

I Kurzfassung

Ziel der hier vorgelegten Untersuchung war es, den Umfang und die Ursachen regionaler Preisdifferenzen auf dem Markt für Bauleistungen in Deutschland zu bestimmen. Bauen in Deutschland ist im Vergleich zu anderen Ländern teuer. Die hohen Baukosten schränken die Spielräume sowohl für die öffentlichen Wohnungsbauförderung als auch für die private Eigentumsbildung erheblich ein.

Zu diesem Themenkomplex stehen nur in begrenztem Umfang Informationen aus der amtlichen Statistik und anderen Sekundärquellen zur Verfügung. GEWOS hat aus diesem Grund eine Befragung bei 500 bauausführenden Unternehmen durchgeführt und diese Befragung bei 30 Unternehmen um telefonische Intensivinterviews ergänzt. Fragenkomplexe dieser Erhebung waren die Charakteristik des Unternehmens, die Beurteilung der Markt- und Konkurrenzsituation, der Preisbildungsprozeß sowie die Einschätzung zu Ursachen regionaler Preisdifferenzen. Der Rücklauf dieser Erhebung war mit 75 % sehr gut. Abgedeckt wurden 12 Regionen im Norden, Süden, Osten und Westen Deutschlands. Dabei handelte es sich um 6 Agglomerationen, drei verstädterte Räume und drei ländliche Räume.

GEWOS hat im Rahmen der Untersuchung nachgewiesen, daß regionale Baupreisunterschiede bestehen. Der Umfang dieser Unterschiede ist mit ± 10 % jedoch vergleichsweise gering. Ein weiteres Ergebnis der Untersuchung ist, daß Bauunternehmen in aller Regel die Höhe regionaler Preisunterschiede auch in dem von GEWOS ermittelten Umfang wahrnehmen. Zumindest auf der Anbieterseite besteht also eine recht gute Transparenz über das Preisgefüge.

Hinsichtlich der Ursachen regionaler Baupreisdifferenzen konnten in den Vorüberlegungen zur Untersuchung und in der Befragung von Bauunternehmen Unterschiede in den Kosten, in der Wettbewerbssituation und in der Auslastung als die wesentlichen Größen identifiziert werden.

Tatsächlich ist festzustellen, daß sich die genannten Preisniveauunterschiede zum Teil aus Nachfrageunterschieden bzw. Unterschieden in der Auslastung erklären.

Nicht so eindeutig liegen die Dinge hinsichtlich regionaler Unterschiede in den Lohn- und Materialkosten. Vermutlich tragen auch sie zu einer räumlichen Differenzierung der Bauleistungspreise bei. Zumindest nähren die vorgelegten Daten diesen Verdacht, ohne jedoch eine endgültige Aussage zuzulassen. Dazu muß die Datenbasis ergänzt und verfeinert werden. Unabhängig hiervon stellen aber weder die Auslastung noch räumliche Unterschiede in den Lohn- und Materialkosten eine wirkliche Schranke für einen flächendeckenden kostengünstigen Wohnungsbau dar; hierfür sind die Niveauunterschiede in den Bauleistungspreisen letztlich zu gering.

Offensichtlich preisdifferenzierend wirkt die Bauherrenstruktur. Öffentliche Bauherren werden im Vergleich zu Wohnungsunternehmen und privaten Bauherren als sehr viel schwächere Verhandlungspartner wahrgenommen.

Insgesamt hat die GEWOS-Untersuchung ergeben, daß sich aus dem regionalen Vergleich keine Einsparpotentiale bei den Baukosten ergeben. Der Markt für Bauleistungen weist keine strukturellen Verzerrungen auf, die Marktmechanismen sind intakt.

Im Ergebnis festzuhalten ist damit, daß die bestehenden geringen Preisspielräume des Marktes durch hartnäckige Verhandlungen mit den Bauunternehmen ausgeschöpft werden können.

Es sei abschließend darauf hingewiesen, daß die von GEWOS ermittelten Ergebnisse aufgrund der Einschränkung bezüglich der Quellenlage keine volle Beweiskraft haben, sondern eher als indikativ anzusehen sind. Dessen ungeachtet, gestatten diese Ergebnisse in Verbindung mit den Resultaten der weiteren einbezogenen Untersuchungen aber sehr wohl die Beantwortung von Fragen, bei denen es weniger auf den exakten Wert von Baupreisunterschieden als vielmehr auf ihre Größenordnung ankommt. Mit der obigen Einschränkung ist festzuhalten, daß die These, Preise für Bauleistungen würden räumlich gesehen dauerhaft erhebliche Differenzen zeigen, nicht zutrifft. Vielmehr ist aufgrund der vorliegenden Daten davon auszugehen, daß es zeitpunktbezogene Preisunterschiede gibt, die sich in vergleichsweise engen Grenzen bewegen.

In Bezug auf den Themenkomplex "Kosten- und flächensparendes Bauen" erlauben die Ergebnisse die Aussage, daß vor dem Hintergrund der ausgeprägten Wettbewerbsstruktur in der Bauwirtschaft Einsparpotentiale vor allem durch ein entsprechendes Nachfrageverhalten und Verhandlungsgeschick der Bauherren genutzt werden können.