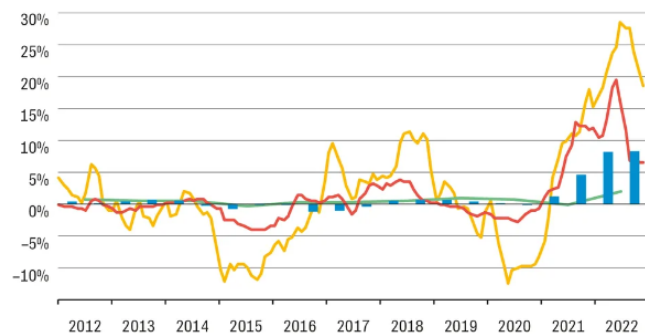


Wie stark beeinflusst die Bauteuerung den Immobilienmarkt

Mariano Mottola, Februar 2023

Innert Jahresfrist sind die Baupreise im Hochbau um 8.2 Prozent gestiegen. Dies zeigt der am 19. Dezember vom Bundesamt für Statistik (BFS) für den Oktober 2022 veröffentlichte [Baupreisindex](#). Im Vergleich zur letzten Publikation dieser halbjährlich erhobenen Daten (April 2022) bedeutet dies einen Anstieg um 3.2 Prozent. Worauf diese Baupreisteuerung zurückzuführen ist, und wie sich die Baupreise in der nahen Zukunft verändern werden, ist Gegenstand dieses Artikels.

Wachstum der Baupreise und einiger wichtiger Einflussfaktoren



■ Schweizer Baupreisindex¹ / Löhne im Bausektor²
 / Materialpreisindex Hochbau³ / Energie und Treibstoffe³

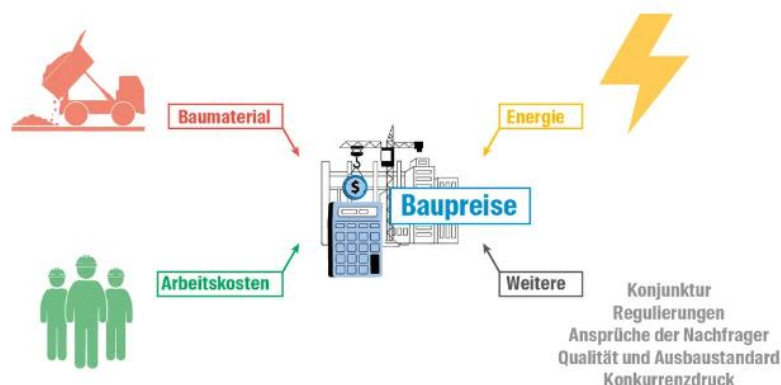
¹ Veränderungsdaten gegenüber Vorjahreshalbjahr; Stand: Oktober 2022
² Veränderungsdaten gegenüber Vorjahr; Stand: 2. Q. 2022 (2022: Schätzung)
³ Veränderungsdaten gegenüber Vorjahresmonat; Stand: November 2022

Quellen: BFS; KBOB

Anstieg der Energiepreise vorerst gebremst

Im Vergleich zum Vorjahr waren die Energie- und Treibstoffpreise gemäss dem [Landesindex für Konsumentenpreise \(LIK\)](#) im November 2022 um 18.6 Prozent höher als noch im Vorjahr. Dieser Anstieg ist erheblich. In letzter Zeit haben sich die Energiepreisanstiege zwar etwas abgeschwächt, allerdings ist die zukünftige Entwicklung von sehr vielen Unsicherheiten abhängig. Beispielsweise würde ein besonders kalter Winter dazu führen, dass die Gaslager relativ rasch abgebaut werden, worauf ein Aufwärtsdruck auf die Preise entsteht. Zudem sind die administrierten Strompreise für Privatkunden 2023 höher als im laufenden Jahr.

Einflussfaktoren, die auf die Baupreise wirken



Quelle: Wüest Partner

Lohnkosten steigen an

Mit Sicherheit werden die Lohnkosten im kommenden Jahr ansteigen. Sie schwanken zwar weniger stark als die Materialpreise, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass diese im Jahr 2023 spürbar auf eine Steigerung der Baupreise hinwirken werden. Einerseits werden die Löhne generell aufgrund der aktuellen Teuerung ansteigen, andererseits sind die Arbeitskräfte aufgrund des Personalmangels aktuell in den Lohnrunden in einer guten Verhandlungsposition. Im neuen Landesmantelvertrag (LMV) zwischen Baumeister und Gewerkschaften resultierte ein Anstieg der Löhne auf dem Bau von monatlich 150 Schweizer Franken (vorbehaltlich der Zustimmung an der Delegiertenversammlung des Baumeisterverbandes). Weitere Effekte des Personalmangels sind hier aufgeführt: [«Auswirkungen des Personalmangels auf den Bau- und Immobilienmarkt»](#)

Konjunktur bremst Baupreisanstiege

Ein weiterer bestimmender Faktor für die aktuelle und zukünftige Baupreisteuerung ist die konjunkturelle Lage. Die Konsumenten, aber auch die Unternehmen, blicken derzeit wenig optimistisch in die Zukunft. Das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes und der Baupreise bewegte sich in der Vergangenheit typischerweise in eine ähnliche Richtung. Der eingetrübte Konjunkturausblick dürfte daher die Baupreise seinerseits eher dämpfen. Zumal sich auch die preisbereinigten Mengen im Baugewerbe zurückhaltend entwickeln. Aufgrund der erhöhten Zinsen, den hohen Baupreise und Lieferengpässen rechnet Wüest Partner teuerungsbereinigt mit einem Rückgang der Neubauten. Anders sieht es bei den Umbauten und Renovationen aus. Aufgrund von energetischen Verbesserungen werden sich diese erhöhen. Zudem dürften die Baufirmen weiteres Umsatzplus aufgrund von Preiserhöhungen generieren.

Fazit

Zusammengefasst entspricht die Erwartung für 2023 ungefähr den Entwicklungen, welche sich während dem letzten halben Jahr gezeigt haben. Also:

- Die Löhne steigen 2023 substantiell an.
- Die Materialpreise haben den Höchststand überschritten, was für eine Normalisierung der Baupreise spricht.
- Während der Ölpreis sich vom Höchststand reduziert hat, werden die Strompreise im kommenden Jahr steigen.
- Die Hersteller fordern erhöhte Listenpreise für ihre Produkte.
- Der Konjunkturrückgang und die tiefen Neubauvolumen dämpfen die Baupreise.
- Die Bauteuerung bremst **schlussendlich den Immobilienmarkt auch ab**, da die Anlagelkosten nun auch noch vom **Bauwerk belastet** (Landpreise steigen ja mehrheitlich so oder so) wird, was einen **negativen Einfluss** auf die **Tragbarkeit der Kaufobjekte** hat.

Darauf basierend gehen wir für das kommende Jahr von einer Baupreisteuerung von 4.5 Prozent aus.

Weitere Ausführungen zur Bauteuerung wurden am 27. Oktober 2023 mit der Veröffentlichung des Immo-Monitorings publiziert; hier geht's zum [Vortrag](#).

Quelle:

[Peak bei der Baupreisteuerung dürfte erreicht sein | Wüest Partner \(wuestpartner.com\)](#)