



Leicht anziehende Inflation, aber Kostenexplosion bei Baumaterialien

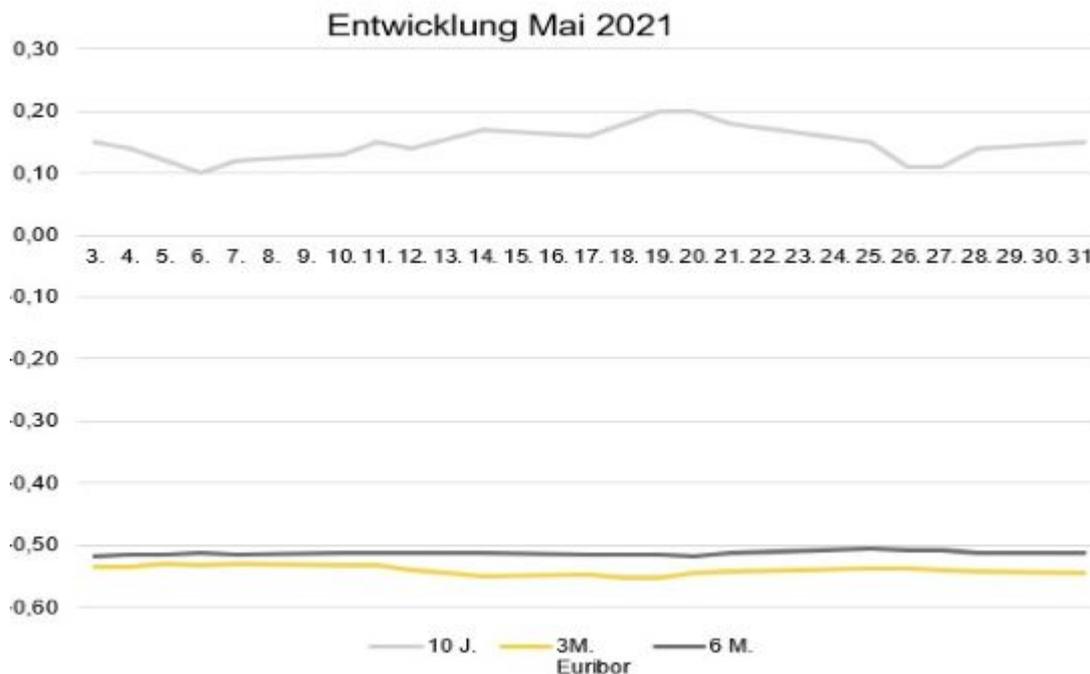
Die Inflationsraten steigen wie von vielen Experten erwartet weiter an. Daneben vollzieht sich bei einigen Baumaterialien eine wahre Preisexplosion. Beides zusammen führt dazu, dass die Unsicherheit im Bau ansteigt, und die Planung und Kalkulation von Projekten kurzfristig schwieriger wird. Mittelfristig wird die Knappheit bei Baumaterialien jedoch behoben werden können.

Die Inflationsraten sind auf ein seit langem unerreichtes Niveau geklettert. Im April 2021 betragen sie 2,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, im Mai wird mit ähnlichen Werten gerechnet. Dieser Anstieg war jedoch zu erwarten, da die Pandemie für verschiedene Sondereffekte gesorgt hat. So waren vor allem die Preise bei Energieprodukten zu Beginn der Krise eingebrochen. Des Weiteren wurde zum 1. Januar der Regelsatz der Umsatzsteuer wieder von 16 auf 19 Prozent erhöht und die CO₂-Steuer eingeführt, was die Preise für Pkw-Treibstoffe ebenso wie für Heizkosten und Strom weiter erhöht hat. Ohne Energiepreise hätte die Inflation nur 1,2 Prozent betragen. Mit weiteren Preissteigerungen ist zu rechnen, wenn die pandemiebedingten Einschränkungen weiter zurückgehen und der aufgesparte Konsum der letzten Monate nachgeholt werden. Insofern ist die derzeitige – immer noch moderate – Inflationsentwicklung nicht überraschend und entspricht unseren Erwartungen, wie wir sie in den letzten beiden Ausgaben des Marktradars formuliert haben. Entsprechend fallen die Reaktionen der Zinsen auch verhalten aus. Für Verbraucher bzw. Bestandhalter sind noch immer Kredite zu Zinsen von unter 1,0 Prozent zu erhalten.

Allerdings gibt es Segmente, in denen aktuell sehr deutliche Preissteigerungen vorkommen – beispielsweise der Bausektor. Neben den erheblichen Kostensteigerungen kommt es bei vielen Produkten wie Schnittholz, Dämmmaterialien oder Stahl zu Lieferengpässen. Bei Holzprodukten, sofern überhaupt lieferbar, werden Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr von bis zu 400 Prozent beobachtet, bei Betonstahl um etwa 30 Prozent. Ursache der Probleme sind vor allem die coronabedingt noch immer nicht vollständig funktionierenden internationalen Lieferketten. Des Weiteren erhöhen Unternehmen auch ihre Lagerbestände, um gegen zukünftige Engpässe abgesichert zu sein. Die Presse hat dies sehr treffend als der Klopapier-Effekt der Bauwirtschaft bezeichnet. Auch diese Entwicklung zeigte sich bereits gegen Ende des letzten Jahres, hat sich aber in den letzten Monaten deutlich verschärft.

Zinsentwicklung

Im Mai blieben die langfristigen Zinsen mit leichten Schwankungen konstant. So betrug der 10-Jahres-Zinsswap am Monatsanfang und Monatsende jeweils 0,15 Prozent. Auch die kurzfristigen Zinsen verändern sich nur wenig. Der 3-Monats-Euribor sank geringfügig von -0,535 am Monatsanfang auf -0,544 Prozent am Monatsende. Der 6-Monats-Euribor stieg etwas von -0,518 auf -0,513.



Ausblick

Noch ist nicht absehbar, ob es sich bei den Preiserhöhungen und Lieferengpässen um eine dauerhafte Entwicklung handelt. Auch wenn diese Situation mittelfristig, d.h. noch über das laufende Jahr hinaus, andauern kann, spricht vieles dafür, dass die Ursache eine pandemiebedingte Störung ist. Denn wir sehen insgesamt nur kleine strukturelle Veränderungen. Zum einen ist die – durch die Konjunkturmaßnahmen in den USA ohnehin angespannte – Nachfrage nach Baumaterialien weiter angestiegen. Dieser Effekt kann durchaus mehrere Jahre anhalten. Zum anderen wird durch ESG und weitere klimapolitischen Maßnahmen die Bedeutung des Holzrahmenbaus als Ersatz für den klassischen Stahlbeton zunehmen und damit die Nachfrage nach Holzprodukten weiter steigen. Die Holzproduktion ist aber kurzfristig nur bedingt steigerbar. Ein Baum für die Schnittholzproduktion wächst bis zu 120 Jahre.

In Summe gehen wir aber davon aus, dass es sich hier nicht um eine inflationäre Entwicklung handelt, sondern dass sich die Verfügbarkeit von Baumaterialien im Laufe des Jahres verbessern wird. Auch ist damit zu rechnen, dass die Preise wieder etwas sinken werden, nicht aber auf Vorkrisenniveau. Projektentwickler wie Bauträger werden sich einmal mehr auf dauerhaft höhere Rohstoffpreise einstellen müssen.

Wer bei Projekten, die sich bereits im Bau befinden, zusätzliche Kosten nicht ausreichend einkalkuliert hat, kann jetzt ein Problem bekommen. Auch werden häufig Nachverhandlungen mit den Handwerkern anstehen. Erste Rechtsstreitigkeiten sind schon bei Gericht angekommen. In Summe steigt so die Unsicherheit in der Baubranche weiter an.

Disclaimer:

Die Beiträge geben die Meinung der Autoren wieder. Gleichwohl übernehmen Anbieter und Autoren keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereit gestellten Informationen. Insbesondere sind die Informationen allgemeiner Art und stellen keine rechtsbindende Beratung dar.

Herausgeber



Francesco Fedele Prof. Dr. Steffen Sebastian

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung
an der IREBS, Universität Regensburg

Francesco Fedele

CEO, BF.direkt AG