

Die Entwicklung der Baukostenindizes

Preisauftrieb verschlechtert die Perspektiven am Bau massiv

Das Wachstum der Bauleistungen hält aufgrund der großen Nachfrage schon mehrere Jahre an. Damit stiegen auch die Baukosten. Inflationäre Züge nimmt die Entwicklung aufgrund der Materialknappheit an.

Der Baukostenindex für Wohngebäude (2015: 100) lag im Jahresdurchschnitt 2020 lag bei 112,2. Im Jahr 2021 wuchs er auf 119,9. Gemessen an der Ausgangsbasis ein gewaltiger Anstieg. Untergliedert wird der Baukostenindex in die Indizes für Materialkosten und Arbeitskosten.

grund der höheren Materialkosten schneller steigt als das Wachstum der Naturaleinheiten (Wohnungseinheiten, Wohngebäude, Wohnfläche).

Die Analyse der Erzeugerpreise für Baumaterialien gibt einen tieferen Einblick in die Entwicklung.



Die Teuerung bei Baustoffen ist inflationär: Baukies und Sande beispielsweise sind innerhalb eines Jahres um 12,3 Prozent im Preis gestiegen.

Über Jahre hinweg stieg der Arbeitskostenindex schneller und erreichte 2020 ein Niveau von 117,4, während der Materialkostenindex nur ein Niveau von 109,4 erreichte. 2021 änderte sich die Situation. Der Materialkostenindex wuchs um 9,4 Prozent auf 119,7, während der Arbeitskostenindex nur um 3,3 Prozent auf 121,3 anstieg. Diese Entwicklung ist das Ergebnis der 2021 eingetretenen Verknappung vieler Baumaterialien und der damit verbundenen Preissteigerungen. Sie behinderte bereits 2021 in vielen Fällen Bauabläufe, bereitete zahlreichen Bauunternehmen und Bauherren Schwierigkeiten. Ein weiteres Ergebnis ist darin zu sehen, dass das wertmäßige Bauvolumen auf-

Entwicklung der Erzeugerpreisindizes für ausgewählte Baumaterialien

Mehr oder weniger durchgängig sind alle Baumaterialien von Preissteigerungen betroffen. Der Index für Naturstein, Sand und Ton lag im April 2021 bei 116,9, im April 2022 betrug der Index 131,4 und war somit um 12,4 Prozent gestiegen.

Für Baukies und natürliche Sande wurde im April 2021 ein Stand des Index von 128,1 verzeichnet, innerhalb eines Jahres erfolgte ein Anstieg auf 143,9, also ein Anstieg um 12,3 Prozent.

Holz und Holzprodukte waren schon immer wichtige Baumaterialien. Sie sind eine wesentliche Grundlage für das ökologische

Bauen. Die Nachfrage wird hierdurch noch gesteigert. Der Preisindex für Holz, (gesägt, auch gehobelt und imprägniert) lag im April 2021 bei 124,4 und ein Jahr später bei 181,8, war somit um 46,1 Prozent gestiegen. Besonders stark war das Wachstum bei Nadelschnittholz, bis April 2021 auf 130,3 und dann bis April 2022 auf 198,5. Das war ein Anstieg um 52,3 Prozent. Besonders auffällig ist der starke Anstieg bei Furnieren und Platten (die Preisentwicklung für diverse Bauholz-Produkte lesen Sie in Tabelle 1).

Auch der Preisindex für Flachglas sowie veredeltes und bearbeitetes Flachglas stieg erheblich, von 117,4 auf 165,6 um 41,1 Prozent bzw. von 114,7 auf 134,6 um 17,3 Prozent.

Bei keramischen Baumaterialien vollzogen sich ebenfalls beachtliche Preissteigerungen. Insgesamt wuchs der Preisindex von 110,4 im April 2021 auf 118,3 ein Jahr später, ein Wachstum um 7,2 Prozent. Innerhalb dieser Erzeugnisgruppe gab es erhebliche Differenzierungen (einige Beispiele zeigt Tabelle 2).

Ein bedeutender Teil des Materialeinsatzes entfällt auf Bindemittel. Auch hier gab es beachtliche Preissteigerungen, wie Tabelle 3 zeigt.

Der Preisanstieg wurde besonders durch den hohen Energiebedarf für die Herstellung bzw. die Teuerung bei Brennstoffen hervorgerufen.

Zum Bauen werden auch erhebliche Mengen Metalle benötigt und zu deren Erzeugung sind wiederum große Mengen Energie erforderlich.

Hierzu zwei Beispiele: Der Erzeugerpreisindex für warmgewalzten Betonstahl lag im April 2021 bereits bei 149,2 und stieg bis April 2022 um 79,0 Prozent auf 267,0. Noch stärker war der Anstieg bei offenen bearbeiteten Profilen aus Stahl, von 147,5 um 89,3 Prozent auf 230,8. Metallkonstruktionen verzeichneten nur einen Anstieg des Index von 114,3 auf 144,1 (plus 26,1 %).

Auswirkungen der steigenden Erzeugerpreise

Wie die vorstehenden Zahlen zeigen, setzt sich die Erhöhung der Erzeugerpreise auch im Jahr 2022 fort. Es ist mit einer längeren Periode von Preissteigerungen zu rechnen, da deren wesentliche Ursachen weiterhin bestehen bleiben. Eine Ursache ist die Verknappung der Energieträger und damit das Wachstum ihrer Preise. Das gilt insbesondere für alle fossilen Energieträger (Öl, Gas, Kohle) und setzt sich auch bei Elektroenergie fort.

Tabelle 1: Erzeugerpreisindizes für Bauelemente aus Holz

	Index 04/21	Index 05/22	Wachstum um %
Furnier-, Sperrholz-, Holzfaser- u. Holzspanplatten	102,2	148,3	45,1
Konstruktionsteile, Fertigbauteile, Ausbauelemente	116,8	134,4	15,1
Fenster, Türen usw.	109,6	130	18,6
Vorgefertigte Gebäude	129,1	148,4	14,9

Tabelle 2: Erzeugerpreisindizes für keramische Baumaterialien

	Index 04/21	Index 04/22	Wachstum in %
Keramische Wand-, u. Bodenfliesen u. -platten	108,3	117,2	8,2
Sanitärkeramik	119,6	130,1	8,8
Ziegel u. sonstige Baukeramik	111,3	118,7	6,6

Tabelle 3: Erzeugerpreisindizes für Bindemittel

	Index 04/21	Index 04/22	Wachstum in %
Zement	110,2	123,6	12,2
Kalk u. gebrannter Gips	118,5	143,5	21,1
Erzeugnisse aus Zement, Beton, Kalkstein	117,8	135	14,6
Frischbeton (Transportbeton)	120	129	8,1
Mörtel	107,9	116	7,5

Auch die Herstellung von Bindemitteln (Zement, Kalk, Gips) erfordert einen hohen Energieeinsatz und dies wirkt sich auf die Herstellung von Beton und Betonzeugnissen aus. Die Herstellung von baukeramischen Erzeugnissen (Ziegel, Fliesen usw.) ist davon ebenfalls betroffen.

Die Preissteigerungen für Betonstahl aller Art bis hin zu Metallkonstruktionen sind ebenfalls auf die gestiegenen Energiepreise zurückzuführen. Aber auch Bauelemente aus Kunststoff und Gummi (Rohre, Platten, Abdichtungsmaterial) sind abhängig von fossilen Ausgangsstoffen. Weiterhin ist zu beachten, dass Baumaterialien oftmals über größere Entfernungen zu transportieren sind und somit erheblicher Treibstoffbedarf besteht.

Der Einsatz von Holz und Holzzeugnissen im Bauwesen zeigt eine wachsende Tendenz. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage haben die Preise angezogen. Das Aufkommen an Holz ist begrenzt, hinzu kommen vielfach lange Transportwege. Es ist also angebracht, den vielfältigen Auswirkungen der Preisentwicklung nachzugehen. Viele Bauherren werden ihre Vorhaben im Hinblick auf Umfang, Qualität und zeitliche Einordnung überprüfen und gegebenenfalls Abstriche vornehmen bzw. zurückstellen.

Der hohe Überhang an Baugenehmigungen und -aufträgen ist jedoch eine gute Grundlage für die weitere Tätigkeit der Bauunternehmen. Sie werden jedoch nicht umhinkommen, die steigenden Preise an ihre Auftraggeber weiterzugeben.

Maßnahmen zur Dämpfung des Preisanstiegs

Bauherren und Bauunternehmen werden ein breites Spektrum von Maßnahmen zur Begrenzung des Preisanstiegs bemühen, zum Beispiel:

- Flächenreduzierung
- kompaktere Bauweise
- Funktionsüberlagerungen
- verstärktes serielles Bauen
- Rationalisierung und Verbilligung der Materialbeschaffung

Schließlich ist auf den verstärkten Einsatz von Recyclingmaterial zu verweisen. Es kann und wird einen entscheidenden Beitrag zur Senkung der Baukosten leisten. Eine wesentliche Rolle muss weiterhin die Nutzungsdauerverlängerung durch Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz spielen, denn hier ist der Materialeinsatz in Größenordnungen geringer als beim Neubau.

Fazit

Nachdem Materialprobleme lange Zeit kaum eine Rolle spielten, ist es jetzt knapp und teuer. Das hat vielfältige Auswirkungen. So kann zum Beispiel das mengenmäßige Bauvolumen sinken, dass wertmäßige dabei durchaus wachsen. Es bleibt abzuwarten, wie sich der Arbeitskostenindex entwickelt. Ein etwas später einsetzender Anstieg aufgrund des Fachkräftemangels ist nicht auszuschließen. Es wird aber sicher viele neue innovative Lösungen geben, die das Bauen insgesamt voranbringen.

*Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Baukostenindizes für Wohngebäude Deutschland, Stand 22.06.2022
DIW-Wochenbericht 1+2/2022, Bauwirtschaft: Hohe Preisdynamik setzt sich fort – Geschäfte laufen trotz Corona-Krise gut
Statistisches Bundesamt Fachserie 17 Reihe 2, 04/22*



Autor

Dr. Wolfgang Lange,
Dipl.-Ökonom, freier Autor