



# Dauerhaft höhere Baustoffpreise wahrscheinlich

**Die derzeitige Inflationsentwicklung folgt einem absehbaren Muster und sollte kein Anlass zur Beunruhigung sein. Wesentlich ernster sind die anhaltenden Lieferengpässe für Baumaterialien und die damit einhergehenden Preissteigerungen.**

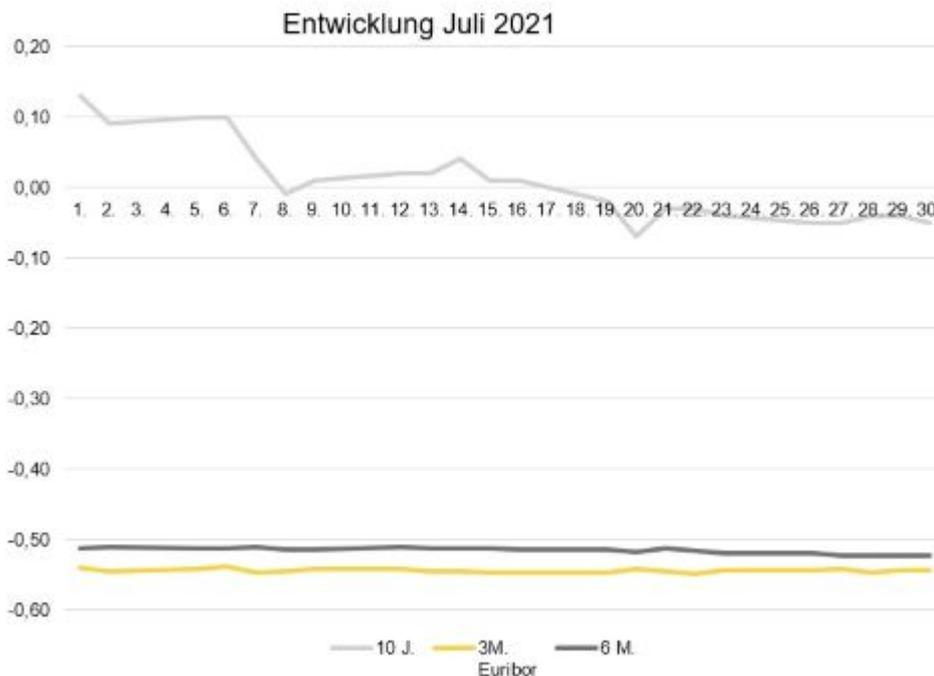
Im [Marktradar 06/2021](#) hatten wir darauf hingewiesen, dass im zweiten Quartal mit höheren Inflationsraten zu rechnen ist. Dies erforderte keine prophetischen Fähigkeiten. Das Auslaufen der Umsatzsteuerermäßigung in Verbindung mit der neuen CO<sub>2</sub>-Steuer waren absehbar. Hinzu kommt, dass durch den Konjunkturunbruch aufgrund der Covid-19-Pandemie die Preise vor einem Jahr sehr niedrig waren. Ärgerlich, wenngleich nicht überraschend, ist, dass die üblichen Vertreter der Sensationspresse hieraus eine Negativmeldung machen. Seriöse Medien berichten hierzu anders, so titelt beispielsweise die Zeit zum Thema Inflation: „Fürchtet Euch nicht“. Für uns ist allerdings erstaunlich, dass viele Vertreter der Immobilienwirtschaft aufgrund der Inflationsentwicklung offensichtlich nervös werden.

Nicht weiter erstaunlich ist hingegen, dass die Europäische Zentralbank (EZB) in diesen konstruktionsbedingt vorübergehenden Preissteigerungen keinen Anlass zur Änderung ihrer Geldpolitik sieht. Verschiedentlich war in den Medien zu lesen, dass die EZB hierfür extra ihre Inflationsdefinition geändert hat. Das ist aber falsch. Die bereits 2016 präzierte Definition stellt unmissverständlich klar, dass eine Inflation selbsttragend und nachhaltig sein muss (siehe Marktradar 01/2016). Entsprechend verhalten ist auch die Reaktion der Kapitalmärkte. Die Zinsen reagieren kaum auf die höhere Inflation; die langfristigen Swap-Sätze sind sogar gesunken. Im Ergebnis sind die Konditionen sowohl für gewerbliche wie private Kredite nahezu unverändert.

Allerdings zeigen die Preise für Baumaterialien und Rohstoffe eine Entwicklung, die für die Immobilienwirtschaft deutlich wichtiger ist. Auch kann hier nicht so selbstverständlich davon ausgegangen werden, dass diese Entwicklung vorübergehender Natur ist. Zwar zeigt sich beispielhaft in dem kurzfristigen Auf- und Abschwing der Preise für Schnitt- und Rundholz, dass es in einzelnen Segmenten deutliche Übertreibungen gibt. Dennoch sind die Preissteigerungen für alle Baumaterialien offensichtlich. Noch schwerwiegender sind die Lieferschwierigkeiten, die aktuell eine Planung der Bauzeiten zu einer noch größeren Herausforderung werden lassen. Preissteigerungen und Bauzeitenverlängerungen sind jedoch sowohl für Projektentwickler als auch für Generalunternehmer und die finanzierenden Banken eine wohlbekannte Problematik. Nachverhandlungen unter allen Projektbeteiligten sind derzeit die Regel. Besonders herausfordernd ist aktuell der Abschluss neuer GU-Verträge. Hier kommt es immer häufiger zu einer Risikoteilung zwischen Bauträger und Generalunternehmer. Kurz: Die Situation ist herausfordernd, aber nicht katastrophal.

## Zinsentwicklung

Im Juli sind die langfristigen Zinsen erstmals wieder recht deutlich gesunken. So betrug der 10-Jahres-Zinsswap am Monatsanfang 0,13 Prozent und sank zum Monatsende auf -0,05 Prozent. Die kurzfristigen Zinsen verändern sich nur wenig. Der 3-Monats-Euribor sank geringfügig von -0,540 am Monatsanfang auf -0,544 Prozent am Monatsende. Der 6-Monats-Euribor sank etwas von -0,513 auf -0,523 Prozent.



## Ausblick

Trotz der schwierigen Lage bei den Baumaterialien ist Warten auf niedrigere Preise in der Regel keine Option. Es ist zwar damit zu rechnen, dass die Baupreise langfristig wieder sinken werden, wenn die Störung der internationalen Produktionsketten durch die Covid-19-Pandemie beseitigt ist. Kaum zu prognostizieren ist aber der Einfluss der höheren Nachfrage aus dem Ausland. Zwar wird das Konjunkturpaket in den USA irgendwann auslaufen. Aber die Datenlage zum internationalen Baustoffhandel ist schlecht und damit eine exakte Berechnung der Auswirkungen möglicher Nachfrageveränderungen auf die Baupreise derzeit nicht möglich. Dauerhaft höhere Materialpreise sind ein durchaus wahrscheinliches Szenario. Risiken, aber auch Chancen aus zukünftigen Preisschwankungen werden zukünftig von Bauherren und Bauunternehmen gemeinsam getragen werden müssen.

## 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