



Baupreise steigen moderat – doch die Struktur kippt

Dirk Stein

Die Baupreise steigen weiter – doch der Treiber hat sich verschoben. Während sich Materialkosten im Rohbau stabilisieren, sorgen Technik, Regulierung und Fachkräftemangel im Ausbau für anhaltenden Preisdruck. Bauen entwickelt sich damit vom Material- zum Systemkostenproblem.

Rohbau verliert an Preisdynamik

Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen im Jahresvergleich um 2,7 Prozent – und damit spürbar schwächer als der Gesamtindex. Das ist bemerkenswert, weil der Rohbau traditionell als kostentreibender Kern des Bauens gilt. Ein Blick in die Einzelgewerke bestätigt die Entwicklung:

- Betonarbeiten: +1,6 Prozent
- Mauerarbeiten: +2,0 Prozent

Beides sind zentrale Positionen im Rohbau, mit entsprechend hohem Gewicht im Gesamtindex. Ihre moderate Entwicklung signalisiert eine Beruhigung auf den Materialmärkten. Die extremen Preisschwankungen der Jahre 2021 bis 2023 – getrieben durch Energiepreise, Lieferkettenprobleme und geopolitische Risiken – sind weitgehend abgeklungen. Zwar zeigen einzelne Gewerke weiterhin stärkere Ausschläge, etwa Zimmer- und Holzbauarbeiten mit +5,5 Prozent oder Dachdeckungsarbeiten mit +4,0 Prozent. Doch diese bleiben punktuell und verändern das Gesamtbild nicht grundlegend.

Der Rohbau stabilisiert sich – und verliert damit zugleich seine Rolle als dominanter Preistreiber.

Ausbau wird systemisch teurer

Parallel dazu verschiebt sich der Kostendruck in den Ausbau. Mit einem Anstieg von 3,8 Prozent liegt dieser Bereich klar über dem Durchschnitt. Auffällig ist dabei die Konzentration auf technisch geprägte Gewerke:

- Heiz- und Wassererwärmungsanlagen: +4,2 Prozent
- Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnik: +5,4 Prozent
- Wärmedämm-Verbundsysteme: +3,3 Prozent

Diese Segmente haben gemeinsam, dass sie nicht primär materialgetrieben sind. Ihre Preisbildung folgt einer anderen Logik: Sie sind eingebettet in regulatorische Anforderungen, technologische Standards und komplexe Systemintegration. Gerade die Heiztechnik – etwa Wärmepumpen – steht exemplarisch für diese Entwicklung. Hier wirken energiepolitische Zielvorgaben direkt auf die

Kostenstruktur. Der Preis ist nicht mehr allein Marktergebnis, sondern auch Ausdruck politischer Steuerung.

Arbeitsmarkt verstärkt den Effekt

Hinzu kommt ein zweiter struktureller Faktor: der Fachkräftemangel. Ausbaugewerke sind arbeitsintensiv und erfordern spezialisierte Qualifikationen. Kapazitätsengpässe lassen sich hier kaum kurzfristig ausgleichen. Die überdurchschnittlichen Preissteigerungen in der Elektrotechnik (+5,4 Prozent) oder im Holzbau (+5,5 Prozent) sind deshalb auch als Arbeitsmarktindikatoren zu lesen. Sie zeigen, wo Angebot und Nachfrage nicht mehr zusammenfinden. Damit verschiebt sich die Kostenlogik weiter: Nicht Verfügbarkeit von Material, sondern Verfügbarkeit von qualifizierter Arbeit wird zum limitierenden Faktor.

Breite, aber kontrollierte Preisentwicklung

Der Trend beschränkt sich nicht auf den Wohnungsbau. Auch andere Segmente entwickeln sich in ähnlicher Bandbreite:

- Bürogebäude: +3,6 Prozent
- Gewerbliche Betriebsgebäude: +3,4 Prozent
- Straßenbau: +3,7 Prozent

Besonders auffällig ist der Anstieg bei Instandhaltungsarbeiten mit +4,1 Prozent. Hier kumulieren Material-, Technik- und Arbeitskosten unmittelbar, ohne die Skaleneffekte des Neubaus. Insgesamt zeigt sich ein konsistentes Bild: Die Baupreise steigen flächendeckend, aber ohne Überhitzung. Die Volatilität nimmt ab, die Strukturveränderung zu.

Kosten verlagern sich in die zweite Bauphase

Für Projektentwickler und Investoren hat diese Verschiebung konkrete Folgen. Die kritische Phase eines Bauprojekts verlagert sich: Früher: Kostenrisiken im Rohbau (Materialpreise, Rohstoffe) Heute: Kostenrisiken im Ausbau (Technik, Regulierung, Personal) Das verändert die Kalkulation. Technische Spezifikationen, Energieanforderungen und Ausstattungsstandards werden zum zentralen Budgettreiber. Gleichzeitig sinkt die kurzfristige Steuerbarkeit, da viele dieser Faktoren extern vorgegeben sind.

Einordnung

Der Wohnungsbau wandelt sich strukturell. Er entfernt sich von einem klassischen, zyklischen Materialgeschäft und entwickelt sich zu einem regulierten, technologieintensiven System. Die zentrale Preisvariable ist nicht mehr der Baustoff, sondern die technische Gebäudeausstattung. Damit verschiebt sich auch die Steuerungslogik: Baukosten entstehen zunehmend aus regulatorischen Vorgaben, technologischen Standards und strukturellen Engpässen im Arbeitsmarkt – nicht aus kurzfristigen Marktbewegungen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949273/baupreise-2026-destatis-ausbau-kostenstruktur/>