

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 30.09.2013
Dezernat VI	Amt Amt 66	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0233/13

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	08.10.2013	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	24.10.2013	öffentlich
Finanz- und Grundstücksausschuss	30.10.2013	öffentlich
Stadtrat	07.11.2013	öffentlich

Thema: Sachstand zur aktuellen Entwicklung der Baupreise

1. Einleitung

Die Baupreisentwicklung gibt Anlass, unter anderem vor der Umsetzung der Baumaßnahmen zur Beseitigung der Hochwasserschäden, über die aktuelle Situation zu informieren. Diese Information stellt die Baupreisentwicklung seit dem Jahr 2005 bis zum Jahr 2013 dar und erläutert die möglichen Auswirkungen dieser Entwicklung auf die öffentlichen Haushalte. Für diese Info fanden Daten aus folgenden Quellen Berücksichtigung:

- Statistisches Bundesamt
- Landesamt für Statistik Sachsen-Anhalt
- Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt

Vom Bundesamt für Statistik werden vierteljährlich Indizes für Bauleistungspreise ermittelt. Diese stellen die Preisentwicklung für ausgewählte neu errichtete Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus dar.

Die Gewichte für die Indexberechnung werden etwa alle fünf Jahre angepasst. Derzeit wird der Index auf das Basisjahr 2005 abgestellt. Entsprechend liegen den Indizes für Bauleistungspreise Preisreihen in Form von Messzahlen auf der Grundlage des Preisstandes im Basisjahr (= 100) zu Grunde. Die Erhebung der Daten erfolgt durch die Statistischen Landesämter, die diese aus den Meldungen der Landesberichtsstellen ermitteln.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Baupreise im hier betrachteten Zeitraum eine immer stärker steigende Entwicklung aufweisen. Die Steigerungsraten in den einzelnen Jahren variieren.

Bei der Vergabe von öffentlichen Bauaufträgen ist in letzter Zeit häufig festzustellen, dass die Submissionsergebnisse erheblich von den berechneten Baukosten abweichen. Dies wird insbesondere deutlich bei größeren Bauvorhaben, deren Planungszeitraum mehrere Jahre umfasst, oftmals begründet durch langwierige Abstimmungs- und Genehmigungsphasen sowie die Zeiträume, die zur Herstellung des Baurechtes erforderlich sind.

2. Baupreisentwicklung

2.1 Sachstand

Gemäß den Angaben des Bundesamtes für Statistik ergibt eine Steigerung des Baupreisindex für den Zeitraum 2005 bis II. Quartal 2013 auf 124,2 % (Anlage 1), wobei in den Jahren von 2005 bis 2010 der Anstieg moderat erfolgte, in den Jahren von 2010 bis 2012 ein stärkerer Anstieg festzustellen war und im laufenden Jahr 2013 ein überproportionaler Anstieg der Baupreisentwicklung zu verzeichnen ist.

Im Ergebnis von Anfragen bei Vertretern anderer öffentlicher Bereiche / Versorgungssektor ist festzustellen, dass sich dieser Trend fortsetzen wird. So weist der Baupreisindex für Bauleistungen am Wohngebäude im Zeitraum 2010 bis 2012 eine Steigerungsrate von jährlich mindestens 3,2 % auf (Anlage 2). Der Baupreisindex für Bauleistungen am Nichtwohngebäude weist im Zeitraum 2010 bis 2012 eine Steigerungsrate von jährlich mindestens 3,25 % auf (Anlage 3). Im Zeitraum 2010 bis 2012 weist der Baupreisindex Bauleistungen am gewerblichen Betriebsgebäude eine Steigerungsrate von jährlich mindestens 3,35 % auf (Anlage 4). Der Preisindex für Architekturdienstleistungen weist im Zeitraum von 2009 bis 2012 eine Steigerungsrate von durchschnittlich 4,9 % pro Jahr auf (Anlage 5). Mit der Novellierung der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) vom 17. Juli 2013 ist von einem weiteren starken Anstieg des Preisindex auszugehen.

Die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt informierte im Juni 2012 ihre Regionalbereiche, dass der Baupreisindex für den Straßenbau gemäß des Statistischen Bundesamtes Deutschland einschließlich der Mehrwertsteuererhöhung einen Anstieg in Höhe von brutto 23,5 % (zwischen dem Jahr 2002/IV. Quartal und dem Jahr 2011/IV. Quartal) ausweist, wobei die gravierenden Steigerungen ab dem Jahre 2010 eingetreten sind.

Im Straßenbau in Sachsen-Anhalt verteuerten sich die Bauleistungen im November 2011 um 2,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Preise für Bauleistungen stiegen allein im Februar 2012 gegenüber dem Vorjahresmonat im Schnitt um 1,7 Prozent an. Der Preisindex für Bauleistungen im Straßenbau erreichte im Februar 2012 einen Stand von 116,4 % (Basis: 2005 = 100).

Die aktuellen Preisentwicklungen in Sachsen-Anhalt wurden vom Statistischen Landesamt wie nachfolgend aufgeführt berechnet:

Der Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk stieg allein im August 2013 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 1,8 Prozent. Diese Preisentwicklung ist ebenso für den Straßenbau zu verzeichnen.

Für die Zeiträume bis Ende 2012 liegen statistische Zahlenwerte vor. Für das Jahr 2013 wurde die Situation bei anderen Körperschaften abgefragt, so bei SWM, AGM, MVB, beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW), der Landesstraßenbaubehörde (LSBB) und dem Eigenbetrieb KGm. Diese bestätigten, dass die Preise im Jahr 2013 deutlich stärker als üblich angestiegen sind.

Die Geschäftsführung der Städtischen Werke Magdeburg informierte, dass sich gegenwärtig eine weitere Entwicklung abzeichnet. Offenbar bedingt durch die Auftragslage bei Baufirmen, auf Grund der Beseitigung von Hochwasserschäden, zeigt sich nicht nur der Trend einer deutlichen Steigerung von Baupreisen, Überschreitungen von 30 % gegenüber den Kostenschätzungen sind derzeit keine Seltenheit, sondern auch, dass auf Ausschreibungen oftmals nur ein Angebot abgegeben wird.

2.2. Ursachen für die Steigerung der Baupreise

Die Steigerung der Baupreise resultiert aus nachfolgend aufgeführten Ursachen:

1. In den Jahren 2005/2006 kam es zu einem Preissprung bei verschiedenen Rohstoffen. Die Auswirkungen wurden insbesondere bei den Stahl- und Kupferpreisen ersichtlich.
2. Im Vorfeld der Mehrwertsteuererhöhung zum Jahreswechsel 2006/2007 kam es zu einem Anstieg der Baupreise.
3. Die Mehrwertsteuererhöhung von 16 % auf 19 % ab 01.01.2007 führte zu einer Brutto- baupreiserhöhung für die öffentlichen Auftraggeber.
4. Mit Beginn der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahre 2008 kam es durch einen Auftragsrückgang zu einer Marktberreinigung in der Bauindustrie. Diese führte dazu, dass insbesondere im Spezialtiefbau (Verbauarbeiten, Rohrvortrieb u. a.) die Preise anstiegen.
5. Auf Grund einer verbesserten Auftragslage ab dem Jahr 2011 (Baukonjunkturbelebung) ergab sich eine bewusstere Preispolitik in den Unternehmen der Baubranche, was zu einer Preissteigerung führte.
6. Die Erhöhung der Lohn- und Lohnnebenkosten führte und führt auch weiterhin zu einer Erhöhung der Baupreise.
7. Der Rohölpreis stieg im betrachteten Zeitraum. Das hatte Auswirkungen auf die Preise für Treibstoffe, Kunststoffe und Bitumen.
8. Der Stahlpreis stieg in den letzten drei Jahren erheblich an. Dies hatte insbesondere Auswirkungen auf die Preise von Stahlpundbohlen.
9. Die Strompreise erhöhten sich in den letzten Jahren, insbesondere seit dem Beschluss der Bundesregierung zur verstärkten Umstellung auf erneuerbare Energien.
10. Durch die zunehmende Verwendung von moderner Gerätetechnik, zum Beispiel den Einsatz von LED-Technik für Beleuchtungsanlagen erhöhten sich die Anschaffungskosten.
11. Durch die Fortschreibung der Bauvorschriften und technischen Standards ergaben sich erhöhte Anforderungen in der Bauausführung. Das führte u. a. zu einer Preissteigerung im Bereich der Beton- und Stahlbetonarbeiten.
12. Die Erfüllung der verschärften Anforderungen an eine ordnungsgemäße Entsorgung von belasteten Erdstoffen sowie Abbruchmaterialien (LAGA u. a.) wirkt sich erheblich auf die Baupreise aus.
13. Die Steigerung der Honorarsätze für die Planungsleistungen im Zuge der Einführung der HOAI 2009 (durchschnittlich 10 %) und der letzten Novellierung der HOAI vom 17. Juli 2013 (durchschnittlich 17 %) führte und führt zu einer Kostensteigerung im Bereich der Baunebenkosten.
14. Durch die aktuell erforderliche Schadensbeseitigung in Folge des Hochwasserereignisses im Juni 2013 und der damit verbundenen Auftragslage sind Baupreissteigerungen zu verzeichnen.

3. Maßnahmen der Behörden zur Berücksichtigung der Baupreissteigerungen

Zur realistischen Einschätzung der zu erwartenden Kosten für öffentliche Bauvorhaben müssen die Kostenberechnungen im Vorfeld detailliert vorgenommen werden.

Durch die zuständigen Bundes- und Länderbehörden wurde das Erfordernis der Überarbeitung des Kostenberechnungskataloges sowie der „Anweisungen Kostenberechnung für Straßenbaumaßnahmen“ (AKS 85) erkannt. Teilweise wurden bereits neue Kostensätze im Vorgriff auf die Überarbeitung des Kostenberechnungskataloges verfügt, so u. a. für Brücken, Stütz-, Lärmschutz- und Irritationswände. Im Zuge der notwendigen Aktualisierung der AKS 85 befindet sich ein Entwurf der „Anweisung zur Kostenermittlung, Kostenabstimmung und Kostenüberprüfung sowie zur Veranschlagung und Kostenfortschreibung von Straßenbaumaßnahmen“ (AKVS 2013) im Umlauf, zur Diskussion bei den Bundes- und Landesbehörden. So wurde im Jahre 2012 durch die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt für öffentliche Bauten und Ausstattungen eine Baupreisindexerhöhung in Höhe von brutto 23,5 % (2002 bis 2011) vorgegeben.

Aus dem Sachstand ergibt sich das Erfordernis, bei öffentlichen Bauvorhaben, die einen Planungszeitraum von mehreren Jahren umfassen, die Kostenberechnungen vor dem Beginn des Ausschreibungsverfahrens zu aktualisieren.

Dr. Scheidemann

Anlagen

I0233/13 Anlage 1 – Diagramm

I0233/13 Anlage 2 – Diagramm

I0233/13 Anlage 3 – Diagramm

I0233/13 Anlage 4 – Diagramm

I0233/13 Anlage 5 – Diagramm