

Sehr starke Steigerung der Baupreise im Jahr 2021

Hält der Anstieg im laufenden Jahr an?

Die Baupreise steigen seit Jahresanfang 2021 in einem rasanten Tempo. So kostete der Bau neuer Wohngebäude im November des gerade vergangenen Jahres 14,4 % mehr als im entsprechenden Vorjahresmonat, für Bürogebäude betrug der Anstieg 15 %, für sonstige gewerbliche Betriebsgebäude 15,6 %. Über das ganze Jahr 2021 gesehen betrug die Teuerung für Wohngebäude 9,1 %, für Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude 9,2 % respektive 9,6 %.

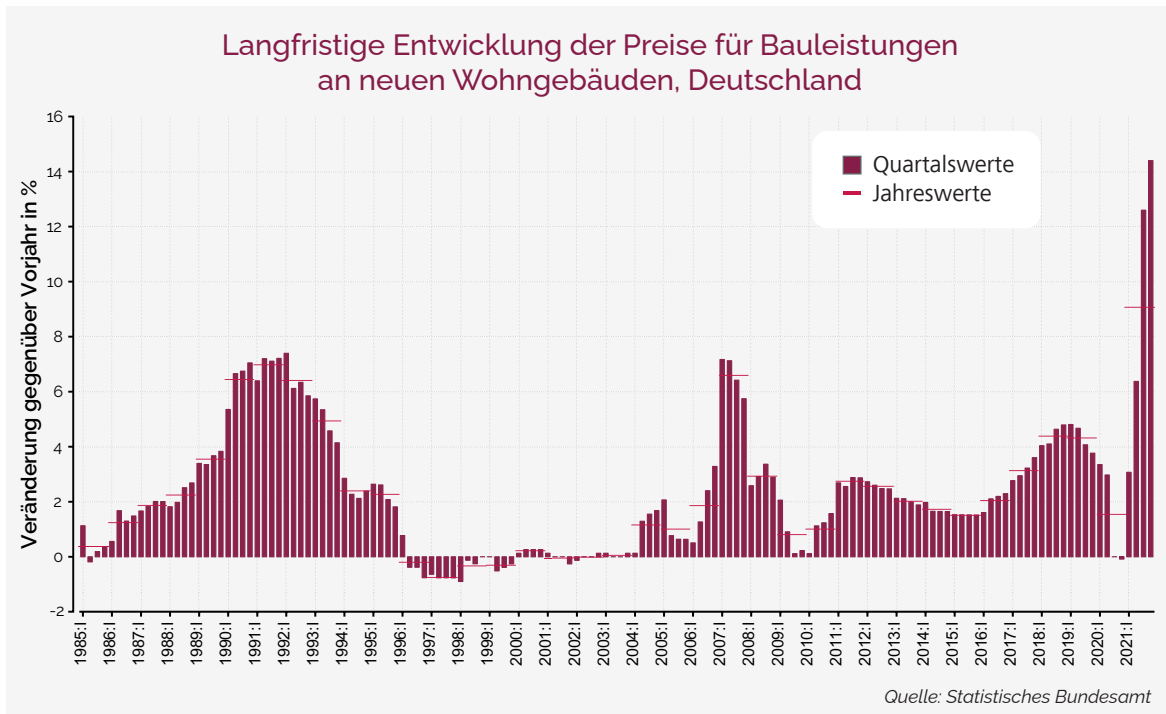
In den sehr hohen Preissteigerungen spiegeln sich vor allem drei Gründe wider, nämlich die hohe Nachfrage nach Bauleistungen, ein einmaliger Basiseffekt und steigende Vorleistungspreise:

- Mit der Belebung der Neubautätigkeit, insbesondere im Wohnungsbau, hat die Nachfrage nach Bauleistungen in der letzten Dekade kontinuierlich zugenommen. Da nicht im entsprechenden Umfang Baukapazitäten geschaffen wurden, ist die Bauwirtschaft mit einer anhaltenden Überlastung ihrer Kapazitäten konfrontiert. Das sorgt für einen deutlichen Aufwärtstrend bei den Baupreisen.
- Der Aufwärtstrend wurde Mitte des

vorvergangenen Jahres durch die befristete Senkung der Umsatzsteuer zum 1. Juli 2020 von 19 % auf 16 % vorübergehend unterbrochen. Danach führte die anschließende Wiederanhebung der Umsatzsteuer auf 19 % zum 1. Januar 2021 zu einer sehr deutlichen Trendverschiebung nach oben. Dieser Basiseffekt, der vor allem in der zweiten Hälfte des letzten Jahres wirksam wurde, ist mit dafür ausschlaggebend, dass wir zuletzt zweistellige Preiswachstumsraten für Bauleistungen gesehen haben.

- Hinzu kommen stark gestiegene Energie- und Materialpreise. Produkte aus Holz, Metall und Kunststoffen haben sich seit Jahresanfang 2021 stark verteuert. Vor allem die Preise für Zimmer- und Holzarbeiten legten infolge der sehr hohen Nachfrage nach Bauholz im Jahresdurchschnitt 2021 mit einem Plus von 30 % kräftig zu; im November 2021 mussten die Bauherren hierfür rund 40 % mehr bezahlen als im entsprechenden Vorjahresmonat.

Die hohen Preissteigerungen im letzten Jahr müssen die am Baumarkt Beteiligten beunruhigen, da sie erhebliche finan-



zielle Auswirkungen für die Erneuerung und Erweiterung des Gebäudebestandes haben und angestrebte Investitionsvorhaben erschweren. Es stellt sich also die Frage, ob die Teuerung in ähnlicher Höhe anhalten wird.

Sicher ist, dass von der Umsatzsteuer im Jahr 2022 keine direkten Auswirkungen auf die Baupreisentwicklung ausgehen werden. Der weitere Verlauf der Material- und Energiepreise ist schwer abzugreifen. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass sich die Energiepreise mittelfristig auf das aktuell erreichte Niveau einpendeln werden. Der Anstieg der Materialpreise wird voraussichtlich vermindert anhalten, sodass in Summe der Preisdruck von der Vorleistungsseite im Jahr 2022 abgeschwächt bestehen bleibt. Bleibt der Preisdruck, der von der hohen Auslastung der Baukapazitäten und dem Arbeitskräftemangel ausgeht. Von dieser Seite ist zunächst mit kei-

ner Entspannung zu rechnen. Im dritten Quartal 2021 lag der Auftragsbestand im Hochbau deutlich über dem entsprechenden Vorjahreswert. Das lässt alles in allem erwarten, dass sich die Bauleistungen auch im laufenden Jahr deutlich verteuern werden, wenn auch nicht ganz so stark wie im Jahr 2021. Wir kommen mit Blick auf den Wohnungsneubau auf eine Teuerung von etwa 8 %. Die Preise für den Neubau von Bürogebäuden und gewerblichen Betriebsgebäuden werden sich vergleichbar entwickeln.

Autor



Dr. Franz Eilers
Leiter Immobilienmarkt-
forschung