Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 29.08.2014
Dezernat VI	Amt Amt 66	**Öffentlichkeitsstatus** öffentlich

I N F O R M A T I O N **I0254/14**

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	09.09.2014	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	25.09.2014	öffentlich
Finanz- und Grundstücksausschuss	08.10.2014	öffentlich
Stadtrat	06.11.2014	öffentlich

Thema: Allgemeine Entwicklung der Baupreise/mittelfristige Finanzplanung der Stadt

1. Einleitung

Die allgemeine Baupreisentwicklung macht es erforderlich die Information aus dem Jahre 2013 (I0233/13) fortzuschreiben. Hierbei wird nachfolgend ausdrücklich auf die Baupreisentwicklung im Hoch-/Tiefbau (Ingenieurbau und Spezialtiefbau) und Honorarentwicklung der Architekten- und Ingenieurleistungen eingegangen.

Diese Information stellt die Baupreisentwicklung im Zeitraum 2006 bis zur Mitte des Jahres 2014 (Basisjahr 2010) dar. In der Information I0233/13 wird noch auf das Basisjahr 2005 abgestellt. Die Auswahl des Basisjahres 2010 beruht auf der Regel alle fünf Jahre die Wichtung für die Indexberechnung anzupassen.

In dieser Information sind Daten eingeflossen, die aus nachfolgend aufgeführten Quellen entnommen wurden:

- Statistisches Bundesamt (vierteljährliche Bauleistungspreisermittlung des Hoch und Tiefbaus)
- Landesamt für Statistik Sachsen-Anhalt
- öffentlich zugängliche Daten (Konjunkturberichte)des Bauindustrieverbandes Sachsen/Sachsen- Anhalt e.V.
- Daten von Vergaben von Bauleistungen der Landeshauptstadt Magdeburg

Es ist den Daten zu entnehmen, dass die Baupreise im hier betrachteten Zeitraum insbesondere im Tiefbau/Straßenbau nennenswerte Steigerungsraten aufweisen, wobei diese einer Variation unterworfen sind. Es ist festzustellen, dass sich seit 2012 eine nennenswerte Steigerung abzeichnet.

So sind bei Vergaben von regionalen Bauaufträgen mit überregionaler Beteiligung, die Submissionsergebnisse von den berechneten Baukosten in erheblichem Umfang abgewichen.
Dies wird insbesondere deutlich bei Bauvorhaben, deren Planungszeitraum mehrere Jahre umfasst.
Ähnliche Steigerungsraten sind auch beim Honorar für Architekten- und Ingenieurleistungen festzustellen, die durch die Novellierung der HOAI im Jahre 2013 begründet sind.

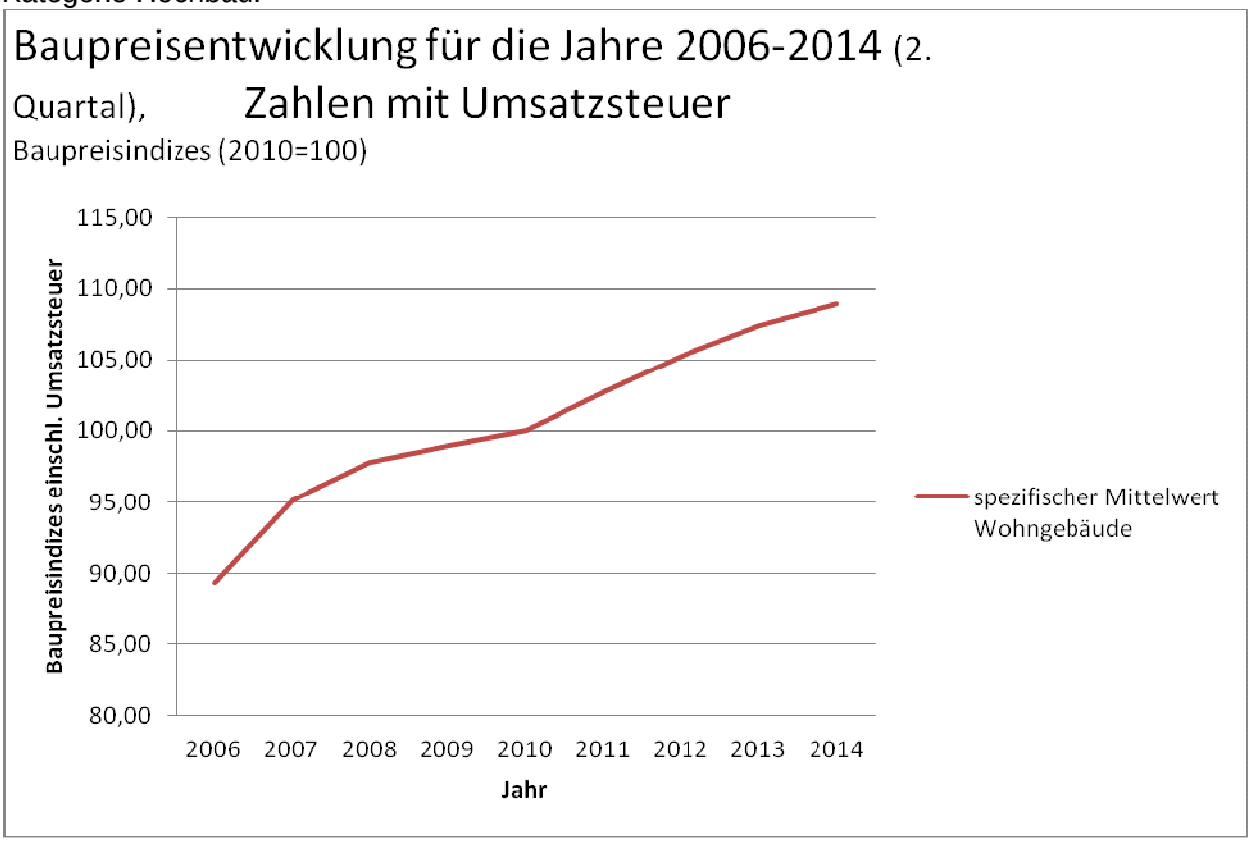
Nicht unerheblich bei der Baupreisentwicklung sind die Einflüsse durch Rohstoffbörsen, die Änderungen der Kalkulationsgrundlagen durch generelle tarifliche Änderungen (z.B. Einführung des gesetzlichen Mindestlohnes), Einführung neuer Preisordnungen (z.B. HOAI 2013). Desweiteren sind relevant, die gesonderten Baumaßnahmen die der Beseitigung von Schäden dienen, die durch außergewöhnliche Naturereignisse (oftmals regional begrenzt) verursacht wurden (z.B. Hochwasserereignisse), die durch gesonderte Programme des Bundes bezuschusst werden (siehe detaillierte Ausführung unter Punkt 4).

2. Allgemeine Baupreisentwicklung

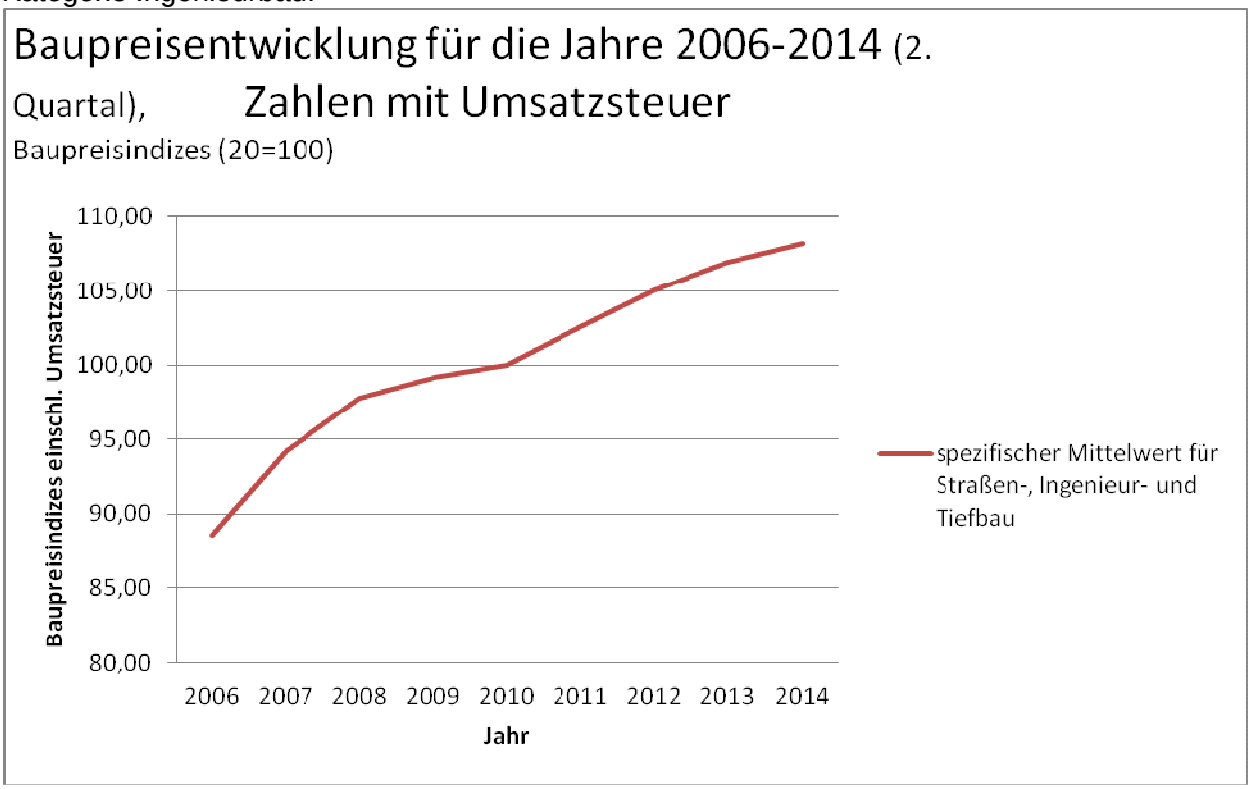
2.1. Baupreisentwicklung lt. Statistischen Bundesamt

Aus den Daten des Bundesamtes für Statistik ergibt eine Steigerung des Baupreisindexes für den Zeitraum 2006 bis II. Quartal 2014 auf 20 % (siehe nachfolgende Diagramme für Hoch- und Ingenieurbau).

Kategorie Hochbau:

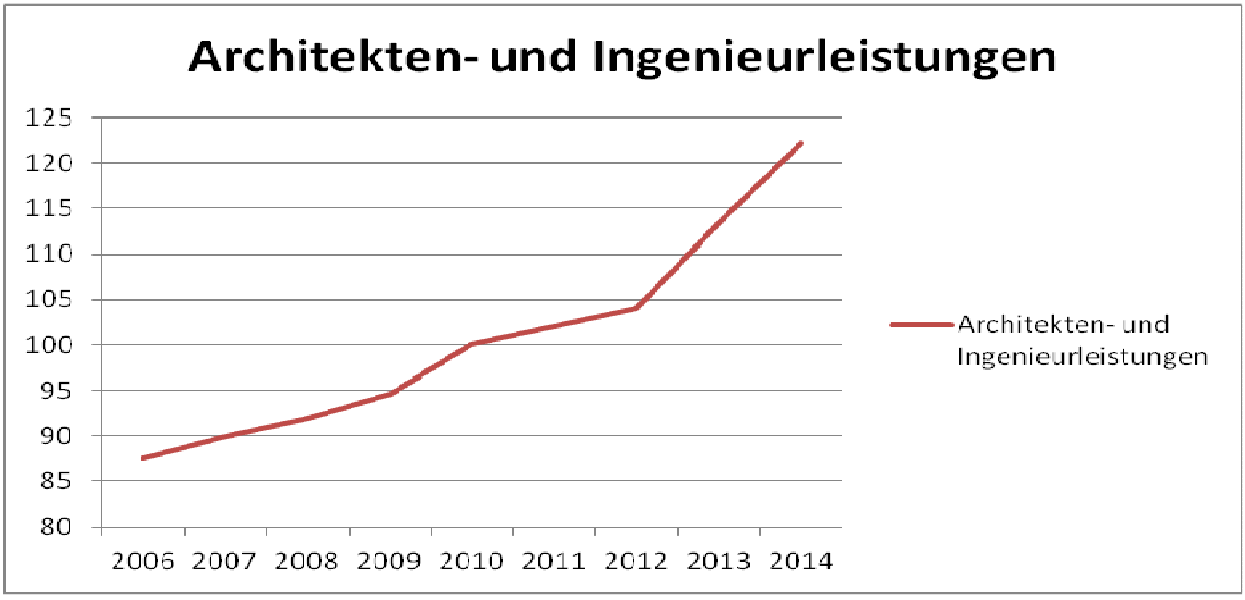


Kategorie Ingenieurbau:



Hierbei ist festzustellen, dass ein nennenswerter Anstieg in den Jahren von 2010 bis 2012 festzustellen ist und sich ein stärkerer Anstieg bis in das Jahr 2014 fortsetzt.

Der Preisindex für Architekturdienstleistungen weist im Zeitraum von 2008 bis 2013 eine Steigerungsrate von durchschnittlich 4,3 % pro Jahr auf. Durch die Novellierung der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) vom 17. Juli 2013 wird der deutliche Anstieg in das Jahr 2014 fortgeführt.



2.2. Baupreisentwicklung lt. Statistischen Landesamt

Im Bauwesen in Sachsen-Anhalt verteuerten sich die Bauleistungen im November 2013 um 1,3 bis 2,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Baupreisindizes in Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)			
Preisindex für ...	Indexstand Nov 13	Veränderung in Prozent	
		Nov 13 gegenüber	
		November 2012	August 2013
	Wohngebäude		
Bauleistungen am Bauwerk	106,3	1,6	0,3
Rohbauarbeiten	106	1,4	0,3
Ausbauarbeiten	106,5	1,8	0,4
	Ausgewählte Gebäudetypen (Bauleistungen am Bauwerk)		
Bürogebäude			
Gewerbliche Betriebsgebäude	106,3	1,3	0,3
	Instandhaltung		
Schönheitsreparaturen in Wohnungen			
	105,2	2	0,5
	Straßenbau		
Straßenbau	107,3	1,7	0,4
	Anlegen und Instandhaltung von Außenanlagen		
Außenanlagen	106,3	1,7	0,2

Im Zeitraum von Februar 2014 stiegen die Preise um 1,2 bis 2,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Baupreisindizes in Sachsen-Anhalt (Basis 2010 = 100)			
Preisindex für ...	Indexstand Feb 14	Veränderung in Prozent	
		Feb 14 gegenüber	
		Februar 2013	November 2013
	Wohngebäude		
Bauleistungen am Bauwerk	106,7	1,5	0,4
Rohbauarbeiten	106,4	1,4	0,4
Ausbauarbeiten	107	1,7	0,5
	Ausgewählte Gebäudetypen (Bauleistungen am Bauwerk)		
Bürogebäude	106,7	1,3	0,4
Gewerbliche Betriebsgebäude	106,7	1,2	0,4
	Instandhaltung		
Schönheitsreparaturen in Wohnungen	106,2	2,4	1
	Straßenbau		
Straßenbau	107,7	1,9	0,4
	Anlegen und Instandhaltung von Außenanlagen		
Außenanlagen	106,8	1,9	0,5

2.3. Baupreisentwicklung im regionalen Verkehrs- und Versorgungssektor

Gemäß der Konjunkturdaten des zuständigen Bauindustrieverbandes Sachsen/Sachsen-Anhalt e.V. lassen sich aus den in den Anlagen 1 und 2 benannten Umsatzzahlen die entsprechenden Baupreissteigerungen ableiten. Für Sachsen-Anhalt lassen sich Umsatzsprünge vom 1. Halbjahr 2013 zum 1. Halbjahr 2014 für den Gesamtumsatz von insgesamt 18,7 % verzeichnen. Auf den Hochbau entfallen 17,0% und auf den Tiefbau 21 %. Beim Öffentlichen Bau (inklusive Straßenbau) wird ein drastischer Sprung von 2013 auf 2014 von 43,3 % (42,5 %) ausgewiesen.

Unter anderem ist erkennbar, dass der Gesamtumsatz in Sachsen-Anhalt im gesamtdeutschen Vergleich die Spitzenposition einnimmt.

Aus den Gesprächen mit Vertretern anderer Bereiche, insbesondere des Versorgungs-/Verkehrssektors ist festzuhalten, dass bis 2011 die Baupreise moderate Steigerungsraten aufwiesen und ab dem Jahre 2012 eine deutliche Erhöhung eingesetzt hat.

Durch Vertreter aus dem Verkehrssektor wurde informiert, dass noch im Jahre 2011 die submittierten Bauleistungen den erwarteten Werten auf der Basis der Kostenberechnungen entsprachen. Ab dem Jahre 2012 ist eine Diskrepanz zwischen den Kostenberechnungen zu

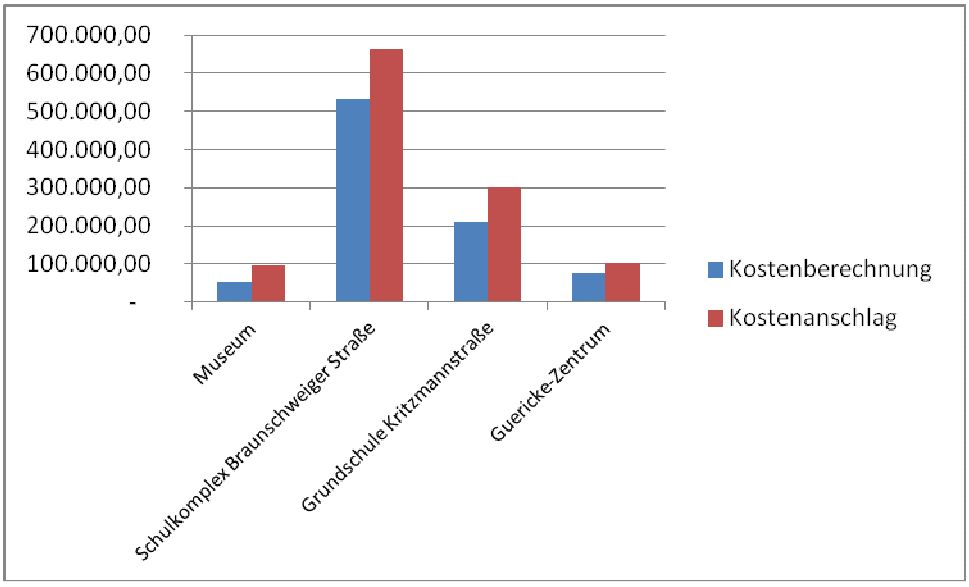
den Kostenanschlägen festzustellen. Diese Tendenz wird noch einmal ab dem Jahr 2014 durch eine weitere deutliche Kostensteigerung sichtbar.

3. Beispiele der allgemeinen Baupreissteigerung aus der Landeshauptstadt Magdeburg

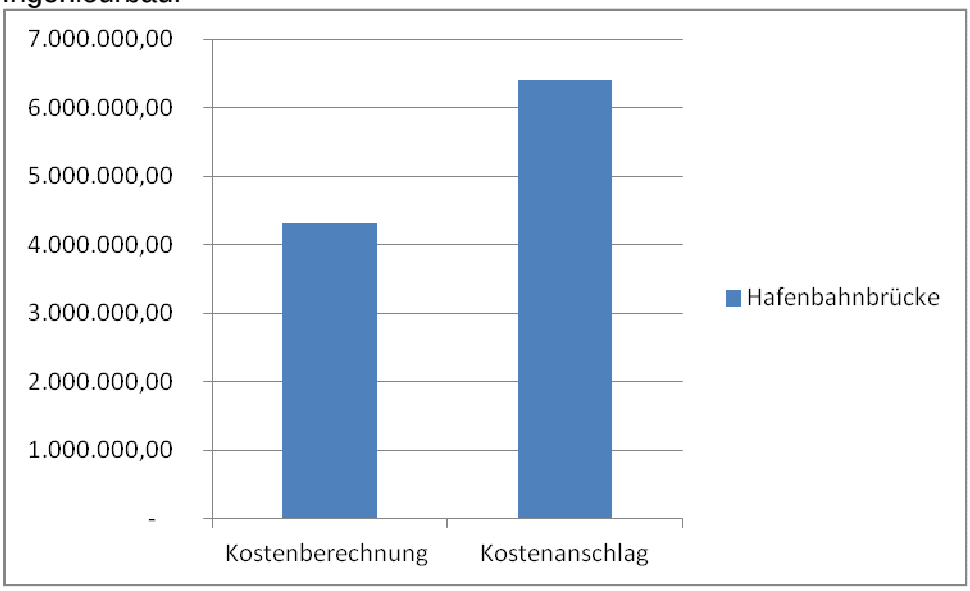
Die allgemeine Baupreissteigerung ist auch bei Bauvorhaben des Hoch- und Ingenieurbau der Landeshauptstadt Magdeburg eingetreten.

Beispielhaft sind nachfolgende Bauvorhaben benannt, bei denen die Preissteigerungen von der Kostenberechnung zum Kostenanschlag 25 - 50 % und sogar bis 80 % betragen.

Hochbau:



Ingenieurbau:



4. mögliche Gründe der allgemeine Baupreissteigerung

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 war bereits ein Baupreisanstieg zu verzeichnen.*

3. *Die Mehrwertsteuererhöhung von 16 % auf 19 % ab 01.01.2007 führte zu einer Bruttobaupreiserhöhung für die öffentlichen Auftraggeber.*

4. *Mit Beginn der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahre 2008 kam es durch einen Auftragsrückgang zu einer Marktbereinigung (Zunahme der Insolvenzen) in der Bauindustrie.*

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. *Mit der Einführung des gesetzlichen Mindestlohnes zum Jahre 2017 werden die erforderlichen tariflichen Anpassungen zur Erhöhung der Lohn- und Lohnnebenkosten führen. Dementsprechend werden die kalkulierten Lohnanteile in den Baupreisen wiederspiegeln.*

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 vier Jahren deutlich an.*

9. *Die Erhöhung der Energiepreise setzte sich in den letzten Jahren weiterhin fort.*

10. *Durch die Fortschreibung der Bauvorschriften und technischen Standards ergaben sich erhöhte Anforderungen in der Bauausführung z.B. bei Beton- und Stahlbetonarbeiten.*

11. *Die Erfüllung der verschärften Anforderungen an eine ordnungsgemäße Entsorgung von belasteten Erdstoffen sowie Abbruchmaterialien (LAGA u. a.) wirkt sich erheblich auf die Baupreise aus.*

12. *Strengere Umweltauflagen (z.B. Lärm- und Schadstoffimmission durch Maschinentechnik; umweltgerechten Förderung und Aufbereitung von Grundwasser und Prozesswässern) führen zur Berücksichtigung in den Kalkulationsansätzen und tragen somit zur Baupreissteigerung bei.*

13. *Die Steigerung der Honorarsätze für die Planungsleistungen im Zuge der Novellierung der HOAI vom 17. Juli 2013 (durchschnittlich 17 % zur HOAI 2009) 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 erhebliche Baupreissteigerungen zu verzeichnen.*

15. *Die Schaffung von Sicherungsmaßnahmen gegen zukünftige Hochwasserereignisse, durch den Bau von zusätzlich 670 Deichkilometern in Sachsen-Anhalt, was einen*

Großteil der Kapazitäten der Bauunternehmen bindet, hat einen nicht unwesentlichen Einfluss auf den Preiswettbewerb.

5. Maßnahmen zur Berücksichtung der Baupreissteigerungen

Wie schon in der letzten Information mitgeteilt, ist durch die zuständigen Bundes- und Länderbehörden das Erfordernis der Überarbeitung des Kostenberechnungskataloges sowie der „Anweisungen Kostenberechnung für Straßenbaumaßnahmen“ (AKS 85) erkannt. Im Zuge der notwendigen Aktualisierung der AKS 85 wird eine „Anweisung zur Kostenermittlung, Kostenabstimmung und Kostenüberprüfung sowie zur Veranschlagung und Kostenfortschreibung von Straßenbaumaßnahmen“ (AKVS 2013) erarbeitet.

Insofern kann es sinnvoll sein, dass die Baupreise jährlich mit einer festzulegenden Prozentzahl fortgeschrieben werden.

Dr. Scheidemann

Anlagen
I0254/14 - Anlage 1
I0254/14 - Anlage 2