

Globaler Aufschwung treibt Baukosten

Kurz & klar

- Der rasche Impffortschritt macht weitreichende Öffnungsschritte möglich und beflügeln derzeit besonders die Volkswirtschaften in China und den USA.
- Die daraus resultierende hohe Nachfrage nach Rohstoffen und Vorprodukten trifft auf pandemiebedingt reduzierte Produktionskapazitäten und treibt so die Weltmarktpreise besonders für Holz, Stahl und Dämmstoffe.
- Auch für Deutschland ergeben sich dadurch temporär starke Baukostenerhöhungen und Lieferengpässe bei wichtigen Produkten.
- Davon unabhängig steigen die Baukosten aufgrund struktureller Gegebenheiten seit Jahren kontinuierlich an.

- Impffortschritt ermöglicht starke Erholung der Weltwirtschaft

Die bisher weltweit verabreichten knapp über 3 Milliarden Impfungen zeigen Wirkung und führen – trotz Ausbreitung ansteckenderer Virusmutationen – zu vergleichsweise niedrigen Corona-Neuinfektionszahlen und vor allem zu einer niedrigen Anzahl an Sterbefällen, besonders in den Ländern mit den höchsten Impfquoten wie den USA, Großbritannien und mittlerweile auch Deutschland. Die positive Entwicklung macht weitreichende Öffnungsschritte dies- und jenseits des Atlantiks möglich und führt zu einer starken Belebung der wirtschaftlichen Aktivität. So wird laut BayernLB Research allein in den USA im Jahr 2021 ein Wirtschaftswachstum von 6,5% erwartet, nach einem Rückgang von 3,5% im Corona-Jahr 2020. Zudem erwarten wir für China nach dem bereits positiven Wachstum im vergangenen Jahr für 2021 ein erneutes starkes Plus von 7,8%. Für die Weltwirtschaft wird dementsprechend mit einem Wachstum von 5,5% in diesem Jahr gerechnet (2020: - 3,4%). Das Hochfahren der Wirtschaftsleistung geht einher mit einem Boom am US-Häusermarkt und einem generellen Bauboom in China. Aufgrund des enormen Bedarfs der beiden größten Volkswirtschaften steigen die Weltmarktpreise besonders für Holz und Stahl. Auch die deutsche Bauindustrie kann sich den Entwicklungen, welche sich zu Beginn des Jahres deutlich verschärft haben, nicht entziehen. Während Privatpersonen die stark gestiegenen Preise für Schnittholz beim Neubau oder für Reparaturen an Haus und Garten zu spüren bekamen, sind die Auswirkungen für das Baugewerbe weitreichender und betreffen eine Vielzahl an Vorprodukten. Eine detaillierte Analyse der Entwicklung der Baustoffpreise findet sich in folgender BayernLB Research-Studie: [Bau und Grundstoffe: Preise für Schnittholz auf ungeahnten Höhen](#). Daneben lohnt auch ein Blick auf die strukturellen Umstände, welche seit Jahren das Bauen besonders in Deutschland verteuern.

Mangel an Wohnraum und Büroimmobilien bleibt bestehen

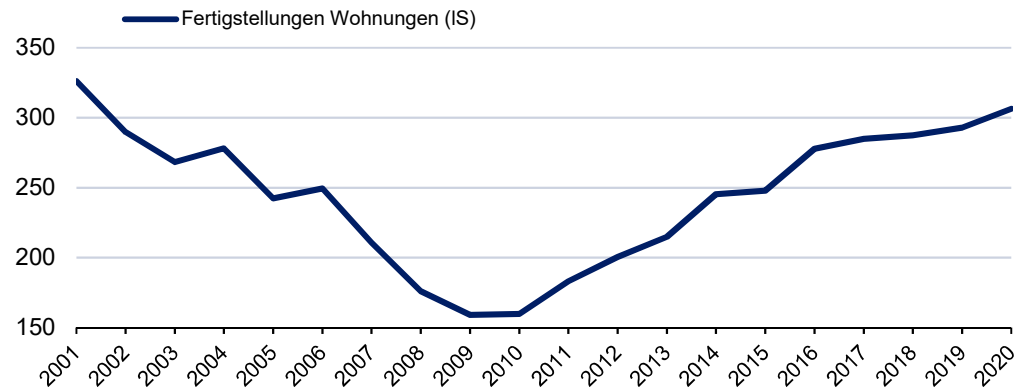
- Rekord bei Wohnungsfertigstellungen und Stagnation bei Bürogebäuden

Im Jahr 2020 wurde in Deutschland mit 306.376 neuen Wohnungen die höchste Anzahl an Fertigstellungen in den letzten 20 Jahren erreicht. Der hohe Wert zeigt, wie gut die Baubranche bis zum Jahresende durch die Corona-Krise gekommen ist und trotz der Einhaltung weitreichender Hygiene- und Abstandskonzepte und einer eingeschränkten Materialversorgung die Bauprojekte ohne große Verzögerungen fertigstellen konnte. Trotz der Erfolge konnten dennoch auch 2020 die benötigte Anzahl an neuen Wohnungen erneut

nicht errichtet werden. So liegt der Wohnungsbedarf, welcher überwiegend in den deutschen Metropolen liegt, bei rund 325.000 Wohnungen pro Jahr. Daher vergrößert sich die Baulücke zwischen Bedarf und Angebot seit Jahren.

Der Bau kann den Bedarf an Wohnraum langfristig nicht abdecken

Fertigstellungen Wohnungen pro Jahr in Tausend, Anzahl tätige Personen im Bauhauptgewerbe in Tausend

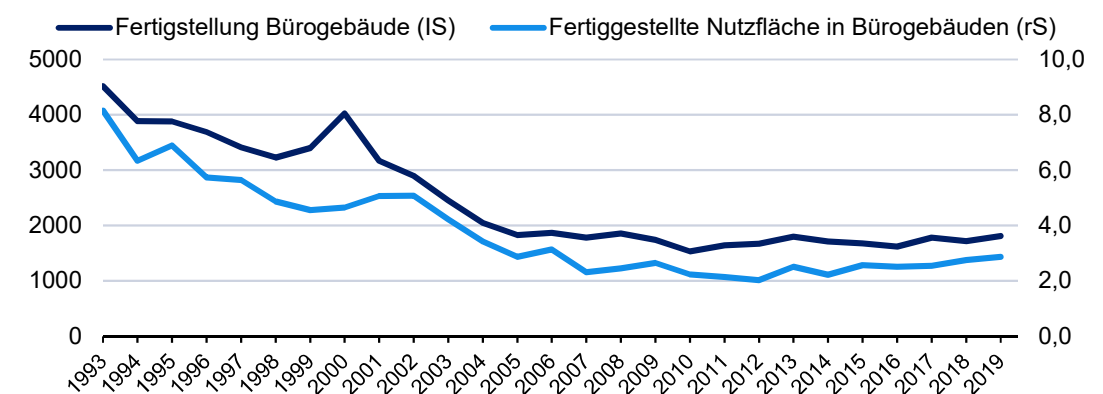


Quelle: Statistisches Bundesamt, BayernLB Research

Bei Bürogebäuden zeigt sich dagegen deutschlandweit in den letzten 15 Jahren eine Stagnation der Bautätigkeit. Im Jahr 2019 konnten insgesamt 1810 Bürogebäude mit einer Nutzfläche von rund 2,8 Millionen m² errichtet werden. Damit bleibt neben dem Gebäudesektor auch das Angebot an Büroflächen vor allem in den Top-7 Städten weiterhin knapp.

Neue Büros seit Jahren Mangelware

Fertigstellungen Anzahl neuer Bürogebäude (linke Skala) und neue Büro-Nutzfläche in Mio. m² (rechte Skala)



Quelle: Bulwiengesa, BayernLB Research

Der Bau trotz weiterhin der Corona-Krise

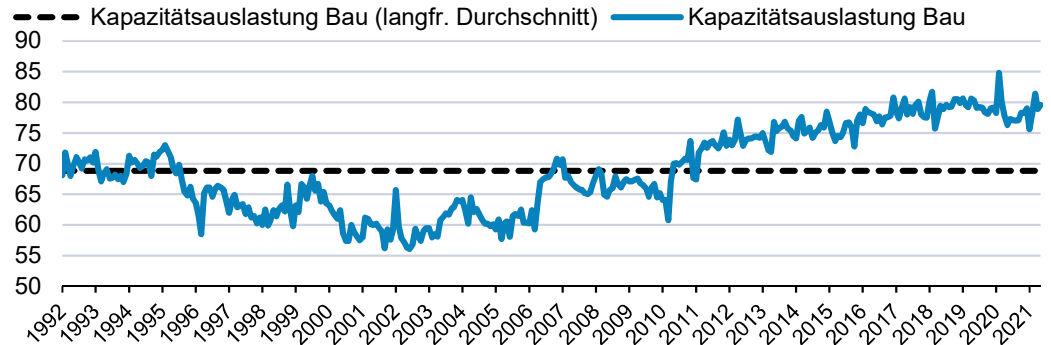
- Bauwirtschaft arbeitet auch in der Krise weiterhin an ihrer Kapazitätsgrenze

Grundsätzlich ist der Bau in Deutschland eine Stütze der Wirtschaft. Als Beleg dient die geringe Zahl von Kurzarbeitern im Bauhauptgewerbe, die nur 0,9% aller Beschäftigten im Bau ausmacht. Nach einer Umsatzsteigerung im Corona-Jahr 2020, kann die Branche auch im Jahr 2021 auf weiter steigende Umsätze hoffen. Während die Lage stabil ist, zeigt sich auch der Ausblick stark verbessert. So legten die Auftragseingänge im April 2021 laut statistischem Bundesamt um 4,1% im Vergleich zum Vorjahresmonat zu. Auch die ifo Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe ist im Mai 2021 mit 79,6% weiterhin deutlich über ihrem langfristigen Durchschnitt. Insgesamt arbeitet die Baubranche damit seit Jahren an ihrer Kapazitätsgrenze. Trotz voller Auftragsbücher und hoher Umsätze ist eine Ausweitung der Kapazitäten dennoch kaum möglich. Zwar konnte die Anzahl der tätigen Personen im Bauhauptgewerbe bis 2020 auf 888.000 gesteigert werden. Ein Zuwachs innerhalb von zehn Jahren von knapp 23%. Allerdings konnten rund 950.000 Beschäftigte – rund 60.000

mehr als heute – im Jahr 2001 gerade 326.000 Wohnungen errichten. Damit bleibt angebotsseitig der Aufwärtsdruck auf die Preise für Wohn- und Büroimmobilien bestehen.

Kapazitätsauslastung in der Bauwirtschaft auch im Mai 2021 auf hohem Niveau

Kapazitätsauslastung in der Bauwirtschaft in %, sb.



Quelle: ifo Institut, Refinitiv, BayernLB Research

Zunehmende Einschränkungen der Bautätigkeit seit Jahresbeginn

- Materialknappheit wird zunehmend zum limitierenden Faktor für die Baubranche

Trotz der generell guten Lage der Baubranche zeigen sich zunehmende Einschränkungen der Bautätigkeit in Deutschland, welche zu verzögerten Fertigstellungsterminen führen und damit Bauträger und gewerbliche Projektentwickler zunehmend vor Probleme stellen können. Die Verzögerungen entstehen einerseits durch längere Bearbeitungszeiten in Bau- und Planungsämtern. Zudem führt die Knappheit an Baumaterial zu längeren Lieferfristen und einer erhöhten Unsicherheit über die Einhaltung von Lieferzusagen. Laut Umfrage des BFW sehen 90% der 1.600 befragten Bauunternehmen „signifikante Engpässe“ bei Holz, Dämmmaterial und Stahl. Der extreme Kostenauftrieb bei Schnittholz seit Anfang des Jahres wird sich dennoch durch das fortschreitende Hochfahren der Kapazitäten in den US-Sägewerken und der Ausweitung der Export-Liefermengen in anderen europäischen Ländern mittelfristig legen. Bereits Mitte Juni notierten die Preise für Schnittholz in den USA um 40% unter den Rekordwerten von Mitte Mai. Auch der Ölpreis wird lt. BLB Research bis Juni 2022 ohne weitere Preissprünge wieder auf 55 US-Dollar zurückgehen, wodurch sich die Preisanstiege für Bitumen und Dämmprodukte abflachen dürften. Der langfristige Trend zu steigenden Baukosten, welcher ebenfalls stark von der Entwicklung der Arbeitskosten getrieben ist, bleibt allerdings bis auf Weiteres bestehen.

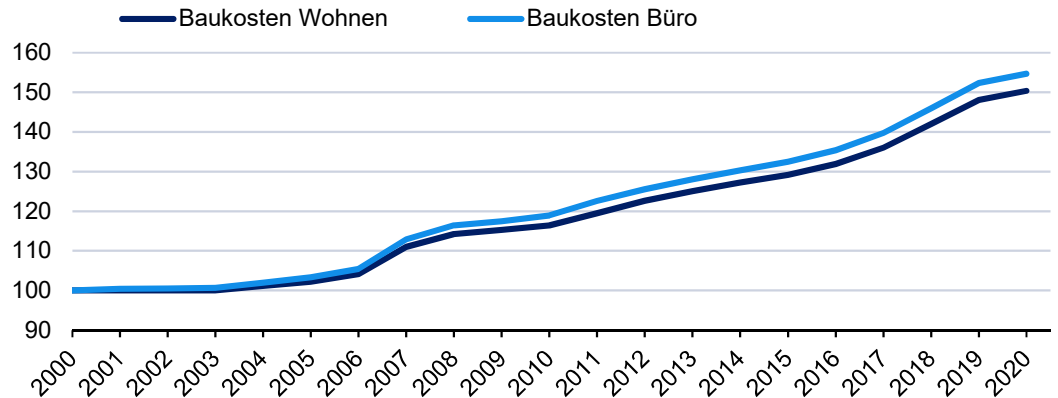
Auch ohne Corona steigen die Baukosten seit Jahren stark an

- Der Bau von Wohnungen und Bürogebäuden wird immer teurer

Unabhängig von der pandemiebedingten Einschränkung der Bautätigkeit durch Lieferengpässe und steigende Rohstoffpreise ziehen die Baukosten seit Jahren deutlich an. Während die Baukosten für Wohnimmobilien deutschlandweit in den letzten 20 Jahren um 50% gestiegen sind, lagen die Baukosten für Büroimmobilien im Jahr 2020 sogar um 54% höher als im Jahr 2000. In den Metropolregionen sind zudem noch höhere Preissteigerungen zu verzeichnen.

Betrachtet man die Entwicklung der gesamten Baukosten im Detail zeigt sich, dass die Kosten für Ausbaurbeiten sowohl bei Büro- als auch bei Wohnimmobilien noch stärker steigen als die Kosten für den Rohbau. Diese Entwicklung trägt den deutlich gestiegenen Anforderungen an den Bau neuer Gebäude und der damit einhergehenden höheren Komplexität z.B. im Leitungsbau und der Klimatechnik Rechnung.

Baukosten steigen deutlich an – Steigerung bei Bürogebäuden überdurchschnittlich
 Arbeitsproduktivität je Erwerbstätigenstunde je Branche, Index (2000=100)



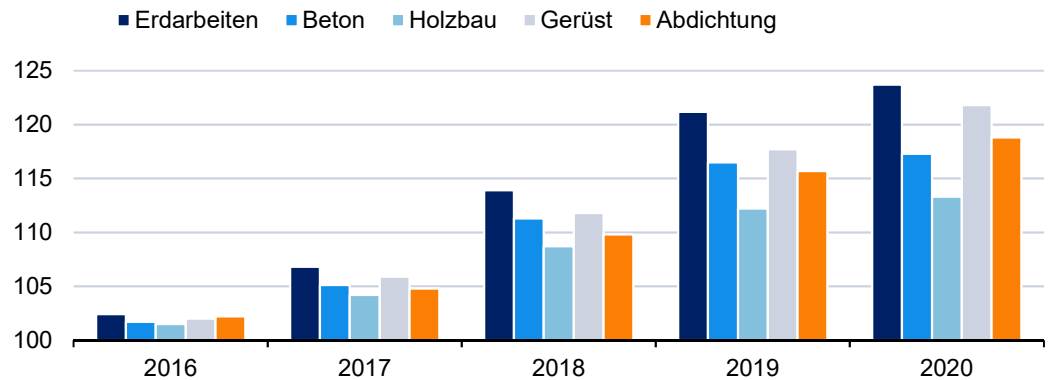
Quelle: Statistisches Bundesamt, BayernLB Research

► Besonders starke Baukostensteigerungen bei Erdarbeiten und im Gerüstbau

Im Rohbau zeigt sich grundsätzlich sowohl bei Wohn- als auch bei Büroimmobilien eine ähnliche Entwicklung bei den Baukosten. Vor allem die Kosten für Erdarbeiten und den Gerüstbau legten im Zeitraum von 2015 bis 2020 in beiden Segmenten um über 20% zu. Die Aufgabe vieler Deponien und die damit verbundenen längeren Transportzeiten sowie die gestiegenen Umwelanforderungen an die Lagerung des Bodenaushubs lassen dabei die Preise für Erdarbeiten regelrecht explodieren. Auch die Kosten für Beton- und Abdichtungsarbeiten legten in den letzten fünf Jahren um über 15% zu. Bei Wohnimmobilien kommen im Jahr 2021 nun auch noch die stark gestiegenen Kosten für den Holzbau hinzu. Bis Ende 2020 waren die Preissteigerungen beim Holzbau noch vergleichsweise moderat.

Baukostensteigerungen bei Wohnen besonders bei Erdarbeiten und im Gerüstbau

Wohnungsbaukosten (Rohbau) nach Kostengruppen, Gewerke mit höchsten Preissteigerungen, Mehrgeschossbau und Ein-/Zweifamilienhäuser; Index (2015=100)

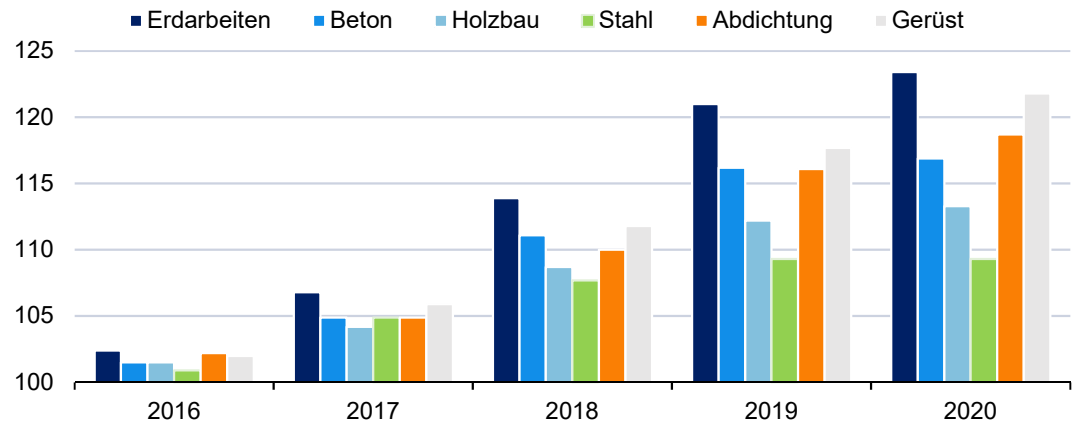


Quelle: Statistisches Bundesamt, BayernLB Research

Beim Bau von Büroimmobilien spielen die Holzpreise eine eher untergeordnete Rolle. Allerdings kommt hier der Entwicklung der Stahlpreise eine erhöhte Bedeutung zu. Hier zeigten sich bis Ende 2020 im 5-Jahresvergleich eine eher moderate Preissteigerung von rund 10%. Allerdings ziehen die Preise durch den Bauboom in China und die gestiegene globale Nachfrage auch hier seit Anfang 2021 deutlich an.

Baukostensteigerungen bei Büro besonders bei Erdarbeiten und im Gerüstbau

Baukosten Büro (Rohbau) nach Kostengruppen, Gewerke mit höchsten Preissteigerungen, Index (2015=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt, BayernLB Research

Insgesamt zeigt sich, dass die Baukosten sowohl bei Wohn- als auch bei Büroimmobilien seit Jahren nur eine Richtung kennen. Neben den derzeit in den Medien heiß diskutierten Preissteigerungen bei Schnittholz und Stahl sind dabei überwiegend andere Gewerke für die starken Preissteigerungen der letzten Jahre verantwortlich. Zudem steigen die Preise im Ausbaugewerbe noch stärker als die Kosten im rohstoffintensiven Rohbau. Die höchsten Baukostensteigerungen resultieren zudem aus dem Anstieg der Personalkosten.

Personalmangel treibt Baukosten zusätzlich

- Begrenztes Arbeitsangebot durch den demographischen Wandel

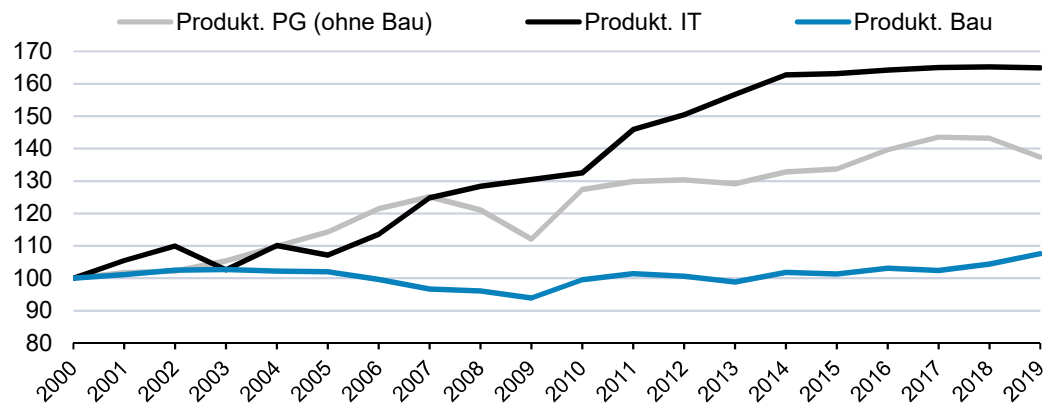
Der demographische Wandel und die schwere körperliche Arbeit tragen seit Jahren zur Reduzierung der Ausbildungszahlen im Bau bei. Während der Lehrlingsanteil im Vergleich zu Facharbeitern im Bau im Jahr 2000 noch bei 11,8% lag, waren es im Jahr 2018 gerade noch 8,4%. Zudem liegt die Zahl der Verrentungen am Bau generell rund doppelt so hoch wie die Anzahl der Auszubildenden. Der zu beobachtende Zuwachs an Tätigen im Bau wurde durch die Anwerbung von ausländischen Arbeitskräften erreicht, welche zuletzt einen Anteil von 18% (Stand: 2018) an allen Beschäftigten im Bau aufwiesen. Hierbei muss allerdings angemerkt werden, dass sich auch die anderen europäischen Länder mitten im demographischen Wandel befinden, wodurch das Potenzial für eine weitere Erhöhung der Beschäftigtenzahlen zunehmend erschöpft scheint. Durch das gestiegene Wohlstandsniveau in vielen osteuropäischen Ländern, z.B. in Polen, sinken zudem die Anreize für ausländische Facharbeiter, in Deutschland zu arbeiten, da auch im Heimatland ein auskömmliches Einkommen erzielt werden kann. Der generelle Mangel an Beschäftigten am Bau und bei vielen Handwerksberufen, besonders bei Elektrikern und Installateuren führt in der Folge zu einem Aufwärtsdruck bei den Löhnen, welcher sich unter anderem in den hohen Tarifabschlüssen der letzten Jahre und höheren Kosten für Handwerksleistungen zeigt.

Eine Kostenreduktion durch Innovation ist zudem nicht zu erwarten

- Gute Auftragslage mindert Willen zu strukturellen Reformen

Der technische Fortschritt der letzten Jahre konnte den Preisauftrieb bei den Baukosten zudem nicht begrenzen. Eine Ursache für die Entwicklung ist die traditionell hohe Granularität in der Struktur des Baugewerbes. Die Mehrheit der Kleinbetriebe kann neue Entwicklungen in der Bauwirtschaft kaum voranbringen und finanzieren. Auch die Aufteilung in Gewerke und der häufig geringe Anteil an industrieller Vorproduktion trugen zur Stagnation der Produktivität bei. Die gute Auftragslage und die – auch im Corona-Jahr 2020 – gestiegenen Umsätze haben eine Notwendigkeit für umfassende Strukturreformen im Baugewerbe zudem nicht zwingend notwendig erscheinen lassen.

Das Baugewerbe ist vergleichsweise innovationsschwach
Arbeitsproduktivität je Erwerbstätigenstunde je Branche, Index (2000=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt, BayernLB Research

Potenzial zur Kostenreduktion durch serielles Bauen

- Der große Durchbruch des seriellen Bauens bleibt bisher noch aus

Eine weitere Möglichkeit, die rasanten Baukostensteigerungen zu reduzieren, liegt in der Standardisierung und der Nutzung von Skaleneffekten in der Vorproduktion. Während der Fertigbau im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser bereits einen Anteil von 22% aufweist, ist die Fabrikfertigung im Mehrgeschosswohnbau und bei Büroimmobilien wenig verbreitet. Beim seriellen Bauen werden Elemente wie Treppen, Geschosdecken und Dachteile industriell vorproduziert. Die Fertigung ganzer Module senkt dabei den Abstimmungsbedarf unter den einzelnen Gewerken und reduziert die Bauzeit. Obwohl der Durchbruch des seriellen Bauens bisher ausgeblieben ist, weißt die Fabrikfertigung grundsätzlich eine deutlich höhere Produktivität auf und könnte helfen den Preisauftrieb bei den Baukosten zu dämpfen. Dies gilt besonders vor dem Hintergrund einer ständig steigenden Anzahl an Bauvorschriften.

Fazit – Baukostenspirale dreht sich weiter

- Baukosten kennen weiterhin nur eine Richtung

Die sprunghaften Preisanstiege und die derzeitigen Lieferengpässe bei diversen Baustoffen sollten sich im Verlauf des Jahres wieder abflachen. Bei Schnittholz zeigt die Preisentwicklung am US-Markt bereits eine leichte Entspannung an. Dennoch bleiben, unabhängig von dieser pandemiebedingten Übertreibung, grundsätzliche strukturelle Herausforderungen am Bau. Die hohen Preissteigerungen in diversen Gewerken im Roh- und Ausbaugewerbe sowie der sich weiter verschärfende Mangel an Tätigen am Bau lassen die Baukosten sowohl im Wohnbau als auch bei Bürogebäuden seit Jahren deutlich stärker als die allgemeine Teuerungsrate steigen. Mittelfristig ist daher kaum mit einer Reduzierung der Baukosten zu rechnen.

Damit bleibt die Fertigstellung von Wohn- und Bürogebäuden im kalkulierten Kostenrahmen für Bauträger und gewerbliche Projektentwickler eine große Herausforderung. Bisher konnten die Baukostensteigerungen allerdings weitestgehend durch noch stärkere Immobilienpreissteigerungen im Abverkauf kompensiert werden. Dementsprechend zeigt auch das Immobilienklima des IW Köln für Q2 2021 eine im Vergleich gute Lageeinschätzung und Geschäftserwartung der gewerblichen Projektentwickler an.

Sebastian Schnejdar

Disclaimer/Allgemeiner Hinweis:

Diese Publikation ist lediglich eine unverbindliche Stellungnahme zu den Marktverhältnissen und den angesprochenen Anlageinstrumenten zum Zeitpunkt der Herausgabe der vorliegenden Information am 30.06.2021. Die vorliegende Publikation beruht unserer Auffassung nach auf als zuverlässig und genau geltenden allgemein zugänglichen Quellen, ohne dass wir jedoch eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der herangezogenen Quellen übernehmen können. Dieser Research-Bericht ist eine rein ökonomische Analyse, und kein Teil davon ist als Wertpapieranalyse oder Empfehlung zu verstehen. Insbesondere sind die dieser Publikation zugrunde liegenden Informationen weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit (und Aktualität) überprüft worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Die vorliegende Veröffentlichung dient ferner lediglich einer allgemeinen Information und ersetzt keinesfalls die persönliche anleger- und objektgerechte Beratung. Für weitere zeitnähere Informationen stehen Ihnen die jeweiligen Anlageberater zur Verfügung.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Wertpapierhandelsgesetz bzw. MiFID II) dürfen Wertpapierdienstleistungsunternehmen im Zusammenhang mit einer von ihnen erbrachten Finanzportfolioverwaltung oder unabhängigen Honorar-Anlageberatung grundsätzlich keine Zuwendungen von Dritten annehmen oder behalten. **Eine Weitergabe dieser Unterlage an Unternehmen oder Unternehmensteile, die Finanzportfolioverwaltung oder unabhängige Honorar-Anlageberatung erbringen, ist daher nur gestattet, wenn mit der BayernLB hierfür eine Vergütung vereinbart wurde.**



Dr. Sebastian Schnejder
Senior Immobilienanalyst

Telefon: +49 89 2171-26386
sebastian.schnejder@bayernlb.de

Redaktion:
Bayerische Landesbank
Unternehmensbereich 5700
80277 München (=Briefadresse)
research@bayernlb.de