

Steigende Beschaffungskosten sorgen für Baupreis-Dynamik

Bauunternehmen sind aktuell mit massiven Erhöhungen der Beschaffungskosten wesentlicher Baumaterialien konfrontiert. Dies wirkt sich mittelfristig auf die Preisentwicklung von Bauleistungen aus.

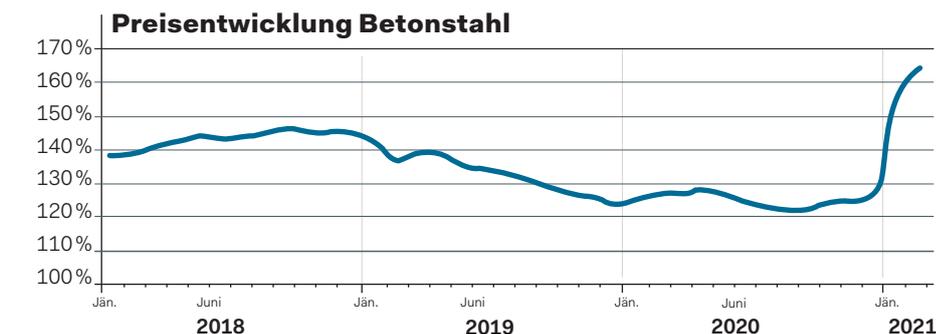
TEXT: PETER SCHERER, GESCHÄFTSSTELLE BAU

Im vergangenen Jahr wurde die österreichische Volkswirtschaft durch die COVID-19-Pandemie vor eine große Herausforderung gestellt. Viele Wirtschaftsbereiche konnten aufgrund der verordneten Schutzmaßnahmen keine oder nur sehr eingeschränkte Marktleistungen erbringen. Damit war nicht zuletzt auch die Preissituation am Rohstoffmarkt entspannter als in den Jahren davor. Spätestens seit Jahresbeginn 2021 stiegen die Beschaffungskosten vieler wesentlicher Baustoffe allerdings dynamisch an. In den ersten beiden Monaten allein hat sich der Großhandelspreisindex für Betonstahl um mehr als 30 Prozent erhöht (siehe Grafik). Vergleichbare Entwicklungen zeigen sich derzeit auch bei Holz- und Dämmstoffprodukten sowie Erdölderivaten.

Risikotragung bei unerwarteten Kostensteigerungen

Da die Materialpreissteigerungen in einem unerwarteten Ausmaß auftraten, wurden sie von den ausführenden Unternehmen bislang kaum in den Angebotspreisen berücksichtigt. Bei Festpreisverträgen ist eine Anpassung der angebotenen Preise in der Regel nicht möglich. Dementsprechend drohen hier erhebliche Fehlvergütungen.

Bei Bauverträgen, für die veränderliche Preise vereinbart wurden, sollte – sofern ein geeigneter Index zugrunde liegt – eine Vergütung der entstehenden Mehrkosten gewährleistet sein. Insbesondere für jene Leistungsbestandteile mit preissensiblen Kostenanteilen, die einer (meist weltmarktabhängigen) volatilen Preisentwicklung unterliegen, führt die Vereinbarung einer geeigneten Preisgleitung zu einer fairen Risikoteilung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Dies ist auch



für den Auftraggeber von Vorteil: Bei der Angebotskalkulation werden individuelle Risikozuschläge vermieden, wodurch die Angebote transparenter und vergleichbarer werden. Darüber hinaus profitiert der Bauherr bei sinkenden Rohstoffpreisen von entsprechend reduzierten Abrechnungspreisen. Für öffentliche Auftraggeber im Anwendungsbereich des Bundesvergabegesetzes sind Festpreise aus diesem Grund nur dann zulässig, wenn dem Vertragspartner nicht „durch preisbestimmende Kostenanteile, die einer starken Preisschwankung unterworfen sind, unzumutbare Unsicherheiten entstehen.“

Eingeschränkte Verfügbarkeit von Produktionsfaktoren

Zusätzlich zu den Preissteigerungen am Rohstoffmarkt klagen viele Unternehmen über eingeschränkte Verfügbarkeit und unsichere Lieferfristen bei wesentlichen Baustoffen. Mangelerscheinungen zeigen sich zudem nicht nur am Materialsektor, sondern vor allem auch beim wichtigsten Produktionsfaktor, dem Facharbeiter. Mehr als ein Viertel der im Rahmen des Wifo-Konjunkturtests vom Februar befragten Unternehmen geben den Fachkräftemangel als wesentliches Produktionshemmnis an. Darüber hinaus sind Personalaufwendungen maßgeblich preisbestimmend. Je nach Bauparte beträgt der Lohnanteil etwa zwischen 40 % und 60 % der Produktionskosten.

Anhaltende Baupreis-Dynamik

Inwieweit das Risiko steigender Kosten von Produktionsfaktoren in die Angebotspreise einkalkuliert werden kann, hängt in marktwirtschaftlichen Systemen nicht zuletzt von Wirtschaftslage und Wettbewerb ab. Nach den eher durchwachsenen Jahren 2013 bis 2016, zog die Baukonjunktur von 2017 bis 2019 dynamisch an. Für 2020 war ursprünglich bereits eine leichte Abkühlung prognostiziert. Doch selbst der unerwartete Ausfall der Produktion zu Beginn des ersten Lockdown sowie die erschwerten Rahmenbedingungen durch Corona haben die Bauproduktion im Vorjahr nur marginal beeinträchtigt.

Mitten in der nun bereits seit einem Jahr bestehenden Ausnahmesituation, brummt der Konjunkturmotor der Bauwirtschaft weiterhin nahezu unbeeindruckt. Die aktuelle Auftragslage sowie die prognostizierten Auftragseingänge lassen zumindest für heuer noch keine echte Krisenstimmung aufkommen. Während in den schwächeren Jahren der Preisdruck – wettbewerbsbedingt – also sehr hoch war, verfestigte sich zuletzt eine dem Kostenwachstum entsprechende Baupreisentwicklung. Selbst wenn sich die Kostensituation am Materialsektor wieder stabilisieren sollte, werden sich daher die Baupreise aller Voraussicht nach – nicht zuletzt aufgrund der jährlich steigenden Löhne und Gehälter – kaum nach unten bewegen. ■