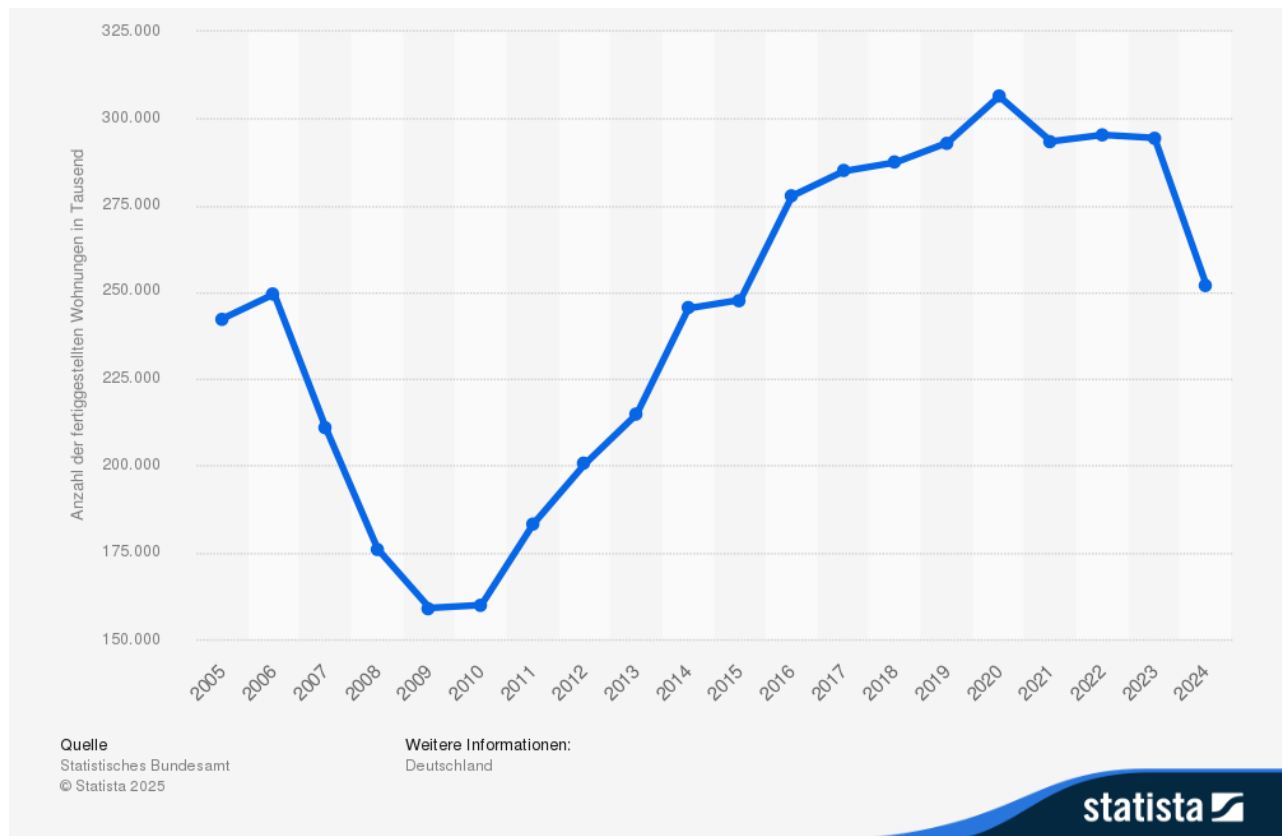


Abbildung 1: Baufertigstellung von Wohnungen⁴

Die Folgen für Deutschland sind steigende Mieten, vor allem im Neubausektor. Verbände warnen, dass hohe Baukosten zu steigenden Mieten und weniger Neubau führen, (in Berlin lagen die Neubaumieten Mitte 2024 bereits 15,6 % höher als im Vorjahr) mit der Folge eines auseinanderdriftenden Mietmarktes (moderate Bestandsmieten, aber stark steigende Neubaumieten).⁵

In Österreich fallen die absoluten Baufertigstellungen aufgrund einer kleineren Bevölkerungszahl geringer aus (in den letzten fünf Jahren zwischen rund 17.700 und rund 18.800). Die anteiligen Schwankungen in den Baufertigstellungen fallen jedoch geringer als im Verhältnis zu

³ Ebd.

⁴ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39008/umfrage/baufertigstellungen-von-wohnungen-in-deutschland/>.

⁵ BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (2025), BBU-Marktmonitor 2024: Raus aus der Baukrise, <https://bbu.de/sites/default/files/2025-02/Pr%C3%A4sentation.pdf>.

Deutschland aus (zu beachten sind die abgetragenen Einheiten an der Y-Achse, die den Verlauf drastischer erscheinen lassen):

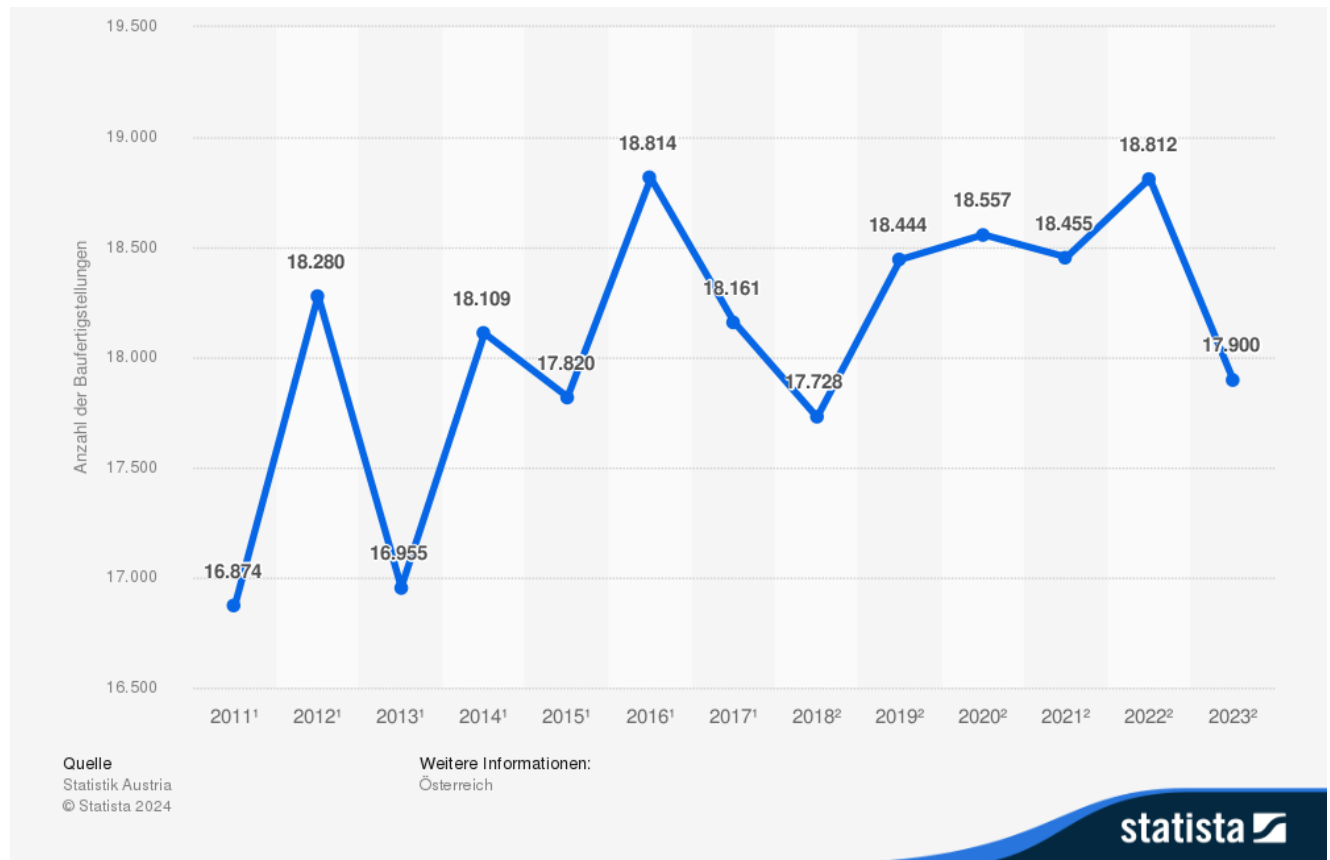


Abbildung 2: Anzahl der Baufertigstellungen von neuen Wohngebäuden in Österreich von 2011 bis 2023 ⁶

Dennoch hat Österreich mit ähnlichen Effekten – allem voran die stark gestiegenen Baupreise – zu tun, die den Bausektor und damit die Wohnungsmarktsituation unter Druck setzen.⁷

In der Praxis werden die steigenden Baukosten und Baupreise oftmals synonym verwendet. Bei der statistischen Betrachtung wird zwischen Baukosten und Baupreise unterschieden: Während Baupreisindizes die vom Bauherrn zu zahlenden Preise für Bauleistungen messen (inklusive Gewinn, Overhead und Umsatzsteuer), erfassen Baukostenindizes die Kostenentwicklung der Bauunternehmen (Material, Löhne).

In Deutschland haben die Baukosten und -preise bereits vor dem Jahr 2021 einen kontinuierlichen Anstieg erfahren. Betrachtet man längere Zeiträume, so zeigt sich ebenfalls ein Aufwuchs:

⁶ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/421402/umfrage/anzahl-der-baufertigstellungen-von-neuen-wohn-gebaeuden-in-oesterreich/>.

⁷ <https://www.momentum-institut.at/wp-content/uploads/2024/02/Wohnreport-August-2023-Momentum-Institut-final.pdf>.

Seit dem Jahr 2000 haben sich die reinen Herstellungskosten für Wohnungsneubau in Deutschland mehr als verdoppelt.⁸ In Österreich ergibt sich ein ähnliches Bild – auch hier haben sich die Baupreise für Wohnbauten seit 2000 in etwa verdoppelt.⁹

Folgende zwei Abbildungen zeigen die Baukostenindizes für Deutschland im Verlauf der letzten 24 Jahre sowie aufgeteilt in Material und Arbeitskosten:

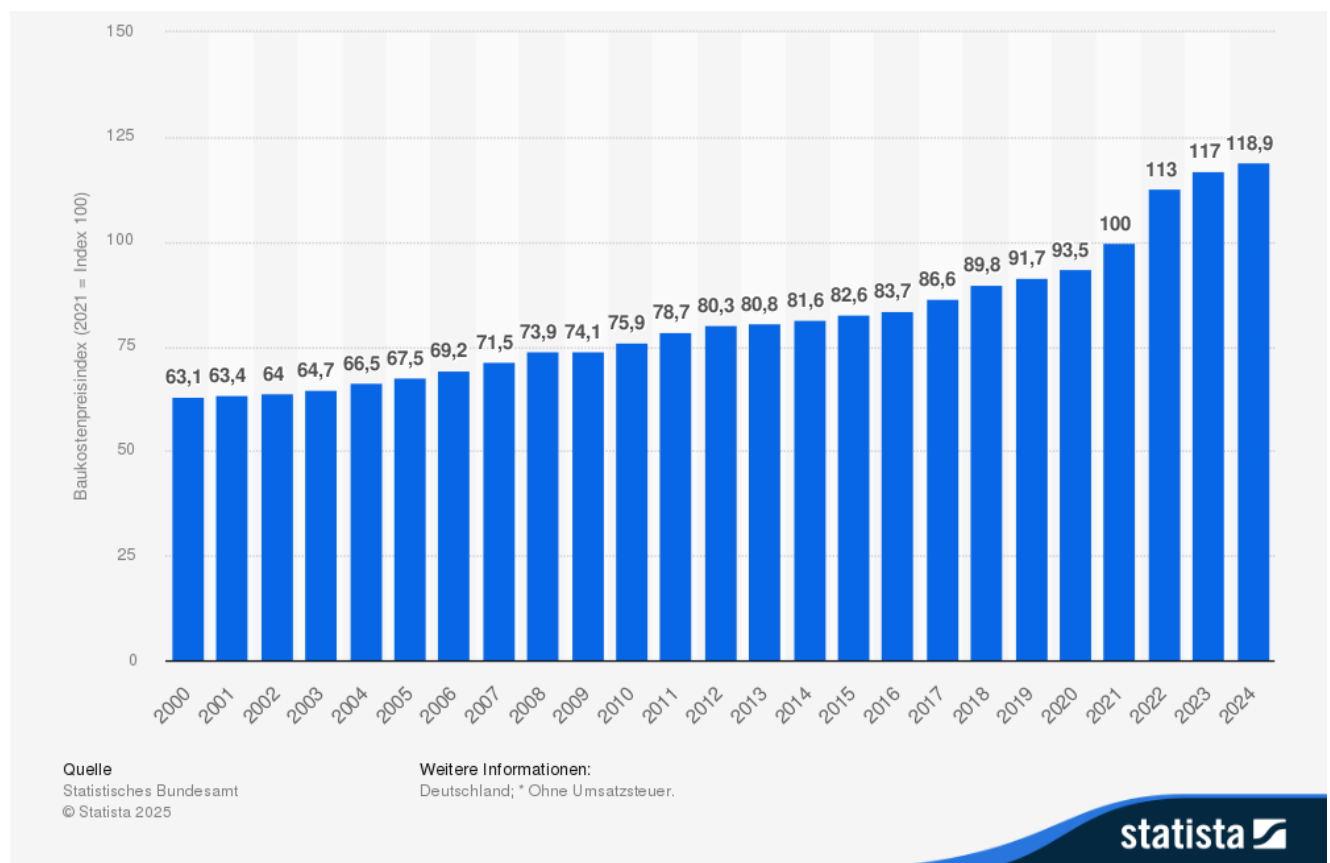


Abbildung 3: Baukostenindex für Wohngebäude in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2024 (2021 = Index 100)¹⁰

8 https://www.bauindustrie.de/fileadmin/bauindustrie.de/Media/Veranstaltungen/Gutachten_Bauindustrie_2024-05-24_final_002.pdf, S. 54.

9 <https://www.infina.at/trends/entwicklung-der-baukosten>.

10 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/70266/umfrage/entwicklung-des-preisindex-fuer-baukosten-seit-2002/>.

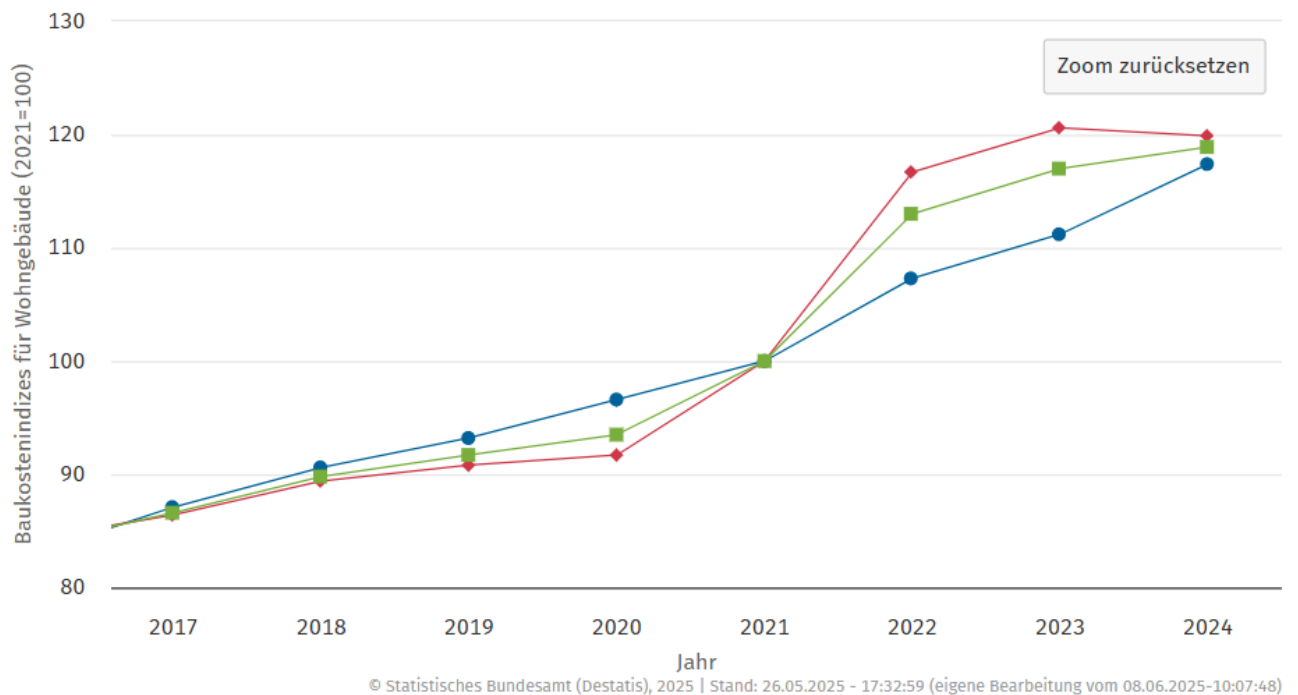


Abbildung 4: Indizes für die Bauwirtschaft, Deutschland insgesamt: Deutschland, Art der Baukosten, Jahr¹¹

Anmerkungen: Blau = Arbeitskosten, Rot = Materialkosten, Grün = Baukosten insgesamt

Der Baupreisindex in Deutschland stieg zuletzt im Jahr 2024 noch stärker an.

11 Destatis 2025, Baukostenindizes für Wohngebäude: Deutschland, Jahre, Art der Baukosten; Code: 61261-0013, Ausschnitt: <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/url/0437b4e4>.

einschl. Umsatzsteuer; 2021 = 100

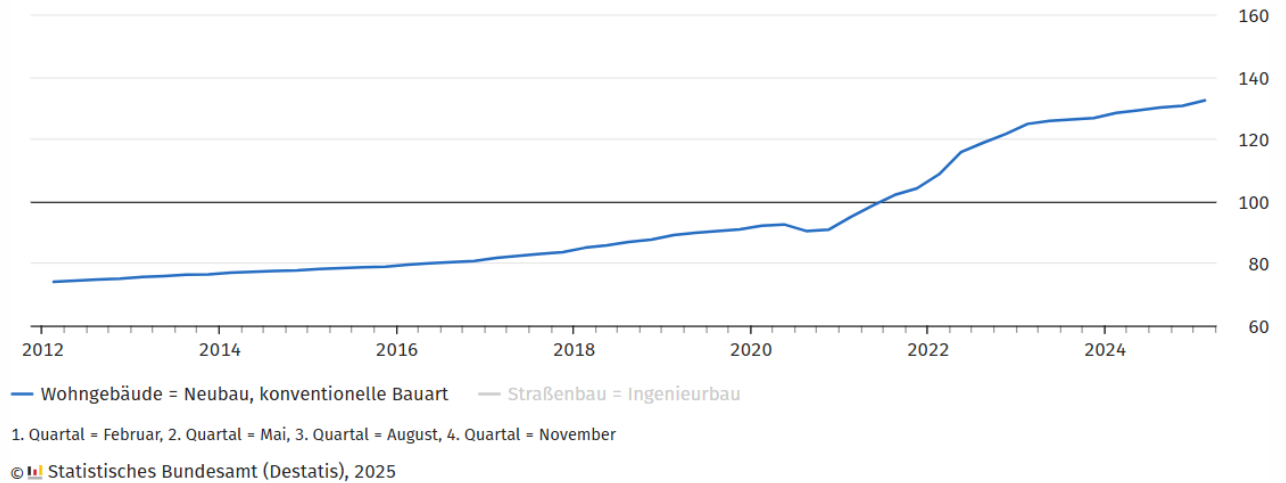


Abbildung 5: Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland¹²

Zweistellige Preisanstiege zwischen 12,8 % bis 17,4 % sorgten in den Quartalen 3/2021 bis 1/2023 für eine deutliche Kostensteigerung für Bauherren und Bauunternehmen.

Ähnliche Steigerungen sind in den Baukosten- und Baupreisindizes der österreichischen Statistik auszumachen:

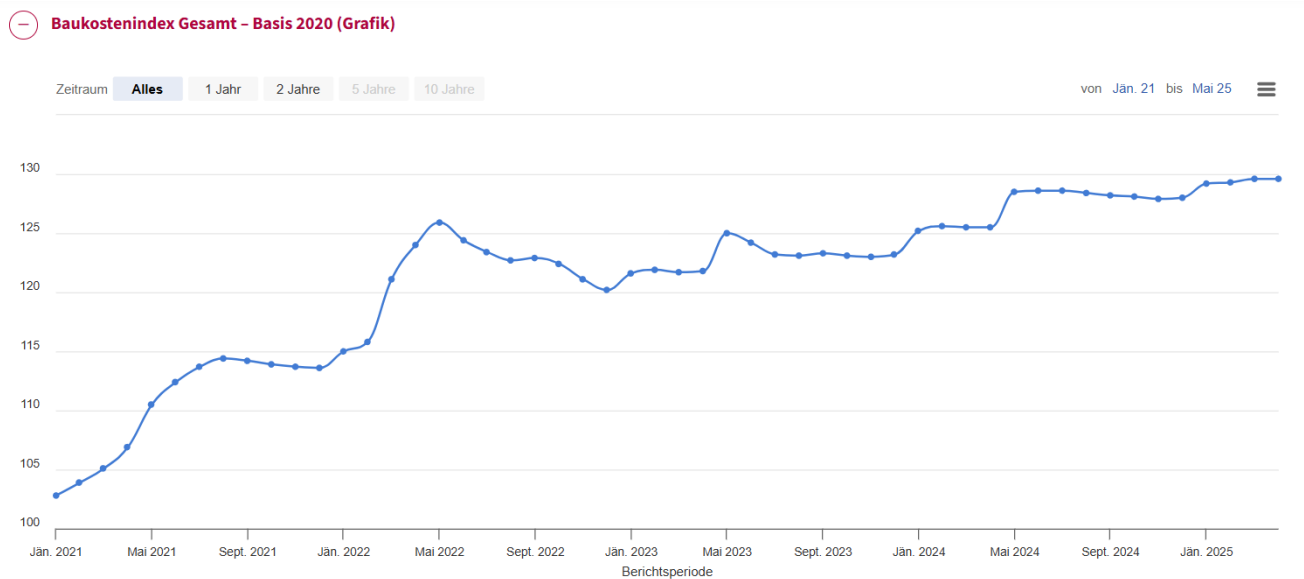
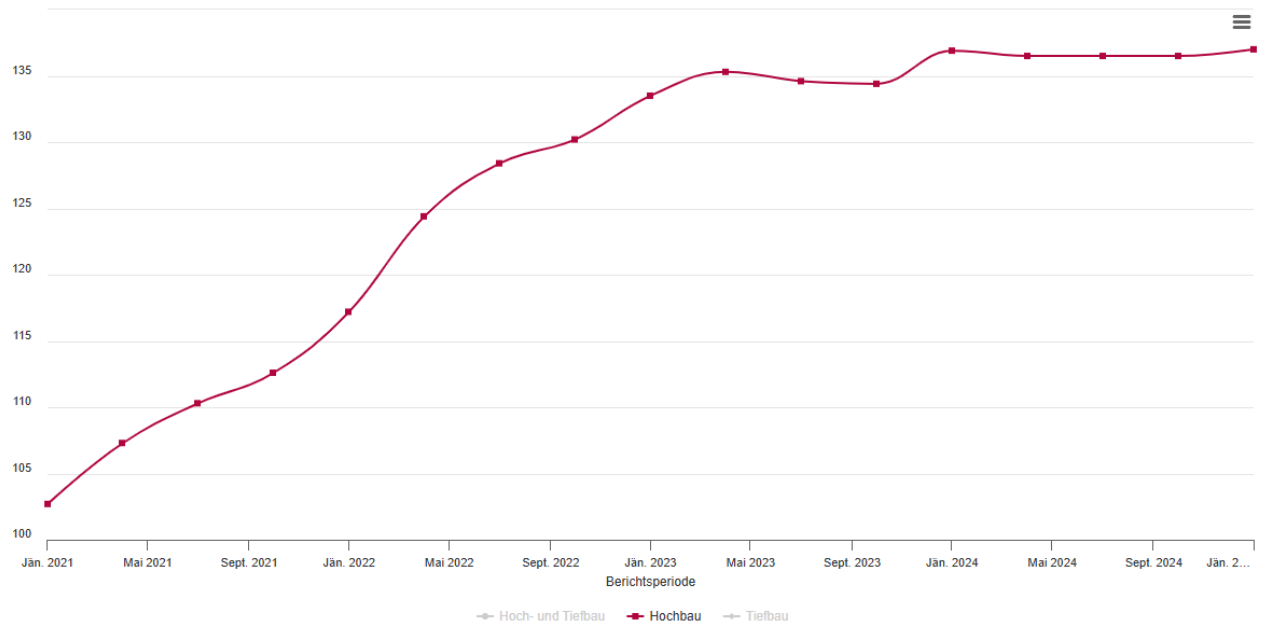


Abbildung 6: Baukostenindex in Österreich¹³

12 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/04/PD25_137_61261.html.

13 <https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baukostenindex>.

— Baupreisindex - Basis 2020 (Grafik)



Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 09.05.2025.

Abbildung 7: Baupreisindex Österreich¹⁴

Allerdings ist zu beachten, dass die Daten der amtlichen Statistik beider Länder nicht direkt vergleichbar sind, da sich die Erhebungsmethoden unterscheiden. Dennoch geben sie vergleichbare Tendenzen wieder.

3. Bauwerkskosten in Deutschland und Österreich

Die Baukosten für den Wohnungsneubau unterscheiden sich national und regional. Dies zeigen die folgenden Daten:

In der Untersuchung des Immobilien- und Investmentunternehmens CBRE¹⁵ werden die Gesteungskosten als Summe aus den Kosten für Grundstück, Bauwerk, Außenanlagen und Nebenkosten definiert. In Deutschland lagen demnach die sogenannten Gesteungskosten für den Wohnungsneubau im Jahr 2023 durchschnittlich bei 5.150 Euro pro Quadratmeter. Damit war Deutschland das teuerste Land unter den von CBRE verglichenen europäischen Staaten. Im

14 <https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baupreisindex>.

15 <https://news.cbre.de/wohnungsbau-ist-in-deutschland-teurer-als-in-vielen-anderen-europaeischen-laendern/>;
https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/kostentreiber-wo-die-bauland-preise-am-staerksten-steigen_84324_483616.html.

Vergleich dazu lagen die Kosten in Frankreich und Finnland jeweils bei 5.000 Euro pro Quadratmeter. Österreich war mit 3.030 Euro pro Quadratmeter deutlich günstiger. In Polen wurden mit 2.130 Euro pro Quadratmeter die niedrigsten Gestehungskosten unter den betrachteten Ländern ausgewiesen. Weitere Vergleichswerte sind die Niederlande mit 4.240 Euro und Schweden mit 3.710 Euro. Auffällig in dieser Untersuchung ist, dass über 3.400 Euro pro Quadratmeter in Deutschland allein auf das Bauwerk entfallen. Dies unterstreicht, dass neben Grundstücks- und Nebenkosten insbesondere die Bauwerkskosten die Gesamtkosten prägen. Die deutlich höheren deutschen Kosten ergeben sich aber vor allem bei den Baunebenkosten (Planung, Genehmigungen, Finanzierungskosten, Gutachten). Hier führt Deutschland mit etwa 490 €/m², während in Österreich die Nebenkosten nur ca. 210 €/m² betragen.

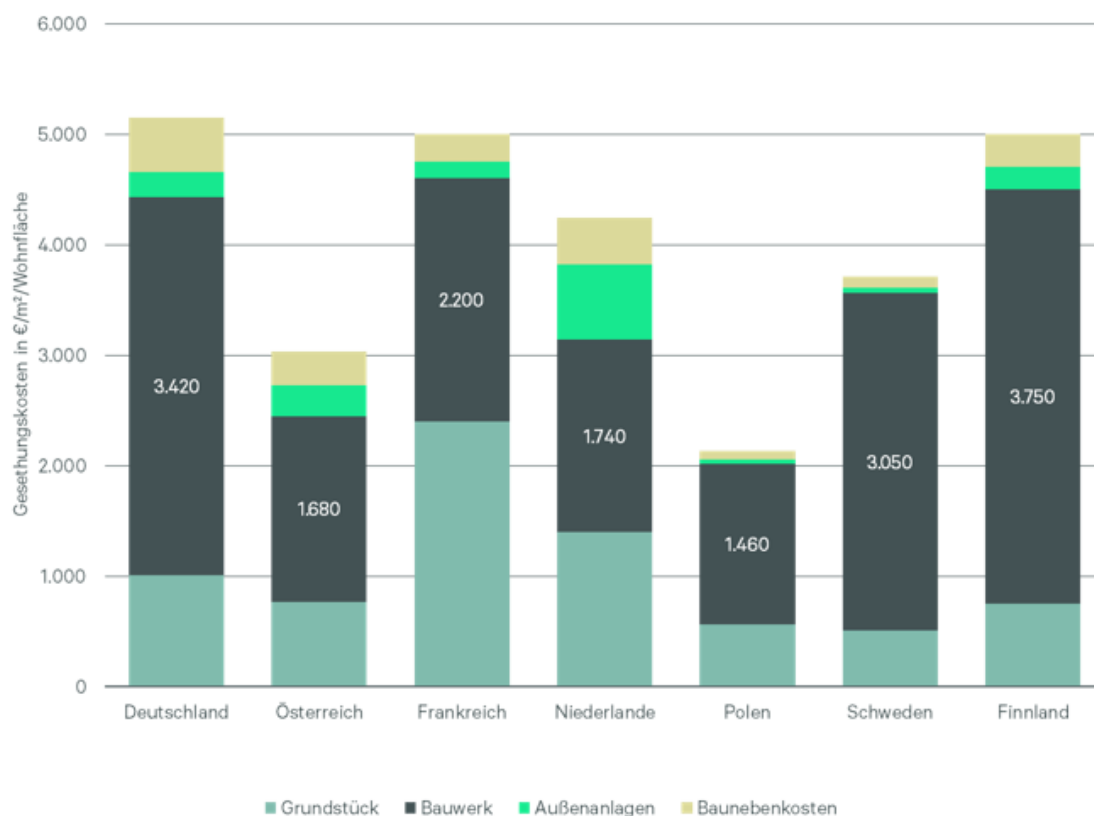


Abbildung 8: Höhe der Gestehungskosten und Anteile der Kostengruppen ¹⁶

Ein ergänzendes Bild liefern die Daten für die Bauwerkskosten in Deutschland der Landesbauparkassen (LBS). Innerhalb Deutschlands bestehen ebenfalls erhebliche regionale Unterschiede. Demnach zahlten Bauherren 2023 in Bayern durchschnittlich 2.908 Euro pro Quadratmeter für das Bauwerk eines Neubaus. In Sachsen-Anhalt hingegen lagen die Bauwerkskosten bei nur

¹⁶ <https://news.cbre.de/wohnungsbau-ist-in-deutschland-teurer-als-in-vielen-anderen-europaeischen-laendern/>.

1.887 Euro pro Quadratmeter. Dieses klare Süd-Nord-Gefälle spiegelt unterschiedliche Lohnkosten, Materialkosten, Nachfrageverhältnisse und Bauordnungsanforderungen in den verschiedenen Bundesländern wider.

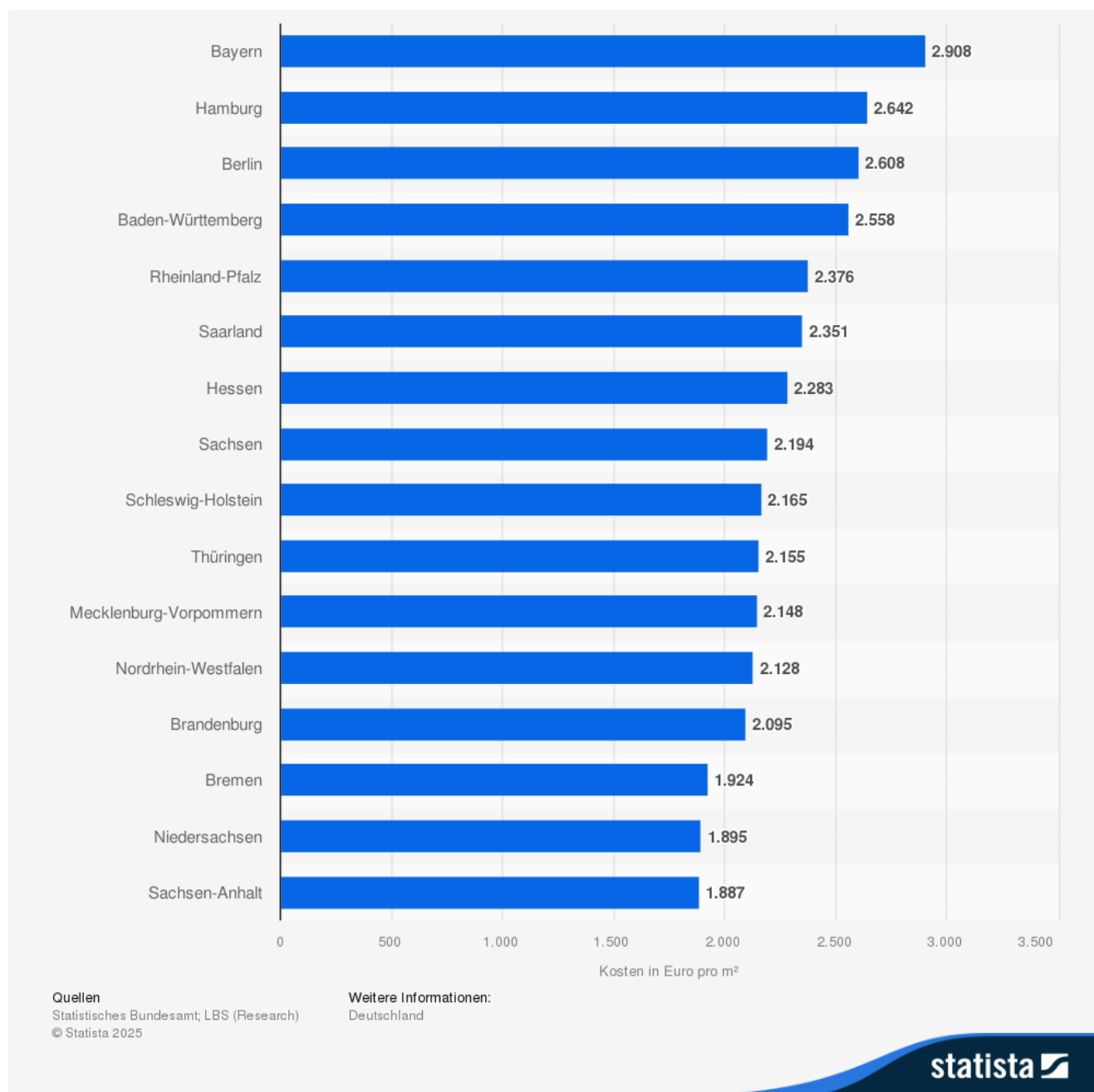


Abbildung 9: Kosten für Neubau von Wohnhäusern in Deutschland nach Bundesland im Jahr 2023 (in Euro pro Quadratmetern)¹⁷

Eine Studie für die Bundesinnung Bau in der Wirtschaftskammer Österreich analysiert die Bauwerkskosten beider Länder auf Basis von Daten, die bis 1975 zurückreichen.

17 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/196105/umfrage/regionale-baukostenunterschiede-nach-bundeslaendern/>.

Jahr	Entwicklung (1975 = 100%)		
	Baupreisindex W&S-Bau (A)	Baupreisindex Wohnungsbau (D)	Erhebung Bauwerkskosten in €/m ² (D)
1965		56%	58%
1970		72%	62%
1975	100%	100%	100%
1980	133%	139%	141%
1985	167%	159%	179%
1990	196%	184%	186%
1995	235%	231%	238%
2000	251%	228%	237%
2005	275%	233%	236%
2010	322%	265%	261%
2015	362%	294%	309%
2020	419%	342%	381%

Abbildung 3.3: Tabelle – Gegenüberstellung der Entwicklung BPI W&S (Österreich), BPI Wohnungsbau (Deutschland) und Bauwerkskosten (Deutschland); Darstellung mit 1975 = 100%

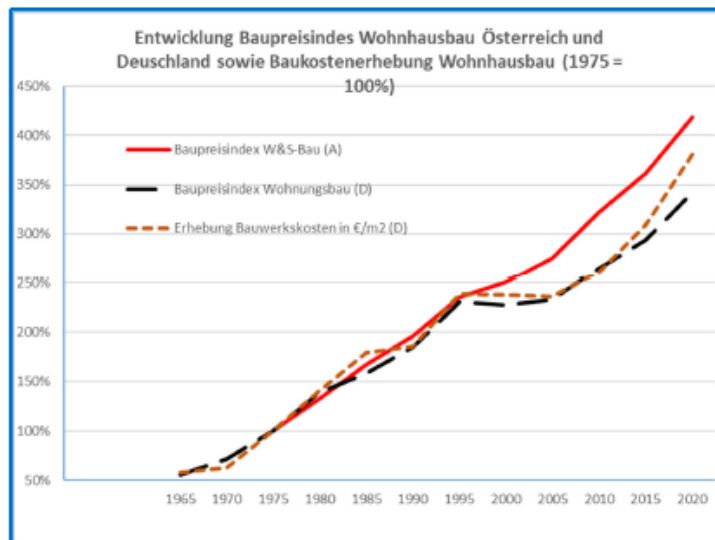


Abbildung.3.4: Grafik – Gegenüberstellung der Entwicklung BPI W&S (Österreich), BPI Wohnungsbau (Deutschland) und Bauwerkskosten (Deutschland); Darstellung mit 1975 = 100%

Abbildung 10: Vergleichsergebnisse mit dem Baupreisindex für den "Wohnhaus- und Siedlungsbau – Insgesamt" Basis 1972 = 100 (Quelle Statistik Austria (St.A)) und mit dem deutschen "Preisindizes für den Neubau von Wohngebäude – Insgesamt"¹⁸

Der Autor kommt zu folgendem Rückschluss:

18 Kropik, A. (2023), Potenziale zur Reduktion der Bauwerkskosten (mit dem Fokus auf Bauvorschriften), <https://www.wko.at/oe/gewerbe-handwerk/bau/studie-einsparungspotentiale-baukosten.pdf>, S. 30.

„Als Zwischenergebnis kann somit festgehalten werden, dass die Bauwerkskosten (Preise für Rohbau, Ausbau und Technik) in Österreich stärker als in Deutschland gestiegen sind. Die Baupreisstagnation um die Jahrtausendwende ist in Deutschland markant, in Österreich gab es keine.“¹⁹

Andere bauwirtschaftlich relevante Indizes zeigen Vergleiche zwischen der deutschen und der österreichischen Situation des Bausektors.

Die aktuellen europäischen Daten von Eurostat zum Hauspreisindex legen nahe, dass zwar zuletzt die Werte für Wohngebäudekäufe insgesamt sanken. Der Datenvergleich von Deutschland und Österreich zeigt, dass der Index für Österreich ab 2021 das deutsche Indexniveau übersprang und seitdem auf höherem Niveau verbleibt. Der Wohnungsbau ist auch in anderen europäischen Ländern deutlichen Schwankungen ausgesetzt.²⁰

Tabelle 1: Hauspreisindex (2015 = 100) - jährliche Daten; Käufe von neu errichteten Wohngebäuden²¹

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Deutschland	129,80	140,20	157,50	165,40	149,70	146,9
Österreich	126,58	136,29	154,13	172,03	165,02	162,61

Eine internationale Analyse der Bauwirtschaft zeigt auf, dass die österreichische Bauwirtschaft von 2005 bis 2023 größeren Produktivitätsabnahmen zu tun hatte als Deutschland. Beide Länder bilden jedoch das Schlusslicht im internationalen Vergleich.²²

Dennoch lassen neuere Prognosen für die Bauwirtschaft darauf schließen, dass die Bau-Krise voraussichtlich früher von Österreich überwunden wird als von Deutschland.²³

4. Baukostensteigerung in weiteren europäischen Ländern

Die aktuelle Baukonjunktur in Europa wirkte sich dämpfend auf die Bauinvestitionen aus. Der Jahresbericht 2023 der Europäischen Bausparkassenvereinigung (EFBS) beschreibt,²⁴ dass die

19 Ebd.

20 <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/fcf6cba8-b24e-49cd-8c51-7a33a7a896d1?lang=en>.

21 <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/e0ae7abd-193b-410b-90cf-8409de867226?lang=en>.

22 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2025/Gutachten_2025-Bauindustrie.pdf, S. 7 ff.

23 <https://www.branchenradar.com/medien/dateien/Bau-Journal/BAU-Journal%202025.pdf>, S. 12-18.

24 Europäische Bausparkassenvereinigung: Jahresbericht 2023: https://www.efbs.org/wp-content/uploads/2024/06/EuBV_JB_2023_web.pdf, S. 14 ff.

gestiegenen Materialpreise und Zinsen die Nachfrage nach Neubauten in vielen Ländern erheblich beeinflussten. In Deutschland und Österreich setzte sich 2023 der negative Trend der Bauinvestitionen fort. In Deutschland gingen sie um 2,3 Prozent zurück (2022: -1,7 %), in Österreich um 2,7 Prozent (2022: -1,8 %). Damit war der Rückgang in beiden Ländern stärker ausgeprägt als im EU-Durchschnitt von -1,7 Prozent. In anderen Ländern wie Polen (+2,2 %) und Spanien (+2,8 %) blieb die Baukonjunktur hingegen positiv.

(Reale Veränderung gegenüber Vorjahr in %)

LAND	2019	2020	2021	2022	2023 ¹
Belgien	3,6	-1,3	2,7	2,1	-2,1
Dänemark	5,0	9,3	9,7	5,1	-7,9
Deutschland	2,0	3,0	0,0	-2,2	-3,1
Finnland	-4,4	-2,8	5,1	3,3	-19,3
Frankreich	-0,6	-9,2	5,2	1,2	-3,8
UK	4,1	-16,5	15,5	9,1	-6,2
Irland	-0,4	-5,8	3,5	23,2	3,8
Italien	1,8	-5,9	25,4	21,8	-8,0
Niederlande	4,5	-1,2	4,5	3,7	-0,7
Norwegen	-0,9	-1,8	3,7	-3,5	-9,0
Österreich	4,4	-1,2	4,3	-2,0	-4,7
Portugal	6,6	3,4	16,1	0,3	0,6
Schweden	-7,2	-0,7	11,4	1,2	-23,8
Schweiz	-3,3	-1,6	-1,1	-4,5	-2,8
Spanien	6,0	-8,9	7,9	3,1	1,5
WESTEUROPA INSG.	1,9	-4,1	7,3	4,2	-4,8
Polen	6,9	5,0	16,3	15,2	-3,1
Slowakei	4,1	-13,1	-1,1	2,0	-2,6
Tschechien	6,5	-2,5	7,7	-10,1	-9,6
Ungarn	15,7	-8,0	3,5	8,5	-17,2
OSTEUROPA INSG.	7,9	-2,0	9,4	4,1	-7,0

¹⁾ Schätzung

Quelle: Euroconstruct

Abbildung 11: Wohnungs-Bauvolumen in Europa nach Ländern²⁵

25 Europäische Bausparkassenvereinigung: Jahresbericht 2023: https://www.efbs.org/wp-content/uploads/2024/06/EuBV_JB_2023_web.pdf, S. 15.

Bei den Wohnimmobilienpreisen wirkte sich die Marktverunsicherung aus. Im EU-Durchschnitt sanken die Preise leicht um 0,4 Prozent.²⁶ In Deutschland war der Rückgang mit -8,9 Prozent am stärksten. Den Autoren nach wirkten neben dem Nachfragerückgang auch politische Diskussionen zu klimafreundlicheren Heizsystemen und Gebäudestandards preisbelastend.

(Hauspreisindex 2015 = 100)

LAND	2019	2020	2021	2022 QUARTAL 1 - 3	2023 QUARTAL 1 - 3
Belgien	113,8	118,6	127,1	133,7	136,9
Dänemark	117,5	123,5	138,0	140,2	133,3
Deutschland	128,7	138,7	154,7	165,0	150,3
Finnland	103,8	105,6	110,5	112,8	106,2
Frankreich	110,9	116,6	124,0	131,3	132,1
Irland	134,4	134,8	146,0	162,5	167,4
Italien	98,5	100,4	103,0	106,9	108,1
Litauen	131,6	141,2	163,8	192,2	212,1
Luxemburg	132,0	151,1	172,2	188,3	174,8
Niederlande	132,6	142,8	164,2	186,9	181,7
Norwegen	120,2	126,1	137,7	146,7	148,3
Österreich	126,6	136,3	153,3	170,1	169,6
Portugal	141,9	154,3	168,8	188,3	203,9
Schweden	117,2	122,1	134,5	141,2	132,7
Spanien	124,7	127,5	132,2	141,6	147,2
Polen	122,5	135,4	147,8	163,7	175,8
Slowakei	132,4	145,1	154,3	174,2	175,0
Tschechien	141,9	153,9	184,2	215,5	211,5
Ungarn	170,2	178,6	208,0	253,2	267,1

Abbildung 12: Immobilienpreise in Europa nach Ländern ²⁷

Ein weiteres Indiz für die aktuell angespannte Lage am Wohnungsmarkt liefert die Wohnbaurate, die als Leitindikator für die zukünftige Wohnbaunachfrage gilt. Das Unternehmen Euroconstruct misst die Zahl der genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner. Im Jahr 2024 lag sie im europäischen Raum bei durchschnittlich 3,3. Besonders niedrige Werte verzeichneten Italien (1,5) und das Vereinigte Königreich (2), während Ungarn und Irland mit jeweils 7,5 deutlich darüber lagen.

²⁶ Ebd., S. 17 ff.

²⁷ Ebd.

Das insgesamt niedrige Niveau der Wohnbaurrate wird als Ausdruck der weiterhin bestehenden Unsicherheiten auf dem Wohnungsmarkt interpretiert:

	Bewilligungen je 1.000 Personen
Italien, Vereinigtes Königreich	Unter 2
Tschechien, Slowakei, Deutschland, Spanien, Portugal, Polen	2 bis unter 3
Schweden, Finnland, Österreich, Belgien	3 bis unter 4
Norwegen, Niederlande, Dänemark, Frankreich	4 bis unter 5
Schweiz	5 bis unter 6
Irland, Ungarn	6 bis unter 7

Q: Euroconstruct (2024). Spanien und Vereinigtes Königreich: Baubeginne.

Abbildung 13: Prognose der Baubewilligungen 2024 in Relation zur Bevölkerung²⁸

Perspektivisch erwartet Euroconstruct für die kommenden Jahre eine leichte Erholung des Wohnungsbaus in Europa:

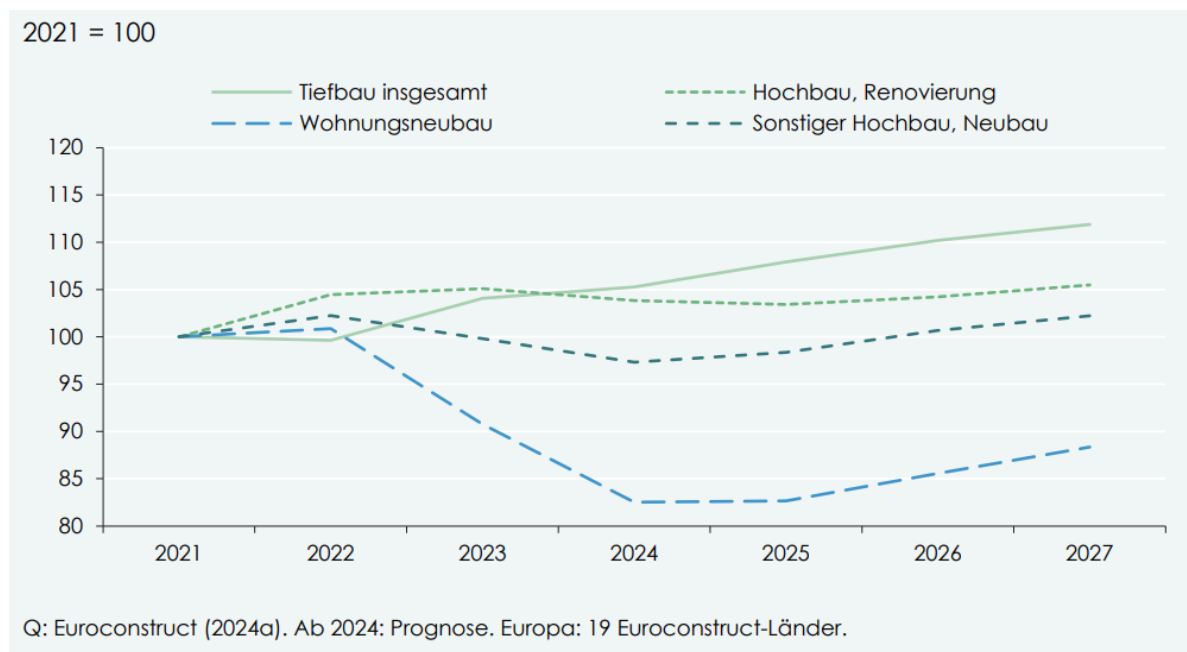


Abbildung 14: Entwicklung des realen Bauvolumens in Europa nach Sparten des Bauwesens²⁹

28 WIFO Monatsberichte 2/2025, S. 81-92, https://www.wifo.ac.at/wp-content/uploads/upload-4816/mb_2025_02_03_baukonjunktur.pdf, S. 88

29 Ebd.

5. Faktoren für die Anstiege

Die Baupreissteigerungen in Deutschland sind multifaktoriell bedingt. Neben Baumaterialien, Bauland und Bauzinsen wirken sich steigende Löhne, gesetzliche Vorgaben, Qualitätsansprüche, internationale Krisen und unternehmerische Kalkulationsstrategien auf die Baukosten aus. Diese komplexe Gemengelage macht eine gezielte Steuerung der Baukosten zu einer großen Herausforderung für Politik und Bauwirtschaft. Im Folgenden werden die wichtigsten Preistreiber dargestellt und beschrieben.

5.1. Baumaterialien

Ein wesentlicher Treiber der Baupreise war der starke Anstieg der Baumaterialpreise.³⁰ Seit Beginn der Energiekrise und insbesondere durch die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine sind die Preise vieler Materialien teils drastisch gestiegen. An der Spitze haben sich Erzeugerpreisindizes für einige Materialien mehr als verdoppelt.³¹ Zement, Kalk und gebrannter Gips verzeichneten zuletzt erneut Anstiege. Preise für Bauholz und Betonstahl sind zwar seit ihren Höchstständen 2021 und 2022 wieder gesunken, bleiben aber weiterhin höher als vor der Energiekrise.³²

Auch wenn sich seit Mitte 2022 bei einzelnen Produkten eine gewisse Preisberuhigung zeigte, lagen die Preise im April 2025 bei den meisten Materialien noch deutlich über dem Niveau von Anfang 2021. Ursachen für die Preissteigerungen waren knappe Lieferkapazitäten, steigende Produktionskosten aufgrund hoher Energiepreise, fehlende Transportkapazitäten und unterbrochene Lieferketten. Teilweise führten auch "Hamsterkäufe" zu zusätzlichem Preisdruck.³³

5.2. Entwicklung einzelner Bauarbeiten am Wohnungsneubau

Die Entwicklung einzelner Gewerke und Bauarbeiten zeigt ein sehr differenziertes Bild. Besonders stark verteuerten sich einzelne Arbeiten wie Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen, Gebäudeautomation und Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen,³⁴ was sich unter anderem aus der zunehmenden Technisierung von Gebäuden und den wachsenden Anforderungen an den baulichen und technischen Brandschutz erklärt. Hierzu kommen

30 <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baumaterialpreise>.

31 <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baumaterialpreise>.

32 <https://de.statista.com/themen/11980/baupreise-in-deutschland/#topicOverview>; https://www.dashboard-deutsch-land.de/indicator/tile_1667308898055?origin=dashboard&db=bauen&category=wohnen_bau.

33 <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baumaterialpreise>.

34 Baupreisindizes: Deutschland, 2020-2024, Messzahlen mit/ohne Umsatzsteuer, Gebäudearten, Bauarbeiten (Hochbau) Code: 61261-0001, <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/url/194e5806>.

Kostensteigerungen durch steigende Material- und Energiekosten, die sich in diesen Gewerken besonders stark auswirken.³⁵

5.3. Bauwerkskosten im technischen Ausbau

Die mit Abstand stärkste Kostensteigerung ist im Bereich der Bauwerkskosten im technischen Ausbau festzustellen.³⁶ Gegenüber dem Basisjahr 2000 lag die Kostensteigerung im ersten Quartal 2023 bei 336 %. Auch der konstruktive Bereich des Ausbaus verzeichnete mit 144 % eine deutlich höhere Kostenentwicklung als andere Bereiche. Gründe dafür sind höhere Anforderungen an die Energieeffizienz, die Barrierefreiheit sowie die gestiegenen Qualitätsansprüche im Wohnungsbau.

5.4. Bauland

Baulandpreise haben in den letzten Jahren massiv zur Verteuerung des Bauens beigetragen. Seit 2009 stiegen die Preise für baureifes Land im bundesweiten Durchschnitt um 93 % auf 236 Euro je Quadratmeter im Jahr 2022.³⁷ 2023 ging der Preis erstmals seit neun Jahren zurück auf 218 Euro. Die Preise für baureifes Land in Deutschland variieren: In Hamburg, als Bundesland mit dem höchsten Quadratmeterpreis für baureifes Land, kostete der Quadratmeter Bauland durchschnittlich rund 975 Euro. Am günstigsten war der Quadratmeterpreis in Thüringen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern.³⁸ In großen Städten ist der Anstieg besonders drastisch: In Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern lag der Preis 2023 bei 1.029 Euro je Quadratmeter – ein Plus von 320 % seit 2009.

In einzelnen A-Städten wie München lagen die Baulandpreise 2023 bei nahezu 2.900 Euro je Quadratmeter.³⁹ Teilweise macht der Anteil der Baulandkosten an den Gesamtinvestitionskosten im Wohnungsbau mehr als die Hälfte aus. Die extreme Verknappung von Bauland und der Rückgang der Flächenumsätze verschärfen die Preisentwicklung zusätzlich.

5.5. Bauzinsen

Seit der Zinswende der Europäischen Zentralbank im Juli 2022 haben sich auch die Bauzinsen deutlich erhöht. Der EZB-Leitzins stieg von 0 % auf zwischenzeitlich 4,5 % und liegt aktuell bei

35 Vgl. im Folgenden Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) (2024), Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarf – Standards, Bauforschungsbericht Nr. 88, https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/ARGE/ARGE-Studie_%E2%80%93_Wohnungsbau-Tag_2024.pdf.

36 Vgl. im Folgenden Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) (2024), Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarf – Standards, Bauforschungsbericht Nr. 88, https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/ARGE/ARGE-Studie_%E2%80%93_Wohnungsbau-Tag_2024.pdf.

37 Vgl. im Folgenden <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/bauland-knapp-und-teuer>.

38 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/29491/umfrage/preis-fuer-bauland-in-2008-nach-bundeslaendern/>.

39 Vgl. im Folgenden <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/bauland-knapp-und-teuer>.

2,4 % (Mai 2025).⁴⁰ Parallel dazu sind auch die Bauzinsen gestiegen und haben sich seither auf hohem Niveau stabilisiert. Dies verteuert die Finanzierung von Bauprojekten deutlich und reduziert die Investitionsbereitschaft von Bauherren und Investoren.

5.6. Lohnkosten

Auch die Lohnkosten haben zur Preissteigerung beigetragen. In den letzten zehn Jahren stiegen die Tariflöhne im Bauhauptgewerbe in Westdeutschland um 32 %, in den neuen Bundesländern um 41 %.⁴¹ Da der Personalkostenanteil im Wohnungsbau einen deutlichen Anteil der Produktionskosten beträgt, schlagen Lohnerhöhungen in den Baupreisen zu Buche.

5.7. Energiekrise, Lieferkettenstörungen, Risikozuschläge und Margen

Die Lieferkettenkrise und der Krieg in der Ukraine haben zu zusätzlichen Preisschocks geführt. Gestiegene Energiepreise, Produktionsengpässe und Störungen der Logistik haben sich in vielen Bereichen der Bauwirtschaft unmittelbar in höheren Preisen niedergeschlagen.⁴² Nicht zuletzt spielte auch ein Nachholeffekt bei den Margen der Bauunternehmen eine Rolle. Nach Jahren der stagnierenden Preise (1995–2004) bei gleichzeitig steigenden Löhnen haben Bauunternehmen seit 2015 wieder verstärkt Risikozuschläge und höhere Margen einkalkuliert, um die unternehmerischen Risiken des Baugeschäfts besser abzudecken.⁴³

5.8. Steigende Qualitäts- und Leistungsansprüche

Steigende Ansprüche von Investoren und Nutzern an die Ausstattung und Qualität von Wohnungen treiben die Kosten zusätzlich. Hochwertige Ausstattung, aufwendige Architektur und technische Extras führen zu höheren Baukosten, insbesondere auf teuren innerstädtischen Grundstücken.⁴⁴

6. Die Rolle staatlicher Vorgaben, Normen und Abgaben

Staatliche Vorgaben und Normen auf verschiedenen Ebenen von der Baulandausweisung bis hin zu den Bereichen Brandschutz, Schallschutz, Wärmeerzeugung und Energieeinsparung haben in Deutschland laut Untersuchungen neben den gestiegenen Materialpreisen einen deutlichen Einfluss auf die Preissteigerungen. Gleiches gilt für Österreich, wie später gezeigt wird.

40 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>.

41 <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/preisentwicklung-im-wohnungsneubau>.

42 <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baumaterialpreise>.

43 <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/preisentwicklung-im-wohnungsneubau>.

44 Vgl. im Folgenden Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) (2024), Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarf – Standards, Bauforschungsbericht Nr. 88, https://www.impulse-fuer-den-wohnungs-bau.de/fileadmin/images/Studien/ARGE/ARGE-Studie_%E2%80%93_Wohnungsbau-Tag_2024.pdf.

In Deutschland ist die Umsetzung von Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von einer Vielzahl rechtlicher Vorgaben und einem umfassenden System von DIN-Normen geprägt. Diese betreffen das Bauplanungsrecht, das Bauordnungsrecht, das Bauproduktenrecht, das Energieeinsparrecht sowie das Normungswesen.⁴⁵

Die Zahl der Bauvorschriften soll sich in den vergangenen Jahrzehnten von rund 5.000 auf 20.000 vervierfacht haben. Hinzu kommen etwa 3.900 DIN-Normen, die beim Bauen zu berücksichtigen sind.⁴⁶ Experten kritisieren die Vorgaben, die zu „Premium-Standards“ (oder sog. „Golden Plating“) führen und kostspielig seien, aber nur geringe oder keine spürbare Verbesserung des Wohnkomforts bieten würden. Beispiele hierfür seien Anforderungen im Schallschutz und bei der technischen Gebäudeausstattung.

Eine Analyse der ARGE für den deutschen Wohnungsbau ergab, dass 27 % der gesamten Baukostensteigerung im Mehrfamilienhausbau zwischen 2000 und 2022 auf verschärfte Anforderungen in den Bereichen Brandschutz, Schallschutz, Wärmeerzeugung und Energieeinsparung zurückzuführen sind.⁴⁷ Besonders deutlich wird dies von den Autoren in der folgenden Übersicht hervorgehoben, die die Preissteigerungen durch verschiedene Qualitäts- und Anforderungsveränderungen durch Verordnungen und Gesetze darstellt:

45 <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-14-2023-dl.pdf?blob=publicationFile&v=2>.

46 Vgl. im Folgenden BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (2025), BBU-Marktmonitor 2024: Raus aus der Baukrise, <https://bbu.de/sites/default/files/2025-02/Pr%C3%A4sentation.pdf>.

47 Vgl. im Folgenden Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) (2024), Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarf – Standards, Bauforschungsbericht Nr. 88, https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/ARGE/ARGE-Studie_%E2%80%93_Wohnungsbau-Tag_2024.pdf.

Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2023 + Prognose 1. Quartal 2024

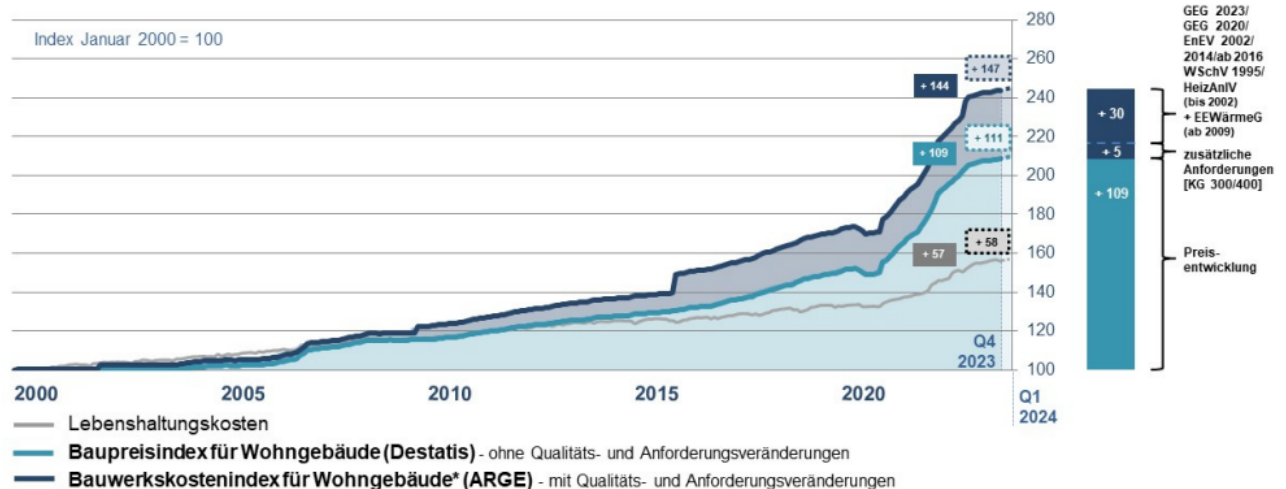


Abbildung 15: Entwicklung verschiedener Kostenindizes und der Kostenbestandteile⁴⁸

Die gestiegenen Qualitätsansprüche und ordnungsrechtlichen Anforderungen betreffen heute nahezu alle Baubereiche.⁴⁹ Dies reicht von Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz bis hin zu Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit sowie zahlreichen kommunalen Auflagen. Hier gibt es Wechselwirkungen zum Erfüllen dieser Auflagen mit höheren Baukosten gerade in den Ausbaubereichen, die zuletzt stark angestiegen sind (siehe Kap. 5.1 und 5.2).

Auch die Dynamik der Gesetzgebung stellt ein Problem dar. Die Vielzahl und Komplexität der technischen Normen behindert insbesondere kleine und mittlere Unternehmen (KMU) daran, Skaleneffekte zu erzielen und produktiver zu werden. Stattdessen steigt der Aufwand für das kontinuierliche Management des baurechtlichen Instrumentariums, was wiederum die Geschäftskosten erhöht.

So erschweren Abweichungen in den einzelnen Bundesländern von der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen⁵⁰ vor allem das serielle und modulare Bauen, das als wichtiger Ansatz zur Kostenbegrenzung und Beschleunigung des Wohnungsbaus gilt.⁵¹ Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurde im Februar 2025 der sogenannte „Hamburg-Standard“ vorgestellt. Er hat das Ziel, zentrale Kostentreiber systematisch zu identifizieren und durch

48 Vgl. im Folgenden Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) (2024), Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarf – Standards, Bauforschungsbericht Nr. 88, https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/ARGE/ARGE-Studie_%E2%80%933_Wohnungsbau-Tag_2024.pdf, S. 21.

49 Vgl. im Folgenden ebd.

50 https://initiative-klimateutral.de/fileadmin/iknd_content/Fotos_und_Grafiken/240215_IKND_Kostensteigerungen_Nebau_final.pdf, S. 3.

51 BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (2025), BBU-Marktmonitor 2024: Raus aus der Baukrise, <https://bbu.de/sites/default/files/2025-02/Pr%C3%A4sentation.pdf>.

praxisnahe, rechtssichere Alternativen sowie verbesserte Planungs- und Genehmigungsprozesse die Baukosten deutlich zu senken – ohne Komfortverluste. Laut Berechnungen könnten dadurch die Baukosten um rund 2.000 €/m² reduziert werden.

Die ARGE-Studie zu den Kostensteigerungen im Wohnungsbau kommt hinsichtlich der Gesetze und Normungen zu folgendem Zwischenfazit:

„Die Untersuchungen zeigen, dass die Qualitätsstandards im Hinblick auf die Bauwerkskosten inzwischen ausgereizt sind. Das Bewusstsein der Zusammenhänge zwischen Qualität und Kosten ist eine der fundamentalen Voraussetzungen des bautechnischen und kostenoptimierten Bauens. Bereits bei der Planung ist zu prüfen, ob bestimmte kostenintensive Ausführungen und Ausstattungen in der vorgesehenen Art und Weise notwendig und bedarfsgerecht sind. Diesen Betrachtungen stehen allerdings grundsätzliche Trends bei der aktuellen Nachfrageentwicklung entgegen, die sowohl im Eigentumswohnungsbau als auch im Mietwohnungsbau immer höhere Qualitätsansprüche aufzeigen. Angesichts der sich stark entwickelnden Baukosten einerseits und andererseits der zunehmenden Überforderung der gesamten Wertschöpfungskette Bau (planende, ausführende, produzierende als auch regulierende Beteiligte) mit der aufgewachsenen gesamten Bandbreite der für den Bau geltenden Regelwerke (Normen, Gesetze, Vorschriften, Verordnungen und Baubestimmungen etc.), hat sich eine wichtige Diskussion um die qualitativen Standards für den Wohnungsbau entwickelt. Es geht um die grundsätzliche Frage, welche baulichen, technischen und funktionalen Standards wünschenswert und realisierbar, welche verzichtbar und über einen gemeinsam zu definierenden Qualitätsmaßstab hinausgehend überflüssig erscheinen.“⁵²

Die angestrebten CO₂-Reduktionsziele des Gebäudesektors, welche durch Vorgaben der Gebäudeenergieeffizienz erreicht werden sollen, geraten angesichts steigender Baupreise ins Stocken. Die Ergebnisse des Ariadne Wärme- & Wohnen-Panels⁵³ zeigen, dass derzeit ökonomische Faktoren die Umsetzung energetischer Modernisierungen im Gebäudebereich dominieren. 70 % der befragten Eigentümer sehen die gestiegenen Preise im Bauhauptgewerbe als größtes Hemmnis für geplante Sanierungsmaßnahmen. An zweiter Stelle folgt die Unsicherheit über die zukünftige Preisentwicklung bei Energieträgern, die von vielen Haushalten als erheblicher Risikofaktor bei Investitionsentscheidungen wahrgenommen wird. Technische Hürden, wie etwa die Beschaffenheit der bestehenden Heizinfrastruktur, treten gegenüber diesen finanziellen Aspekten in den Hintergrund.

Die Thematik einer preistreibenden Überregulierung wurde bereits erkannt. Die „Studie zu Maßnahmen für kostengünstig-nachhaltigen Wohnraum“ des Forschungsprogramms „Zukunft Bau“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des

52 Vgl. im Folgenden Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) (2024), Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarf – Standards, Bauforschungsbericht Nr. 88, https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/ARGE/ARGE-Studie_%E2%80%933_Wohnungsbau-Tag_2024.pdf, S. 24.

53 Ariadne Report (2023), So ging Deutschland in den Energiekrise-Winter 2022: Ergebnisse des Wärme- & Wohnen-Panels, <https://ariadneprojekt.de/publikation/waermepanel22/>.

Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.⁵⁴ Im Rahmen dieser Studie wird konstatiert, dass seit Jahrzehnten Versuche unternommen werden, durch regulatorische Veränderungen Baukosten zu reduzieren:

„Relevante Einsparpotenziale lassen sich erst dann realisieren, wenn verschiedene Lösungsansätze gemeinsam verfolgt, zu einem auf projektspezifische Anforderungen zugeschnittenen Gesamtkonzept integriert und umgesetzt werden. Das hierzu notwendige Wissen ist weitgehend vorhanden. Der Fundus an Erfahrungswerten und Hinweisen auf Einsparheben ist weiter gewachsen. Die Kluft zwischen Forschung und Praxisanwendung scheint jedoch kaum kleiner geworden zu sein. Um bezahlbares, zukunftsfähiges Bauen wirksam voranzubringen, sollten die für dieses Umsetzungsdefizit von der Forschung aufgezeigten Ursachen und Lösungsansätze hinsichtlich des zielgruppenspezifischen Transfers gezielt adressiert werden.“⁵⁵

Konkrete Berechnungen zur Höhe des Baukostenanstiegs für Österreich konnten zwar nicht identifiziert werden, jedoch werden Verwaltungsvorschriften und Normungen ebenfalls als Kostentreiber identifiziert. So uneinheitlich die detaillierte Beschreibung einzelner Baupreis- oder Kostenfaktoren in Deutschland und Österreich ist, so ist doch die Wahrnehmung in beiden Ländern einheitlich, dass die genannten preistreibenden Faktoren für beide Länder gelten.

Für Österreich arbeitet die Studie „Potenziale zur Reduktion der Bauwerkskosten (mit dem Fokus auf Bauvorschriften)“⁵⁶ detailliert den derzeitigen Stand bestehender Probleme beim Baurecht, sowie die verschiedenen politischen Ebenen und Akteure heraus, die Einfluss auf Vorschriften ausüben. Auch in Österreich zeigt sich ein ähnliches Bild wie in Deutschland, dass das Baurecht Länderkompetenz ist und dementsprechend uneinheitliche Auslegungen vorliegen. Der Autor empfiehlt 14 Maßnahmen, die die teilweise (zu) hohen Anforderungen auf ein praktikables Maß reduzieren sollen.

Unterschiede in beiden Ländern werden bei den staatlichen Abgaben bei den Baunebenkosten (Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer, energetische Anforderungen, technische Baubestimmungen und kommunale Anforderungen, wie etwa Baugenehmigungen) deutlich. Nach Daten des CBRE (siehe Kapitel 3) liegt der Anteil staatlicher Abgaben an den gesamten Baunebenkosten in Deutschland bei 37 Prozent, wohingegen in Österreich dieser nur bei 7 Prozent liegt.⁵⁷

54 <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-14-2023-dl.pdf?blob=publicationFile&v=2>.

55 Ebd., S. 126.

56 Kropik, A. (2023), Potenziale zur Reduktion der Bauwerkskosten (mit dem Fokus auf Bauvorschriften), <https://www.wko.at/oe/gewerbe-handwerk/bau/studie-einsparungspotentiale-baukosten.pdf>.

57 https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/kostentreiber-wo-die-bau-landpreise-am-staerksten-steigen_84324_483616.html.