



Baupreise steigen wieder an

Dr. Anette Hartmann



Dr. Anette Hartmann ist Referentin im Referat „Preise, Löhne und Gehälter, Wirtschaftsrechnungen“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Die anhaltend schleppende Baukonjunktur führte in den vergangenen Jahren zu einer verhaltenen Entwicklung der Baupreise. Im letzten Jahr blieb jedoch der Bausektor von den stark steigenden Weltmarktpreisen für Rohstoffe nicht verschont und reagierte mit teilweise erheblichen Preisaufschlägen. Davon waren hauptsächlich Bauleistungen betroffen, die auf Stahlerzeugnisse angewiesen sind, wie Beton- und Stahlbetonarbeiten, Stahlbauarbeiten oder auch Putz- und Stuckarbeiten. Insgesamt führte diese Entwicklung zu einer Erhöhung der Baupreise im Jahr 2004 um + 1,2 % für Wohngebäude, + 1,1 % für gewerbliche Betriebsgebäude sowie um + 0,9 % bei den Bürogebäuden.

Stärkster Preisanstieg seit 10 Jahren bei Wohngebäuden

Der Preisrückgang bei Wohngebäuden im Jahr 2003 (- 0,6 %) setzte sich 2004 nicht weiter fort, vielmehr stiegen die Preise um durchschnittlich + 1,2 % an (Tabelle). Damit wurde sogar die höchste Preissteigerungsrate seit 1993 beobachtet. Maßgeblich verantwortlich für die Teuerung waren im Jahr 2004 die Rohbauarbeiten mit einer Veränderungsrate von + 1,5 %,

während die Ausbauarbeiten mit + 0,9 % schwächer reagierten. Innerhalb der Rohbauarbeiten waren fast alle Tätigkeitsbereiche von den Preissteigerungen betroffen. Dagegen zeigte die etwas verbesserte Bautätigkeit im privaten Wohnungsbau im Jahr 2004¹ bisher wenig Effekte auf die Baupreise.

Deutliche Mehrausgaben fielen überwiegend bei Bauleistungen an, die Stahlerzeugnisse verwenden. Infolgedessen waren die stärksten Preiserhöhungen bei

Beton- und Stahlbetonarbeiten	+ 3,6 %
Klempnerarbeiten	+ 2,4 %
Stahlbauarbeiten	+ 2,0 %

zu beobachten, die zusätzlich durch ihr großes Gewicht von ungefähr 30 % den Teilindex Rohbauarbeiten dominierten (Schaubild 1).

Preisrückgänge beschränkten sich auf Erdarbeiten (- 0,8 %) und Gerüstarbeiten (- 1,4 %). Allerdings konnten diese Veränderungen durch ein geringes Gewicht den Index nur wenig beeinflussen. Ein Blick in das Vorjahr zeigt, dass die Rohbauarbeiten, darunter die Beton- und Stahlbetonarbeiten, im Jahr 2003 noch hauptsächlich für den Preisrückgang verantwortlich waren.

T	Preisindex für Bauwerke (Bauleistungen am Bauwerk) in Baden-Württemberg 2002 bis 2004 2000: = 100						
	Gebäudetyp Bauleistung	2002	2003	2004	Veränderung in %		
				2002 gegenüber 2001	2003 gegenüber 2002	2004 gegenüber 2003	
Wohngebäude insgesamt		101,1	100,5	101,7	+ 0,3	- 0,6	+ 1,2
Rohbauarbeiten		100,1	99,2	100,7	- 0,2	- 0,9	+ 1,5
Ausbauarbeiten		102,1	101,8	102,7	+ 0,9	- 0,3	+ 0,9
Bürogebäude		101,2	100,5	101,4	+ 0,2	- 0,7	+ 0,9
Rohbauarbeiten		99,8	98,9	100,9	- 0,4	- 0,9	+ 2,0
Ausbauarbeiten		102,2	101,7	101,8	+ 0,6	- 0,5	+ 0,1
Gewerbliche Betriebsgebäude		101,3	101,0	102,1	+ 0,3	- 0,3	+ 1,1
Rohbauarbeiten		100,6	100,3	101,8	-	- 0,3	+ 1,5
Ausbauarbeiten		102,3	102,0	102,5	+ 0,8	- 0,3	+ 0,5
Straßenbau		100,5	98,8	98,5	- 0,9	- 1,7	- 0,3
Ortskanäle		100,8	99,6	100,0	+ 0,3	- 1,2	+ 0,4

¹ Siehe: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2005: Pressemitteilung Nr. 97 vom 30. März 2005.

Die Preisentwicklung bei den einzelnen Positionen der Ausbauarbeiten war 2004 eher inhomogen. Zu den preissteigernden Bauleistungen gehörten unter anderem die Heiz- und zentralen Wassererwärmungsanlagen, Putz- und Stuckarbeiten, Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten sowie die Raumlufttechnischen Anlagen, die ungefähr ein Drittel der Kosten der Ausbauarbeiten bestreiten. Die Preisaufschläge bewegten sich dabei zwischen + 2,0 % und + 2,6 %.

Dämpfend auf den Index wirkten die Preisentwicklungen bei Fassadenarbeiten, Bodenbelagarbeiten, Maler- und Lackierarbeiten und Tapezierarbeiten, die zwischen - 1,2 % und - 2,2 % günstiger wurden. Bereits im zweiten Jahr in Folge wiesen diese Bauleistungen rückläufige oder nur geringe Preisentwicklungen auf. Dies könnte auch damit zusammenhängen, dass vor allem Bauleistungen betroffen waren, die durchaus von Bauherren, Mietern oder Hausbesitzern in Eigenleistung ausgeführt werden und somit mit den Handwerkern konkurrieren.

Rohbau bei Nichtwohngebäuden teurer

Die Preisentwicklung der Nichtwohngebäude fiel im Jahr 2004 bei den Bürogebäuden mit + 0,9 % etwas schwächer aus als bei den gewerblichen Betriebsgebäuden, die einen Anstieg von + 1,1 % aufwiesen. Der Schwerpunkt der Preisanstiege lag bei beiden Bauwerkstypen im Bereich der Rohbauarbeiten (+ 2,0 % für Bürogebäude bzw. + 1,5 % für gewerbliche Betriebsgebäude). Der Ausbau von Bürogebäuden blieb preislich 2004 dagegen fast unverändert (+ 0,1 %), und auch bei den gewerblichen Betriebsgebäuden war mit + 0,5 % nur ein geringfügiger Anstieg zu beobachten.

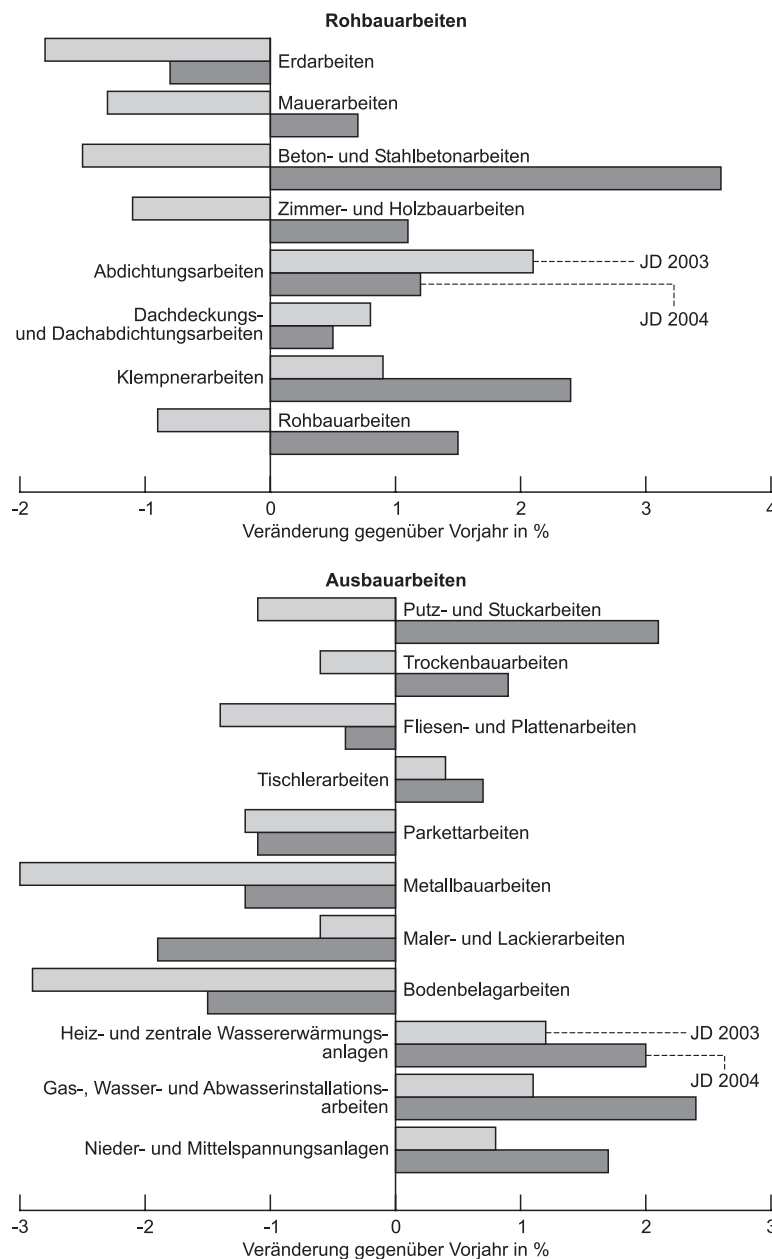
Mehrkosten bei der Erstellung eines Rohbaus für ein Bürogebäude entstanden hauptsächlich durch

Beton- und Stahlbetonarbeiten	+ 3,4 %
Stahlbauarbeiten	+ 3,2 %
Klempnerarbeiten	+ 2,5 %

Kompensiert wurden die Mehrbelastungen durch Vergünstigungen im Bereich der Erdarbeiten (- 0,7 %) und Gerüstarbeiten (- 1,4 %).

Für den weiteren Ausbau mussten insbesondere bei den Bauleistungen im Bereich der Installationen (Heiz- und zentralen Wassererwärmungsanlagen, Raumlufttechnische Anlagen, Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten, Nieder- und Mittelspannungsanlagen) Preisanstiege einkalkuliert werden, die sich in

S1 Veränderungenraten ausgewählter Bauleistungen bei Wohngebäuden in Baden-Württemberg 2003 und 2004



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

246 05

einer Größenordnung von + 2,2 % bis + 2,8 % bewegten. Einen Ausgleich bildeten Preisrückgänge bei Fassadenarbeiten (- 3,3 %) sowie Maler- und Lackierarbeiten und Bodenbelagarbeiten (- 1,9 % bzw. - 1,6 %). Auch der Bau von gewerblichen Betriebsgebäuden wurde im Jahr 2004 durch Zuschläge bei Stahlbauarbeiten (+ 3,3 %) und Klempnerarbeiten (+ 2,1 %) verteuert. Verglichen mit den übrigen Bauwerkstypen fiel der Preisanstieg bei Beton- und Stahlbetonarbeiten mit + 1,6 % moderat aus.

Für die Verlegung von Ortskanälen (+ 0,4 %) und dem Bau von Straßen (- 0,3 %) standen nach den Preisrückgängen im Jahr 2003 (- 1,2 % bzw.

i Als wichtiger Bestandteil des preisstatistischen Systems weisen Baupreisindizes nach, wie sich die Preise für wesentliche Leistungen der Bauwirtschaft entwickeln. Zu diesem Zweck erstellt die amtliche Statistik Indizes für unterschiedliche Bauwerksarten, wobei zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden wird. Zusätzlich werden Indizes für den Neubau von Ortskanälen und den Straßenbau errechnet.

Der Index der Bauleistungspreise für Wohngebäude wird durch Indizes für Ein- und Zweifamiliengebäude, Mehrfamilien- und gemischtgenutzte Gebäude ergänzt. Diese Indizes beziehen sich jeweils auf den Neubau von Bauwerken einschließlich Mehrwertsteuer. Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden ohne Schönheitsreparaturen und Schönheitsreparaturen in einer Wohnung werden in separaten Indizes abgebil-

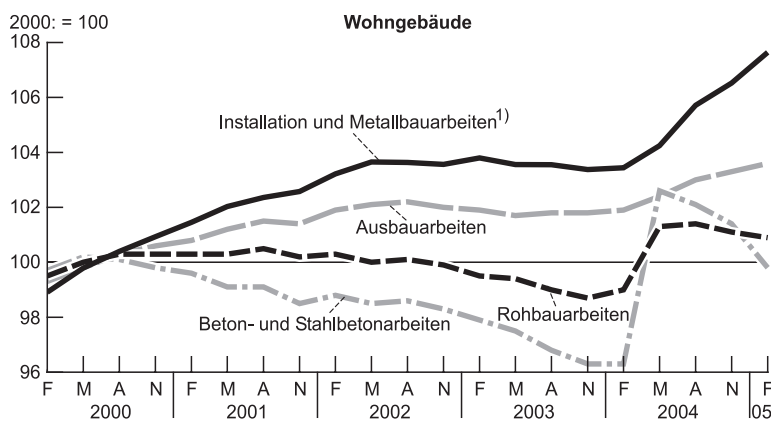
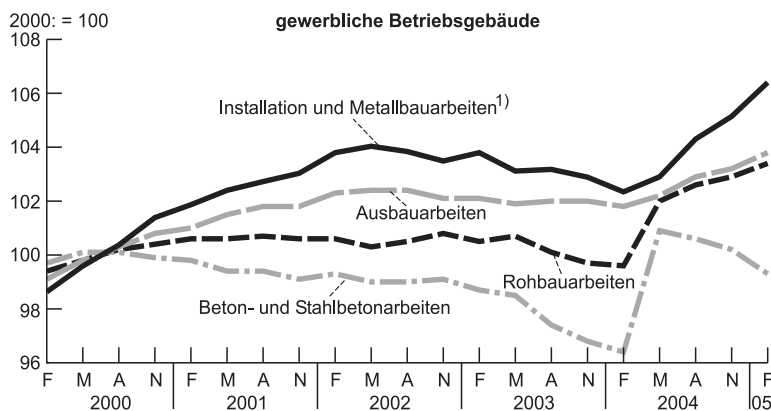
det. Die Preisentwicklung von Nichtwohngebäuden wird über die speziellen Preisindizes zum Neubau von Bürogebäuden sowie gewerblicher Betriebsgebäude ohne Einbeziehung der Mehrwertsteuer dargestellt.

Die Grundlage zur Berechnung der Indizes für Baden-Württemberg bilden die Preisbeobachtungen von 204 Bauleistungen, die bei ca. 350 Firmen erhoben werden und insgesamt etwa 1 900 Preisreihen ergeben. Sämtliche Angaben werden einmal pro Quartal in den Berichtsmonaten Februar, Mai, August und November abgefragt. Die ausgewählten Bauleistungen stehen repräsentativ für alle Leistungen, aus denen ein Bauwerk erstellt wird. Aus den ermittelten Preisen werden die Indizes für die unterschiedlichen Bauwerkstypen berechnet, wobei die Preise der einzelnen Bauleistungen entsprechend ihrer Bedeutung am gesamten Bauwerk gewichtet in die Berechnung eingehen.¹

¹ Wägungsschema siehe Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 12/2003. Zur Neuberechnung der Baupreisindizes auf Basis 2000.

S2

Entwicklung verschiedener Teilindizes bei gewerblichen Betriebsgebäuden und Wohngebäuden in Baden-Württemberg 2000 bis 2005



1) Teilindex bestehend aus Metallbauarbeiten, Gas-, Wasser-, Abwasserinstallationen sowie Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen.

- 1,7 %) nur unwesentliche Veränderungen im Berichtsjahr an. Wenig finanzieller Spielraum der öffentlichen Hand als Auftraggeber und eine geringe Bedeutung der Bauleistungen mit Stahlerzeugnissen ließen anscheinend wenig Spielraum bei der Preisgestaltung.

Weltmarktpreise erreichten Baupreise

Die Schwankungen bei den Baupreisen im Verlauf des Jahres 2004 wurden vor allem durch äußere Einflüsse geprägt. Die Weltmarktpreise für Rohstoffe stiegen zu Jahresbeginn drastisch an, wobei besonders die Preise für Eisenerz und Schrott betroffen waren. Die Preiswelle erreichte verzögert auch die Baupreise und führte im Berichtsmonat Mai zu einem regelrechten Preissprung (Schaubild 2).

Die Preiserhöhungen machten sich zuerst an den Beton- und Stahlbetonarbeiten bemerkbar, die mit einem Anstieg gegenüber dem Vorquartal von + 4,7 % bei gewerblichen Betriebsgebäuden und sogar + 6,5 % bei den Wohngebäuden auffielen. Als elementare Position der Rohbauarbeiten wirkten sich Preisveränderungen auch auf den Gesamtindex aus: Bei der Erstellung eines gewerblichen Betriebsgebäudes werden im Schnitt fast 25 % der Gesamtsumme für Beton- und Stahlbetonarbeiten ausgegeben, bei einem Wohnhaus sind es immerhin noch 15 %. Obwohl die gewerblichen Betriebsgebäude eine geringere

Preiserhöhung bei dieser Bauleistung zeigten, führte der höhere Gewichtsanteil im Mai 2005 zu einer ähnlichen Veränderungsrate wie bei den Wohngebäuden. Im weiteren Jahresverlauf beruhigten sich die Preise bei den Beton- und Stahlbetonarbeiten wieder und sanken sogar teilweise.

Trotzdem war ein weiterer Anstieg der Indizes bei allen Gebäudearten zu beobachten. Verantwortlich waren dafür bei den Wohngebäuden hauptsächlich die Preiserhöhungen bei den Ausbauarbeiten. Besonders die bereits erwähnten Preisaufschläge bei den Arbeiten, die im Bereich der Hausinstallationen notwendig sind, wie Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen oder Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen. Im Gegensatz dazu stiegen

bei den gewerblichen Betriebsgebäuden die Rohbaupreise in einer ähnlichen Größenordnung an wie die Ausbauarbeiten, ausgelöst durch Preiserhöhungen der Stahlbauarbeiten.

Das Jahr 2005 startete eher ruhig und mit wenigen Veränderungen gegenüber dem letzten Quartal des Jahres 2004. Die Preise für Wohn- und Bürogebäude blieben nahezu unverändert, die Bauleistungen für gewerbliche Betriebsgebäude zogen insgesamt um + 0,6 % an. Abermals teurer wurden Stahlbauarbeiten, bei denen je nach Gebäudetyp Preisaufschläge von + 2,5 % bis + 3,9 % zu verzeichnen waren. ■

Weitere Auskünfte erteilt
Dr. Anette Hartmann, Telefon 0711/641-2887
E-Mail: Anette.Hartmann@stala.bwl.de

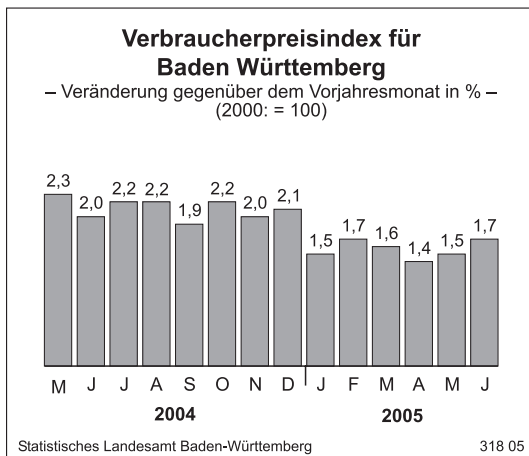
kurz notiert ...

Verbraucherpreise im Juni um 1,7 % teurer gegenüber dem Vorjahr

Der Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg stieg im Juni 2005 gegenüber Mai 2005 um + 0,1 % auf einen Indexstand von 109,1 (2000: = 100). Der Abstand zum Preisniveau des Vorjahresmonats Juni betrug + 1,7 %. Im Mai 2005 betrug die Teuerungsrate gegenüber dem Vormonat + 0,4 %, die Veränderung zum Vorjahresmonat + 1,5 %.

nicht erfasst wurde. Preisnachlässe bei frischem Fruchtgemüse wie Paprika um - 23,6 % und Kartoffeln (- 11,2 %) sorgten dafür, dass Gemüse insgesamt um - 4,4 % günstiger wurde. Dagegen musste für frisches Obst (Bananen + 6 %, Birnen + 6,8 %) mit Ausnahme von Zitrusfrüchten (- 1,1 %) fast durchgehend mehr ausgegeben werden. Die hohen Rohstoffpreise bei Kaffee wirkten sich bisher beim Verbraucher mit einer Teuerung von + 2,5 % aus.

Im Vergleich zum Vorjahresmonat Juni hatte besonders der Anstieg bei den Heizölpreisen um + 43,3 % einen großen Einfluss auf den Gesamtindex. Ohne die Erhöhung bei Heizöl und Kraftstoffen (+ 8,4 %) läge die Teuerungsrate lediglich bei + 1,2 %. Günstiger waren dagegen technische Geräte wie Computer (- 11,4 %), Fernseher (- 11,9 %) und Fotoausrüstungen (- 11,4 %) zu bekommen. Während Rindfleisch (+ 2,3 %) teurer wurde, können sich Fischliebhaber über gesunkene Preise für frischen Fisch (- 3,5 %) freuen. Billiger als im Vorjahr sind Campingausrüstungen und Sportartikel (- 8,9 %) zu haben.



Nach einer kurzfristigen Preisberuhigung zogen die Heizölpreise gegenüber dem Vormonat Mai mit + 17,2 % wieder kräftig an. Kraftstoffe wurden um 1,7 % teurer, wobei die letzte Preiserhöhung aufgrund der Erhebung zur Monatsmitte

Rückfragen hierzu können Sie unter *Tel.: 0711/641-2449 oder -2533* stellen. Eine Tabelle mit aktuellen Ergebnissen zum Gesamtindex und seinen Hauptgruppen für Baden-Württemberg und Deutschland kann jederzeit per *Fax* unter der Nummer *0711/641-2135* abgerufen werden. ■