

PREIS TREIBER

in der Bauwirtschaft

Stand März 2025

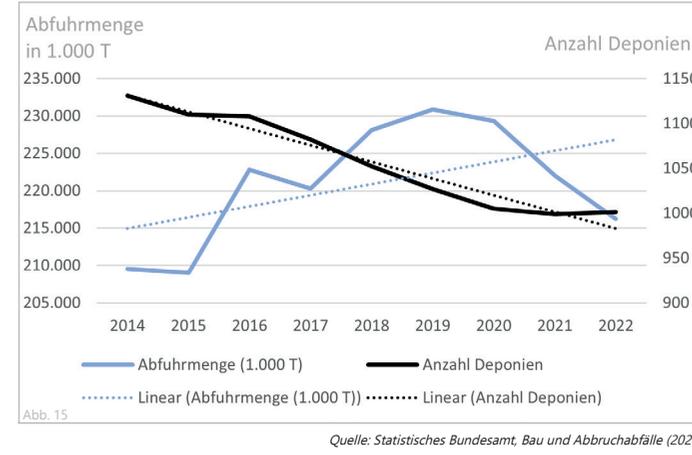


Bundesvereinigung
Mittelständischer
Bauunternehmen e. V. (BVMB)
Königswinterer Str. 329
53227 Bonn

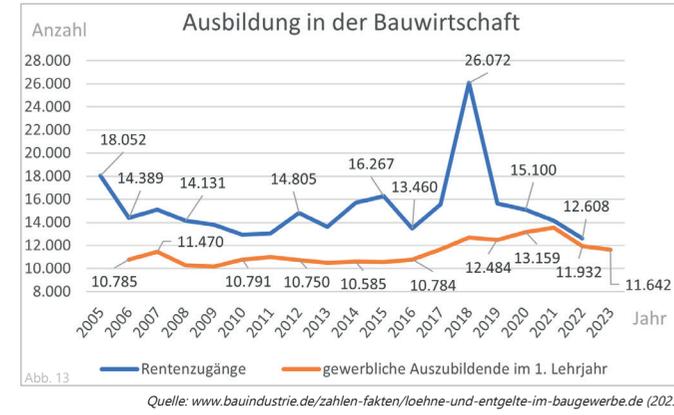
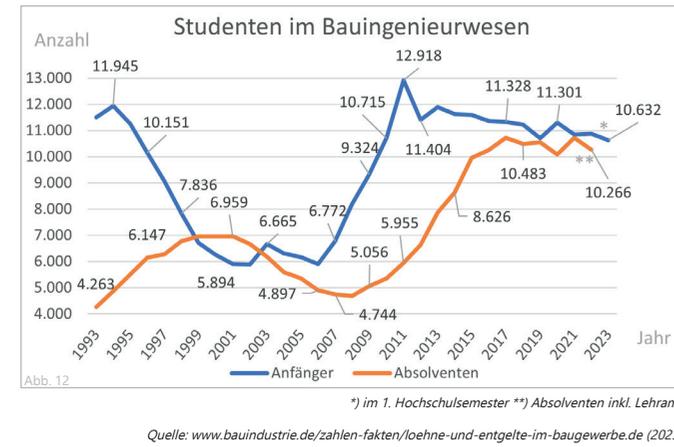
Tel.: 0228 91185-0
info@bvmb.de
www.bvmb.de



Entsorgungskosten
Die Entsorgungskosten im Baugewerbe steigen nicht nur durch strengere Umweltauflagen, sondern auch durch die Verknappung von Deponieraum. Der Mangel an Deponiekapazitäten führt zu steigenden Entsorgungspreisen. Hier die Trendlinien von Abfall und Deponie.



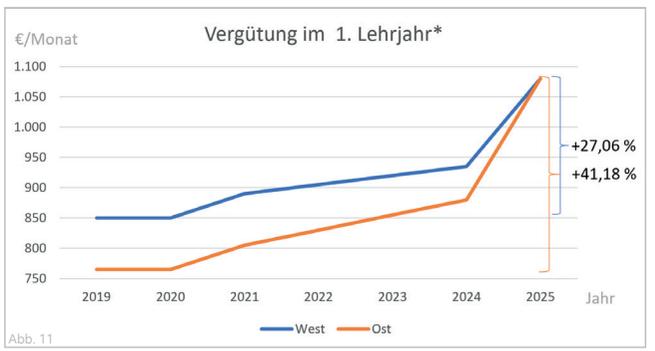
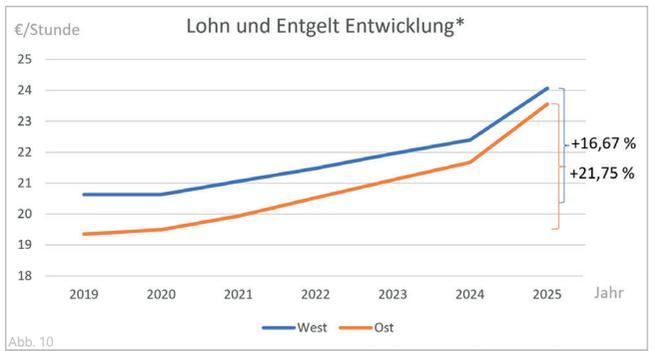
Zusammenfassung der Kostensteigerungen in der Bauwirtschaft
Die Bauwirtschaft ist mit erheblichen Kostensteigerungen konfrontiert, die auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sind. Dazu zählen steigende Materialkosten, verursacht durch globale Lieferengpässe, geopolitische Krisen und den gestiegenen CO₂-Preis. Gleichzeitig treibt der Fachkräftemangel die Lohn- und Sozialkosten in die Höhe, während strengere Umweltauflagen und die Verknappung von Deponiekapazitäten die Entsorgungskosten weiter steigen lassen. Zudem belasten hohe Energiepreise und die Inflation die Gesamtkosten von Bauprojekten erheblich. Insgesamt führen diese Entwicklungen zu einem deutlichen Anstieg der Baukosten. Auch künftig dürften Baukosten hoch bleiben, da Materialengpässe, Fachkräftemangel und Umweltauflagen fortbestehen.



Die sonstigen Kosten umfassen alle weiteren Ausgaben wie Verwaltungskosten und Versicherungen, die mit 12,1 % ebenfalls eine beachtliche Rolle in der Gesamtkostenstruktur spielen.

Bürokratiekosten
Die Bürokratiekosten in der Bauwirtschaft stellen eine erhebliche Belastung für die Unternehmen dar. Insbesondere die Vielzahl von Vorschriften, Genehmigungsverfahren und Dokumentationspflichten führen zu einem hohen administrativen Aufwand. Dazu zählen Bauanträge, Umweltgutachten, Nachweise zur Energieeffizienz sowie komplexe Auflagen im Bereich Brand- und Arbeitsschutz. Laut dem aktuellen Bericht des Normenkontrollrats führt die Einhaltung rechtlicher Vorgaben, die die Planung und Durchführung von Bauprojekten verlangsamen, zu zusätzlichen Kosten. Eine Vereinfachung der Verfahren könnte die Kosten senken. Die Wirtschaft kostete der Bürokratieaufwand 2024 rund 14 Mrd. Euro (s. Abb. 14).

Fachkräftemangel sorgt für steigende Lohn-, Personal- und Sozialkosten



Die **Sozialkosten**, zu denen Beiträge wie z. B. Sozialversicherung, Altersvorsorge und Krankenversicherung zählen, lagen bei 6,1 %.

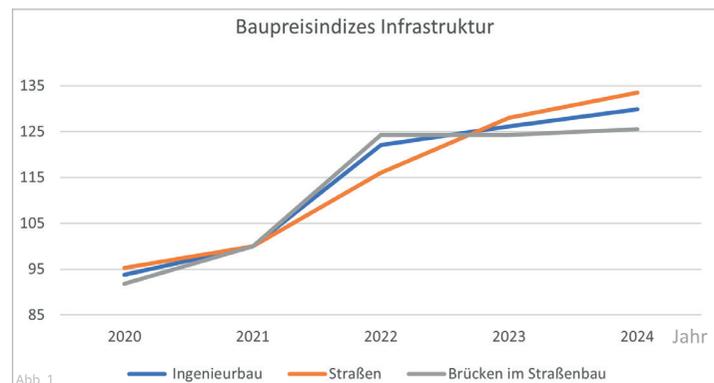
Seit 2011 sinkt die Zahl der Studienanfänger im Bauingenieurwesen kontinuierlich (s. Abb. 12). Dies verschärft den Fachkräftemangel bereits heute und wird sich in Zukunft noch verstärken. Auch die Zahl der Auszubildenden reicht nicht aus, um die ausscheidenden Fachkräfte zu ersetzen (s. Abb. 13). Diese Entwicklung wird zu weiter steigenden Arbeitskosten führen und die Bauwirtschaft nachhaltig belasten.

Wesentliche Kosten- und Preistreiber in der Bauwirtschaft

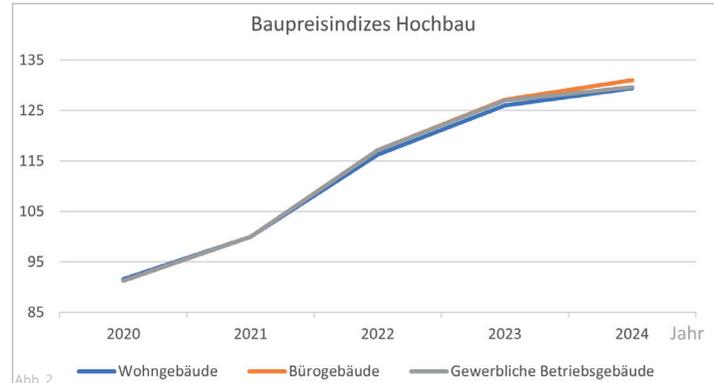
Die Baupreise haben sich in den vergangenen Jahren erheblich verändert – eine Entwicklung, die sowohl private, öffentliche und gewerbliche Auftraggeber als auch die Unternehmen der Bauwirtschaft vor neue Herausforderungen stellt. Doch warum steigen die Baupreise? Und was sind die größten Preistreiber?

Dieser Flyer soll einen klaren und verständlichen Überblick darüber geben, warum sich die Baupreise in den vergangenen Jahren so stark verändert haben und welche Faktoren dabei eine Rolle spielen. Von der steigenden Nachfrage nach Baumaterial über weltweite Lieferengpässe bis hin zum Fachkräftemangel – wir klären über die Hintergründe auf und zeigen, wie diese Faktoren den Markt der Bauwirtschaft beeinflussen. Unser Ziel ist es, Ihnen transparente Informationen an die Hand zu geben, damit Sie die Entwicklung wesentlicher Preistreiber der Bauwirtschaft besser nachvollziehen und Ihre Bauprojekte gut informiert angehen können.

Nachfolgend finden Sie eine Übersicht über die Entwicklung der Kosten in den unterschiedlichen Baugewerken:



Quelle: Statistisches Bundesamt, (Basisjahr 2021=100), Baupreisindizes; Ingenieurbau einschl. Umsatzsteuer (2025)



Quelle: Statistisches Bundesamt, (Basisjahr 2021=100), Baupreisindizes; Neubau (konventioneller Bauart) von Wohn- und Nichtgebäuden einschl. Umsatzsteuer (2025)

Anmerkung: Indizes sind Kennzahlen, die Veränderungen oder Zustände in einem bestimmten Bereich messbar machen. Sie dienen als Vergleichsgröße und werden oft genutzt, um Entwicklungen über die Zeit darzustellen.

Umsatzrendite

Wie in der Grafik (Abbildung 3) ersichtlich, ist ein Rückgang der Umsatzrendite im Baugewerbe zu beobachten. Dies deutet darauf hin, dass die gestiegenen Preise nicht von den Bauunternehmen selbst verursacht werden. Im Jahr 2023 lag die Umsatzrendite im Baugewerbe bei 5,7 %, und damit auf einem ähnlichen Niveau wie in den anderen Branchen. Lediglich „wissensintensive Dienstleistungen“ stechen mit einer Umsatzrendite von 9,4 % deutlich heraus. Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Bauunternehmen in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld agieren, in dem externe Faktoren wie z. B. Materialkosten und Arbeitskräftemangel einen erheblichen Einfluss auf die Rentabilität haben.

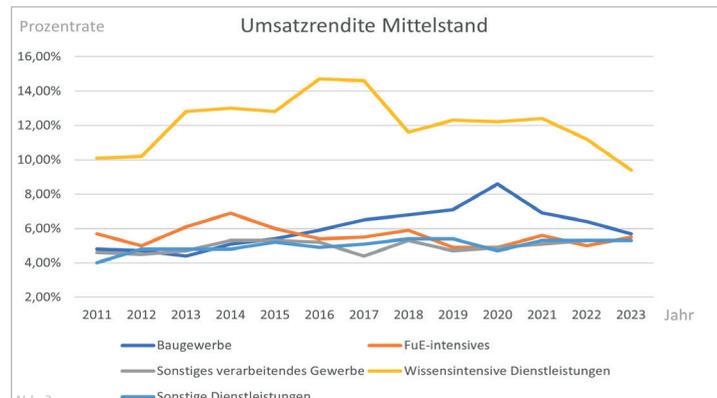


Abb. 3

Quelle: Branchenreport DSGV für Baugewerbe (2024), KfW-Mittelstandspanel 2024 für andere Posten (2024)

Überblick über die Kostenstruktur

Die Kostenstruktur von Bauunternehmen setzt sich aus verschiedenen Faktoren zusammen, die die Gesamtkosten direkt und indirekt beeinflussen. Dazu gehören neben den Material-, Lohn- und Energiekosten auch Posten wie Planung, Genehmigung, Logistik und unvorhergesehene Ausgaben, die durch witterungsbedingte Verzögerungen oder Materialmangel aufgrund geopolitischer Spannungen entstehen. Nachfolgend ein Überblick über diese unterschiedlichen Kostenkomponenten.

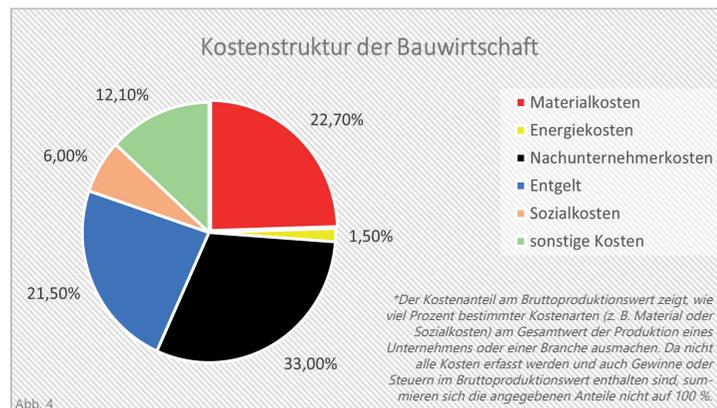


Abb. 4

Quelle: Statistisches Bundesamt, Kostenanteil am Bruttoproduktionswert (2022)

Nachunternehmerkosten machen mit 33 % den größten Anteil an der Kostenstruktur eines Bauunternehmens aus. Diese Position verdeutlicht die wichtige Rolle, die externe Partnerunternehmen bei der Durchführung von Bauprojekten spielen. Bauunternehmen vergeben häufig spezialisierte Tätigkeiten wie z. B. Elektroinstallationen, Sanitär- und Heizungsarbeiten, Aushub, Spezialtiefbau oder Dachdeckerarbeiten an Nachunternehmer. Auf diese Weise können sie auf Expertenwissen und spezialisierte Ausrüstung zurückgreifen, ohne diese dauerhaft selbst vorhalten zu müssen. Insbesondere bei großen und komplexen Bauvorhaben sind solche externen Nachunternehmerleistungen unerlässlich, um eine hohe Qualität zu sichern und flexibel auf spezifische Anforderungen reagieren zu können.

Als zweitgrößter Kostenfaktor folgen die **Materialkosten** mit einem Anteil von 22,70 %, die alle Ausgaben für Baumaterial wie z. B. Beton, Holz oder Sand umfassen und die Bedeutung der Materialbeschaffung in der Bauwirtschaft unterstreichen. Beispielsweise wurden 2021 in Deutschland 29,1 Mio. Tonnen Zement verbraucht (Quelle: VDZ).

Die Materialkosten im Bausektor sind in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen, was vor allem auf geopolitische Krisen und globale Lieferkettenprobleme zurückzuführen ist. Unsicherheiten und Konflikte auf internationaler Ebene haben zu Verknappungen und Preissteigerungen bei wichtigen Rohstoffen wie z. B. Stahl, Holz und Beton geführt. Diese Entwicklungen wirken sich direkt auf die Baupreise aus und erhöhen den finanziellen Druck auf Bauherren und Bauunternehmen gleichermaßen. Vor allem der Anstieg in den vergangenen vier Jahren: Holz verzeichnet z. B. eine 16 %ige Steigerung und die Kosten für Frischbeton sind im Vergleich zu 2021 um 34 % gestiegen und liegen damit deutlich über dem Inflationsniveau von 6 %.

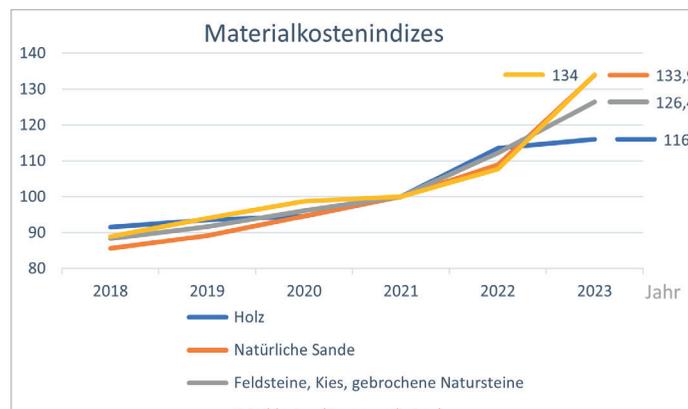


Abb. 5

Quelle: Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte, Statistisches Bundesamt (2024), Basisjahr 2021=100

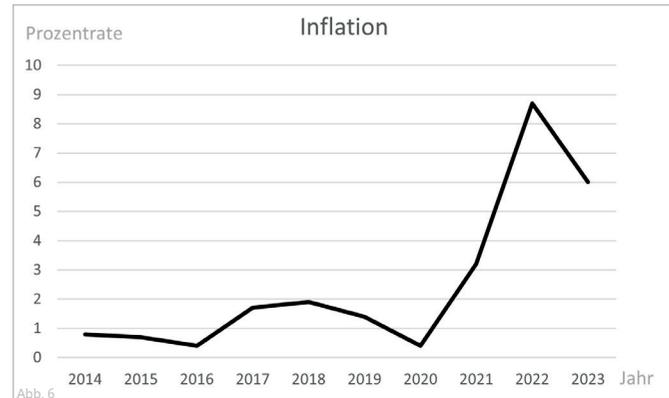


Abb. 6

Quelle: Verbraucherpreisindex für Deutschland, Statistisches Bundesamt (2024)

Zusätzlich zu den steigenden Materialkosten belastet auch der CO₂-Preis die Bauwirtschaft zunehmend. Der CO₂-Preis hat sich in den vergangenen vier Jahren mehr als verdoppelt. Beton gehört zu den energieintensivsten Materialien, die bei der Herstellung einen hohen CO₂-Ausstoß verursachen (Quelle: Deutschlandfunk, Ein Baustoff sucht Nachfolger, 2020).

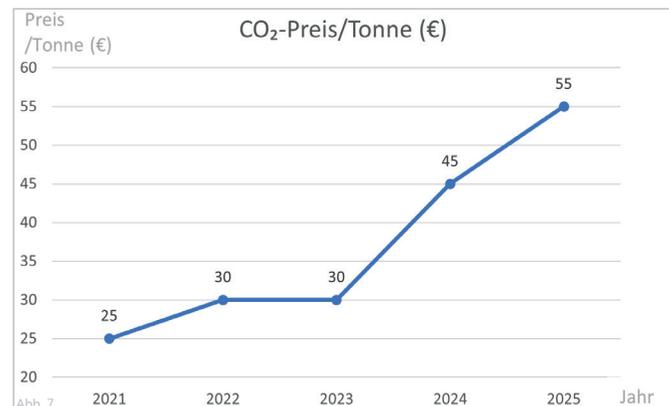


Abb. 7

Quelle: ADAC (2024)

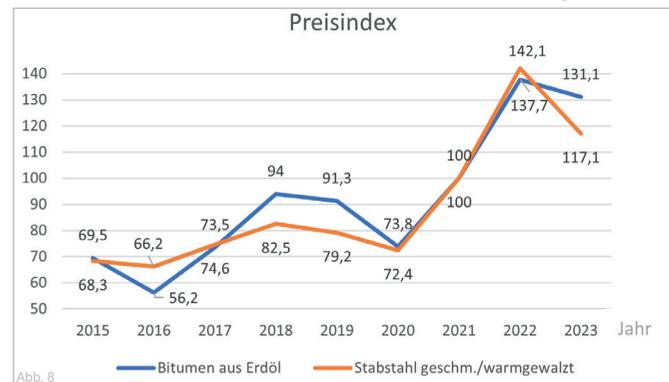


Abb. 8

Quelle: Statistisches Bundesamt (2024)

Bitumen aus Erdöl und stabförmiger Stahl, der geschmiedet oder warmgewalzt wird, sind zentrale Materialien der Baubranche. Bitumen wird vor allem im Straßenbau eingesetzt, während Stahl in der Tragwerkskonstruktion unverzichtbar ist. Beide Rohstoffe haben in jüngster Zeit erhebliche Preissteigerungen erfahren. Auch wenn die Preise im vergangenen Jahr leicht rückläufig waren, liegen sie mit über 17% (Stabstahl) und 31,1% (Bitumen) immer noch deutlich über dem Vorkrisenniveau (2020) (s. Abb. 8).

Die **Energiekosten** in der Bauwirtschaft machen 1,5 % der Gesamtkosten aus. Die Energiekosten umfassen die Kosten für Strom, Treibstoffe und andere Energiequellen, die für den Betrieb von Maschinen, Beleuchtung und Heizung auf Baustellen benötigt werden. Die stark gestiegenen Preise wie z. B. Erdgas und Diesel haben dennoch erhebliche Auswirkungen auf die Preise. Der Erdgaspreis ist zwischenzeitlich um 191,1 % gestiegen und liegt 2023 mit einer Preisentwicklung von +84,5 % höher als 2020. Gleichzeitig verteuern steigende Dieselpreise die Logistikkosten, was die Gesamtkosten von Bauprojekten weiter erhöht.

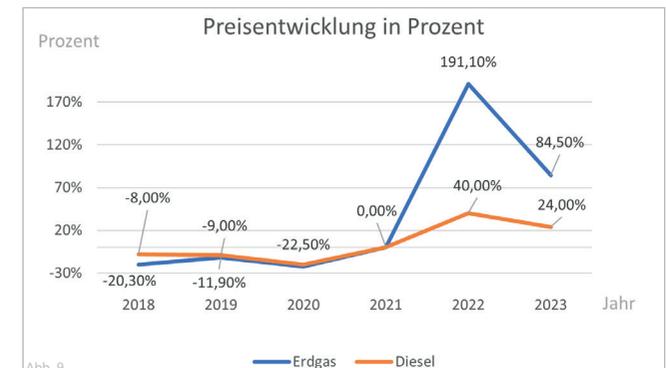


Abb. 9

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statista (2024), Index Erdgas & Diesel Basisjahr 2021=100, eigene Berechnungen für Preisentwicklung pro Jahr

Die Personalkosten, die unter anderem die Löhne und Gehälter der eigenen Mitarbeitenden umfassen, machen 21,5 % der Gesamtkosten aus und spiegeln die Relevanz der eigenen Arbeitskräfte wider.

Seit 2020 sind die Tarife im deutschen Baugewerbe (Ost und West) gestiegen, was sich exemplarisch an der Lohngruppe 4 zeigt, deren Durchschnittserhöhung bei 19,21 % liegt (s. Abb. 10). Besonders deutlich ist der Anstieg bei den Ausbildungsberufen. Die Vergütung im 1. Lehrjahr beträgt im Tarifgebiet Ost 41,18 %, im Tarifgebiet West 27,06 % – jeweils bezogen auf das Jahr 2020 (s. Abb. 11). Dies unterstreicht die Anstrengung der Branche, junge Menschen für eine Ausbildung i. d. Bauwirtschaft zu gewinnen.