

Bundesvereinigung
Mittelständischer
Bauunternehmen e. V.



Aktuelle

PREIS TREIBER

in der Bauwirtschaft

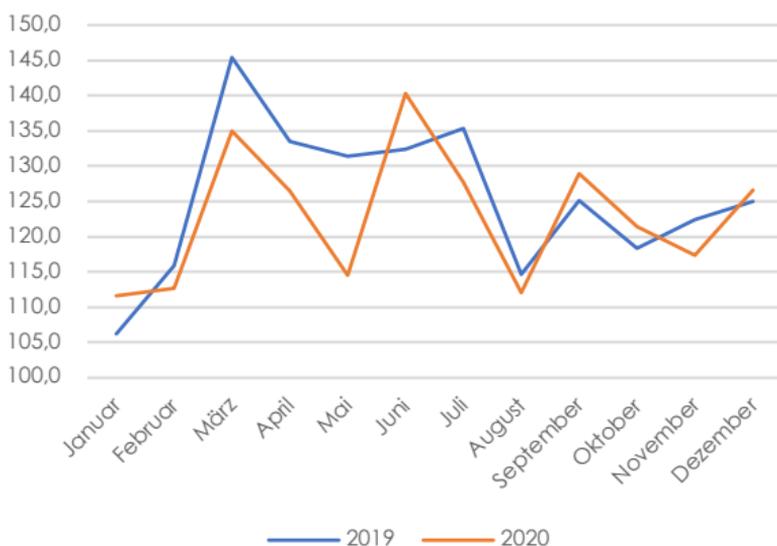
Stand März 2021

BAUKONJUNKTUR UND STEIGENDE BAUPREISE

Seit März 2020 können die Unternehmen der deutschen Bauwirtschaft trotz COVID-19-Pandemie durch große Kraftanstrengungen bei Infektionsschutzmaßnahmen und Organisation auf den Baustellen mit vergleichsweise geringen Einschränkungen weiter bauen. Auf diese Weise konnten bisher Arbeitsplätze weitgehend erhalten sowie Steueraufkommen gesichert werden. Die deutsche Bauwirtschaft funktioniert somit vorerst weiter als unverzichtbarer Konjunkturmotor für die deutsche Wirtschaft. Um diesen Zustand aufrecht zu erhalten, benötigen die Bauunternehmen jedoch mehr denn je Planungssicherheit in Form von stetigen und zukunftsorientierten Investitionshaushalten auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene.

In einigen Baubereichen haben die Bauunternehmen im Jahr 2020 allerdings bereits ein zögerliches Ausschreibungsverhalten durch die Auftraggeber zu spüren bekommen. Dies spiegelt sich auch im Vergleich der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe der Jahre 2019 und 2020 wider.

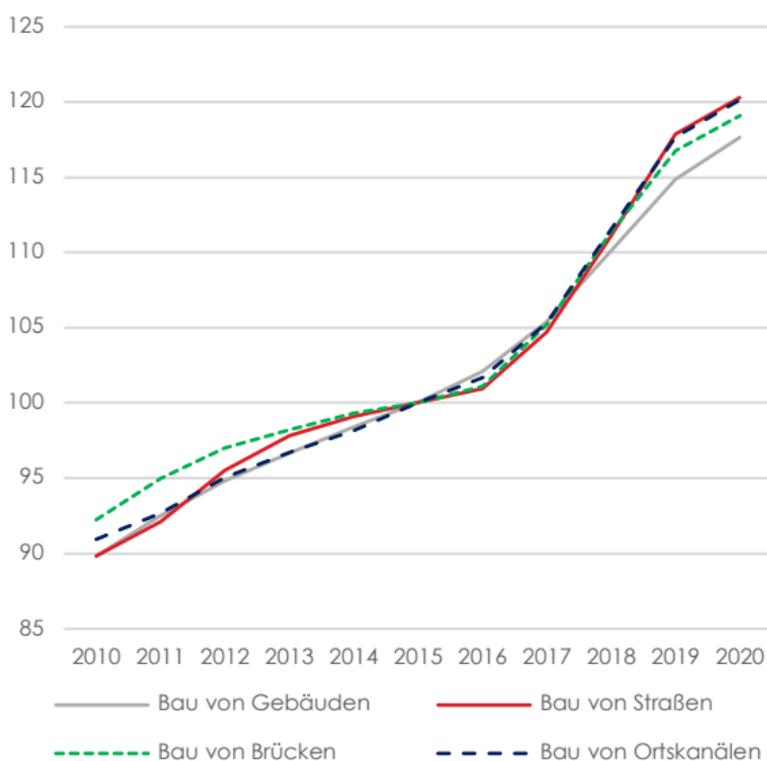
Quelle: Statistisches Bundesamt 2021
Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe, Volumenindex
Basiswert 2015=100, Datenstand



Das Preisniveau für Bauleistungen ist seit 2010 insgesamt gestiegen. So sind die Preise für den Bau von Gebäuden zwischen 2010 und 2020 um \varnothing 2,74 % p. a. gestiegen. Die kurzfristige Preissteigerung zwischen 2015 und 2020 betrug sogar \varnothing 3,31 % p. a.

Auch die Preise im Straßenbau sind angezogen. Auftraggeber mussten zwischen 2010 und 2020 \varnothing 2,98 % p. a. mehr für den Straßenbau ausgeben - kurzfristig, zwischen 2015 und 2020, lag die Teuerungsrate sogar bei \varnothing 3,79 % p. a.

Vergleichbare Entwicklungen haben auch die Preise für den Bau von Brücken (2010-2020: Ø 2,60 % p. a.; 2015-2020: Ø 3,57 % p. a.) und die Preise für den Bau von Ortskanälen (2010-2020: Ø 2,83 % p. a.; 2015-2020: Ø 3,75 % p. a.) genommen.



Quelle: Statistisches Bundesamt
 Baupreisindex mit Basiswert 2015=100
 Wert 2020: Mittelwert der Monatswerte bis November

RENDITE DER BAUUNTERNEHMEN ALS GRUND FÜR STEIGENDE BAUPREISE?

Bei näherer Betrachtung ist zu erkennen, dass diese Preissteigerungen nicht rein aus der Gewinnmaximierung der Unternehmen der Bauwirtschaft resultieren können. Vielmehr bewegt sich die Umsatzrendite vor Steuern und damit der Gewinn in der Bauwirtschaft seit Jahren auf einem stabilen Niveau. Die Umsatzrendite liegt nach Berechnungen des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands (DSGV) in der Bauwirtschaft zwischen 2011 und 2018 stabil zwischen 4,9 % und 6,6 %. Nach den vorläufigen Zahlen für 2019 und der Prognose für 2020 liegt die Umsatzrendite in der Bauwirtschaft in diesen Jahren bei 6,6 % und 6,2 %. Dabei wurden Bauunternehmen mit einem Jahresumsatz bis 250 Mio. €

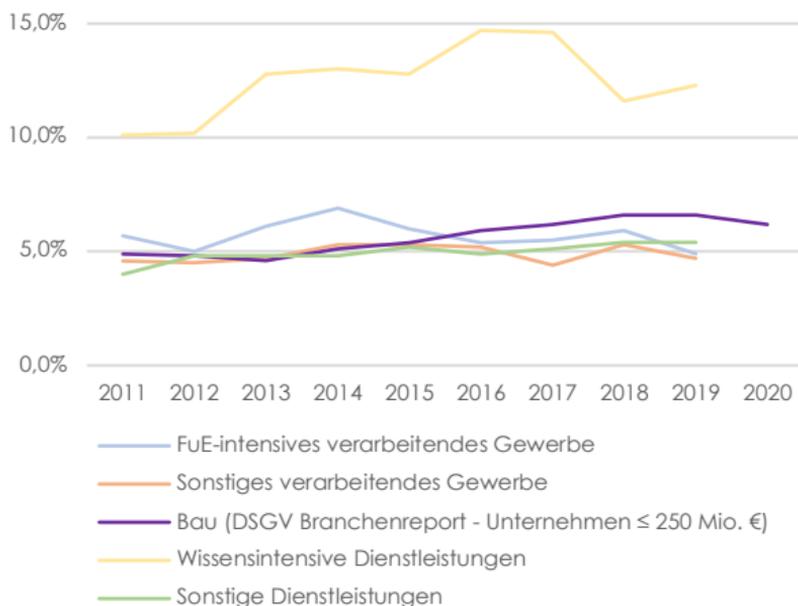
betrachtet. Die steigenden Baupreise lassen sich somit nicht mit übermäßigen Renditesprüngen der Bauwirtschaft erklären, sodass andere Faktoren als Preistreiber ursächlich sein müssen.

Quellen: KfW Mittelstandspanel 2018 & 2020

Branchenreport DSGV 2011-2018,

2019 vorläufig, 2020 Prognose für Bau

Umsatzrendite



Vielmehr muss die Kostenseite des Bauens betrachtet werden. Die Produktionsfaktoren der Bauwirtschaft haben dabei eine unterschiedliche Gewichtung an den Gesamtkosten der Bauunternehmen. Die Kostenstruktur setzte sich im Jahr 2018 folgendermaßen zusammen:



STEIGENDE PRODUKTIONSKOSTEN DER BAUWIRTSCHAFT

Personalkosten

Das Entgelt (Summe der lohnsteuerpflichtigen Bruttobezüge ohne Sozialkosten) pro Beschäftigten im Bauhauptgewerbe ist zwischen 2010 und 2019 um \varnothing 2,77 % p. a. gestiegen. Zwischen 2015 und 2019 betrug die Kostensteigerung sogar \varnothing 2,92 % p. a.

Index, 2010=100

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

* Daten 2020 bis Oktober



Eine zusätzliche Dynamik entfalten die Personalkosten durch den Tarifabschluss Bau 2018, wonach das Einkommen der betroffenen Arbeitnehmer einschließlich Einmalzahlungen um mehr als 8,6 % angestiegen ist.

Auch der Tarifabschluss Bau 2020 enthält weitere Lohn-erhöhungen und damit steigende Personalkosten für die Bauunternehmen. Seit Januar 2021 erhalten gewerblich Beschäftigte 2,1 % (TV Lohn West) bzw. 2,2 % (TV Lohn Ost) mehr Lohn. Dazu kommt seit Oktober 2020 ein Zuschlag in Höhe von 0,5 % als sog. Wegstreckenentschädigung.

Zudem sind auch die Mindestlöhne Bau gem. TV Mindestlohn abhängig von Lohngruppe und räumlichem Geltungsbereich seit 2009 zwischen \varnothing 1,24 % p. a. und \varnothing 2,81 % p. a. gestiegen.

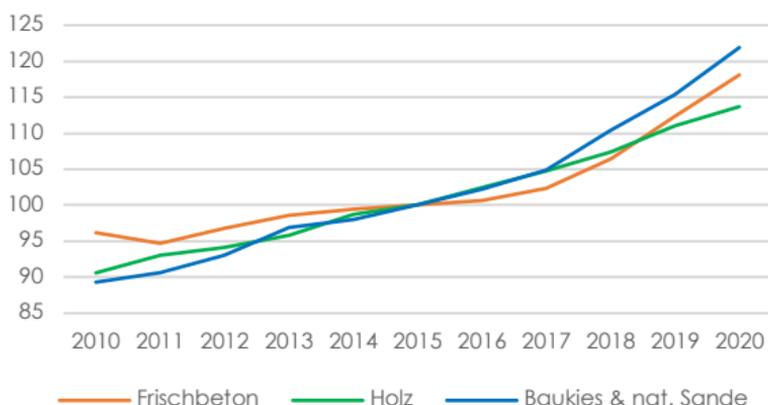
Quelle: Soka Bau



Materialkosten

Die Kosten für Materialverbrauch machen in der Bauwirtschaft etwa $\frac{1}{4}$ der Gesamtkosten aus. Umso schwerwiegender treibt die Entwicklung der Materialkosten der vergangenen Jahre die Baukosten nach oben.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2021
Erzeugerpreisindex mit Basiswert 2015=100



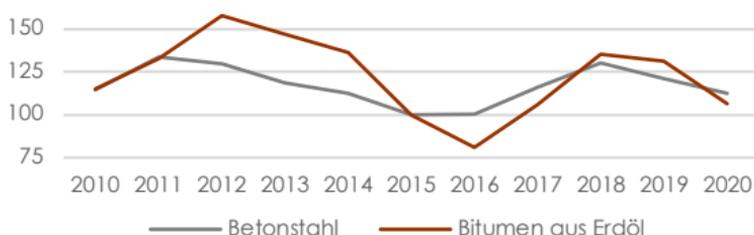
So stiegen die Kosten für Frischbeton zwischen 2010 und 2020 um \varnothing 2,09 % p. a. Zwischen 2015 und 2020 stiegen diese Kosten sogar um \varnothing 3,40 % p. a.

Auch die Preise für Baukies & natürliche Sande entwickeln sich zunehmend zu einem erheblichen Kostentreiber für die Bauwirtschaft. So stiegen die Kosten hier zwischen 2010 und 2020 um \varnothing 3,17 % p.a., zwischen 2015 und 2020 sogar um \varnothing 4,05 % p. a.

Eine ähnliche Entwicklung haben die Kosten für den Baustoff Holz (hier: Konstruktionsteile, Fertigbauteile, Ausbauteile und Fertigteilbauten) genommen. Zwischen 2010 und 2020 stiegen die Kosten um \varnothing 2,30 % p. a., in den Jahren 2015 bis 2020 sogar um \varnothing 2,60 % p. a.

Insbesondere die Kosten von Stahl (hier Betonstahl) und Bitumen aus Erdöl unterliegen einer hohen Volatilität und erzeugen somit erhebliche Kostenrisiken für die betroffenen Gewerke.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2021
Erzeugerpreisindex mit Basiswert 2015=100



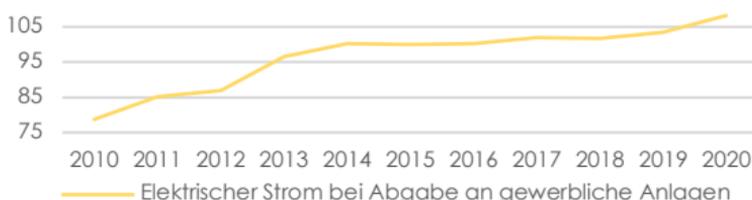
Zwischen 2010 und 2020 haben sich die Kosten für Betonstahl um \varnothing 0,31 % p. a. erhöht. Betrachtet man nur den Zeitraum 2015 und 2020, waren es jedoch \varnothing 2,79 % p. a. Zuletzt merklich gestiegen sind insbesondere die Kosten für Bitumen aus Erdöl. Zwischen 2010 und 2020 betrug die Kostensteigerung hier \varnothing 1,08 % p. a. In den Jahren 2015 bis 2020 betrug die Kostensteigerung jedoch \varnothing 3,50 % p. a.

In den Jahren von 2010 bis 2019 mussten die Bauunternehmen zudem in zahlreichen weiteren Bereichen Kostensteigerungen hinnehmen, wie beispielsweise bei den Ingenieurdienstleistungen (\varnothing 3,92 % p. a.), den Straßentransporten (\varnothing 1,36 % p. a.) oder den Schienentransporten (\varnothing 1,79 % p. a.).

Energiekosten und CO₂-Bepreisung

Zwar machen die Energiekosten mit einem Anteil von 1,61 % lediglich einen geringen Anteil an den Gesamtkosten der Bauunternehmen aus, allerdings sind einige, für die Bauwirtschaft wichtige Zulieferindustrien sehr energieintensiv. Die Zementindustrie beispielsweise benötigt für die Herstellung von Zement eine große Menge an elektrischem Strom. Dabei sind die Kosten für elektrischen Strom bei Abgabe an gewerbliche Anlagen zwischen 2010 und 2020 um \varnothing 3,30 % p.a. gestiegen. Zwischen 2015 und 2020 betrug die Kostensteigerung immerhin noch \varnothing 1,60 % p. a. In der Folge sind auch die Kosten für zementhaltige Bauprodukte und Baustoffe in den vergangenen Jahren gestiegen.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2021
Erzeugerpreisindex mit Basiswert 2015=100



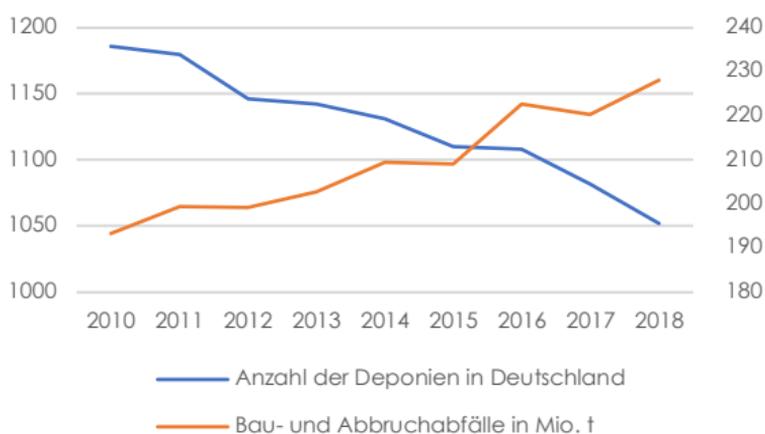
Einen ebenfalls großen Einfluss auf die Gesamtkosten der Baubranche könnte die Entwicklung der CO₂-Bepreisung haben. Seit dem 01.01.2021 werden fossile Brennstoffe mit einem Preis von 25 € pro Tonne CO₂ belegt. Nach Angaben des Bundesumweltministeriums (BMU) werden sich damit Öl und Diesel um 7,9 Cent pro Liter verteuern, Benzin um 7 Cent pro Liter und Erdgas um 6 Cent pro 10 kWh. Dieser CO₂-Preis steigt bis 2025

auf 55 € pro Tonne CO₂ und geht ab 2026 in einen Preiskorridor über, der zwischen 55 € und 65 € pro Tonne CO₂ liegt. Die Preisbildung Innerhalb dieses Preiskorridors erfolgt dann in Abhängigkeit der Nachfrage im Rahmen des nationalen Emissionshandels mit Zertifikaten. Dementsprechend werden sich auch die genannten Brennstoffe weiter verteuern und zu einem weiteren Baupreistreiber werden.

Entsorgungskosten

Durch die verstärkte Bauaktivität der vergangenen Jahre sind erhebliche Mehrmengen an Bau- und Abbruchabfällen in Deutschland angefallen. Gleichzeitig ist die Anzahl an verfügbaren Deponien in Deutschland in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen.

Quelle: Statistisches Bundesamt



Aus der Kombination einer wachsenden Nachfrage nach Deponieraum und der sich zuspitzenden Knappheit von Deponieraum resultieren massiv gestiegene Entsorgungskosten in der Bauwirtschaft, sodass die Entsorgung einen erheblichen Kostenfaktor darstellt und das Bauen weiter verteuert. Deutlich verschärft wird diese Problematik zukünftig noch durch die geplante Einführung der sog. Mantelverordnung, wodurch der Verbrauch an Deponieraum nach Schätzungen von Branchenverbänden um zusätzlich insgesamt 50 bis 70 Mio. Tonnen p. a. steigen könnte. Dem bevorstehenden Entsorgungsnotstand kann nur entgegengewirkt werden, wenn stattdessen die Recyclingquote für Baustoffe deutlich erhöht und Deponiekapazitäten signifikant ausgebaut werden.

Bundesvereinigung Mittelständischer Bauunternehmen e. V. (BVMB)

Kaiserplatz 3 - 53113 Bonn - Tel.: 0228 91185-0 - Fax: 0228 91185-22

info@bvmb.de - www.bvmb.de