RATGEBER RÜCKBAU · 10 MIN. · 18. FEBRUAR 2026

# Was kostet ein Industrierückbau?

Kostenfaktoren beim Industrierückbau: Schadstoffsanierung, Entsorgung, Abbruch und Einsparpotenziale. Realistische Kostenrahmen für die Planung.

## Kostenfaktoren beim Industrierückbau

Die Kosten eines Industrierückbaus lassen sich nicht pauschal beziffern — sie hängen von zahlreichen Faktoren ab, die in ihrer Kombination jedes Projekt einzigartig machen. Eine qualifizierte Kostenermittlung setzt eine Bestandsaufnahme vor Ort voraus. Die wesentlichen Kostentreiber sind Gebäudegröße und -typ, Schadstoffbelastung, Zugänglichkeit, regionale Entsorgungspreise und der Zeitdruck.

- Gebäudetyp und Konstruktion: Stahlbau ist kostengünstiger rückzubauen als Massivbau, Tiefgründungen erhöhen die Kosten erheblich
- Schadstoffbelastung: Asbest, KMF, PAK oder kontaminierte Böden können die Kosten vervielfachen
- Gebäudevolumen und umbauter Raum: bestimmt die Abbruch- und Entsorgungsmengen
- Standortfaktoren: Innenstadtlage, beengte Verhältnisse, empfindliche Nachbarschaft
- Zeitdruck: Beschleunigte Rückbauverfahren erfordern mehr Personal und Geräte
- Marktsituation: Entsorgungspreise und Schrotterlöse unterliegen Schwankungen

**Hinweis:** Kostenermittlung erst nach Bestandsaufnahme — Seriöse Rückbauunternehmen geben keine Pauschalpreise ab, ohne den Standort besichtigt und ein Schadstoffgutachten eingesehen zu haben. Angebote ohne Ortskenntnis enthalten zwangsläufig hohe Risikozuschläge oder bergen das Risiko erheblicher Nachträge.

## Typische Kostenrahmen

Die folgenden Kostenrahmen geben eine Orientierung für die Budgetplanung. Sie basieren auf Erfahrungswerten aus Industrierückbauprojekten in Deutschland und sind als Bandbreiten zu verstehen — nicht als verbindliche Preise. Jedes Projekt muss individuell kalkuliert werden.

- Einfacher Hallenabriss (Stahlkonstruktion, schadstoffarm): unterer Kostenbereich, Schrotterlöse kompensieren einen Teil der Kosten
- Industriegebäude mit Schadstoffbelastung: mittlerer bis oberer Kostenbereich, abhängig von Art und Umfang der Kontamination
- Komplexe Industrieanlagen (Chemieanlagen, Kraftwerke): oberer Kostenbereich, Spezialgerät und qualifiziertes Personal erforderlich
-

Bodensanierung: stark variable Kosten, abhängig von Kontaminationstiefe und -art, ggf. Grundwassersanierung

- Planung und Bauleitung: typischerweise 8 bis 12 Prozent der Nettobaukosten

**Hinweis:** Budgetreserve einplanen — Planen Sie bei Industrierückbauprojekten grundsätzlich eine Budgetreserve von 15 bis 20 Prozent ein. Unvorhergesehene Schadstoffbelastungen, statische Überraschungen oder Kontaminationen im Baugrund treten häufiger auf als erwartet — ein Nachtragsmanagement ist die Regel, nicht die Ausnahme.

## Kosten der Schadstoffsanierung

Die Schadstoffsanierung ist regelmäßig der größte einzelne Kostenblock bei Rückbauprojekten mit Gebäuden aus den 1950er bis 1990er Jahren. Die Kosten hängen von der Art des Schadstoffs, der Menge, der Zugänglichkeit und den erforderlichen Schutzmaßnahmen ab. Asbestsanierungen erfordern beispielsweise Schwarzbereiche, Unterdruckhaltung und Freimessungen — das treibt die Kosten pro Quadratmeter deutlich über den reinen Ausbau.

- Asbestsanierung: Abhängig von der Bindungsart (fest gebunden oder schwach gebunden), Zugänglichkeit und Menge
- KMF-Sanierung (alte Mineralwolle): Kosten geringer als Asbest, aber ebenfalls mit Schutzmaßnahmen verbunden
- PAK-haltige Materialien (Teerpappe, Parkettkleber): Rückbau und Entsorgung als gefährlicher Abfall
- PCB-belastete Fugenmassen und Anstriche: Aufwändige Dekontamination, Entsorgung als Sonderabfall
- Schwermetalle in Böden und Bauteilen: Analyse, selektiver Rückbau, spezielle Entsorgungswege

**Hinweis:** Schadstoffgutachten als Kalkulationsgrundlage — Das Schadstoffgutachten ist die wichtigste Grundlage für die Kostenkalkulation. Investieren Sie in ein umfassendes Gutachten mit ausreichender Probendichte. Nachuntersuchungen wegen zu weniger Proben sind teurer als ein gründliches Erstgutachten.

## Entsorgungskosten und Materialerlöse

Die Entsorgungskosten variieren stark nach Materialart, Belastungsgrad und Region. Mineralische Abfälle (Beton, Mauerwerk) können bei geringer Belastung als Recyclingmaterial aufbereitet werden — die Kosten sind dann deutlich niedriger als bei Deponieentsorgung. Gefährliche Abfälle erfordern spezielle Entsorgungswege, die entsprechend teurer sind.

- Mineralische Abfälle (sauber): Aufbereitung zu Recyclingmaterial, geringe Kosten oder kostenneutral
- Mineralische Abfälle (belastet): Entsorgung auf Deponie Klasse I bis III, je nach Belastungsgrad
- Gefährliche Abfälle (Asbest, KMF): Spezielle Entsorgungswege, Sonderabfalldeponie oder thermische Behandlung
- Stahlschrott: Erlöse je nach Marktlage und Qualität — aktuell ein relevanter Kostenkompensator
- Buntmetalle (Kupfer, Aluminium): Höhere Erlöse als Stahl, sortenreine Trennung erforderlich
- Holz, Kunststoffe, Mischabfälle: Entsorgungskosten abhängig von Belastungsgrad und Sortierung

**Hinweis:** Materialerlöse aktiv managen — Stahlschrott- und Buntmetallerlöse können bei großen Industrierückbauten einen sechsstelligen Betrag erreichen. Vereinbaren Sie vertraglich, wie die Erlöse verteilt werden, und lassen Sie die Mengen unabhängig verwiegen. Transparenz bei den Erlösen senkt die Gesamtkosten des Projekts.

## Einsparpotenziale und Kostenkontrolle

Auch wenn der Industrierückbau ein komplexes und kostenintensives Unterfangen ist, gibt es zahlreiche Hebel zur Kostenoptimierung. Der wichtigste Grundsatz: Gründliche Planung und qualifizierte Ausführung sind günstiger als Nachträge und Bauzeitverlängerungen.

- Qualifizierte Bestandsaufnahme: reduziert Nachträge und unvorhergesehene Kosten erheblich
- Selektiver Rückbau: höhere Verwertungsquoten senken Entsorgungskosten
- Ausschreibungsstrategie: funktionale Ausschreibung statt rein preisorientiert — Qualität spart langfristig
- Zeitplanung: Vermeidung von Bauzeitverlängerungen durch realistische Terminplanung
- Materialerlöse: aktives Schrottmanagement und Vermarktung verwertbarer Bauteile
- Generalunternehmer-Modell: ein Ansprechpartner, klare Verantwortung, weniger Schnittstellen

**Hinweis:** Festpreisvertrag vs. Einheitspreisvertrag — Bei gut untersuchten Standorten kann ein Festpreisvertrag die Kosten absichern. Bei unbekannten Risiken (z. B. mangelhaftes Schadstoffgutachten) ist ein Einheitspreisvertrag mit Aufmaß transparenter. Lassen Sie sich zu beiden Modellen beraten und wägen Sie Risiko und Planungssicherheit ab.

## Häufige Fragen

### Kann ich die Kosten eines Industrierückbaus steuerlich geltend machen?

Rückbaukosten sind als Betriebsausgaben grundsätzlich steuerlich absetzbar. Bei der Bilanzierung ist zu prüfen, ob Rückbauverpflichtungen als Rückstellung zu passivieren sind. Konsultieren Sie hierzu Ihren Steuerberater.

### Wer trägt die Kosten bei Insolvenz des Betreibers?

Bei Insolvenz haftet der Grundstückseigentümer als Zustandsstörer für die Kosten der Gefahrenabwehr und Bodensanierung. Der Insolvenzverwalter muss die Kosten des Rückbaus in die Masseverbindlichkeiten einbeziehen.

### Gibt es Fördermittel für den Industrierückbau?

In einigen Bundesländern gibt es Förderprogramme für die Revitalisierung von Brachflächen und Altlastensanierung. Die Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) kann bei Standortrevitalisierung greifen. Prüfen Sie die Programme Ihres Bundeslandes.

**Sprechen Sie mit uns über Ihr Projekt**

Rückmeldung binnen 24 Stunden, werktags.

**info@sbs-rs.de**

**+49 89 541 960 200**

**Online lesen: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/kosten-industrierueckbau**