

Betreff:
Entwicklung der Baukosten in Braunschweig

Organisationseinheit:
Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:
03.02.2026

<i>Beratungsfolge:</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)	10.02.2026	Ö

Sachverhalt:

Wie in fast allen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens haben sich auch die Baukosten in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Gesamtwirtschaftliche, strukturell bedingte Entwicklungen wie z.B. Fragen der Materialknappheit und daraus resultierenden Materialverteuerungen, Lieferketteneffekte, eine zunehmende Regulungsdichte in Deutschland und Europa oder bestehender Fachkräftemangel haben in der Vergangenheit zu steigenden Baukosten geführt.

Für die Stadt Braunschweig ist dabei keine andere Entwicklung erkennbar als für das gesamte Bundesgebiet. Während Bodenwerte und Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen anhand tatsächlicher Verkaufsfälle regelmäßig und umfangreich dokumentiert werden, liegen statistische Erhebungen zu den Baukosten nicht vor. Gleichwohl kann festgestellt werden, dass die Gesamtkosten durch verschiedene Faktoren, wie z.B. den Standort, die Ausführungsqualitäten und - indirekt - über kommunale Anforderungen beeinflusst werden.

Dies vorweggeschickt beantworte ich die Anfrage der CDU-Fraktion vom 28. Januar 2026 wie folgt:

Zu 1.

Der Verwaltung liegt keine Datensammlung zur spezifischen Baukostenentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Braunschweig vor.

Das Statistische Bundesamt hat einen Häuserpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Basisjahr 2015 veröffentlicht. Die verwendeten Daten enthalten alle Kosten (inkl. Grundstück) für das verkaufsfertige Objekt. Die Regionalisierung für kreisfreie Großstädte erlaubt einen indirekten Rückschluss auf die Baukostenentwicklung entsprechender Objekte in Braunschweig. Demnach hat sich der Index vom Ausgangswert 100 (Ende 2015) auf einen aktuellen Wert für das 3. Quartal 2025 von 136,7 Punkten entwickelt. Die Indexreihen zeigen dabei das Anwachsen bis zu einem Höchststand bei 153,0 im zweiten Quartal 2022 und einer anschließenden Abnahme bis zum heutigen Wert.

Zu 2.

Hierzu liegen der Verwaltung keine Daten oder sonstigen Informationen vor, die eine belastbare Beantwortung ermöglichen. Das Statistische Bundesamt hat einen Preisindex für verschiedene Bauarbeiten im Hochbau von 2021 (=100) bis 2025 veröffentlicht. Danach sind im Wohngebäudebau für die Arbeiten "Dämm- und Brandschutzarbeiten an techn. Anlagen"

(181,7), "Gebäudeautomation" (149,1) und "Gas-, Wasser- und Entwässerungsanl. innerh. v. Geb." (148,5) die stärksten Preissteigerungen im Wohngebäudebau zu verzeichnen.

Die Verwaltung hält die Entwicklungen auch auf Braunschweig für übertragbar. Insgesamt ist erkennbar, dass die Entwicklungs- und Erstellungskosten von Bauland, v.a. die Ankaufspreise von zukünftigem Bauland, die Kostennachteile durch rückläufige Flächenausnutzung durch entsprechende gesetzliche Anforderungen oder Gremienbeschlüsse sowie die anfallenden Erschließungskosten eine deutliche Steigerung erfahren haben.

Zu 3.

Im Rahmen der Baulandentwicklung stellen neben bundes- oder landesrechtlichen Vorgaben auch kommunale Anforderungen einen Baustein der Baukosten dar. Soweit städtische Anforderungen nicht als Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans sind, werden sie i.d.R. in städtebaulichen Verträgen abgestimmt. Die privaten Erschließungsträger unterzeichneten den Vertrag bisher regelmäßig in Erwartung eines Gewinns.

Kommunale Anforderungen werden i.d.R. nach städtischen Standards formuliert. Die Verwaltung setzt dabei an vielen Stellen Konzepte um, die seitens der Politik beschlossen wurden. Standards bestimmen sich so z. T. auch nach beschlossenen Rahmenbedingungen, z. B. durch den gemeindlichen Willen, die Stadt Braunschweig möglichst bis 2030 CO₂-neutral zu gestalten. Hieraus leiten sich Anforderungen ab (z. B. zu bestimmten energetischen Ausstattungen), die auch bei den Baukosten wirksam werden. Maßnahmen zur klimaresilienten Stadtentwicklung, die Berücksichtigung von Gefahren aus Starkregen oder der Niederschlagswasserbehandlung vor Ort („Schwammstadt“) führen i.d.R. zu erhöhten Aufwendungen bei der Erschließung bei gleichzeitig geringerer veräußerbarer Grundstücksfläche.

Ein zuordbarer und quantifizierbarer Beitrag zu expliziten Kostensteigerungen ist aus diesen Vorgaben jedoch nicht bestimmbar.

Insgesamt ist die Baukostenentwicklung neben den vorgenannten Aspekten auch durch Kaufpreiserwartungen der vorherigen Eigentümerinnen und Eigentümer geprägt. So liegen die Ankaufspreise für zukünftiges Bauland für die Stadt inzwischen oft oberhalb von 50 €.

Die Stadt Braunschweig hat das Ziel, preisdämpfend auf den Bodenmarkt einzuwirken. Zur Dämpfung verzichtet die Stadt darauf, Baugrundstücke zum Höchstpreis zu veräußern, sondern versucht sich an den Bodenrichtwerten zu orientieren. Auf die Kaufpreisgestaltung privater Dritter hat sie keinen Einfluss.

Leppa

Anlage/n:
keine