

# Die Baupreise stabilisieren sich – doch ist nun auch eine Trendwende in Sicht?

**PROGNOSE.** Nach Jahren mit starken Preissteigerungen am Bau zeichnet sich eine Phase der Beruhigung ab. Die Baupreise steigen nur noch moderat – doch die private Bautätigkeit bleibt schwach. Hohe Finanzierungskosten und wirtschaftliche Unsicherheiten bremsen Investitionen in Wohneigentum aus.

VON MATTHIAS ZU EICKEN

**P**riate Bauherren und Vermieter können wieder aufatmen: Die Zeiten rasanter Preissteigerungen am Bau scheinen vorerst vorbei zu sein. Nach Jahren massiver Baupreissteigerungen zeichnet sich für die kommenden Jahre eine Phase der Beruhigung ab. Laut aktueller Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist für dieses Jahr mit einem Anstieg der Baupreise um lediglich 1 Prozent zu rechnen, für 2026 sogar nur um 0,8 Prozent. Erst ab 2027 wird wieder eine leicht zunehmende Dynamik erwartet. Im Jahr 2024 lag der Baupreisanstieg mit knapp 3 Prozent wieder auf dem langjährigen Durchschnittsniveau. Der Grund: Die Nachfrage nach Bauleistungen ging deutlich zurück, insbesondere im privaten Wohnungsbau. Die Folge ist eine geringere Auslastung der Bauunternehmen und damit weniger Preisdruck. Die Zinswende zeigt erste Wirkung, auch wenn die Baupreise wegen steigender Lohnkosten weiter zulegen. Weil die Arbeitsproduktivität – sie steht dafür, wie viel in einer bestimmten Zeit gebaut werden kann – stagniert, führen die höheren Löhne zu höheren Kosten pro gebautem Quadratmeter. Ein Blick in die Prognose zeigt: Erst ab 2027 werden die Baupreise mit 1 Prozent und ab 2028 mit 1,5 Prozent wieder etwas stärker steigen. Die Ursache liegt dann in einer wieder anziehenden Nachfrage, ausgelöst durch die Annahme sinkender Zinsen – allerdings bei gleichzeitig geringeren Kapazitäten, da viele Bauunternehmen in der Krise aus dem Markt ausgeschieden sind. Die Baukonjunktur blieb 2024 insgesamt schwach. Besonders die

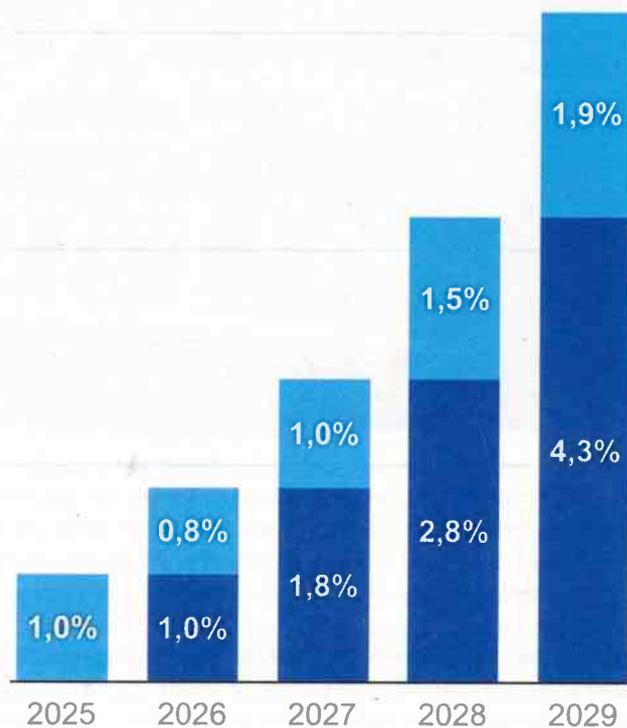
Zahl der privaten Bauprojekte ging deutlich zurück. Genehmigungen für neue Wohnungsbauten brachen stark ein. Zwar sorgten Infrastrukturprojekte im Tiefbau für eine gewisse Stabilisierung, doch dieser Bereich macht nur ein Fünftel des Gesamtmarkts aus. Das reale Bauvolumen sank 2024 um 3,7 Prozent. Positiv ist: Lieferkettenprobleme und Materialengpässe haben sich entspannt. Dennoch bremsen hohe Finanzierungskosten und stagnierende Einkommen weiterhin die private Bautätigkeit. Die Zurückhaltung bei großen Investitionen ist angesichts wirtschaftlicher Unsicherheit und Zukunftssorgen verständlich.

## Warten auf den Aufschwung

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld bietet aktuell wenig Rückenwind für Investitionen in den Wohnungsbau. Fehlende Aufträge, hohe Energiepreise und ausbleibende Impulse aus dem Ausland belasten die Konjunktur. Zwar senkte die Europäische Zentralbank die Leitzinsen, doch die positive Wirkung auf Hypothekenkredite wird durch sinkende Einkommensperspektiven konterkariert. Private Haushalte halten sich mit großen Ausgaben zurück. Die Angst vor Jobverlust und ein verhaltenes Konsumklima führen dazu, dass Investitionen in Wohneigentum auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden bleibt bestehen, doch die Rahmenbedingungen stimmen derzeit noch nicht. ■

MATTHIAS ZU EICKEN ist Leiter „Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik“ bei Haus & Grund Deutschland.

## Prognose: Baupreise normalisieren sich



■ Baupreisprognose (Veränderung zum Vorjahr in Prozent)  
■ Gesamtsteigerung der Vorjahre

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Kiel Economics Research & Forecasting im Auftrag des BBSR

### „FÜR PRIVATE EIGENTÜMER EINE DRINGEND BENÖTIGTE ATEMPAUSE“

„Die aktuelle Entwicklung der Baupreise zeigt: Der extreme Kostenauftrieb der letzten Jahre scheint gebrochen. Für private Eigentümer und Vermieter bedeutet das eine dringend benötigte Atempause. Entscheidend wird jedoch sein, ob es der neuen Bundesregierung gelingt, Planungs- und Investitionssicherheit zurückzugewinnen. Dazu braucht es nicht nur stabile Preise, sondern auch verlässliche Rahmenbedingungen und eine Politik, die privates Engagement im Wohnungsbau ermöglicht und anerkennt.“



Foto: Die Hoffotografen

**Matthias zu Eicken, Leiter „Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik“ bei Haus & Grund Deutschland**