

Diplomthema
Nr. 1827Analyse der Baukosten- und
Baupreisentwicklungen
im historisch-politischen Kontext

Bearbeitungszeitraum

06/2021 bis 03/2022

Betreuer

Dipl.-Ing. Natalia Bienkowski
TU Dresden, Institut für Baubetriebswesen

Zielstellung

Im Rahmen dieser Diplomarbeit waren die Entwicklungen von Baupreisen und -kosten in Deutschland seit dem Jahr 1950 zu untersuchen. Weitere Kennwerte wie Immobilien- oder Baulandpreise waren nicht Gegenstand der Betrachtungen. Der Zeitraum ist im Hinblick auf die geschichtlichen Ereignisse und gesellschaftlich-wirtschaftlichen Entwicklungen überaus komplex. Mit der Gründung der Bundesrepublik im Mai 1949 und der DDR im Oktober 1949 wurden die eingerichteten Besatzungszonen staatlich reorganisiert. In dem anschließenden, vier Jahrzehnte andauernden Zustand entwickelten sich beide Staaten in höchstem Maß politisch, gesellschaftlich und wirtschaftlich auseinander. Dieser Prozess, der formal mit der Wiedervereinigung am 03.10.1990 beendet wurde, ist auch heute in Teilen noch nicht vollständig überwunden, ein Umstand, der sich auch in den Statistiken zum Bausektor niederschlägt.

Baukosten und -preise bestimmen letztlich, wie teuer Gebäude und -nutzungseinheiten produziert werden können und werden im Alltag beständig wahrgenommen, direkt durch Bauherren, indirekt allerdings auch durch Mieter. Die Thematik der vorliegenden Arbeit war daher auch eng mit der Frage des Wohnens verbunden.

In den Untersuchungen waren weiterhin etwaige Verschiebungen in der Kostenstruktur von Hochbauprojekten und historisch bereits getroffene Maßnahmen zur Absenkung von Baukosten und -preisen zu analysieren und zu bewerten.

Vorgehensweise

Wesentliche Herausforderung war das Erarbeiten einer geeigneten Datengrundlage, anhand derer die Entwicklungen im Einzelnen überhaupt nachgezeichnet werden können und die Vergleiche, mindestens aber das Erkennen von historischen Mustern im Baubereich, zulassen.

Die für die Bundesrepublik vom Statistischen Bundesamt erfassten und veröffentlichten Daten wurden analysiert, aufbereitet und in langfristigen Abgleichen in den Zusammenhang beispielsweise mit der Inflation oder dem Bruttoinlandsprodukt gesetzt. Ferner erfolgte eine Detailanalyse zu einzelnen Gebäudearten und ausgewählten Gewerken.

Für die DDR ergab sich die Besonderheit, dass die sozialistischen Baupreise nur partiell in den Statistiken erfasst wurden und Baukosten als solche aus den inhaltlich inkonsistenten Jahrbüchern zu ermitteln waren.

Ergebnisse

Die Untersuchungen zeigten, dass in der Geschichte steigende Baukosten und -preise zur Realität gehörten und keineswegs ein modernes Phänomen darstellen. Es konnte gezeigt werden, dass unabhängig vom politischen bzw. wirtschaftlichen System die für den Bau von Wohngebäuden erforderlichen Aufwendungen langfristig gestiegen sind. Gegenüber dem Ausgangsjahr 1950 ist dies nicht zuletzt auf höhere Qualitäten am Bau zurückzuführen. Unter Beachtung der Inflation war über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg eine reale Teuerung festzustellen.

Nennenswerte Faktoren für die Steigerung der Baukosten und letztlich auch -preise sind in den aus Normung und Baurecht erwachsenen höheren Anforderungen zu suchen. Weiterhin stellt der seit 1956 nahezu kontinuierlich gestiegene Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch der Bevölkerung eine Herausforderung dar. Gegenüber den frühen 1970er Jahren wird bis zum Jahr 2030 mit 50 m² pro Person nahezu eine Verdopplung vorausgesagt.

Deutliches Potential ergibt sich für die Zukunft in der Steigerung des Fertigteilm Bauanteils im Bereich des Geschosswohnungsbaus, der aktuell noch ein Nischendasein fristet. Die noch verhältnismäßig geringe Marktabdeckung lässt vermuten, dass die Normierungs- und Rationalisierungsbestrebungen der letzten Jahrzehnte entweder nicht intensiv genug oder aber in ihrer Form nicht zielführend waren. Es ist zudem zweckmäßig, künftig den Fokus der Baukosten verstärkt auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu richten, um Qualitätssteigerungen angemessen berücksichtigen zu können.

