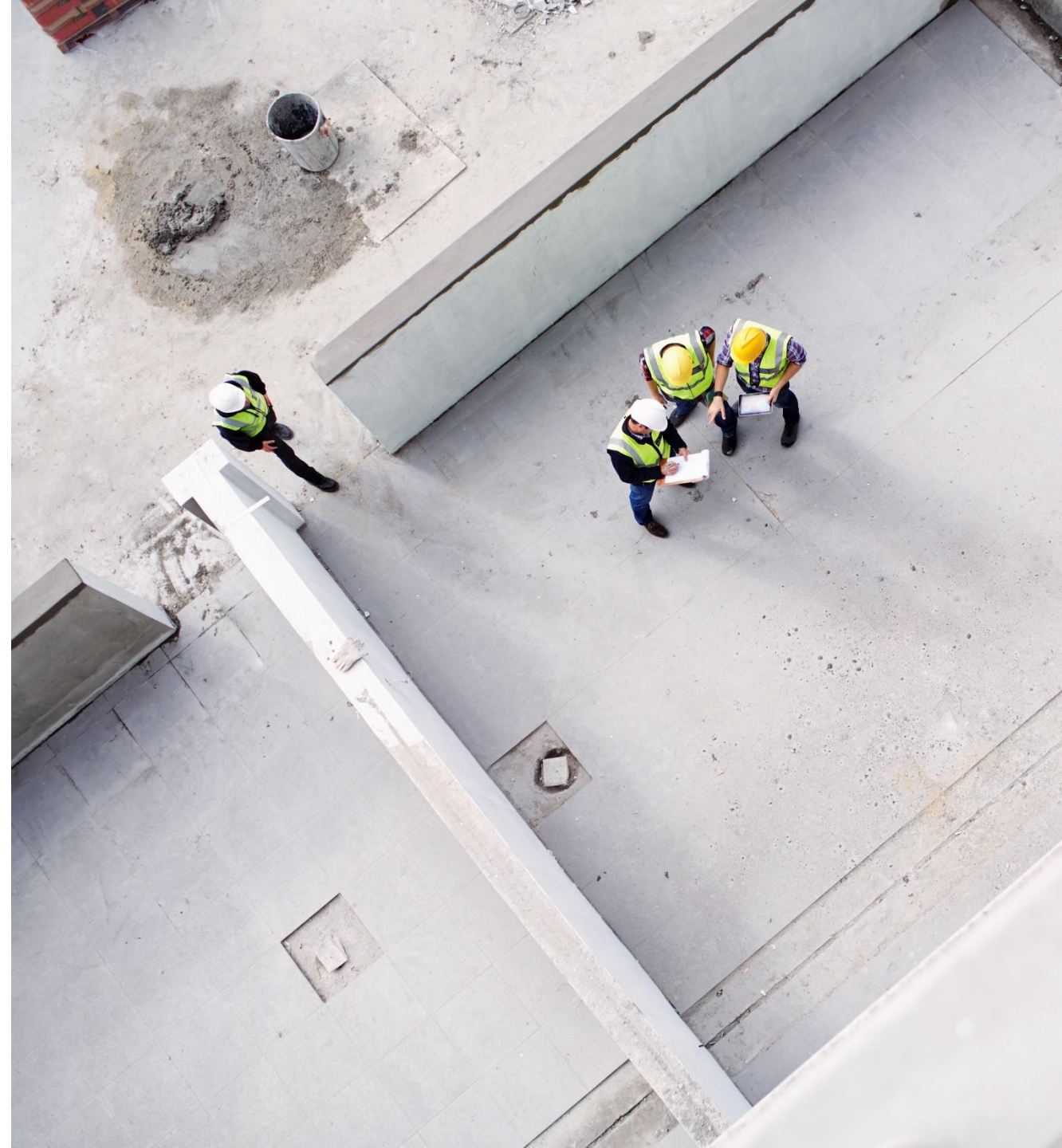


Preisentwicklung in der Baubranche – PwC Real Estate

August 2022



Einleitung

Steigende Preise für Güter und Dienstleistungen sind eines der präsentesten Themen der aktuellen Tagespresse. Insbesondere seit Beginn des Konfliktes in der Ukraine im Februar 2022 ist eine Zunahme der Preise für zahlreiche Bauprodukte und -dienstleistungen festzustellen. Im kürzester Vergangenheit korrigierte auch die Bundesbank die Prognose der Inflationsrate in Deutschland für 2022 auf 7,1 %.

Bereits durch die COVID-19 Pandemie und in deren Folge unterbrochenen Lieferketten sowie weltweite Veränderungen der Bau- und Immobilienbranche waren dynamische Preisentwicklungen in den letzten zwei Jahren wahrzunehmen, die auch weiterhin Auswirkungen auf die aktuelle Entwicklungen der Baubranche haben.

Vor diesem Hintergrund haben wir sechs wesentliche Faktoren identifiziert, die aus unserer Sicht maßgebliche Auswirkungen auf die Preisentwicklung in der Baubranche haben können. In der vorliegenden Studie betrachten wir diese sechs preisbeeinflussenden, makroökonomischen Faktoren hinsichtlich ihrer Auswirkungen und Entwicklungen auf die Baubranche in Deutschland. Unsere Erkenntnisse stützen sich sowohl auf eigene Analysen und Auswertungen als auch Ergebnisse von Untersuchungen führender deutscher Wirtschaftsinstitute.

Datenbasierte Analysen zeigen aktuelle Trends der Preisentwicklungen und deren mögliche Einflüsse auf die Baubranche.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.



Baupreientwicklung und Einflussfaktoren

Weitere Preissteigerungen in den nächsten zwei Jahren sind zu erwarten

Preissteigerung

~ 19%

Preissteigerung bei
Nichtwohngebäuden



ggü. dem Vorjahresquartal in
Deutschland ²

Quelle: ¹ DIW Wochenbericht 1+2, 2022, ² Destatis, Juli 2022



In den kommenden zwei Jahren ist ein deutlicher Anstieg der Baupreise zu erwarten. Für die Entwicklung des Bauvolumens wurde zu Beginn des Jahres 2022 eine Preiserhöhung von insgesamt rd. 14 % für die nächsten zwei Jahre prognostiziert.¹



Bereits im zweiten Jahresquartal 2022 ist ein Anstieg von rund 19% gegenüber dem Vorjahresquartal bei Nichtwohngebäuden festzustellen. Die Baupreise für Wohngebäude sind im gleichen Zeitraum um fast 18% gestiegen.²



Die aus den letzten zwei Jahren bestehenden Folgen aus der COVID-19 Pandemie, wie Verzögerungen in den Lieferketten bei anhaltender Nachfrage auf Seiten der Bauwirtschaft, werden durch die aktuellen geopolitischen Entwicklungen zusätzlich stark beeinflusst.



Vor diesem Hintergrund haben wir sechs wesentliche Faktoren identifiziert, die aus unserer Sicht einen unmittelbaren Einfluss auf die Preisentwicklung in der Bauwirtschaft haben können.

Baupreientwicklung und Einflussfaktoren

Vor diesem Hintergrund haben wir sechs wesentliche preisbeeinflussenden Faktoren identifiziert und im Rahmen unserer Kurzstudie näher analysiert.

Einflussfaktoren

6 Wesentliche preisbeeinflussende Faktoren



führen derzeit zu dynamischen Bewegungen am Markt und geben Aufschluss über zukünftige Entwicklungen.



Einflussfaktor Nachfrage, Energiepreise

Trotz steigender Öl- und Gaspreise ist in den kommenden Jahren mit Nachholinvestitionen zu rechnen.

1. Faktor Nachfrage

In den vergangenen zwei Jahren ist das reale Bauvolumen mit 3,6% Prozentpunkten vergleichsweise moderat angestiegen.¹

Demgegenüber ist ein anhaltender Anstieg von Baugenehmigungen im Hochbau in Deutschland von ca. 223.000 in 2019 zu ca. 249.000 in 2021 festzustellen.²

Aufgrund der aktuellen Preisunsicherheiten, insbesondere durch die Ukraine-Krise und den damit verbundenen Sanktionen gegen Russland geben Bauunternehmer an, dass Auftraggeber bereits Bauprojekte zurückstellen.³

Bereits während der Pandemie zurückgestellte Investitionen und weitere Zurückhaltung aufgrund der aktuellen geopolitischen Entwicklungen lassen vermuten, dass in den kommenden Jahren mit Nachholinvestitionen und damit gesteigerter Nachfrage im Bereich Gewerbe sowie insbesondere im Bereich Wohnungsbau zu rechnen ist.

2. Faktor Energiepreise

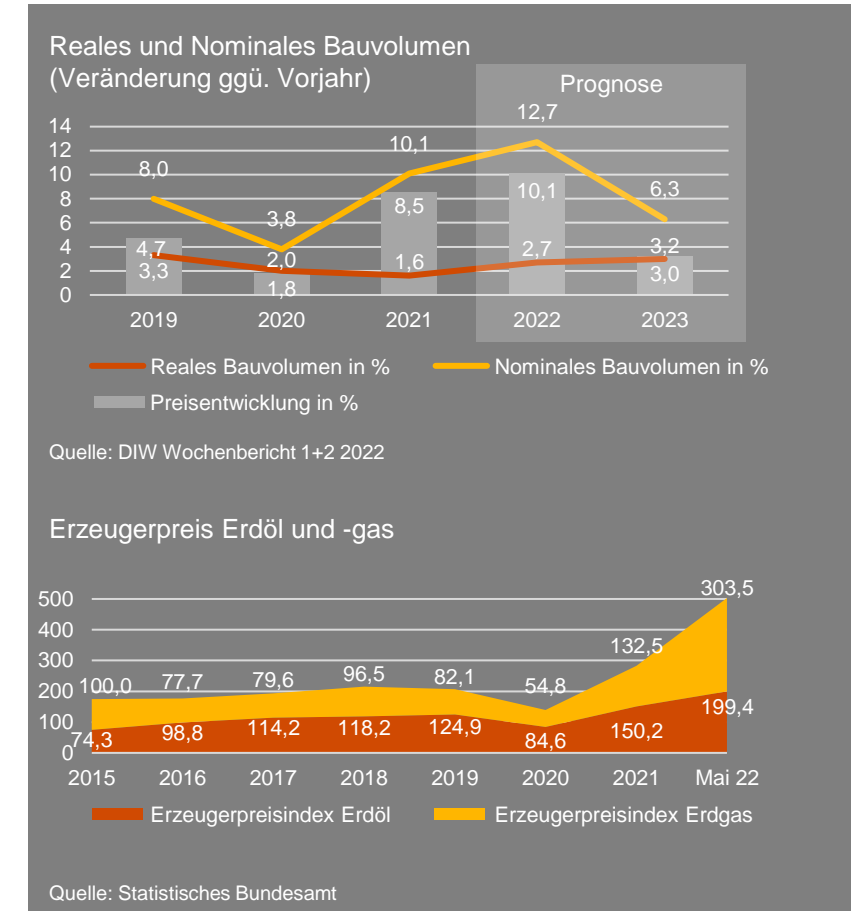
Bereits zum Ende des letzten Jahres war ein sprunghafter Anstieg der Energiepreise von 69% im Vergleich zum Vorjahresmonat Dezember zu verzeichnen, der wiederum zu steigenden Produktionskosten bei Baumaterialien führt.⁴

Wesentliche Gründe hierfür sind die gestiegene Nachfrage nach fossilen Energieträgern sowie die Einführung der CO₂-Abgabe.

Insbesondere die Entwicklungen aufgrund der Ukraine-Krise in den letzten Monaten hat weitere Preissteigerungen bei den Energieträgern zu Folge und befinden sich im Mai 2022 bei knapp 87 % im Vergleich zum Vorjahresmonat. Der Erzeugerpreisindex stieg vor allem bei Erdöl (+62,4%) und Erdgas (+257,5%) deutlich an.⁴

Quelle: ¹ DIW, Wochenbericht 1+2, 2022; ² Statistisches Bundesamt – Baugenehmigungen im Hochbau in Deutschland, 2022.

³ Bauindustrie NRW - Zweite Branchenumfrage zu Folgen des Ukraine-Krieges. ⁴ Statistisches Bundesamt – Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte, 2022





Einflussfaktor Materialkosten, Inflation

Durch die COVID-19 Pandemie und in der Folge unterbrochenen Lieferketten sowie geopolitische Disruptionen in der Ukraine stiegen die Preise für Baumaterial stark an.

3. Faktor Materialkosten/ -verfügbarkeit

Während die Produktion von Baustoffen aufgrund der Covid-19 Pandemie zurückgefahren wurde, lief ein Großteil der Baustellentätigkeiten weiter.

Die daraus resultierende Rohstoffknappheit und Lieferengpässe sowie eine gestiegene Nachfrage für Holz, Stahl, Dämm- und Kunststoffe in USA und China führten insbesondere in Deutschland zu Beginn diesen Jahres zu einer Verteuerung von Baumaterialien. Diese Entwicklung hat sich unter anderem durch den Ukraine-Krieg weiter verschärft.

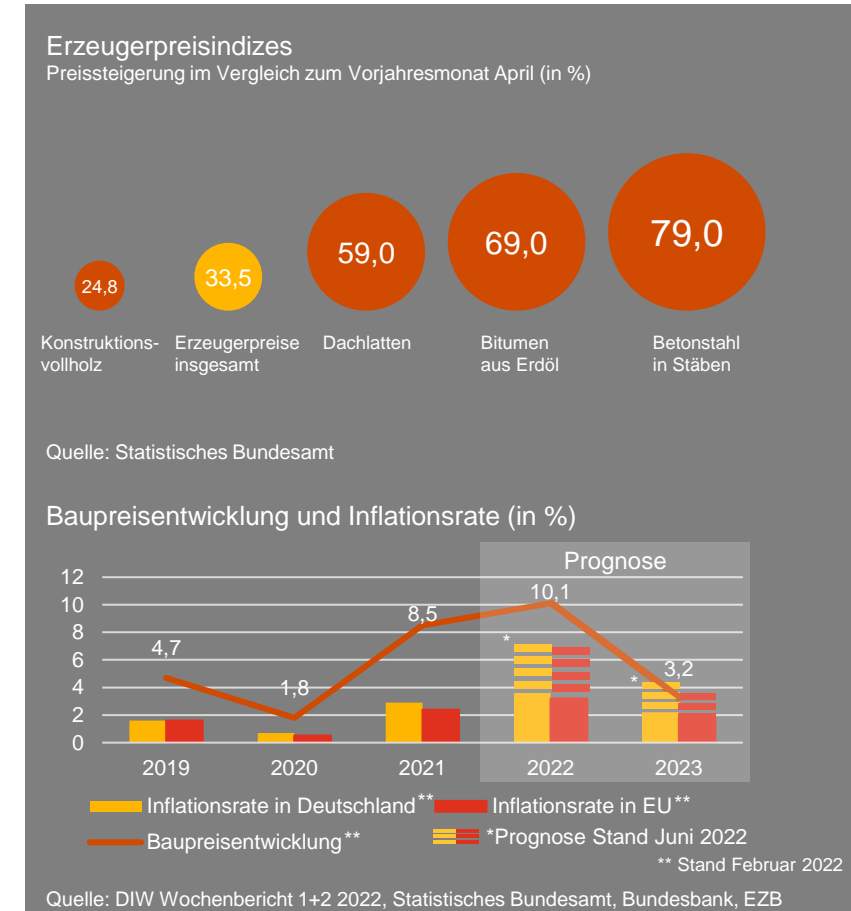
4. Faktor Inflation

Faktoren wie die Rücknahme der Mehrwertsteuersenkung, Materialmangel, Lieferengpässe und die Einführung der CO₂-Abgabe verstärkten den Effekt der Preiserhöhungen für einzelne Produkte in den vergangenen Jahren.

Für 2022 prognostiziert die Bundesbank derzeit eine Inflation von rd. 7 % in Deutschland. Dadurch hat sich der Preisdruck auf kurze Sicht deutlich erhöht.⁴

Auch für das kommende Jahr 2023 erwartet die Bundesbank aktuell eine deutlich höhere Inflationsrate mit 4,5 % als noch zum Jahresbeginn.

Quelle: ⁴ Deutsche Bundesbank. Monatsbericht. Perspektiven der deutschen Wirtschaft für die Jahre 2022 bis 2024. 2022



Einflussfaktor Fachkräftemangel, Politik

Kurz- und mittelfristige Preissteigerungen durch einen verschärften Fachkräftemangel und politische Rahmenbedingungen können Bauprojekte erheblich verteuern.

5. Faktor Lohnkosten und Fachkräftemangel

In der Bauwirtschaft wird ein Fachkräftemangel bis 2030 auf über 20% erwartet. ⁴ Dies kann langfristig ein Risiko für steigende Preise darstellen sowie zu längeren Wartezeiten führen.

Die Folgen des Fachkräftemangels können zu einer Verschiebung des Angebot-Nachfrage-Verhältnisses führen und damit mit unmittelbaren Lohnsteigerungen für Bauleistungen einhergehen.

Dieser Trend ist schon jetzt zu beobachten und kann sich in den kommenden Jahren noch verstärken. Dies wird zusätzlich durch eine inflationäre Entwicklung vorangetrieben.

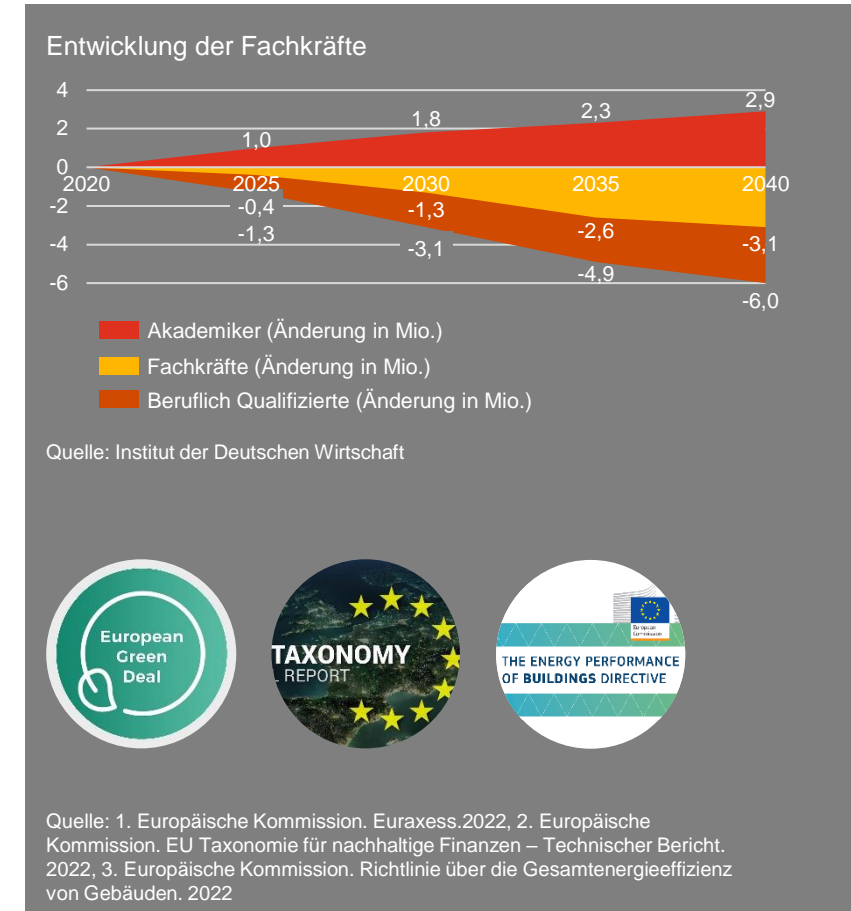
6. Faktor Politik und Regulierungen

Die politisch stark geforderte Schaffung von zusätzlichem Wohnraum führt zu einer steigenden Nachfrage nach Bauleistungen und -materialien und erhöht damit weiter den Druck auf die Bauwirtschaft.

Politische Zielsetzungen aus dem Koalitionsvertrag hinsichtlich Klimaschutz und gesetzlichen Anforderungen an Gebäude können mittelfristig zu höheren Investitionskosten künftiger Bauprojekte führen.

Nationale und internationale Regularien wie die EU-Taxonomie-Verordnung fordern alle Stakeholder der Bauwirtschaft, nachhaltige und dadurch ggf. kurzfristig teurere Bautätigkeiten im Bezug auf ESG-Kriterien umzusetzen.

Quelle: ⁴ IHK NRW, Fachkräftereport 2019



Unwägbarkeiten frühzeitig identifizieren und entgegensteuern

Unsere Analyse der preisbeeinflussenden Faktoren zeigt, dass in den nächsten zwei Jahren keine Entspannung am Baumarkt zu erwarten ist.



Die Analyse preisbeeinflussender Faktoren zeigt deutlich, dass aufgrund der aktuellen geopolitischen und weltwirtschaftlichen Entwicklungen Unsicherheiten hinsichtlich der Baupreisentwicklung sowie -verfügbarkeiten bestehen und in den nächsten zwei Jahren keine Entspannung der Baupreise am Markt zu erwarten ist.



Umso wichtiger ist es frühzeitig und nach Möglichkeit bereits in einem frühen Projektstadium mögliche Risiken zu identifizieren sowie Schwachstellen aufzudecken und ihnen entsprechend gegenzusteuern.



Zusätzlich bietet die Implementierung eines angemessenen Risikomanagements und Controllings weitere Sicherheit für eine erfolgreiche Projektrealisierung.

Ihre Kontaktpersonen bei PwC



Dr. Harald Heim
Partner

Real Estate Partner
Berlin

+49 30 2636 1354
+49 177 6213 492
harald.heim@pwc.com



Anna Prah
Managerin

Construction Advisory
Services (CAS)

+49 30 2636 5324
+49 151 7230 4567
anna.prah@pwc.com

© 2022 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Alle Rechte vorbehalten. „PwC“ bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.

Quellenverzeichnis

Quellen

Gorning, M., Michelsen C., Pagenhardt L. (2022). Bauwirtschaft: Hohe Preisdynamik setzt sich fort – Geschäfte laufen trotz Corona-Krise gut. DIW Wochenbericht 1+2. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung.

(2022). Baugenehmigungen im Hochbau Deutschland. Statistisches Bundesamt. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Tabellen/baugenehmigungen.html>

(2022). Zweite Branchenumfrage zu Folgen des Ukraine-Krieges. Bauindustrie NRW. <https://www.bauindustrie-nrw.de/presse/pressemitteilungen/detail/2022-04-11-mueller-wir-stellen-uns-auf-kurzarbeit-ein/>

(2022). Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte – Lange Reihen von Januar 2005 bis Mai 2022. Statistisches Bundesamt.

Meyer, T. (2019). Fachkräftereport 2019 der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen. IHK NRW

(2022). Perspektiven der deutschen Wirtschaft für die Jahre 2022 bis 2024. Deutsche Bundesbank.

(2022). Von Experten der EZB erstellte gesamtwirtschaftliche Projektionen. Überblick. Europäische Zentralbank. https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202203_ecbstaff~44f998dfd7.de.html
