

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

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

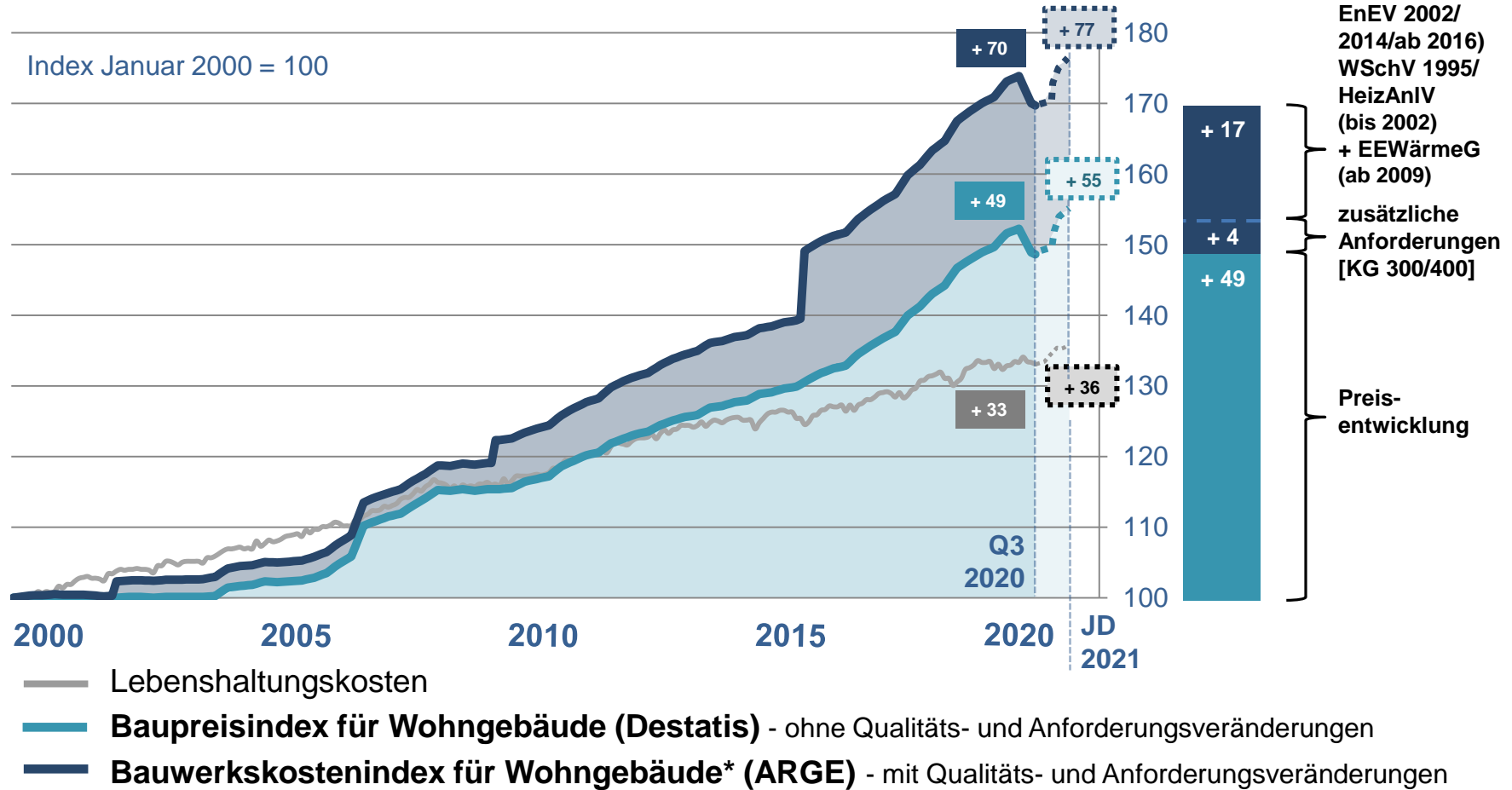
ARGE//eV Institute for Sustainable Constructions

Walkerdamm 17 // D-24103 Kiel // www.arge-ev.de

Fon: 049 431 663 69-0 // Fax: +49 431 663 69-69 // mail@arge-ev.de

Kostenentwicklung

Bauwerkskosten 2000 bis 3. Quartal 2020 + Prognose JD 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
 * Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

Herstellungs- und Grundstückskosten in Hamburg

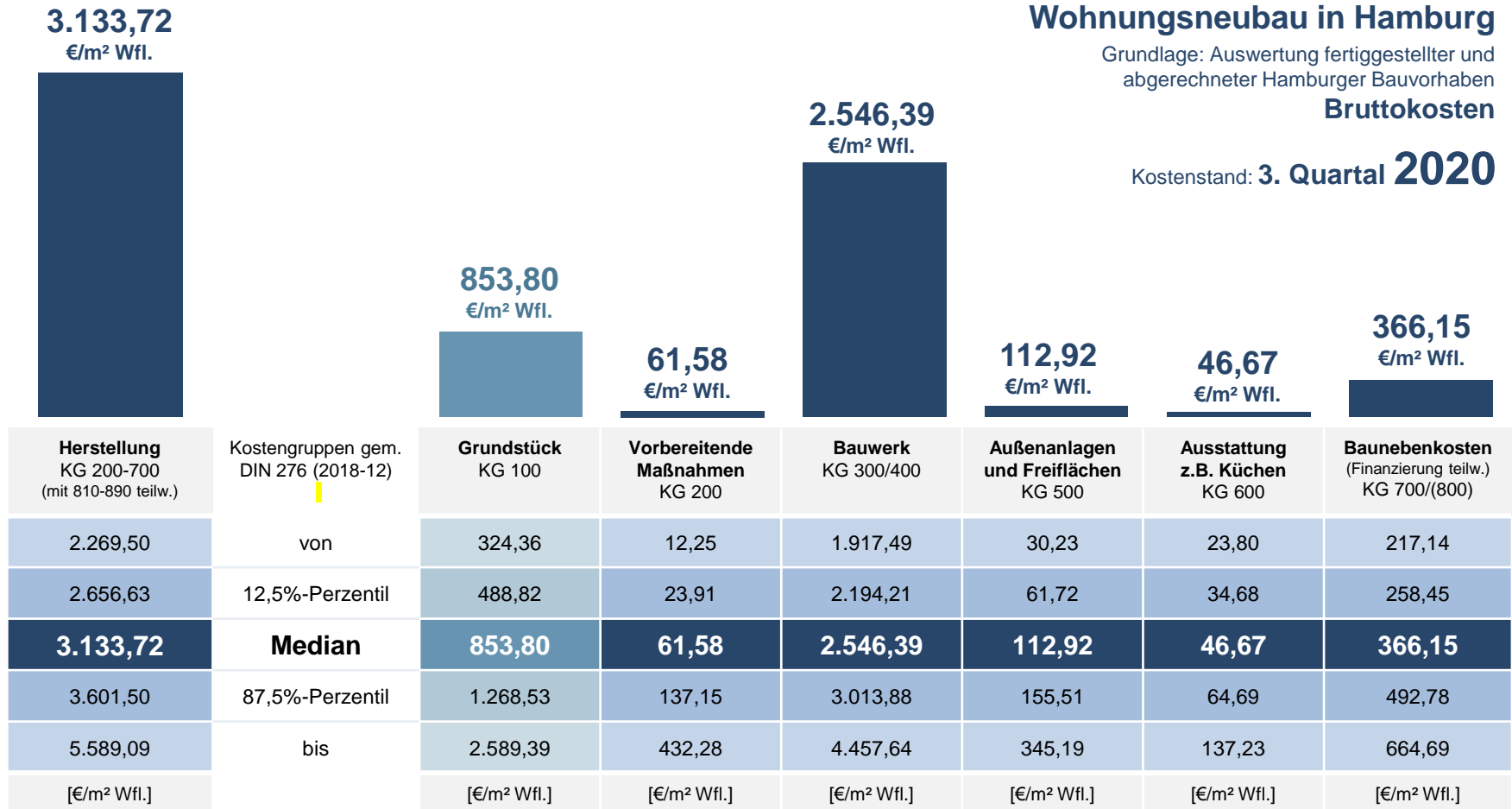
Aktuelles Kostenniveau

Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

Bruttokosten

Kostenstand: **3. Quartal 2020**



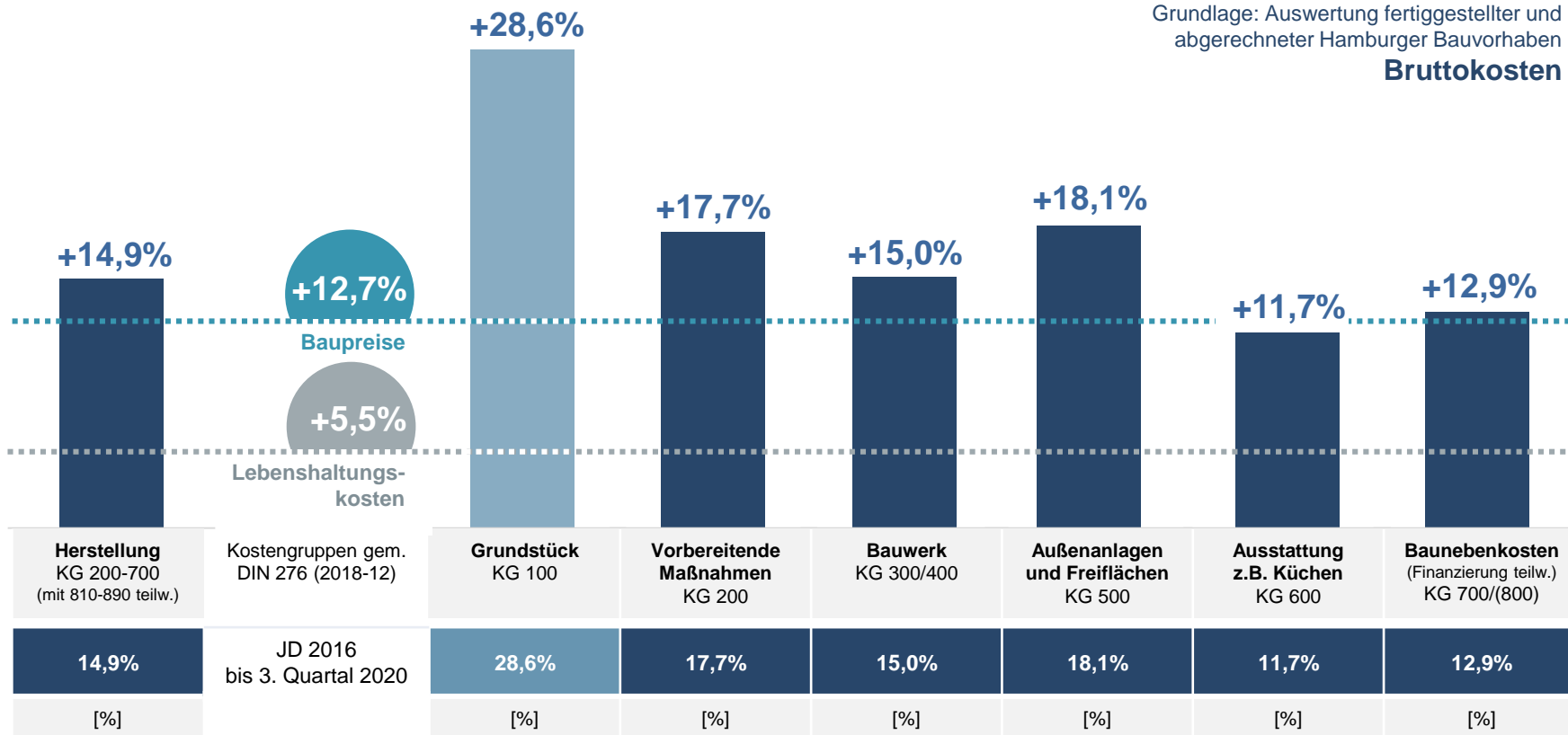
Herstellungs- und Grundstückskosten in Hamburg

Kostensteigerung: 2016 bis 2020

Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

Bruttokosten

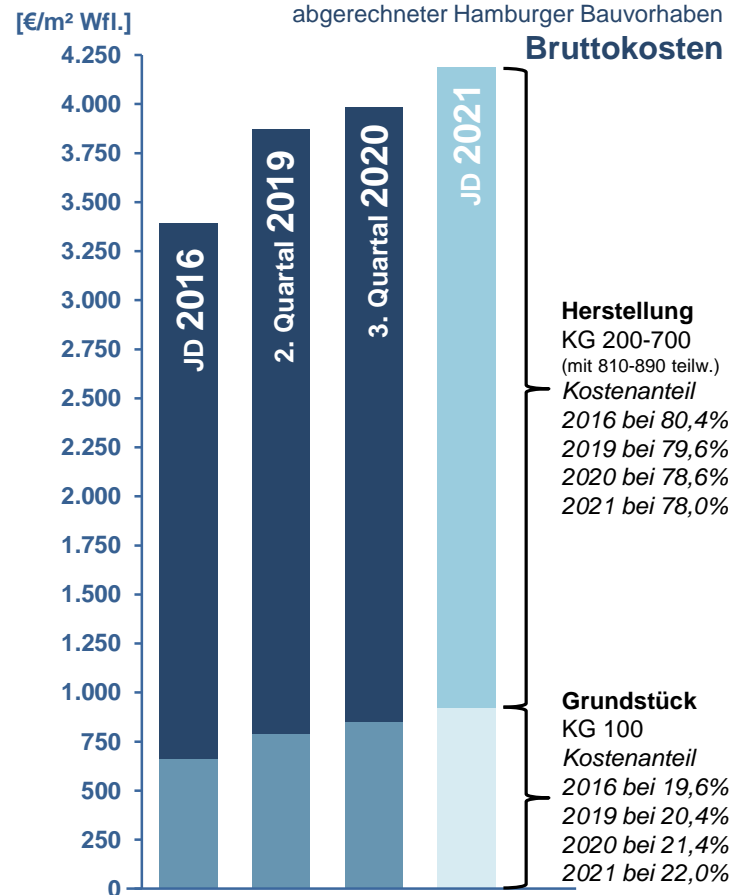


Herstellungs- und Grundstückskosten in Hamburg Kostenveränderung: 2016 bis 2020 und Prognose für 2021

Kostengruppen gem. DIN 276 (2018-12)	Feststellung JD 2016 (Median)	Feststellung 2. Quartal 2019 (Median)	Feststellung 3. Quartal 2020 (Median)	Prognose JD 2021 (Median)
	Baunebenkosten (Finanzierung teilw.) KG 700/(800)	324,30 €/m ² Wfl.	359,80 €/m ² Wfl.	366,15 €/m ² Wfl.
Ausstattung z.B. Küchen KG 600	41,77 €/m ² Wfl.	45,71 €/m ² Wfl.	46,67 €/m ² Wfl.	48,76 €/m ² Wfl.
Außenanlagen und Freiflächen KG 500	95,64 €/m ² Wfl.	110,75 €/m ² Wfl.	112,92 €/m ² Wfl.	117,70 €/m ² Wfl.
Bauwerk KG 300/400	2.213,71 €/m ² Wfl.	2.508,48 €/m ² Wfl.	2.546,39 €/m ² Wfl.	2.654,24 €/m ² Wfl.
Vorbereitende Maßnahmen KG 200	52,34 €/m ² Wfl.	60,22 €/m ² Wfl.	61,58 €/m ² Wfl.	64,27 €/m ² Wfl.
Grundstück KG 100	663,78 €/m ² Wfl.	788,57 €/m ² Wfl.	853,80 €/m ² Wfl.	923,38 €/m ² Wfl.
Herstellung KG 200-700 (mit 810-890 teilw.)	2.727,87 €/m ² Wfl.	3.084,98 €/m ² Wfl.	3.133,72 €/m ² Wfl.	3.265,03 €/m ² Wfl.

Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Hamburger Bauvorhaben



Kostenübersicht – Hamburg

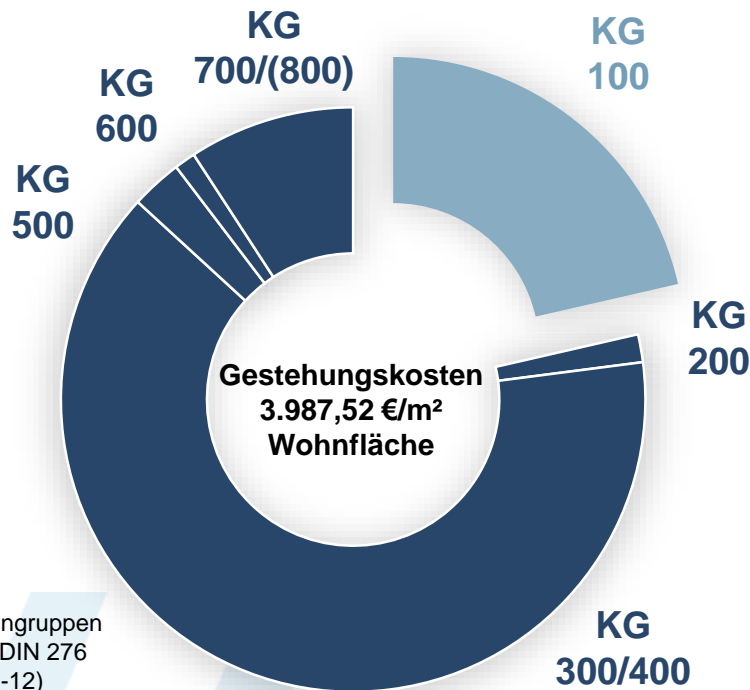
Feststellung // Kostenstand: 3. Quartal 2020



Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und
abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

Bruttokosten



Grundstückskosten in Hamburg
853,80 €/m² Wohnfläche (Median)

Herstellungskosten in Hamburg
3.133,72 €/m² Wohnfläche (Median)

21,4% Grundstück [KG 100]

1,5% Vorbereitende Maßnahmen [KG 200]

63,9% Bauwerkskosten [KG 300/400]

2,8% Außenanlagen und Freiflächen [KG 500]

1,2% Ausstattung z.B. Küchen [KG 600]

9,2% Baunebenkosten (Finanzierung teilw.) [KG 700/(800)]

Hinweis: Insgesamt wurden für den Standort Hamburg ausführliche Grund-, Energie-, Bauteil- und Kostendaten von über 9.300 Wohnungen mit über 680 Tausend Quadratmetern Wohnfläche und einem Investitionsvolumen von rund 2,5 Mrd. € bei Herstellungskosten von rund 2,1 Mrd. € erfasst und analysiert.

Kostenprognose – Hamburg

Prognose

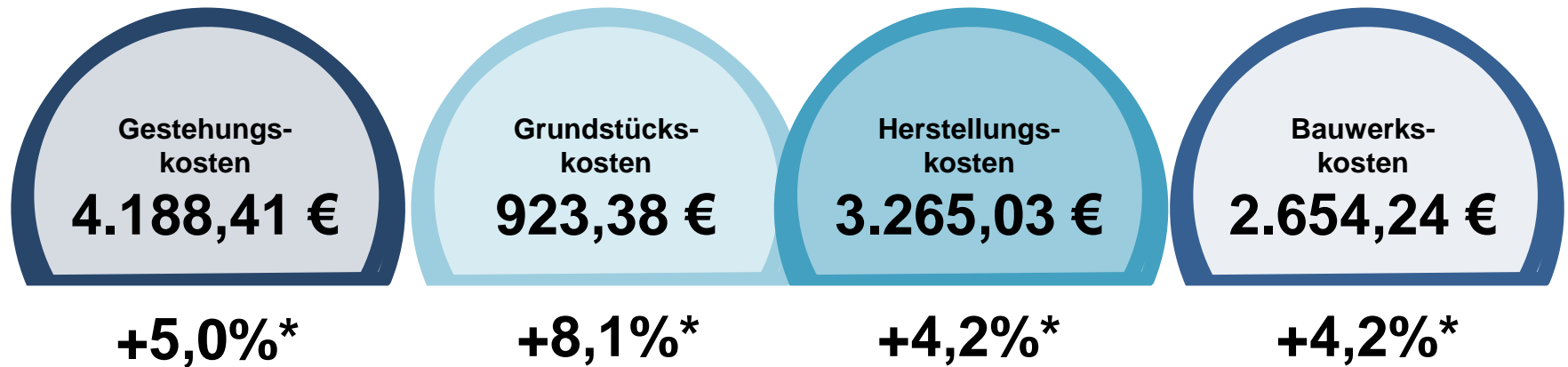
Hamburger Baukosten 2021



Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und
abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

Bruttokosten



Angabe der Kosten je m² 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.

* JD 2021 gegenüber dem 3. Quartal 2020

Zusammenfassung

- Auswertung für den Standort Hamburg von über 9.300 Wohnungen mit ca. 680.000 m² Wohnfläche und einem Investitionsvolumen von rund 2,5 Mrd. €
- Feststellung der Grundstückskosten mit 853,80 €/m² Wfl. und der Herstellungskosten mit 3.133,72 €/m² Wfl. innerhalb einer großstadttypischen Kostenspanne (Medianwerte)
- Somit weisen die Grundstückskosten seit dem Kostenstand des Basisgutachtens (JD 2016) bis heute (3. Quartal 2020) mit 28,6 % eine nachdrückliche Kostensteigerung auf, während sich die Herstellungskosten mit 14,9 % höheren Kosten nur unwesentlich über dem Niveau der allgemeinen Baupreisentwicklung im Wohnungsbau bewegen
- Nach heutigem Kostenstand wurde von den ausgewerteten Wohnungsbauprojekten in Hamburg ein Anteil von ca. 3 % zu Bauwerkskosten von unter 2.000 €/m² Wfl. realisiert
- Im 1. Quartal 2020 haben die Gestehungskosten (Grundstücks- und Herstellungskosten) in Hamburg im Median erstmals die Marke von 4.000 €/m² Wfl. überschritten. Infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie in Verbindung mit der zeitlich begrenzten Mehrwertsteuersenkung ist diese Kostenschwelle in Hamburg im 3. Quartal 2020 wieder leicht unterschritten worden. Ein weiteres, mittelfristiges Absinken der Preisentwicklung ist prognostisch aber nicht zu erwarten. Für das Jahre 2021 wird unter Annahme eines sich deutlich abschwächenden Infektionsgeschehens in Deutschland wieder von einer ansteigenden Baukostenentwicklung ausgegangen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

ARGE//SH
ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen GmbH

Wohnungsbauinstitut im Auftrag der
Landesregierung Schleswig-Holstein
Baufachverlag seit 1947
Bauforschungseinrichtung
Fort- und Weiterbildungsträger
Gesprächsplattform des Bauwesens

Walkerdamm 17 // D-24103 Kiel // [www.arge-
ev.de](http://www.arge-ev.de)

Fon: 049 431 663 69-0 // Fax: +49 431 663 69-69 // mail@arge-ev.de