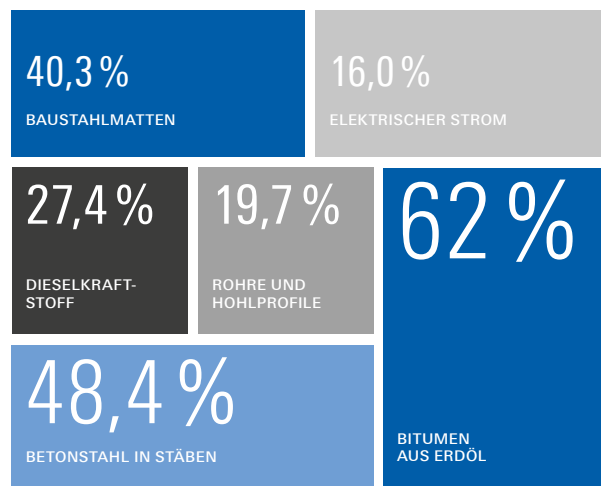


VIELE MATERIALPREISE SIND DEUTLICH STÄRKER GESTIEGEN ALS DIE BAUPREISE.



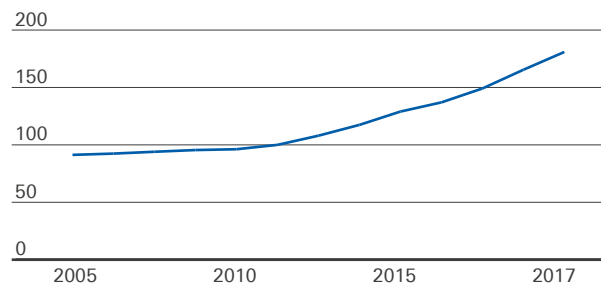
Preisanstieg vom 1. Quartal 2016 bis zum 2. Quartal 2018 in % – Deutschland

HOHE GRUNDSTÜCKSPREISE VERTEUERN DAS WOHNEN IN DEN STÄDTEN

Die Grundstückspreise in den Städten sind massiv gestiegen. Mittlerweile betragen die Kosten für das Baugrundstück rund 60% der Baukosten. Vor zehn Jahren waren es rund 30%.

WOHNEN IN GROSSSTÄDTEN WIRD IMMER TEUERER

Preise für Wohnimmobilien in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart (2010 = 100)



Quelle: Berechnungen der Deutschen Bundesbank auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG

NORMALISIERUNG AM BAUMARKT

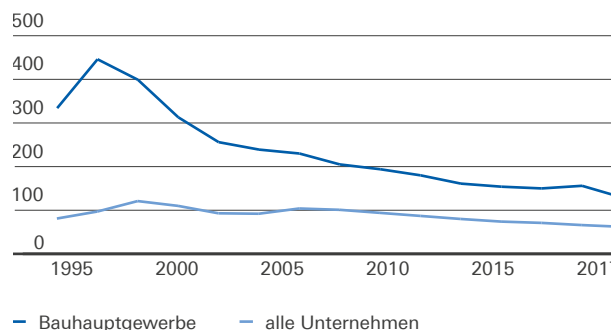
Die Baupreise sind zum Teil auch gestiegen, weil der Baupreis wieder normal geworden ist. In Krisenjahren waren die Bauunternehmen gezwungen, auch ertragsschwache Aufträge anzunehmen. Oftmals hatten sie nur dann die Chance auf einen dringend benötigten Auftrag, wenn sie Angebote unter ihren Kosten machten.

INSOLVENZRISIKO NOCH IMMER HOCH

Das Insolvenzrisiko ist am Bau zwar gesunken, es ist aber immer noch höher als in vielen anderen Branchen - ein Beleg dafür, dass die Baupreise noch immer in keinem angemessenen Verhältnis zum Risiko stehen. Immerhin hat sich das Insolvenzrisiko auf das Doppelte des Durchschnitts aller Unternehmen reduziert. Vor gut zwei Jahrzehnten war es viermal so hoch. Ein niedriges Insolvenzrisiko ist nicht zuletzt auch im Interesse des Auftraggebers.

INSOLVENZRISIKO AM BAU IMMER NOCH DOPPELT SO HOCH

Insolvenz pro 1.000 Unternehmen



Quelle: Statistisches Bundesamt

Bayerischer Bauindustrieverband e.V.

Oberanger 32
80331 München
Telefon +49 89 235003-0
Fax +49 89 235003-70
info@bauindustrie-bayern.de
www.bauindustrie-bayern.de



BAUPREISE

Bayerischer Bauindustrieverband e.V.

➤ **HÖHERE BALKOSTEN TREIBEN
BAUPREISE NACH OBEN**

HÖHERE BAUKOSTEN TREIBEN BAUPREISE NACH OBEN

Die Baukonjunktur ist gut. Umsätze und Aufträge sind gestiegen, zuletzt auch die Baupreise. Weil Baupreise von den Bauunternehmen gestellt werden, im Öffentlichen Bau als Kalkulationspreis im Bieterverfahren, im privaten Wohnungs- oder Wirtschaftsbau als Angebotspreise, wird ihre Erhöhung oft vorschnell den Bauunternehmen zugerechnet. Vermutet wird, sie nutzen die Situation aus für einen „schnellen Gewinn“.

So ist es aber nicht. Für höhere Baupreise gibt es mehrere Gründe. Die Hauptursachen dafür sind

- höhere Arbeitskosten,
- gestiegene Materialpreise,
- Kosten staatlicher Regulierungen

Die tariflichen Arbeitskosten im Baugewerbe sind in den vergangenen Jahren stets gestiegen, ab Mai 2018 sogar um 5,7%.

Auch viele Materialpreise sind deutlich stärker gestiegen als die Baupreise. Markant waren die Preiserhöhungen bei Stahlprodukten: Betonstahl ist seit dem 1. Quartal 2016 um 48% teurer geworden, der Preis für Baustahlmatten stieg um 40%. Im Verkehrswegebau sind Bitumen, Diesel und Energie dominante Einkaufsgüter. Der Preis für Bitumen aus Erdöl stieg vom 1. Quartal 2016 bis zum 2. Quartal 2018 um 62%, der Dieselpreis um 27% und der Strompreis um 16%.

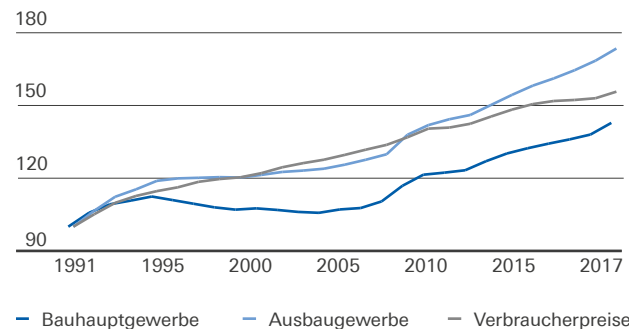
Markant teurer ist die Baustellenentsorgung geworden. Weitere Kostenanstiege stehen bevor, weil der Platz auf den Depo-nien fehlt. In nur fünf Jahren haben sich die Gebühren bereits verdoppelt. Den Bodenaushub für ein durchschnittliches Einfamilienhaus zu entsorgen kostet mittlerweile im Großraum Stuttgart mehr als 30.000€. Zweifach erhöhen die immer komplexeren staatlichen Regulierungen (Energieeffizienz, Statik, Brandschutz, Umweltgesetze etc.) die Baupreise. Sie verteuern direkt und zusätzlich indirekt, weil sie die Genehmigungsverfahren und die Bauphase verlängern. Kosten und Materialpreise steigen in diesen Zeiträumen aber weiter an.

Viele Kostenanstiege betreffen bereits abgeschlossene Bauverträge. Dann müssen die Bauunternehmen die höheren Kosten meistens selbst tragen.

Allerdings bleiben die Baupreise in der längerfristigen Betrachtung immer noch hinter der Inflationsrate zurück. Daran ändert auch der zuletzt beschleunigte Anstieg der Baupreise nichts. 2017 betrug der Vorsprung der Verbraucherpreise mehr als 12 Prozentpunkte. Er hat sich zwar im Jahresverlauf 2018 verringert, verschwinden wird er aber 2018 nicht.

BAUPREISE IMMER NOCH UNTER DER INFLATION

Index, 1991 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt

Baupreise steht verkürzt für **Bauleistungspreise**. Es handelt sich um Preise für einzelne Bauleistungen aus Abschlüssen zwischen Bauauftraggebern und Bauunternehmern. Die Bauleistungspreise geben Auskunft über die **Neubaupreise** von Bauwerken, nicht aber über deren Verkehrs-, Ertrags- oder Mietwerte. Die Bauleistungspreise werden vierteljährlich vom Statistischen Bundesamt erhoben. Aktuell ist der Augustwert:

- Die **Bauleistungspreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude** in Deutschland stiegen im August 2018 gegenüber August 2017 um 4,6%.
- Die Preise für **Rohbauarbeiten an Wohngebäuden** stiegen um 5,8%.
- Die Preise für **Ausbauarbeiten** nahmen im August 2018 um 3,9% zu.
- Die Neubaupreise für **Bürogebäude** stiegen um 4,7%, für **gewerbliche Betriebsgebäude** um 4,8%.
- Im **Straßenbau** erhöhten sich die Preise um 6,7%.

Von den Baupreisen zu unterscheiden sind die **Baukosten** und die **Kaufpreise** (für Gebäude, Wohnungen etc.), zu denen auch die Grundstückspreise beitragen.

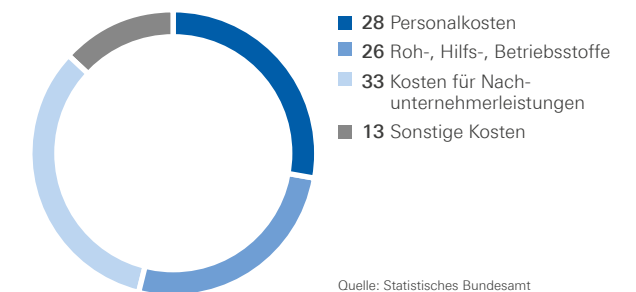
DIE KOSTEN

Zu den **Baukosten** zählen:

- die **Löhne** (rund 28% der Gesamtkosten)
- die **Materialkosten** (rund 26%)
- **Kosten für Nachunternehmer** (33%)
- **Kosten staatlicher Auflagen und Regulierungen** (nicht generell bezifferbar).

KOSTENSTRUKTUR IM BAUHAUPTGEWERBE

Deutschland 2016



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die **Löhne** haben eine Doppelrolle: sie sind einerseits ein (wesentlicher) Bestandteil der Baukosten, für die Baubeschäftigten sind Einkommen, Anerkennung für ihre Leistung.

Die Löhne am Bau werden durch die Tarifparteien festgelegt. Sie sind davon geleitet, eine Lohnpolitik des rechten Maßes zu finden, die beiden Anliegen gerecht wird.

5,7%

TARIFLICHE STUNDENLÖHNE GEWERBLICHER
ARBEITNEHMER IM BAUGEWERBE IN
WESTDEUTSCHLAND - LOHNGRUPPE 2A – 6