



# // HAMBURGER BAUKOSTEN 2022

// Bauforschungsbericht Nr. 85

## Impressum

### Herausgeber:

Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg  
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes  
Bauen e.V.  
Walkerdamm 17  
24103 Kiel  
Telefon 0431 – 66369-0  
Telefax 0431 – 66369-69  
mail@arge-ev.de  
www.arge-ev.de

### Autoren:

Prof. Dietmar Walberg  
Timo Gniechwitz  
Thorsten Schulze  
Joachim Herrmann  
Markus Kempe  
Klaus Paare

ISBN 978-3-939268-69-7

Die Bauforschungsberichte erscheinen in loser Folge.

Kiel, Dezember 2022

# Hamburger Baukosten 2022

**Fortschreibung des Basisgutachtens (2017) und der Folgegutachten (2019/2021) zum Thema Baukosten in Hamburg: Feststellung der momentanen Baukostensituation in Hamburg sowie Analyse der aktuellen Baupreis- und Baukostenentwicklung einschließlich einer entsprechenden Prognose bis 2023 sowie Darstellung der hieraus resultierenden Auswirkungen, insbesondere auf die Herstellungskosten in Hamburg**

**Auftraggeber:** Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)  
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB)  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auftragnehmer:** Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.  
Walkerdamm 17  
24103 Kiel

**Datum:** 15.12.2022

## **Bauforschungsbericht Nr. 85** (Kurzbericht)

Herausgeber  
Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg  
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Text und Inhalt  
Prof. Dietmar Walberg  
Timo Gniechwitz  
Thorsten Schulze  
Joachim Herrmann  
Markus Kempe  
Klaus Paare

ISBN 978-3-939268-69-7

Die Bauforschungsberichte erscheinen in loser Folge.

# ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft  
für zeitgemäßes Bauen e.V.

**Inhaltsverzeichnis**

Glossar..... 3

**I. Evaluations- bzw. Datenvolumen..... 5**

**II. Aktuelle Baukostenentwicklung..... 5**

**III. Herstellungs- und Grundstückskosten ..... 8**

III.1. Feststellung des aktuellen Kostenniveaus .....8

III.2. Analyse der relativen Häufigkeit.....9

III.3. Feststellung der Kostensteigerung 2016 bis 2022 .....11

III.4. Prognose der Kostensteigerung bis 2023.....13

**IV. Zusammenfassung..... 15**

Literatur..... 18

## Glossar

Kurzerklärungen von grundlegenden Kostenbegriffen

➤ **Gestehungskosten** (Gesamt-/Investitionskosten im bauwirtschaftlichen Sinne)

Die "Gestehungskosten" eines Bauwerks setzen sich aus der Gesamtheit aller für den Bau erforderlichen Aufwendungen zusammen. Somit ergeben sich die Kosten als Summe aus allen 8 Kostengruppen, d.h. inklusive der Kosten für den Grunderwerb sowie der Geldbeschaffungs- und Finanzierungskosten.

Kurzdefinition

**Gestehungskosten: Kostengruppen 100 - 800 nach DIN 276**

➤ **Herstellungskosten** (Errichtungskosten)

Die "Herstellungskosten" sind die Summe aller Aufwendungen, die zur gebrauchsfähigen Errichtung eines Gebäudes aufgewandt werden müssen. Insbesondere sind dies die Bauwerkskosten sowie die Kosten für die Ausstattung, die vorbereitenden Maßnahmen, die Außenanlagen und Freiflächen, Planungs- und Beratungshonorare und anfallender Gebühren. In den Herstellungskosten sind nicht die Aufwendungen für das Baugrundstück oder die Finanzierung enthalten.

Kurzdefinition

**Herstellungskosten: Kostengruppen 200 bis 700 DIN 276**

➤ **Bauwerkskosten** (Herstellkosten)

Die "Bauwerkskosten" umfassen die Summe der Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Errichtung des Gebäudes erforderlich sind. Hierzu zählen die Aufwendungen für Baukonstruktion und für die technischen Anlagen.

Kurzdefinition

**Bauwerkskosten: Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276**

➤ **Baunebenkosten**

Die "Baunebenkosten" sind die Kosten, die neben den „eigentlichen“ Bauwerkskosten u.a. für Planung und Beratung, Gutachten, Abnahmen, Gebühren, Versicherungen in Bezug auf das Bauvorhaben auftreten.

Kurzdefinition

**Baunebenkosten: Kostengruppe 700 nach DIN 276**

➤ **Kauf- und Anschaffungsnebenkosten** (Grundstücksnebenkosten)

Die "Kauf- bzw. Anschaffungsnebenkosten" fallen überwiegend beim Erwerb des Grundstückes inklusive seiner immobilien Bestandteile an. Sie bestehen beispielsweise aus der Grunderwerbssteuer, Notargebühren, Gebühren für die Grundbucheintragung und Maklerprovisionen. Darüber hinaus sind diesen Kosten aber auch Aufwendungen für die Vermessung des Grundstückes, gegebenenfalls durchzuführende Wertermittlungen, Baugrunduntersuchungen, Grenzregulierungen zuzurechnen.

Kurzdefinition

**Kauf- und Anschaffungsnebenkosten: Kostenuntergruppe 120 nach DIN 276**

## Glossar

Kurzerklärung von Grundbegriffen des Wohnungsbaus

Die im Folgenden aufgeführten Erläuterungen zu wichtigen Grundbegriffen des Wohnungsbaus wurden auszugsweise aus Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes<sup>1</sup> übernommen. Diese Definitionen finden in der vorliegenden Studie Anwendung, sodass durch diese einheitliche Basis ein Vergleich beispielsweise von Gebäude- und Wohnungsangaben möglich ist.

Als **Gebäude** gelten gemäß der Systematik der Bauwerke selbstständig benutzbare, überdachte Bauwerke, die auf Dauer errichtet sind und die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Als **einzelnes Gebäude** gilt jedes freistehende Gebäude oder bei zusammenhängender Bebauung – z.B. Doppel- und Reihenhäuser – jedes Gebäude, das durch eine vom Dach bis zum Keller reichende Brandmauer von anderen Gebäuden getrennt ist. Ist keine Brandmauer vorhanden, so gelten die zusammenhängenden Gebäudeeinheiten als einzelne Gebäude, wenn sie ein eigenes Erschließungssystem (eigener Zugang und eigenes Treppenhaus) besitzen und für sich benutzbar sind.

**Wohngebäude** sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen am Anteil der Wohnfläche an der Nutzfläche nach DIN 277 (in der jeweils gültigen Fassung) – Wohnzwecken dienen.

Unter einer **Wohnung** sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Wohnungen haben einen eigenen Eingang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum. Zur Wohnung können aber auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende zu Wohnzwecken ausgebaute Keller- oder Bodenräume (z.B. Mansarden) gehören.

Die Zahl der **Räume** umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z.B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6m<sup>2</sup> Größe sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlafnische oder Küchennische ist als ein Raum zu zählen. Dementsprechend bestehen Wohnungen, in denen es keine bauliche Trennung der einzelnen Wohnbereiche gibt (z.B. sogenannte „Loftwohnungen“), aus nur einem Raum.

Die **Wohnfläche** (zu berechnen nach der Verordnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) umfasst die Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören, also die Flächen für Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nebenräume (z.B. Dielen, Abstellflächen und Bad) innerhalb der Wohnung.

---

<sup>1</sup> z. B. Statistisches Bundesamt: „Gebäude und Wohnungen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden“, Lange Reihen ab 1969-2021, Seite 3-4, Artikelnummer: 5312301217004, Wiesbaden 28.07.2022

## I. Evaluations- bzw. Datenvolumen

Durch das Basisgutachten (2017) und die Folgegutachten (2019/2021) zum Thema Baukosten in Hamburg konnten zusammen mit der aktuellen Fortschreibung für den Standort Hamburg ausführliche Grund-, Energie-, Bauteil- und Kostendaten von zusammen 11.275 Wohnungen mit 813.581 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Investitionsvolumen von rund 3,8 Mrd. € bei Herstellungskosten in Höhe von rund 3,2 Mrd. € erhoben und analysiert werden. Damit liegen der gegenwärtigen Auswertung insgesamt 221 Projekte des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus in Hamburg zugrunde, von denen 126 Projekte des Basisgutachtens (6.546 Wohnungen mit 473.361 m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Schwerpunkt während der Jahre 2014 bis 2016, 28 Projekte des ersten Folgegutachtens (1.537 Wohnungen mit 116.153 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zwischen 2017 und 2019, 22 Projekte des zweiten Folgegutachtens (1.269 Wohnungen mit 92.011 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zwischen 2019 und 2020 und weitere 45 Projekte der aktuellen Fortschreibung (1.923 Wohnungen mit 132.056 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in den Jahren 2021 bis 2022 fertiggestellt worden sind. Zu Vergleichszwecken wurde darüber hinaus auf das Datenarchiv der ARGE eV zurückgegriffen, in dem u.a. bundesweit realisierte Wohnungsneubauvorhaben aufgenommen sind. Der derzeitige Stand<sup>2</sup> umfasst Daten für den Geschosswohnungsbau von mehr als 53.000 Wohnungen mit insgesamt über 4,2 Mio. Quadratmeter Wohnfläche und einem Investitionsvolumen in Höhe von rund 16,1 Mrd. € bei rund 14,3 Mrd. € Herstellungskosten.

## II. Aktuelle Baukostenentwicklung

Dem Basis- und den Folgegutachten<sup>3</sup> sowie der vorliegenden Fortschreibung vorangegangene Bauforschungsarbeiten<sup>4</sup> der ARGE eV, wie beispielsweise die Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“, das Baukostengutachten SH, die Untersuchung „Baukostenentwicklung Lohn und Material“ oder die in Kooperation mit der ARGE eV erstellten Studien bzw. Gutachten des InWIS<sup>5</sup>, wie z.B. „Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik“ und „Baukosten und Energieeffizienz“ sowie des Pestel Instituts<sup>6</sup>, wie z.B. „Das Baujahr 2018 im Fakten-Check“ und „Bezahlbarer Wohnraum 2022“, beschäftigen sich unter anderem eingehend mit den Preis- und Kostenentwicklungen sowie deren Einflussgrößen im deutschen Wohnungsbau. Die in diesem Zusammenhang gewonnenen Daten und Erkenntnisse fließen in die nachfolgende Betrachtung der aktuellen Baukosten- und Baupreisentwicklung mit ein und werden entsprechend weiter fortgeschrieben. Der hierbei gewählte Betrachtungszeitraum umfasst die Jahre vom 1. Quartal 2000 bis zum 2. Quartal 2022 sowie eine fortführende Prognose bis zum 1. Quartal 2023. Genutzt werden dafür zum einen der Bauwerkskostenindex für Wohngebäude (ARGE)<sup>7</sup>, der die tatsächlichen Kostenentwicklungen von Neubauvorhaben in einem bestimmten Zeitraum darstellt. Vor dem Hintergrund einer einheitlichen Bewertungsbasis bilden die dabei zugrunde liegenden Bauwerkskosten

<sup>2</sup> erfasste Angaben, Beschreibungen und Werte von im Zeitraum 1. Quartal 2013 bis 2. Quartal 2022 fertiggestellten und abgerechneten Bauvorhaben des Wohnungsneubaus in Deutschland

<sup>3</sup> [ARGE 2017], [ARGE 2019b], [ARGE 2021]

<sup>4</sup> [ARGE 2013], [ARGE 2015a], [ARGE 2019], [ARGE 2020], [ARGE 2022], [ARGE 2022b]

<sup>5</sup> [InWIS 2016], [InWIS 2017]

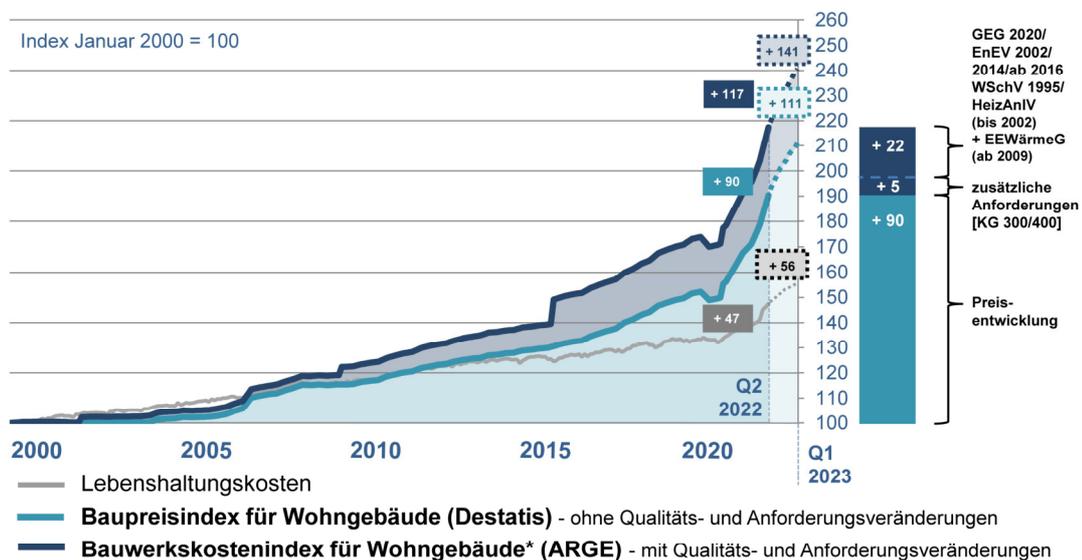
<sup>6</sup> [Pestel 2014], [Pestel 2018], [Pestel 2022]

<sup>7</sup> ARGE-Kostenindex: Betrachtung unter Berücksichtigung der Effekte von Mengen- bzw. Ausführungsänderungen als Folge veränderter Strukturen bzw. Anforderungen im Gebäudebereich z.B. EnEV bzw. GEG-Verschärfungen, Eurocodes, Barrierefreiheit, Qualitätsansprüche etc.; Bezug: Typengebäude MFH

Medianwerte von ausschließlich fertiggestellten und abgerechneten Neubauvorhaben ab, die bezogen auf den jeweiligen Zeitraum ausgewertet werden. Der hieraus resultierende Index beinhaltet somit auch bauliche bzw. technische Anforderungs- und Qualitätsveränderungen wie beispielsweise im Bereich der Barrierefreiheit (DIN 18040-2), der Energieeffizienz/Erneuerbare Energien (EnEV/EE-WärmeG bzw. GEG) oder auch der allgemeinen Ansprüche an das Wohnen.

Zum anderen wird der Baupreisindex für Wohngebäude (Destatis)<sup>8</sup> zur Vergleichsbetrachtung genutzt und bezieht sich im Gegensatz zum Bauwerkskostenindex auf das Laspeyres-Konzept. Dabei werden alle für die Höhe des Preises maßgeblichen Faktoren, vor allem die Mengeneinheiten der Bauleistungen, mithilfe eines Qualitätsbereinigungsverfahrens konstant gehalten. Diese Methode einer reinen Preisbetrachtung findet vorwiegend in amtlichen Statistiken z.B. des Statistischen Bundesamts (Destatis) oder statistischer Landesämter Anwendung. Definitionsbedingt unterscheiden sich somit die beiden aufgeführten Kostenbetrachtungen sowohl im Vorgehen als auch im Ergebnis.

Die in der folgenden Abbildung 1 dargestellten Preis- und Kostenindizes beziehen sich auf die Bauleistungen am Bauwerk (einschließlich Mehrwertsteuer). Dementsprechend sind die Leistungen der Kostengruppe 300 „Bauwerk – Baukonstruktionen“ und die Kostengruppe 400 „Bauwerk – Technische Anlagen“ nach DIN 276 „Kosten im Bauwesen“ (Brutto) aufgenommen. Dabei ist im dunkelblauen Farbton der Bauwerkskostenindex für Wohngebäude (ARGE), in hellblauer Farbe der Baupreisindex (Destatis) und in grauer Farbe die Entwicklung der Lebenshaltungskosten dargestellt. Prognostizierte Entwicklungen sind in der Grafik mit einer gestrichelten Linienführung aufgezeigt.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft  
 \* Bezug: (Median-)Typengebäude<sup>MFH</sup>

Abbildung 1: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (Destatis-Preisindex/ARGE-Kostenindex, Bezug: Typengebäude<sup>MFH</sup>) unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 2. Quartal 2022 sowie prognostiziert für das 1. Quartal 2023 [Datenquellen: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft]

<sup>8</sup> Destatis-Preisindex: Betrachtung ohne Berücksichtigung der Effekte von Mengen- bzw. Ausführungsänderungen als Folge veränderter Strukturen bzw. Anforderungen im Gebäudebereich

Anhand des Diagramms der Abbildung 1 ist vor allem für den Betrachtungszeitraum der letzten zehn bis zwölf Jahre (besonders augenfällig seit 2021) eine im Vergleich deutlich stärker ausgeprägte Preis- und Kostenentwicklung bei den Bauwerkskosten im Wohnungsneubau zu erkennen.

In diesem Zusammenhang ebenfalls auffallend ist das höhere Niveau des Bauwerkskostenindex und damit verbunden die insbesondere im vergangenen Jahrzehnt angestiegene Differenz zum Baupreisindex einschließlich markanter Sprünge im Verlauf der Bauwerkskostenentwicklung. Zum Kostenstand des 2. Quartals 2022 befindet sich der Kostenindex gegenüber dem Bezugszeitpunkt des 1. Quartals 2000 bei 217 Indexpunkten und liegt somit um 27 Punkte über dem Baupreisindex. Die Differenz gegenüber dem Index für die Lebenshaltungskosten fällt allerdings mit 70 Punkten noch deutlich höher aus. Beachtenswert ist hierbei auch der vorhandene Abstand des Lebenshaltungskostenindex zum Baupreisindex. Seit den Jahren 2010/2011 entwickeln sich die Baupreise in einer höheren Intensität als die allgemeine Teuerung – seit 2015 mit einer immer stärkeren (beschleunigten) Ausprägung.

Von einem „explodieren“ der Baupreise kann aber grundsätzlich keine Rede sein, da sich diese viele Jahre analog zur Inflations- oder Preissteigerungsrate entwickelt haben, und jetzt auch die Ergebnisse von unter anderem außerordentlichen Preissteigerungen für bestimmte Materialien bemerkbar werden.

Dramatischer und tiefgreifender ist hingegen die Entwicklung bei den Bauwerkskosten. Sie kennzeichnen die Kosten, die zum jeweiligen Zeitpunkt entstehen, wenn ein Quadratmeter Wohnraum in einem Mehrfamilienhaus nach den gesetzlichen, normativen und sonstigen Mindeststandards, die in Deutschland gelten, geschaffen wird.

Eine Sondersituation stellt der vorhandene „Knick“ in der Indexentwicklung vom 2. Quartal 2020 zum 3. Quartal 2020 dar. Für diesen Zeitraum wurde vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und ihrer u.a. wirtschaftlichen Folgen in Verbindung mit der auf die Dauer von Juli 2020 bis Dezember 2020 begrenzten Mehrwertsteuersenkung eine verstärkte Dynamik mit tendenziell negativen Entwicklungen bei den Baupreisen und -kosten festgestellt.

Hingegen sind die Baupreise und Baukosten seit dem 1. Quartal 2021 unter anderem aufgrund von instabilen globalen Lieferketten und der damit verbundenen Materialknappheit bei bestimmten Bauprodukten in einen stark ansteigenden Entwicklungstrend übergegangen, welcher in seiner Intensität durch den russischen Überfall auf die Ukraine am 24. Februar 2022 und die damit einhergehenden Schwierigkeiten und Einschränkungen für die Bauwirtschaft nochmals beschleunigt wurde.

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie des andauernden Ukraine-Krieges mit massiven Preisanstiegen und/oder Lieferengpässen für Brennstoffe, erdölbasierte Baustoffe sowie bestimmter Bauprodukte, ist prognostisch für 2023 nicht von einer schnellen Normalisierung der Baupreis- und Baukostenentwicklung auszugehen.

### III. Herstellungs- und Grundstückskosten

Hinsichtlich einer Vergleichbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Kostenentwicklung in Hamburg ist die Analyse und Auswertung der Bauvorhaben analog zum Vorgehen im Basis- und den Folgegutachten kostengruppenbezogen erfolgt. Wie bereits in den vorstehend genannten Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg werden die Herstellungs- und Grundstückskosten darüber hinaus differenziert betrachtet.

#### III.1. Feststellung des aktuellen Kostenniveaus

Nachfolgend ist das festgestellte Kostenniveau für das 2. Quartal 2022 in der Abbildung 2 grafisch als auch tabellarisch aufgenommen. Ausgewertet wurden fertiggestellte und abgerechnete Projekte des Wohnungsneubaus in Hamburg. Die Kosten werden sowohl im Median als auch in Spannen (von/bis) unter Nennung der Quantile (12,5 %- sowie 87,5 %-Perzentil) ausgewiesen und stellen ausschließlich Bruttokosten dar. Farblich sind die Grundstückskosten in einem hellblauen Farbton von den dunkelblau präsentierten Herstellungskosten abgesetzt.

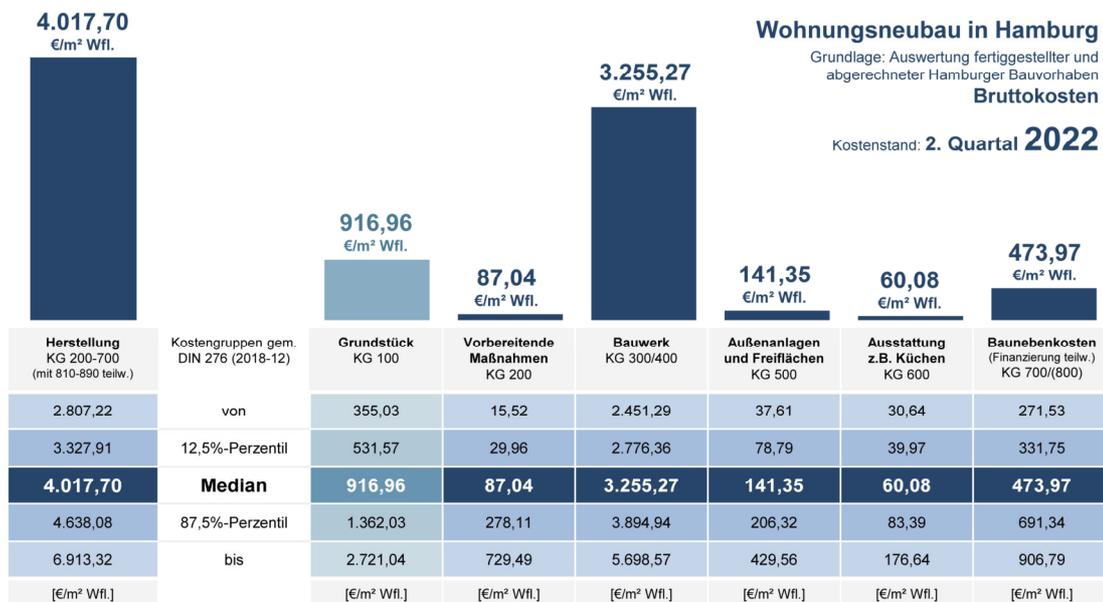


Abbildung 2: Darstellung der festgestellten Herstellungs- und Grundstückskosten in Hamburg; Aufschlüsselung in die einzelnen Kostengruppen unter Nennung der jeweils festgestellten Kostenspannen (von/bis), Medianwerte (Median) und Kostenbereiche zwischen 12,5 %-Perzentil (unteres Quantil) und 87,5 %-Perzentil (oberes Quantil); Bezug: Hamburg (Wohnungsneubau); Kostenstand: 2. Quartal 2022, Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

Im Rahmen der Fortschreibung des Gutachtens zum Thema Baukosten in Hamburg sind für den Wohnungsneubau in Hamburg im Median Herstellungskosten in Höhe von 4.017,70 €/m² Wfl. und Grundstückskosten in Höhe von 916,96 €/m² Wfl. festgestellt worden (Kostenstand: 2. Quartal 2022). Daraus resultieren Gesteuerungskosten (Investitions-/Gesamtkosten) in Höhe von 4.934,66 €/m² Wfl.

Die festgestellten Grundstückskosten (Kostengruppe 100 gem. DIN 276) befinden sich auf einem Niveau in Höhe von im Median 916,96 €/m² Wfl. und weisen eine Spanne von 355,03 €/m² Wfl. bis 2.721,04 €/m² Wfl. auf. Die Perzentile liegen bei 531,57 €/m² Wfl. (12,5 %-Perzentil) und 1.362,03 €/m² Wfl. (87,5 %-Perzentil).

Die vorbereitenden Maßnahmen (Kostengruppe 200 gem. DIN 276) betragen im Median 87,04 €/m<sup>2</sup> Wfl. und befinden sich damit im unteren Bereich der Perzentil-Spanne von 29,96 €/m<sup>2</sup> Wfl. (12,5 %-Perzentil) bis 278,11 €/m<sup>2</sup> Wfl. (87,5 %-Perzentil). Insgesamt reicht die Kostenspanne von 15,52 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 729,49 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Die Höhe der im Rahmen der aktuellen Fortschreibung festgestellten Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276) liegt im Median bei 3.255,27 €/m<sup>2</sup> Wfl. Die Spanne der untersuchten Perzentile beginnt bei 2.776,36 €/m<sup>2</sup> Wfl. (12,5 %-Perzentil) und endet bei 3.894,94 €/m<sup>2</sup> Wfl. (87,5 %-Perzentil). Deutlich weiter reicht die gesamte Kostenspanne der erhobenen Projekte mit Kosten in Höhe von 2.451,29 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 5.698,57 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Die Kosten der Außenanlagen und Freiflächen (Kostengruppe 500 gem. DIN 276) betragen bei den untersuchten Projekten im Median 141,35 €/m<sup>2</sup> Wfl. Dabei reicht die festgestellte Kostenspanne von 37,61 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 429,56 €/m<sup>2</sup> Wfl. und schließt die Spanne der Perzentile von 78,79 €/m<sup>2</sup> Wfl. (12,5 %-Perzentil) bis 206,32 €/m<sup>2</sup> Wfl. (87,5 %-Perzentil) ein.

Für die Kosten der Ausstattung wie z.B. Küchen (Kostengruppe 600 gem. DIN 276) wurde im Rahmen der Fortschreibung der Medianwert in Höhe von 60,08 €/m<sup>2</sup> Wfl. innerhalb einer Spanne von 30,64 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 176,64 €/m<sup>2</sup> Wfl. festgestellt. Die Perzentile reichen von 39,97 €/m<sup>2</sup> Wfl. (12,5 %-Perzentil) bis 83,39 €/m<sup>2</sup> Wfl. (87,5 %-Perzentil).

Die Baunebenkosten (Kostengruppen 700/(800) gem. DIN 276) befinden sich im Median auf einem Kostenniveau in Höhe von 473,97 €/m<sup>2</sup> Wfl. Die erhobenen Projekte weisen dabei eine Kostenspanne von 271,53 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 906,79 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei einer Spanne der Perzentile von 331,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. (12,5 %-Perzentil) bis 691,34 €/m<sup>2</sup> Wfl. (87,5 %-Perzentil) auf.

### **III.2. Analyse der relativen Häufigkeit**

Die erhobenen Grundstücks- und Herstellungskosten der einzelnen Bauprojekte in Hamburg variieren sehr stark, d.h. sie verteilen sich jeweils auf ausgeprägte Kostenspannen. Hierbei befinden sich die festgestellten Medianwerte - in Bezug auf die jeweiligen Kostenspannen in Hamburg - in einem Bereich deutlich unterhalb der betreffenden Mittelwerte. Folglich verteilen sich die Bauprojekte hinsichtlich ihrer Grundstücks- und Herstellungskosten nicht linear über die Kostenspannen, sondern in unterschiedlicher Häufung auf die einzelnen Kostenniveaus.

Durch die im Folgenden aufgeführte Aufschlüsselung der Grundstücks- und Herstellungskosten nach ihrer relativen Häufigkeit kann anhand der dargestellten Verteilungsschemata dieser Sachverhalt in Bezug auf das aktuelle Kostenniveau differenzierter betrachtet werden.

Die festgestellte Höhe der Grundstückskosten bei den im Rahmen des Gutachtens erhobenen Wohnungsneubauten in Hamburg beträgt im Median 916,96 €/m<sup>2</sup> Wfl. Die betreffende Kostenspanne liegt in Hamburg aktuell zwischen 355,03 €/m<sup>2</sup> Wfl. und 2.721,04 €/m<sup>2</sup> Wfl. Somit befindet sich der festgestellte Medianwert bei den Grundstückskosten im unteren Viertel der vorgenannten Kostenspanne.

Anhand der analysierten und in Abbildung 3 dargestellten Häufigkeitsverteilung und der daraus resultierenden Verteilungskurve der relativen Häufigkeit für die Grundstückskosten in Hamburg kann beispielsweise abgelesen werden, dass nach den erhobenen Daten Projekte mit Grundstückskosten von bis zu 1.000 €/m<sup>2</sup> Wfl. in Hamburg im Vergleich zu höheren Kostenniveaus mit einem Anteil von zusammen 71,0 % deutlich häufiger realisiert werden. Dementsprechend liegt der eindeutige Schwerpunkt bei den Grundstückskosten mit 46,1 % im Kostenintervall > 750 bis 1.000 €/m<sup>2</sup> Wfl., in welchen auch der Medianwert der Grundstückskosten fällt. Hingegen befinden sich bei den erhobenen Wohnungsneubauten in Hamburg mit einem Anteil von zusammen 7,7 % eher selten Projekte, die mit Grundstückskosten oberhalb von 1.500 €/m<sup>2</sup> Wfl. verbunden sind.

**Häufigkeitsverteilung bei den Grundstückskosten**

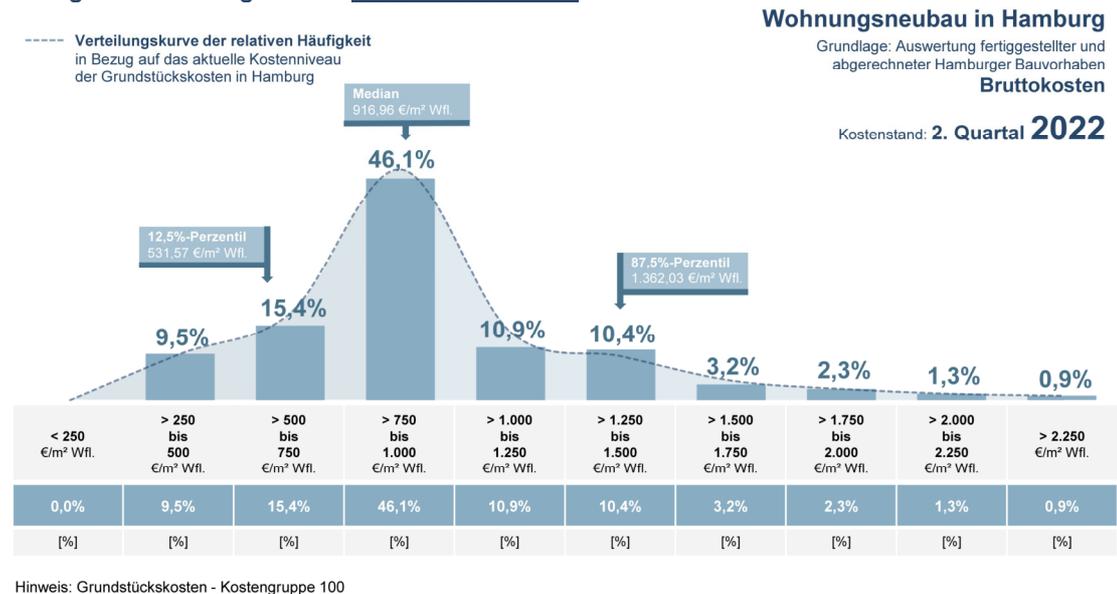


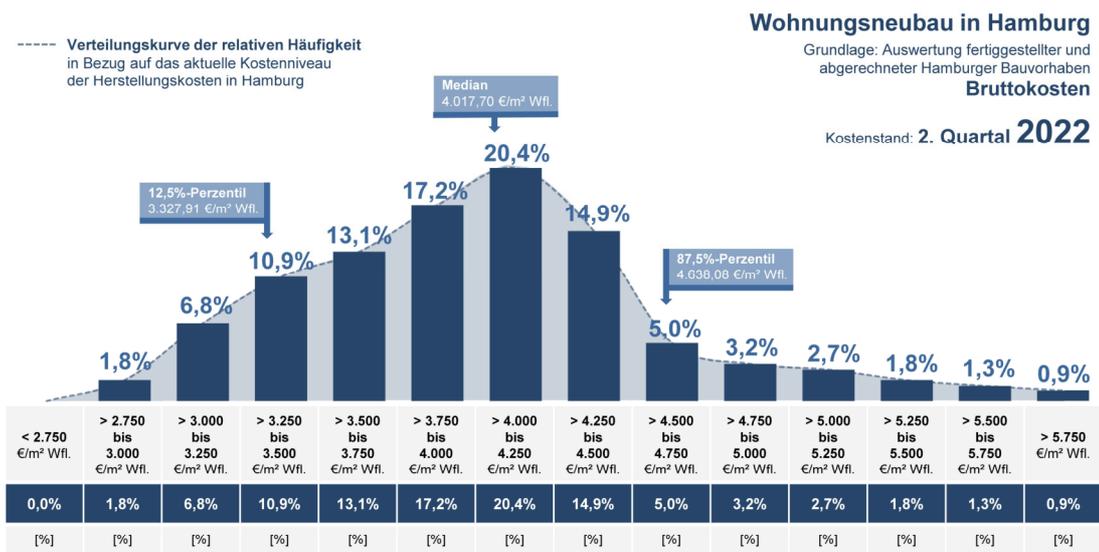
Abbildung 3: Darstellung der Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen bei den festgestellten Grundstückskosten in Hamburg; Nennung des 12,5 %-Perzentils (unteres Quantil), des Medianwertes (Median) und des 87,5 %-Perzentils (oberes Quantil) sowie Verlaufsangaben zur Verteilungskurve der relativen Häufigkeit bei den Grundstückskosten; Bezug: Hamburg (Wohnungsneubau); Kostenstand: 2. Quartal 2022, Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

Bei den im Rahmen des Gutachtens erhobenen Wohnungsneubauten in Hamburg beträgt die festgestellte Höhe der Herstellungskosten im Median 4.017,70 €/m<sup>2</sup> Wfl. Wie bereits bei den Grundstückskosten festgestellt, variieren auch die Herstellungskosten der einzelnen Projekte sehr stark. Die betreffende Kostenspanne ist hierbei überaus ausgeprägt und liegt aktuell zwischen 2.807,22 €/m<sup>2</sup> Wfl. und 6.913,32 €/m<sup>2</sup> Wfl. Der festgestellte Medianwert befindet sich in Bezug auf die genannte Kostenspanne in Hamburg im unteren Drittel.

Nach der analysierten Häufigkeitsverteilung und der daraus resultierenden Verteilungskurve der relativen Häufigkeit, welche für die Herstellungskosten in Hamburg in Abbildung 4 dargestellt werden, ist beispielsweise zu erkennen, dass nach den erhobenen Daten Projekte mit Herstellungskosten von bis zu 4.250 €/m<sup>2</sup> Wfl. in Hamburg im Vergleich zu höheren Kostenniveaus mit einem Anteil von zusammen 70,2 % deutlich häufiger realisiert werden.

Bei den Herstellungskosten liegt der Schwerpunkt sowie der betreffende Medianwert im Kostenintervall > 4.000 bis 4.250 €/m<sup>2</sup> Wfl. Dieser Kostenintervall weist mit 20,4 % die größte Häufigkeit der Projekte auf. Demgegenüber kommen Wohnungsneubauten in Hamburg zu Herstellungskosten von über 5.000 €/m<sup>2</sup> Wfl. mit einem Anteil von zusammen 6,7 % nur relativ vereinzelt zur Ausführung.

Häufigkeitsverteilung bei den Herstellungskosten



Hinweis: Herstellungskosten (Errichtungskosten) - Kostengruppen 200-700 (mit 810-890 teilw.)

Abbildung 4: Darstellung der Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen bei den festgestellten Herstellungskosten in Hamburg; Nennung des 12,5 %-Perzentils (unteres Quantil), des Medianwertes (Median) und des 87,5 %-Perzentils (oberes Quantil) sowie Verlaufsangaben zur Verteilungskurve der relativen Häufigkeit bei den Herstellungskosten; Bezug: Hamburg (Wohnungsneubau); Kostenstand: 2. Quartal 2022, Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

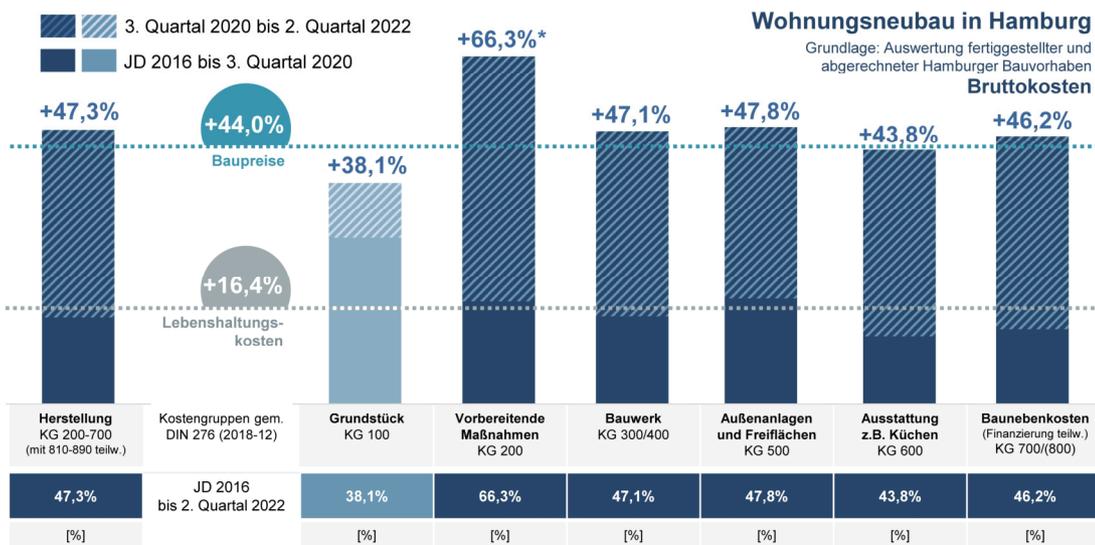
Wie bereits im Basisgutachten (2017) erstmals festgestellt, wird die Dimension bzw. das Ausmaß der Kostenspanne bei den Herstellungskosten im Wohnungsneubau immer auch direkt durch die Individualität der Projekte inklusive der projektspezifischen Besonderheiten bzw. kostenbeeinflussenden Faktoren<sup>9</sup> bestimmt. Treten bei den Projekten zum Beispiel Kostenfaktoren mit besonderer Relevanz übermäßig gehäuft auf, zeigt sich dies entsprechend in der Darstellung des Verteilungsschemas unter Einbezug des Medianwerts. Tendenziell ordnen sich im Verteilungsschema der Abbildung 4 die Projekte mit einer geringen Anzahl von projektspezifischen Besonderheiten (i.d.R. geringeres Kostenniveau) auf der linken Diagrammseite an, während sich Projekte mit einer Vielzahl von projektspezifischen Besonderheiten (i.d.R. höheres Kostenniveau) folgerichtig eher auf der rechten Diagrammseite befinden.

**III.3. Feststellung der Kostensteigerung 2016 bis 2022**

Im Rahmen der Fortschreibung des Gutachtens zum Thema Baukosten in Hamburg wird im Folgenden die Veränderung der im Basisgutachten festgestellten Kosten von 2016 zum aktuellen Stand des 2. Quartals 2022 analysiert und dargestellt. Auf diese Weise können Kostenentwicklungen in den verschiedenen Kostengruppen untereinander sowie mit übergeordneten Preis- und Kostenindizes verglichen werden, um hierdurch die gegebenenfalls vorhandenen Kostentreiber bzw. Bereiche mit überdurchschnittlich starken Kostensteigerungen zu identifizieren.

<sup>9</sup> z.B. primäre Kostenfaktoren (Wettbewerbe, Fachgutachten, Planungsvorgaben, Baustellenlogistik, Abbrucharbeiten, Kampfmittelsondierung/-beseitigung, Dekontamination/Bodenaustausch, Baugrubenverbau, Wasserhaltung, Gründung, Tiefgarage, Teilkeller/Vollkeller, Balkone/Loggien, Aufzugsanlagen, energetische Standards, Barrierefreiheit, Qualität der Außenanlagen etc.)

Anhand der nachfolgenden Abbildung 5 lassen sich die jeweiligen Kostensteigerungen in den Kostengruppen vom Jahresdurchschnitt 2016 zum 2. Quartal 2022 nachvollziehen. Farblich sind die Grundstückskosten in einem hellblauen Farbton von den betreffenden Kostengruppen der Herstellungskosten mit dunkelblauem Farbton abgesetzt. Die schraffierten Flächen stellen in diesem Zusammenhang die jüngsten Kostenentwicklungen vom 3. Quartal 2020 bis zum 2. Quartal 2022 dar. Des Weiteren wurden die für den gesamten Betrachtungszeitraum (JD 2016 bis Q2 2022) festgestellten Veränderungen des Baupreis- sowie des Lebenshaltungskostenindex grafisch in das Diagramm aufgenommen.



\* überdurchschnittlicher Kostenanstieg in KG 200 durch eine vermehrte Zunahme von Projekten des Bestandsersatzes inkl. der damit verbundenen zusätzlichen Maßnahmen zum Abbruch, zur Sicherung und zur Altlastenbeseitigung

Abbildung 5: Darstellung der prozentualen Kostensteigerung in den hamburgischen Herstellungs- und Grundstückskosten von 2016 bis 2022 (Bezugnahme auf Bruttokosten) sowie der Vergleichswerte für Baupreise und Lebenshaltungskosten; Zeitraum: Jahresdurchschnitt 2016 bis 2. Quartal 2022; Medianbetrachtung in den einzelnen Kostengruppen; Bezug: Hamburg (Wohnungsneubau)

Basierend auf den im Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg für das Jahr 2016 festgestellten Kosten haben sich in Bezug auf den aktuellen Kostenstand des 2. Quartals 2022 für den Wohnungsneubau in Hamburg Kostensteigerungen ergeben, die in ihrer Höhe zwischen 38,1 % und 66,3 % abhängig von der betrachteten Kostengruppe variieren. Die höchste Kostenveränderung ist bei den vorbereitenden Maßnahmen (Kostengruppe 200 gem. DIN 276) mit 66,3 % vertreten. Diese mit Abstand höchste Kostensteigerung, insbesondere in der jüngeren Zeit (Q3 2020 bis Q2 2022), ist insbesondere auf eine vermehrte Zunahme von Projekten des Bestandsersatzes inkl. der damit verbundenen zusätzlichen Maßnahmen zum Abbruch, zur Sicherung und zur Altlastenbeseitigung zurückzuführen.

Die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276) sowie der Außenanlagen und Freiflächen (Kostengruppe 500 gem. DIN 276) sind zwischen 47,1 % (Bauwerk) und 47,8 % (Außenanlagen und Freiflächen) von 2016 bis zum 2. Quartal 2022 gestiegen. Der Anstieg bei den Baunebenkosten (Kostengruppe 700/(800) gem. DIN 276) und den Kosten der Ausstattung wie z.B. Küchen (Kostengruppe 600 gem. DIN 276) in diesem Zeitraum beträgt 46,2 % (Baunebenkosten) bzw. 43,8 % (Ausstattung).

Der geringste Kostenanstieg ist mit 38,1 % bei den Grundstückskosten (Kostengruppe 100 gem. DIN 276) zu erkennen. Hier sind die Kostensteigerungen insbesondere in den letzten beiden Jahren im Vergleich zur außerordentlich starken

Entwicklung bei den Preisen und Kosten für Bauleistungen (siehe hierzu Ausführungen in Abschnitt II), deutlich moderater ausgefallen.

Somit weisen die Grundstückskosten seit dem Kostenstand des Basisgutachtens (Jahresdurchschnitt 2016) bis heute (2. Quartal 2022) insgesamt eine Kostensteigerung unterhalb der Baupreisentwicklung im Wohnungsbau auf. Demgegenüber bewegen sich die Herstellungskosten in Hamburg ausgehend vom JD 2016 bis hin zur Feststellung im 2. Quartal 2022 mit 47,3 % nur unwesentlich über dem Niveau der Kostensteigerung bei den Baupreisen. Allerdings ist sowohl bei den Grundstücks- als auch bei den Herstellungskosten im Vergleich zu den Lebenshaltungskosten mit 16,4 % im gleichen Zeitraum ein erheblicher Unterschied in der Intensität zu dieser aktuell verstärkten Kostenentwicklung bei der allgemeinen Teuerung festzustellen.

### III.4. Prognose der Kostensteigerung bis 2023

Über die Feststellung der Kostensteigerungen von 2016 bis zum 2. Quartal 2022 hinaus ist auf Grundlage vorangegangener Entwicklungen und aktuellster Marktbeobachtungen in Hamburg sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des andauernden Ukraine-Krieges auf die hiesige Bauwirtschaft eine Prognose für die Entwicklung bis 2023 im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung erstellt worden.

In der Abbildung 6 sind die Kostenfeststellungen für 2016, 2019, 2020 sowie für 2022 dunkelblau dargestellt, während die Kostenprognose für 2023 hingegen hellblau abgesetzt ist. Ebenfalls wird in der Abbildung das Verhältnis der jeweiligen Herstellungs- zu den Grundstückskosten und somit auch dessen Entwicklung bzw. Veränderung sowohl textlich als auch grafisch angegeben bzw. aufgezeigt.

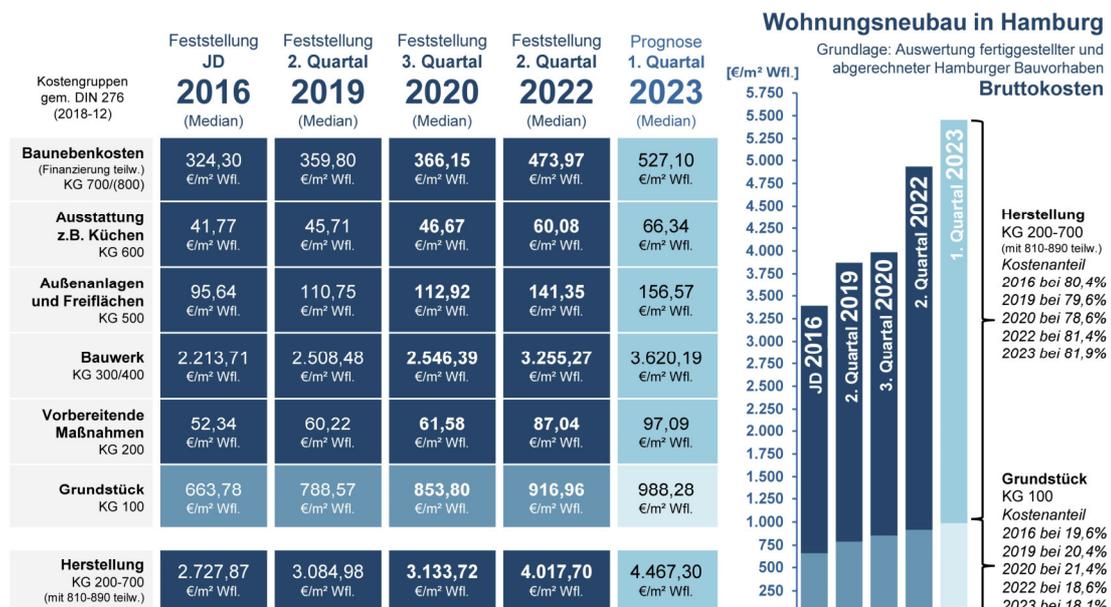


Abbildung 6: Darstellung der Herstellungs- und Grundstückskosten in Hamburg; Ausweisung der jeweiligen Kostenniveaus in den einzelnen Kostengruppen; Angabe der Kostenfeststellung für den Jahresdurchschnitt 2016, für das 2. Quartal 2019, für das 3. Quartal 2020 und für den aktuellen Kostenstand des 2. Quartals 2022 und der Kostenprognose für das 1. Quartal 2023; Ausweisung von Medianwerten (Median); Bezug: Hamburg (Wohnungsneubau); Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

In den Grundstückskosten (Kostengruppe 100 gem. DIN 276) wird eine Veränderung gegenüber dem 2. Quartal 2022 in Höhe von 7,8 % auf im Median 988,28 €/m<sup>2</sup> Wfl. für das 1. Quartal 2023 prognostiziert, was damit für die nächsten drei Quartale die prozentual geringste Kostensteigerung auf Ebene der Kostengruppen darstellt.

Hinsichtlich der Kosten für vorbereitende Maßnahmen (Kostengruppe 200 gem. DIN 276) wird ausgehend von 2022 zu 2023 eine Steigerung in Höhe von 11,5 % auf im Median 97,09 €/m<sup>2</sup> Wfl. erwartet.

Die Entwicklung der Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276) wird mit 11,2 % auf einem leicht geringeren Niveau wie die der vorbereitenden Maßnahmen prognostiziert. Der Kostenkennwert der Bauwerkskosten für 2023 wird demnach in einer Höhe von im Median 3.620,19 €/m<sup>2</sup> Wfl. liegen.

Das Kostensteigerungsniveau bei den Außenanlagen und Freiflächen (Kostengruppe 500 gem. DIN 276) wird mit 10,8 % auf einem etwas geringeren Niveau als die Bauwerkskosten, bei einem Kostenkennwert für 2023 in Höhe von im Median 156,57 €/m<sup>2</sup> Wfl., erwartet.

Auf einem ebenfalls etwas geringeren Niveau liegt die Prognose für die Kosten der Ausstattung wie z.B. Küchen (Kostengruppe 600 gem. DIN 276). Hiervon ausgehend stellt sich die Prognoseentwicklung in Höhe von 10,4 % bzw. mit einem Kostenkennwert für 2023 von im Median 66,34 €/m<sup>2</sup> Wfl. dar.

Die Baunebenkosten (Kostengruppe 700/(800) gem. DIN 276) entwickeln sich von 2022 bis 2023 in der Prognose mit 11,2 % auf dem gleichen prozentualen Niveau wie die Bauwerkskosten, wodurch die Kosten dieser Kostengruppe auf im Median 527,10 €/m<sup>2</sup> Wfl. ansteigen.

Somit wird basierend auf dem festgestellten Kostenstand des 2. Quartals 2022 für die Grundstückskosten bis zum 1. Quartal 2023 eine gegenüber den Herstellungskosten deutlich moderatere Kostensteigerung prognostiziert. Entsprechend der Prognose liegt diesbezüglich die Kostenentwicklung der Grundstückskosten bei 7,8 %, während für die Herstellungskosten im gleichen Zeitraum eine stärkere Veränderung in Höhe von 11,2 % erwartet wird. Diesem Entwicklungstrend einer vergleichsweise überdurchschnittlichen Kostenentwicklung bei den Herstellungskosten in Hamburg folgend, steigt auch deren Anteil an den Gestehungskosten (Investitions-/Gesamtkosten) wieder nachdrücklich an. Waren es 2020 noch 78,6 %, sind es aktuell schon 81,4 %, wobei bereits für 2023 ein neuer Höchstwert von 81,9 % für die Herstellungskosten in Hamburg prognostiziert wird.

#### IV. Zusammenfassung

Die Fortschreibung „Hamburger Baukosten 2022“ basiert auf den Daten abgerechneter und baufertiggestellter Hamburger Wohnungsbauprojekte von über 11.200 Wohnungen mit über 810.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Investitionsvolumen von rund 3,8 Mrd. Euro bei Herstellungskosten in Höhe von rund 3,2 Mrd. Euro. Im Rahmen der gegenwärtigen Auswertung wurden somit ausführliche Grund-, Energie-, Bauteil- und Kostendaten für den mehrgeschossigen Wohnungsbau in Hamburg in außerordentlich hoher Anzahl erhoben und analysiert. Das damit verbundene repräsentative Abbild des aktuellen Wohnungsbaus in Hamburg konnte nur durch eine beispielhafte Initiative von Politik, Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der Architekten- und Planerschaft bei der Datenerhebung erzielt werden.



Abbildung 7: Zusammenfassende Darstellung der festgestellten Herstellungskosten in Hamburg sowie der Grundstückskosten mit prozentualer Aufschlüsselung nach Kostengruppen (Medianwerte); Bezug: Hamburg (Wohnungsneubau); Kostenstand: 2. Quartal 2022, Kostenangaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

Für den Standort Hamburg wurden innerhalb einer großstadttypischen Kosten-spanne im Median Grundstückskosten in Höhe von 916,96 Euro je Quadratmeter Wohnfläche sowie Herstellungskosten (Errichtungskosten) in Höhe von 4.017,70 Euro je Quadratmeter Wohnfläche festgestellt.<sup>10</sup>

Während sich die bisher sehr nachdrückliche Entwicklung bei den Grundstückskosten seit dem Kostenstand der letzten Fortschreibung (3. Quartal 2020) bis heute (2. Quartal 2022) mit + 7,4 % etwas abgeschwächt hat, ist es bei den Herstellungskosten im gleichen Zeitraum mit + 28,2 % zu einer außergewöhnlich starken Verteuerung gekommen. Hier spiegelt sich das momentan sehr hohe Niveau der allgemeinen Baupreientwicklung im Wohnungsbau wider, das aktuell von Materialengpässen, Rohstoffknappheit und einer erhöhten Nachfrage im In- und Ausland geprägt ist. In diesem Kontext ist zu beachten, dass die im Rahmen der aktuellen Fortschreibung festgestellten Grundstücks- und Herstellungskosten der einzelnen Bauprojekte in Hamburg sehr stark variieren. Durch die Aufschlüsselung

<sup>10</sup> Kostenstand: 2. Quartal 2022, Kostenangaben inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

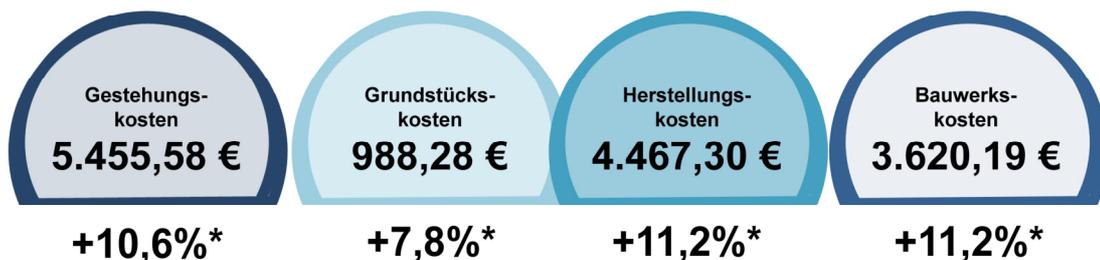
der Kosten nach ihrer relativen Häufigkeit konnte in Bezug auf das aktuelle Kostenniveau unter anderem der wesentliche Schwerpunkt der Projektrealisierung in Hamburg<sup>11</sup> bei den Grundstückskosten mit 500 bis 1.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und bei den Herstellungskosten mit 3.250 und 4.750 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bestimmt werden.

Darüber hinaus sind speziell auch jene Bauvorhaben von Interesse, die nach heutigem Kostenstand noch zu Bauwerkskosten von unter 2.600 Euro<sup>12</sup> je Quadratmeter Wohnfläche realisiert worden sind und deren Anteil an den insgesamt für den Standort Hamburg erfassten Projekten ca. 4 % umfasst. Demgegenüber befindet sich der Großteil des Wohnungsneubaus in Hamburg mit erfassten Bauwerkskosten von im Median 3.255,27 Euro je Quadratmeter Wohnfläche auf einem deutlich höheren Niveau, wobei sich die hierfür ursächlichen Unterschiede insbesondere aus der Projektindividualität inklusive der vorhandenen projektspezifischen Besonderheiten bzw. kostenbeeinflussenden Faktoren<sup>13</sup> aber auch aus differierenden Effizienzmerkmalen (Kompaktheit, Flächenausnutzung sowie angemessene und bedarfsgerechte Wohnungsgrundrisse und -flächen) sowie den verschiedenen zur Anwendung kommenden Ausschreibungs-/Vergabearten ergeben.

Durch die seit der letzten Fortschreibung (3. Quartal 2020) zu beobachtenden sprunghaften Kostenanstiege insbesondere für Bauleistungen am Bauwerk haben die Gestehungskosten (Grundstücks- und Herstellungskosten) bereits zum Jahresbeginn 2022 in Hamburg im Median die Marke von 4.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche überschritten und werden voraussichtlich bereits im 3. Quartal 2022 auch die Marke von 5.000 €/m<sup>2</sup> Wfl. hinter sich lassen.

## Prognose

### Hamburger Baukosten 1. Quartal 2023



Angabe der Kosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche

Hinweis: Die Prognose wurde auf Grundlage zeitlich gegliederter Baukostendaten sowie aktueller Marktbeobachtungen des Hamburger Wohnungsneubaus im Abgleich mit weiterführenden Analysen der ARGE eV zu überregionalen bzw. nationalen Preis- und Kostenentwicklungen im Wohnungsneubau erstellt.

\* 1. Quartal 2023 gegenüber dem 2. Quartal 2022

Abbildung 8: Zusammenfassende Darstellung der für das 1. Quartal 2023 prognostizierten Gestehungs-, Grundstücks-, Herstellungs- und Bauwerkskosten in Hamburg (Medianwerte) unter Nennung der gegenüber dem 2. Quartal 2022 zu erwartenden jeweiligen Kostensteigerungen; Bezug: Hamburg (Wohnungsneubau); Kostenangaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

<sup>11</sup> über 80% der fertiggestellten und abgerechneten Projekte des Wohnungsneubaus in Hamburg

<sup>12</sup> Bezug: Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 und 400)

<sup>13</sup> z.B. primäre Kostenfaktoren (Wettbewerbe, Fachgutachten, Planungsvorgaben, Baustellenlogistik, Abbrucharbeiten, Kampfmittelondierung/-beseitigung, Dekontamination/Bodenaustausch, Baugrubenverbau, Wasserhaltung, Gründung, Tiefgarage, Teilkeller/Vollkeller, Balkone/Loggien, Aufzugsanlagen, energetische Standards, Barrierefreiheit, Qualität der Außenanlagen und Freiflächen etc.)

Basierend auf dem festgestellten Kostenstand des 2. Quartals 2022 wird auf Grundlage vorangegangener Entwicklungen und aktuellster Marktbeobachtungen in Hamburg sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des andauernden Ukraine-Krieges auf die hiesige Bauwirtschaft für das 1. Quartal 2023 insgesamt eine Steigerung von 10,6 % bei den Gesteigungskosten auf ein Kostenniveau von dann 5.455,58 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erwartet.

Dabei wird für die Grundstückskosten mit 7,8 % (auf 988,28 Euro je Quadratmeter Wohnfläche) ein moderaterer Anstieg als bei den Herstellungskosten mit 11,2 % (auf 4.467,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche) prognostiziert. Die Kostensteigerung bei den Bauwerkskosten vom 2. Quartal 2022 zum 1. Quartal 2023 wird hierbei ebenfalls in einer Höhe von 11,2 % (auf 3.620,19 Euro je Quadratmeter Wohnfläche) ausgewiesen. Diesen Steigerungen gegenüber steht jene bei den Lebenshaltungskosten, die sich trotz einer jüngst verstärkten Entwicklung deutlich von den in den letzten Jahren besonders starken Veränderungen (vergleichsweise hohe Steigerungen) bei den Baukosten und Baupreisen unterscheidet.

Nach diesen für den Jahresbeginn 2023 prognostizierten Zahlen werden die Gesteigungskosten (Grundstücks- und Herstellungskosten) in Hamburg im Median spätestens zum Ende des 1. Quartals 2023 die Marke von 5.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche überschreiten. Neben einem weiteren (vergleichsweise moderaten) Anstieg der Grundstückskosten ist für diese Entwicklung insbesondere der außerordentlich starke Anstieg bei den Baupreissteigerungen verantwortlich. So wird bis 2023 der Anteil der Herstellungskosten an den Gesteigungskosten mehrheitlich wieder auf über vier Fünftel ansteigen.

Aus dieser vor allem in den letzten Quartalen rasanten Entwicklung bei den Baukosten resultiert folglich, dass das Thema Kosteneinsparungen im Wohnungsbau – vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit von Bauprojekten in Hamburg – verstärkt an Bedeutung gewinnt. In diesem Zusammenhang ist deshalb die Diskussion über kostenbeeinflussende Faktoren und Veränderungen generell in alle interdisziplinären Planungs- und Abstimmungsprozesse einzubeziehen. Hierbei sollte prinzipiell immer eine höchstmögliche Bauqualität und Energieeffizienz bei geringstmöglichem finanziellen Mitteleinsatz angestrebt werden (optimale Lösung für den jeweiligen Einzelfall).

Aller Voraussicht nach wird sich die Tendenz einer ansteigenden Preis- und Kostenentwicklung im Wohnungsbau, insbesondere in prosperierenden Metropolen wie Hamburg, im Jahr 2023 weiter fortsetzen. Bestrebungen zur Kostenoptimierung werden hierbei zwar gemeinhin kostendämpfend wirken, eine generelle Umkehr der vorgenannten Entwicklung können diese allerdings unter den aktuellen Rahmenbedingungen mit hoher Preissteigerungsintensität nicht erzeugen.

Hierdurch wird die Realisierung entsprechender Neubauvorhaben vor allem im unteren und mittleren Preissegment folglich zu einer immer größeren Herausforderung. Eine weitere Stärkung des Wohnungsbaus und dauerhafte Sicherung des bezahlbaren Bauens und Wohnens in Hamburg bleibt somit auch in der Zukunft eine der zentralen Aufgaben für Politik, Bau- und Wohnungswirtschaft.

## Literatur

[ARGE 2022b] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Paare, Klaus: „Baukostenentwicklung – Lohn und Material“, Arbeits- und Informationsblatt Nr. 25, Kiel 04/2022

[ARGE 2022a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): „684. Baugespräch: „Zukunft Wohnen, Bauen, Arbeiten – Lernen aus der Krise“; Mitteilungsblatt Nr. 262; Kiel 02/2022

[ARGE 2022] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Paare, Klaus; Schulze, Thorsten: „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes - Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestands in Deutschland und seiner Potenziale, Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit“; Bauforschungsbericht Nr. 82, Kiel 02/2022

[ARGE 2021a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Kempe, Markus: „Gutachten: Berechnung von Typengebäuden in Kiel – Kosten und Maßnahmen bei Neubau und Modernisierung mit und ohne Fernwärmeversorgung“; Bauforschungsbericht Nr. 80, Kiel 03/2021

[ARGE 2021] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Herrmann, Joachim; Kempe, Markus: „Hamburger Baukosten 2021 - Fortschreibung des Basisgutachtens (2017) und des Folgegutachtens (2019) zum Thema Baukosten in Hamburg: Feststellung der momentanen Baukostensituation in Hamburg sowie Analyse der aktuellen Baupreis- und Baukostenentwicklung einschließlich einer entsprechenden Prognose bis 2021 sowie Darstellung der hieraus resultierenden Auswirkungen, insbesondere auf die Herstellungskosten in Hamburg“; Bauforschungsbericht Nr. 81, Kiel 02/2021

[ARGE 2020] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo: „Bezahlbarer Wohnraum 2021: Herausforderungen - Belastungen - Notwendigkeiten - Potenziale“, Kurzgutachten im Auftrag des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“, Kiel 12/2020

[ARGE 2019b] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Hölting, Julia; Schulze, Thorsten; Petersen, Cäcilie: „Hamburger Baukosten 2020, Fortschreibung des Basisgutachtens zum Thema Baukosten in Hamburg – Feststellung der momentanen Baukostensituation in Hamburg sowie Analyse der aktuellen Baupreis- und Baukostenentwicklung einschließlich einer Prognose bis 2020 sowie Darstellung der hieraus resultierenden Auswirkungen, insbesondere auf die Herstellungskosten in Hamburg“; Bauforschungsbericht Nr. 79, Kiel 09/2019

[ARGE 2019a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo: „Auswirkungen energetischer Standards auf die Bauwerkskosten und die Energieeffizienz im Geschosswohnungsneubau in Deutschland“; Bauforschungsbericht Nr. 78, Kiel 09/2019

[ARGE 2019] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Hölting, Julia; Schulze, Thorsten; Petersen, Cäcilie: „Gutachten zum Thema Baukosten und Kostenfaktoren im Wohnungsbau in Schleswig-Holstein – Erhebung, Erfassung und Feststellung der Baukosten und Kostenfaktoren der letzten Jahre in Schleswig-Holstein und seinen Regionen“, Bauforschungsbericht Nr. 75, Kiel 04/2019

[ARGE 2017] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Herrmann, Joachim; Höltig, Julia: „Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg – Erhebung, Erfassung und Feststellung der Herstellungskosten in Hamburg sowie konkreter baulicher Einsparpotenziale einschließlich einer Vergleichsanalyse zur Bestimmung des aktuellen Kostenniveaus in anderen Großstädten“; Bauforschungsbericht Nr. 74, Kiel 10/2017

[ARGE 2016a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Selk, Michael; Brosius, Oliver; Schulze, Thorsten; Depner, Jürgen; Herrmann, Joachim; Fischer, Carsten: „666. Baugespräche – Kostengünstiger Wohnungsbau“; Mitteilungsblatt Nr. 254, Kiel 12/2016

[ARGE 2016] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo: „Bestandsersatz 2.0 - Potenziale und Chancen - Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudezustandes in Deutschland unter Berücksichtigung von Neubau, Sanierung und Bestandsersatz“; Bauforschungsbericht Nr. 69, Kiel 02/2016

[ARGE 2015a] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Halstenberg, Michael: „Kostentreiber für den Wohnungsbau - Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gesteigungskosten und die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland“; Bauforschungsbericht Nr. 67, Kiel 04/2015

[ARGE 2015] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Brosius, Oliver; Schulze, Thorsten; Cramer, Antje: „Massiv- und Holzbau bei Wohngebäuden“; Bauforschungsbericht Nr. 68, Kiel 01/2015

[ARGE 2014] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten; Cramer, Antje: „Optimierter Wohnungsbau – Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Wohnungsbau in Deutschland“; Bauforschungsbericht Nr. 66, Kiel 08/2014

[ARGE 2013] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo: „Kostensteigernde Effekte im Wohnungsbau“; Bauforschungsbericht Nr. 65 (Auftrag: Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW)), Kiel 08/2013

[ARGE 1953] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): „Baukostensenkung durch Normung und Typisierung“; Mitteilungsblatt Nr. 40; Kiel 10/1953

[ARGE 1950] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): „Gedanken zur Typenentwicklung“; Mitteilungsblatt Nr. 25; Kiel 11/1950

[ARGE 1949] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): „Billiger und schneller Bauen“; Mitteilungsblatt Nr. 13; Kiel 06/1949

[BAK 2022] Bundesarchitektenkammer (Hrsg.); Pressemitteilung: „Bundeskammerversammlung verabschiedet Erklärung für mehr Spielraum und Innovation beim Planen und Bauen – Rückkehr zu den Grundanforderungen für Planen und Bauen – Gebäudetyp E“; 15.09.2022

[BAK 2018] Bundesarchitektenkammer (Hrsg.); Positionspapier: „Bezahlbarer Wohnungsbau für Alle“; 16.11.2016 (grundlegend überarbeitet: 23.05.2018)

[BAK 2017] Bundesarchitektenkammer (Hrsg.); öffentlicher Aufruf der BSW/WSB: „Bitte um Teilnahme am Gutachten zu Baukosten in Hamburg“; Deutsches Architektenblatt mit DAB regional - Hamburg/Schleswig-Holstein, Düsseldorf 01/2017

[Bauindustrie 2020] Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. / Zentralverband Deutsches Baugewerbe / Deutscher Abbruchverband e.V. (Hrsg.): „Mantelverordnung: Bau- und Abbruchwirtschaft warnt vor Deponieknappeit und höheren Baukosten“, Berlin, 10. November 2020

[Baukultur 2022] Bundesstiftung Baukultur: „Strategiepapier zum Ettersburger Gespräch 2022 – Bauen am Beginn der Zukunft“, verabschiedet am 09. September 2022

[Baukultur 2021] Bundesstiftung Baukultur: „Strategiepapier zum Ettersburger Gespräch 2021 – Vision, Innovation, Umbau. Bauen neu denken“, verabschiedet am 17. September 2021

[Baukultur 2020] Bundesstiftung Baukultur: „Strategiepapier zum Ettersburger Gespräch 2020 – Mobilität, Infrastruktur, Räume. Bauen für die Gesellschaft“, verabschiedet am 18. September 2020

[Baukultur 2019] Bundesstiftung Baukultur: „Strategiepapier zum Ettersburger Gespräch 2019 – Baustoffe, Systeme, Nachhaltigkeit. Ressourcen für die Zukunft des Bauens“, verabschiedet am 4. September 2019

[BBSR 2015a] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): „Einfluss von Qualitätsstufen beim Bauen. Endbericht“; Aktenzeichen AZ 10.08.17.7-14.36; 30.06.2015

[BBSR 2015] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): „Einfluss von typisierten und vorgefertigten Bauteilen oder Bauteilgruppen auf die Kosten von Neubauten und Bestandsmodernisierungen. Abschlussbericht“; Aktenzeichen AZ 10.08.17.7-14.54; 2015

[BFW 2020a] Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW): „Deutscher Immobilienkongress des BFW: Licht und Schatten bei Wohnungspolitik der Bundesregierung. Corona-Pandemie: Trends und Rahmenbedingungen“, Pressemitteilung, veröffentlicht am 16. November 2020

[BFW 2020] Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW): „Einnahmen durch Grunderwerbssteuer knacken Rekordmarke. BFW: Steuer-Wettlauf verteuert Wohnen“, Pressemitteilung, veröffentlicht am 3. Februar 2020

[BFW 2019] Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW): „Sinkende Baugenehmigungen: Mehr bezahlbares Bauland wird Schlüsselfaktor für Trendwende. Hamburg: Ausgewiesene Baulandflächen sind ausgereizt“, Pressemitteilung, veröffentlicht am 19. September 2019

[BFW 2014] Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW): Dornieden, Martin (GF Dornieden Generalbau GmbH; Präsident BFW NRW): „Kostengünstig Bauen – Möglichkeiten und Grenzen zur Senkung der Baukosten“, Präsentation im Rahmen der DV Arbeitsgruppe Wohnungswesen am 03.06.2014

[BKI 2016-2022] Baukosteninformationszentrum (BKI) (Hrsg.): „BKI-Baukosten: Neubau. Statistische Kostenkennwerte“ - Gebäude, Bauelemente und Positionen (Teil 1, 2 und 3); Stuttgart 2016-2022

[BMI 2021] Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) (Hrsg.): „Die Wohnraumoffensive und ihr Umsetzungsstand. Bezahlbares Wohnen und Bauen – Bilanz der Wohnraumoffensive am 23. Februar 2021“, Broschüre, Berlin 02/2021

[BMI 2020] Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI): „Die Wohnraumoffensive und ihr Umsetzungsstand“, Broschüre 3. aktualisierte Auflage, Berlin 06/2020

[BMUB 2015] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Baukostensenkungskommission: „Bericht der Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Endbericht“, 11/2015

[BMWSB 2022] Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (Hrsg.): „Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2022“; Berlin 09/2022

[Böckler 2021] Hans Böckler Stiftung – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (Hrsg.): Löhr, Dirk: „Soziale Wohnungsbaupolitik – zeitgemäße Konzepte und Instrumente“, Study 466, Düsseldorf 11/2021

[Böckler 2020] Hans Böckler Stiftung – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (Hrsg.): Dullien, Sebastian; Krebs, Tom: „Wege aus der Wohnungskrise – Vorschläge für eine Bundesinitiative Zukunft Wohnen“, IMK-Report 156, Düsseldorf 03/2020

[Böckler 2019] Hans Böckler Stiftung (Hrsg.): Höhn, Hilmar: „Bauen für eine demokratische Stadt – Mieten explodieren. Wohnungen werden luxussaniert. Seit Jahren wird zu wenig gebaut. Für Arbeitnehmer ist in vielen Städten kein Platz mehr. Der Markt braucht ein soziales Gegengewicht“, Dossier Nr. 1. 2019, Düsseldorf 03/2019

[Böckler 2018] Hans Böckler Stiftung (Hrsg.): Holm, Andrej; Lebuhn, Henrik; Junker, Stephan; Neitzel, Kevin: „Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“, Working Paper Forschungsförderung Nummer 063, Düsseldorf 04/2018

[Böckler 2017] Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): Lebuhn, Henrik; Holm, Andrej; Junker, Stephan; Neitzel, Kevin: „Wohnverhältnisse in Deutschland - eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten“, Berlin/Düsseldorf, 09/2017

[Bodelschwingh 2021] Arnt von Bodelschwingh, Katharina Enders, Jochen Lang, Dirk Löhr: „Bezahlbare Wohnungen sichern - Sozialer Wohnungsbau, Wohnungsgemeinnützigkeit und Gemeinwohlwohnungen“, FES diskurs; Friedrich-Ebert-Stiftung (Hrsg.); Bonn 2021

[BSU 2014] Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.): „Gutachten. Der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg“, Hamburg 2014

[BSU 2014] Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.): „Gutachten. Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten in Hamburg“, Hamburg 2014

[BSU 2014] Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.): „Gutachten. Wohnsituation der Niedrigeinkommensbezieher in Hamburg“; Hamburg 2014

[BSW 2021a] Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (Hrsg.): „Hamburger Mietenspiegel 2021 - Qualifizierter Mietenspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Freien und Hansestadt Hamburg“; Hamburg 12/2021

[BSW 2021] Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (Hrsg.): „Wohnungsbaubericht - Hamburg 2020“; Hamburg 12/2021

[BSW 2020a] Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (Hrsg.): „Bezahlbares Wohnen in Hamburg 2030 – Impulse für und aus Hamburg. Fachkonferenz am 3. September 2019“; Hamburg 08/2020

[BSW 2020] Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (Hrsg.): „Leitlinien zur Lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß“; Hamburg 03/2020

[BSW 2019] Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (Hrsg.): „Wohnungsbaubericht. Hamburg 2018“; Hamburg 10/2019

[BSW 2017] Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (Hrsg.): „Wohnen in Hamburg 2030. Eine Stadt für Alle – Strategien für bezahlbares Wohnen. Fachkonferenz am 3. April 2017“; Hamburg 07/2017

[Bundeskanzleramt 2018] Bundeskanzleramt: „Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“; Ergebnisse des Wohngipfels vom 21.09.2018

[Darup 2019] Dr. Burkhard Schulze Darup (Hrsg.): „Kostengünstiger und zukunftsfähiger Geschosswohnungsbau im Quartier – Projektbericht“ Berlin, 02/2019

[DB Research 2022] Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research (Hrsg.): „Ausblick auf den deutschen Wohnungsmarkt 2022 ff.“; Deutschland-Monitor, Frankfurt am Main, 04/2022

[DESTATIS 2022c] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Bautätigkeit und Wohnungen, Bautätigkeit“ 2021, Fachserie 5 Reihe 1 (Artikelnummer: 2050100217004) u. „Bauen und Wohnen – Baugenehmigungen/Baufertigstellungen u.a. nach der Gebäudeart, Lange Reihen z.T. ab 1960“ 2021 (Artikelnummer: 5311101217004) sowie „Baufertigstellungen im Hochbau. Errichtung neuer Gebäude. Hamburg und Deutschland“; Onlineabruf am 24. Mai 2022

[DESTATIS 2022b] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Inflationsrate im November 2022 voraussichtlich +10,0 % - zum Vormonat leicht gesunken“, Pressemitteilung Nr. 499; Wiesbaden 29. November 2022

[DESTATIS 2022a] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Baupreise für Wohngebäude im August 2022: +16,5 % gegenüber August 2021“, Pressemitteilung Nr. 422; Wiesbaden 6. Oktober 2022

[DESTATIS 2022] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Preisindizes für die Bauwirtschaft. August 2022 (3. Vierteljahrausgabe)“; Artikelnummer: 2170400223234, Wiesbaden 6. Oktober 2022

[DESTATIS 2021] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Preise – Kaufwert für Bauland (4. Vierteljahr 2020)“; Artikelnummer: 2170500203244, Wiesbaden 20. Mai 2021

[DESTATIS 2018] DESTATIS - Statistisches Bundesamt: „Baupreise und Baukosten 2017“, Publikation online; Wiesbaden April 2018

[DIN 276, 2018] DIN 276: „Kosten im Bauwesen - Building costs - Coûts de bâtiment de travaux publics (btp)“, 12/2018

[DIW et al 2022] DIW Berlin/ ifo Institut/ KOF der ETH Zürich/IfW Kiel/IWH/RWI/ Institut für Höhere Studien Wien: „Von der Pandemie zur Energiekrise – Wirtschaft und Politik im Dauerstress“, 04/2022

[DIW 2022] DIW Berlin - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (Hrsg.): „Wochenbericht 1+2 2022“, Bauvolumenrechnung; Berlin, 2022

[DIW 2021] DIW Berlin - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (Hrsg.): „Preiseffekte für Neubau- und Bestandsleistungen - Expertenworkshop“, Präsentationsfolien, Berlin, 06/2021

[Dömer et al 2016] Dömer, Klaus; Drexler, Hans; Schultz-Grandberg, Joachim: „Bezahlbar. Gut. Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum“; jovis Verlag GmbH, Berlin 2016

[DW 2017] DW Die Wohnungswirtschaft, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG (Hrsg. und Verlag), Artikel von Nagel, Reiner (Bundesstiftung Baukultur): „Bezahlbares Wohnen durch Baukultur“, Hamburg 07/2017

[EnEG 2013] Energieeinsparungsgesetz (EnEG) – geändertes Energieeinsparungsgesetz – in der im Bundesgesetzblatt vom 12. Juli 2013 als „Viertes Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes“ verkündeten Fassung (Inkrafttreten: 13. Juli 2013)

[EnEV 2014] Energieeinsparverordnung (EnEV) – Die novellierte Energieeinsparverordnung – in der im Bundesgesetzblatt vom 21. November 2013 als „Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“ verkündeten Fassung (Inkrafttreten: 01. Mai 2014)

[GEG 2020] Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energiesparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze, Artikel 1 „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ – in der im Bundesgesetzblatt vom 13. August 2020 verkündeten Fassung (Inkrafttreten: 01. November 2020)

[Hamburger Gutachterausschuss 2016-2022] Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg (Hrsg.): „Immobilienmarktbericht. Hamburg “ für den Berichtszeitraum 01.01. – 31.12., Hamburg 2016-2022

[Hamburger Abendblatt 2022a] Hamburger Abendblatt: „Zinsanstieg, teures Bauen, Lieferengpässe – Ende des Booms?“; Zeitungsgruppe Hamburg GmbH, Onlineartikel, 06.06.2022

[Hamburger Abendblatt 2022] Hamburger Abendblatt: „Bau von Sozialwohnungen bricht in Hamburg ein – die Gründe“; Zeitungsgruppe Hamburg GmbH, Onlineartikel, 25.01.2022

[Hamburger Abendblatt 2020] Hamburger Abendblatt: „Bauland so teuer wie noch nie – auch in Hamburg“; Zeitungsgruppe Hamburg GmbH, Onlineartikel, 19.09.2020

[Hamburger Abendblatt 2018] Hamburger Abendblatt: Kranz, Beate: „Grundstückspreise für Wohnhäuser deutlich gestiegen“; Zeitungsgruppe Hamburg GmbH, Onlineartikel, 05.06.2018

[Hamburger Abendblatt 2016] Hamburger Abendblatt: Tiedemann, Axel: „Günstiger in Hamburg bauen – aber wie?“; Zeitungsgruppe Hamburg GmbH, Onlineartikel, 05.07.2016

[HmbKliSchG und Umsetzungsverordnung 2020] Hamburgisches Gesetz zum Schutz des Klimas (Hamburgisches Klimaschutzgesetz - HmbKliSchG) vom 20. Februar 2020 und Umsetzungsverordnung zu §§ 16, 17 HmbKliSchG „Verordnung zur Umsetzung der Pflichten zur Nutzung von Photovoltaik und erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung nach dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz“ vom 22. Dezember 2020

[IFB Hamburg 2022] Hamburgische Investitions- und Förderbank (Hrsg.): „Neubau von Mietwohnungen, 1. Förderweg, Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg“; Hamburg, 06/2022

[IFB Hamburg 2022] Hamburgische Investitions- und Förderbank (Hrsg.): „Neubau von Mietwohnungen, 2. Förderweg, Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg“; Hamburg, 06/2022

[IFB Hamburg 2022] Hamburgische Investitions- und Förderbank (Hrsg.): „Erneuerbare Wärme, Produktinformation mit Fördermodulen zu Solarthermie, Bioenergie, Wärmepumpen, Wärmenetzen und Wärmespeichern für Gebäude und Quartiere“; Hamburg, 03/2022

[ifs 2014] Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. (ifs) (Hrsg.): „Wohnungsbau braucht Bauland – Thesenpapier des ifs-Städtebauinstituts“; Hausbau Informationen, Folge 11/2014; Berlin 24.11.2014

[InWIS 2017] InWIS Forschung & Beratung GmbH (Hrsg.) in Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.: Neitzel, Michael (InWIS); Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo (ARGE): „Baukosten und Energieeffizienz - Nachweis des Einflusses von Energieeffizienzstandards auf die Höhe von Baukosten“; Bochum 01/2017

[InWIS 2016] InWIS Forschung & Beratung GmbH (Hrsg.) in Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Neitzel, Michael; Austrup, Simon; Gottschalk, Wiebke (In- WIS); Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo (ARGE): „Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik“, Bauforschungsbericht Nr. 70, Bochum/Kiel 06/2016

[KEAN 2020] Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH: „Neues Bauen für bezahlbares Wohnen - Planungsanregungen für die energieeffizienten und kostenoptimierten Neubauten der 2020er Jahre“, Hannover, 06/2020

- [KSG 2021] Bundes-Klimaschutzgesetzes 2021, am 31. August 2021 in Kraft getreten
- [Mopo 2019] Hamburger Morgenpost: Schäfer, Sandra: „Vorzeige-Projekt in Hamburg: So lebt es sich in den 8-Euro-Wohnungen“, Morgenpost Verlag GmbH, Onlineartikel, 01.12.2019
- [Pestel 2022] Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (Hrsg.): „Bezahlbarer Wohnraum 2022 - Sonderauswertungen, Neubau - Umbau - Klimaschutz“ (Auftrag: Verbändebündnis. „Soziales Wohnen“; Hannover 01/2022
- [Pestel 2018] Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (Hrsg.) in Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes e.V.: „Das Baujahr 2018 im Fakten-Check“ (Auftrag: Verbändebündnis Wohnungsbau), Hannover 02/2018
- [Pestel 2014] Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (Hrsg.): „Mietwohnungsbau 2.0 – Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau“; (Auftrag: Verbändebündnis; Koordination: Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. (DGfM)), Hannover 08/2014
- [Plümecke 2017] Plümecke (Hrsg.): „Preisermittlung für Bauarbeiten“; Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, 28. Auflage, Köln 2017
- [Pöschk 2011-2018] Pöschk, Jürgen (Hrsg.): „Energieeffizienz in Gebäuden“. Jahrbuch 2011 bis Jahrbuch 2018“; VME Verlag und Medienservice Energie, Berlin 2011 bis 2018
- [Prognos 2019] Prognos AG. Europäisches Zentrum für Wirtschaftsforschung und Strategieberatung (Hrsg.): „Wer baut Deutschland. Inventur zum Bauen und Wohnen 2019. Endbericht“, Studie Wohnungsbautag 2019, Berlin 09.05.2019
- [Prognos 2017] Prognos AG. Europäisches Zentrum für Wirtschaftsforschung und Strategieberatung (Hrsg.): „Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten. Endbericht“; Studie Wohnungsbautag 2017, Stuttgart/Freiburg 31.05.2017
- [SAGA 2022b] SAGA Unternehmensgruppe: Pressemitteilung zum SAGA-System-Wohnungsbau: „Serielles Bauen zur Kostenbegrenzung im Neubau: Systemhaus nimmt Fahrt auf“; Hamburg 7. November 2022
- [SAGA 2022a] SAGA Unternehmensgruppe: Broschüre zum Systemhaus-Prinzip „SAGA-System-Wohnungsbau – Serielles Bauen zur Kostenbegrenzung im Neubau“; Hamburg 09/2022
- [SAGA 2022] SAGA Unternehmensgruppe: Pressemitteilung zum Geschäftsbericht 2021: „Stabile Ergebnisentwicklung, 966 Baubeginne und gesteigerte Bauumsätze trotz erschwelter Rahmenbedingungen“; Hamburg 30. Juni 2022
- [SAGA 2021] SAGA Unternehmensgruppe: Pressemitteilung zum Geschäftsbericht 2020: „Erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 trotz Corona-Pandemie: Mehr als 1.800 Baubeginne, hohe Bestandsinvestitionen und Wohnzufriedenheit“; Hamburg, 1 Juli 2021
- [SAGA 2020] SAGA Unternehmensgruppe: Pressemitteilung zum Geschäftsbericht 2019: „SAGA weiter auf Kurs: 2.000 Baubeginne und hohe Bestandsinvestitionen kennzeichnen Geschäftsjahr 2019“; Hamburg, 22. Juni 2020

[SAGA 2019] SAGA Unternehmensgruppe: Pressemitteilung zur Bilanzpressekonferenz; „Geschäftsbericht 2018“; Hamburg 2019

[SAGA 2018] SAGA Unternehmensgruppe: „SAGA präsentiert Systemhaus-Konzept“; Pressemitteilung, 17.09.2018

[SAGA 2014] SAGA Unternehmensgruppe: „Kostengünstiger sozialer Wohnungsbau in der Innenstadt – geht das?“; Präsentation im Rahmen der DV Arbeitsgruppe Wohnungswesen am 03.06.2014

[Spiegel 2022] Spiegel Online: „Für tausend Sozialwohnungen pro Jahr – Hamburg führt hundertjährige Mietpreisbindung ein“; Onlineartikel aus der Wirtschaftsruhr, 02.11.2022

[Spiegel 2019] Spiegel Online: „Wohnungsmarkt in Städten – Hamburg baut am meisten“; Onlineartikel aus der Immobilienrubrik, 26.08.2019

[Spiegel 2018] Spiegel Online: Marquart, Maria: „Wie in Hamburg 8-Euro-Wohnungen entstehen“; Onlineartikel aus der Wirtschaftsruhr, 23.08.2018

[Statistikamt Nord 2022] Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Statistische Berichte – „Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg“; 2008 bis 2021 (Kennziffer: FII 1, 2, 4 – j 08 HH bis FII 1, 2, 4 – j 21 HH) – letztgenannte Veröffentlichung am 14.07.2022

[TTI 2015] TTI GmbH, TGZ „Bauökonomie“: Hagmann und Stoy: „Einfluss von Qualitätsstufen beim Bauen. Endbericht“, Publikation des BBSR, 2015

[Verbändebündnis Soziales Wohnen 2022] Verbändebündnis Soziales Wohnen (Deutscher Mieterbund/Caritas/Industriegewerkschaft Bauen - Agrar - Umwelt/Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V./Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.) Pressemitteilung, Berlin 14. Januar 2022

[VNW 2022a] Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW): „Mehr als 4000 Euro pro Quadratmeter. 1. Dramatische Steigerung der Baukosten in Hamburg. 2. Mieten-Schallmauer von 20 Euro überschritten“; Presseinformationen 144/2022, 01.12.2022

[VNW 2022] Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW): „Förderchaos beim Wohnungsneubau“; Presseinformationen 140/2022, 27.11.2022

[VNW 2021] Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW): „Weiter bezahlbare Wohnungen bauen. VNW-Direktor Andreas Breitner zur heute veröffentlichten F&B-Studie“; Presseinformationen 111/2021, 19.08.2021

[VNW 2020] Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW): „Schön zuhause – COVID-19 Spezial“; VNW Magazin, Ausgabe 02/2020

[VNW 2017a] Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) zusammen mit dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (Hrsg.): „Marktstudie 2017. Serielles Bauen“; 2017

[VNW 2017] Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW): „Der Schlüssel für mehr kostengünstigen Wohnraum in unseren Städten“; VNW Magazin, Ausgabe 02/2017

[WELT 2022] Die Welt: Werner, Jana; Lauterbach, Jörn: „Bauprojekte in Hamburg – Beste Lage, größte Probleme“ Onlineartikel aus dem Regionalbereich Hamburg, 08.05.2022

[WELT 2021] Die Welt: Werner, Jana: „So möchte Hamburg mehr bezahlbare Wohnungen bauen“, Onlineartikel aus dem Regionalbereich Hamburg, 13.07.2021

[WELT 2020b] Die Welt: Werner, Jana: „Mit diesem Modell sagt Hamburg Bauspekulanten den Kampf an – ein neues Baulandmodell“; Onlineartikel aus der Rubrik Wohnungsmarkt, 16.09.2020

[WELT 2020a] Die Welt: „Bauland in Deutschland so teuer wie nie – vor allem in Ballungsräumen ist die Nachfrage nach Wohnraum gewaltig, doch es fehlt an Bauland“; Onlineartikel aus der Rubrik Wirtschaft, 16.09.2020

[WELT 2020] Die Welt: „Bericht: DIW rechnet mit weiter kräftig steigenden Baupreisen“; Onlineartikel aus der Rubrik Verbraucher, 08.01.2020

[WELT 2019b] Die Welt: Fabricius, Michael: „Hier ist der Traum vom Leben in der Stadt bald unerreichbar“; Onlineartikel aus der Rubrik Immobilien, 22.07.2019

[WELT 2019a] Die Welt: Eusterhus, Eva: „100 Quadratmeter-Wohnung, 800 Euro Nettokaltmiete – das geht“; Onlineartikel aus dem Regionalbereich Hamburg, 12.06.2019

[WELT 2019] Die Welt: Fischer, Martin: „Hamburg zeigt wie Wohnungsbau geht“ Onlineartikel aus dem Regionalbereich Hamburg, 14.05.2019

[Wheaton et al 2007] Wheaton, William C.; Simonton, William E.: „The Secular and Cyclic Behaviour of “True” Construction Costs“; The Journal of Real Estate Research, Band 29, Nr. 1, 2007

[ZDB 2022] Zentralverband Deutsches Baugewerbe e.V. (ZDB) (Hrsg.): „Baukrise vermeiden – Zukunftsinvestitionen anreizen. Bauverbände und Handwerk fordern Maßnahmen zur Stabilisierung der Baukonjunktur“, Pressemitteilung vom 25. November 2022

[ZDB 2019] Zentralverband Deutsches Baugewerbe e.V. (ZDB) (Hrsg.): „Baugewerbe zu Baukosten: Verhältnismäßigkeit in der Normung behalten!“, Pressemitteilung vom 5. Februar 2019

[ZDB 2014] Zentralverband Deutsches Baugewerbe e.V. (ZDB) (Hrsg.): „Quo vadis Baukosten. Bauen heute. Was treibt und bremst die Baukosten?“, Berlin 08/2014

