



Sybille Aßmann
Referat Preise, Verdienste, Arbeitskosten, Verkehr

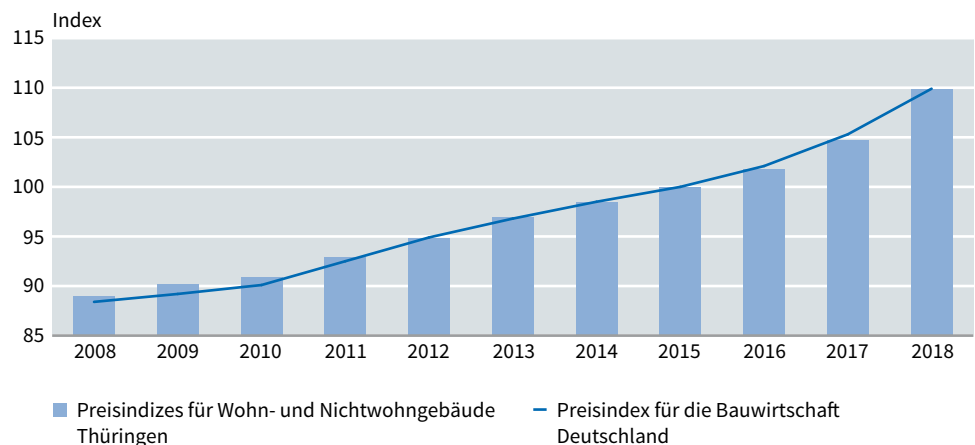
Telefon: 0361 57331-9220
E-Mail: Sybille.Assmann@statistik.thueringen.de

Bauen in Thüringen wird immer teurer – Entwicklung der Baupreise in Thüringen

Im Jahr 2018 betrug der Anstieg der Preise 5,0 Prozent; damit folgte die Preisentwicklung dem bundesweiten Trend bei der Baupreisentwicklung

Wer 2018 in Thüringen neu gebaut hat, musste dafür wesentlich tiefer in die Tasche greifen als im Jahr davor. Im Gegensatz zum allgemeinen eher moderaten Preistrend, werden Preissteigerungen am Bau zunehmend stärker thematisiert. In den vergangenen 10 Jahren bewegten sich die Veränderungsraten um die 2 Prozent. Im Jahresdurchschnitt 2017 mussten Bauherren für Leistungen der Baufirmen für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart gegenüber dem Vorjahr 2,8 Prozent mehr zahlen. Im Jahr 2018 betrug der Anstieg sogar 5,0 Prozent. Damit folgte die Preisentwicklung dem bundesweiten Trend bei der Baupreisentwicklung. Im folgenden Beitrag wird die Entwicklung der Baupreise in Thüringen näher untersucht.

Abbildung 1: Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude (Basis 2015 = 100)



1. Methodische Vorbemerkungen

Baupreise werden im Rahmen der Statistik für Bauleistungspreise bei thüringischen Bauunternehmen erhoben. Aus den ermittelten Preisen werden Baupreisindizes berechnet. Alle Preise beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer. Sie dienen der Beobachtung der durchschnittlichen Preisentwicklung. Es handelt sich dabei um vom Bauherrn tatsächlich gezahlte Preise für Bauleistungen, die beim Neubau und der Instandhaltung durch Baufirmen erbracht werden. Architektenhonorare sowie Preise für das Baugrundstück sind nicht Bestandteil der Baupreisindizes.

Nachgewiesen werden Baupreisindizes für den Neubau ausgewählter Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus in konventioneller Bauweise (Wohn-, Büro- und gewerbliche Betriebsgebäude, Straßen, Brücken im Straßenbau und Ortskanäle) sowie für Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Die Indizes dienen zum einen der Konjunkturbeobachtung im Baugewerbe. Andererseits werden Baupreisindizes auch bei der Schätzung aktueller oder historischer Verkehrswerte bzw. von Anschaffungs- oder Wiederbeschaffungswerten sowie zur Anpassung vertraglich vereinbarter Zahlungen (Wertsicherungsklauseln) genutzt. Außerdem werden sie zur Bereinigung anderer wirtschaftlicher Größen herangezogen, wie z. B. der Auftragseingänge und -bestände im Baugewerbe.

Erfasst werden Baupreisindizes für den Neubau ausgewählter Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus in konventioneller Bauweise sowie für Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden

Ein preislicher Vergleich von einzelnen Gebäuden oder Bauwerken ist nicht möglich. Zur Ermittlung von Baupreisindizes werden daher die Preise für ausgewählte, fest definierte Bauleistungen, so genannte Preisrepräsentanten, beobachtet, welche für die Errichtung von Bauwerken notwendig sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden durch die amtliche Statistik ca. 180 ausgewählte Bauleistungen im Roh- und Ausbaugewerbe erhoben.

Bei diesen Preisen handelt es sich nicht um Angebotspreise, sondern um Preise, denen Vertragsabschlüsse zwischen Bauherren und Bauunternehmen zugrunde liegen. Die Baupreise werden vierteljährlich in den Monaten Februar, Mai, August und November erhoben. Für die ausgewählten Bauleistungen werden etwa 1600 Baupreise in rund 400 thüringischen Unternehmen ermittelt.

Die Baupreise werden vierteljährlich in den Monaten Februar, Mai, August und November erhoben

Baupreisindizes werden wie alle Preisindizes in der amtlichen Statistik als Laspeyres-Index berechnet. Charakteristisch für diesen Index ist, dass er nur die Preisentwicklung im Zeitablauf, nicht aber den Effekt von Mengenveränderungen im Baugeschehen berücksichtigt.

Basis für die aktuellen Indexberechnungen sind die Ausgabenstrukturen im Baugeschehen des Jahres 2015 (2015 = 100). Im August des Jahres 2018 erfolgte die Umstellung auf diese Basis. Umstellungen der Basis werden in der Regel alle fünf Jahre durchgeführt. Dabei wird das bundeseinheitliche Wägungsschema den vorherrschenden Bauverhältnissen des Basisjahres angepasst. Falls erforderlich, werden auch methodische Anpassungen vorgenommen.

2. Gesamtentwicklung bis 2018

Im Vergleich zum eher moderaten Trend der Preisentwicklung haben sich im Gegensatz zu den übrigen Preisen die Baupreise seit dem Jahr 2017 kräftig erhöht. Hier wirkten verschiedene Faktoren zusammen.

Ab 2017 stiegen die Bauleistungspreise kräftig an

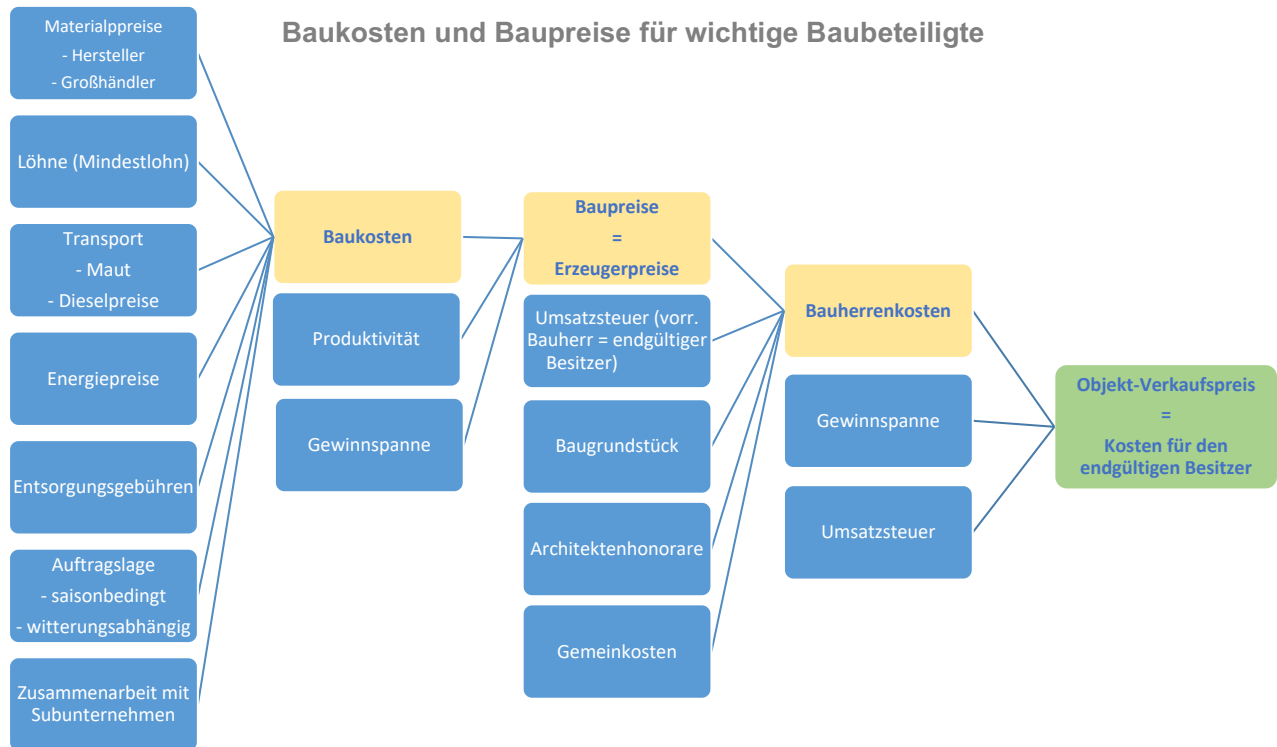
Dem wachsenden Bedarf an neuen Wohnungen, vor allem in Ballungszentren, standen steigende Bruttomonatsverdienste, Arbeitskosten, die Zunahme von Kosten für Energie-, Rohstoff- und Transportdienste oder die Zusammenarbeit mit Subunternehmen gegenüber. Sie wirkten sich preisstigernd auf die Bauleistungen aus, die für den Neubau von Bauwerken erbracht worden sind.

In den Abbildungen 2 und 3 wird das Zusammentreffen der verschiedenen Einflussfaktoren anschaulich dargestellt. Baupreise sind stark qualifikations- und lohnabhängig. Ein wichtiger Bestandteil ist weiterhin die Produktivität, die je nach Leistungsmenge, Besonderheiten einer Baustelle und der betrieblichen Spezialisierung variiert. Des Weiteren fließen die Materialkosten von Baustoffen sowie Gerätekosten in den Preis ein. Auch die wachsenden Qualitäts- und Komfortanforderungen an Gebäuden wirken zunehmend als Treiber der Baukostenentwicklung.

Auf die Bauleistungspreise wirken eine Reihe unterschiedlicher Einflussfaktoren

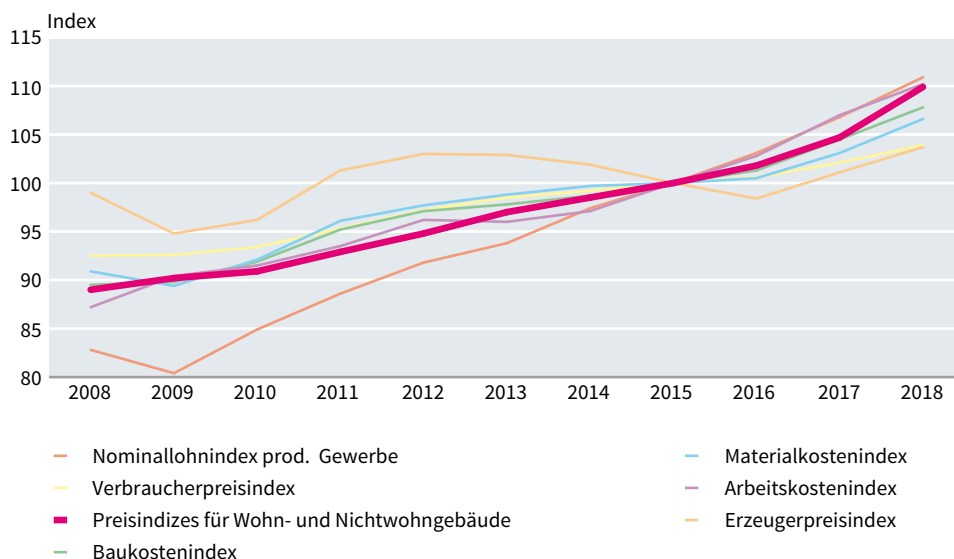
Unter Einbeziehung von neuen und zusätzlichen Anforderungen an das Bauen ergeben sich Kostensteigerungen, die sich im Preis für das Gebäude bzw. Bauwerk immer stärker bemerkbar machen. So führten z. B. auch die Auflagen der Energieeinspar-Verordnung ab 2016 erneut zu Preissteigerungen. Ein weiterer entscheidender Kostenpunkt beim Thema Bauen besteht in der wachsenden Bedeutung der technischen Gebäudeausrüstung. Sie erfordert umfassende Fachplanungen. Das treibt die Planungskosten ebenfalls weiter in die Höhe.

Abbildung 2 – Ausgewählte Kostenbestandteile



Wie stark die Baupreisentwicklung letztendlich von den in der Abbildung 2 dargestellten Größen abhängig ist, zeigt u. a. auch die folgende Übersicht ausgewählter Indizes (Abbildung 3). Der Verlauf der hier dargestellten Nominallohn-, Erzeugerpreis-, Materialkosten-, Arbeitskosten-, Baukosten- sowie Verbraucherpreisindizes zeigt eine nahezu gleichlaufende Entwicklung mit den Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude auf.

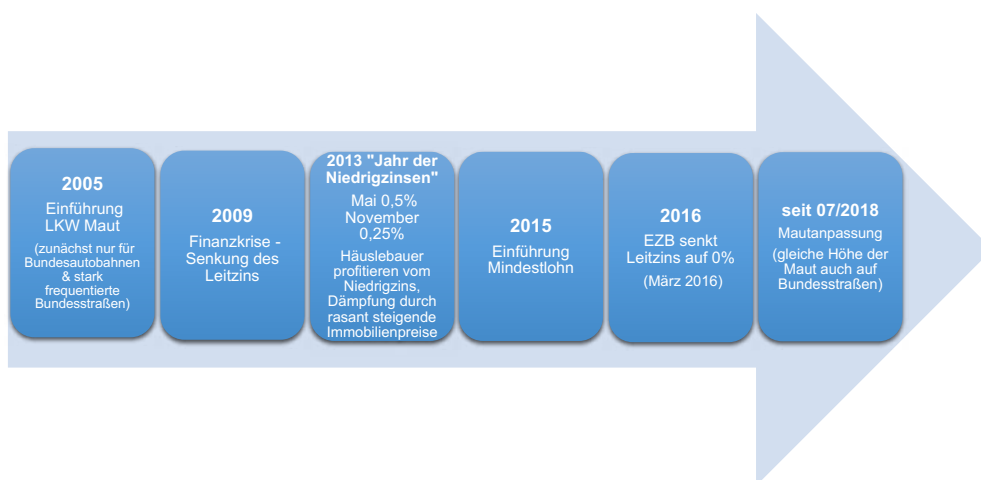
Abbildung 3: Ausgewählte Indizes im Vergleich (Basis 2015 = 100)



Sowohl die Preisindizes für Bauleistungen als auch die ausgewählten Indizes für Kosten, Lohn oder Erzeugerpreise waren bis zum Jahr 2009 rückläufig. Die Weltfinanzkrise als eine Folge eines aufgeblähten Immobilienmarkts hatte Auswirkungen auf nahezu alle Wirtschaftsbereiche. Im Jahr 2009 erreichte diese Krise auch Europa (Abbildung 4).

Die Preise für Bauleistungen gingen bis zum Jahr 2009 stark zurück

Abbildung 4 – Ausgewählte Einflussfaktoren auf die Baupreisentwicklung



Auch Deutschland steckt in einer Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland war laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr um 5 Prozent gesunken. „Das Ergebnis 2009 stand ganz im Zeichen der Wirtschafts- und Finanzkrise“, sagte der Präsident des Statistischen Bundesamtes, Roderich Egeler.¹⁾

1) Quelle: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/rezessionsjahr-2009-der-ganz-grosse-absturz-1.63535>, abgerufen am 26.11.2019

Nach dem Ende des Krisenjahres 2009 kurbelten staatliche Konjunkturprogramme von Bund und Ländern die Wirtschaft und insbesondere die Bauwirtschaft an. Nachdem im Jahr 2010 die Preise zum Vorjahr in fast allen Bauwerksarten in Deutschland und so auch Thüringen noch stagnierten, verteuerten sich ab dem Jahr 2011 die Leistungen für alle Gebäudearten bzw. Ingenieurbauwerke. Dies war zwar ein deutlicher Hinweis auf eine Erholung der Auftragslage in der Baubranche, aber auch ein Zeichen des Kostenanstieges in vielen Branchen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart stiegen im Jahresdurchschnitt 2018 gegenüber dem Vorjahr in Thüringen um 5,0 Prozent. Rohbauarbeiten für neue Wohngebäude waren 2018 im Jahresdurchschnitt in Thüringen um 6,2 Prozent teurer als im Jahr 2017. Die Preise für Ausbauarbeiten stiegen im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2017 um 3,9 Prozent an. Dieser massive Preisanstieg betrifft jede Bauwerksart des Hoch- und Tiefbaus sowie Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Damit entspricht die Entwicklung der Baupreise dem bundesweiten Trend.

Infolge des Anstiegs der Kosten in vielen Bereichen, die direkt oder indirekt im Zusammenhang mit der Entstehung von Gebäuden stehen, erhöhten sich somit auch die Preise für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung sowie Ingenieurbau bis 2016 moderat.

Die Entwicklung der Preisindizes wird von bestimmten Ereignissen beeinflusst

Die Entwicklung der Preisindizes für die einzelnen Gewerke des Roh- und Ausbaugesamtwertes wird auch nachhaltig von Ereignissen bestimmt. So sind die Einführung von Gebühren oder Gesetzen, z. B. der Mautgebühr oder des Mindestlohngesetzes, oder auch die Festlegung des Leitzinses ebenfalls starke Einflussfaktoren und spiegeln sich in der allgemeinen Preisentwicklung für Waren und Dienstleistungen wider.

3. Preisentwicklung für Wohngebäude insgesamt – Betrachtung einzelner Gewerke im Jahr 2018

In allen Gewerken des Wohnbaus wurden starke Preiserhöhungen beobachtet

Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen im vergangenen Jahr um 6,2 Prozent und damit im Vergleich zu 2017 besonders stark an. Den größten Wägungsanteil an den Rohbauarbeiten, aber auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart, haben Mauer- und Betonarbeiten mit jeweils etwa 100 Promille Wägungsanteil am Gesamtindex. Daher wirkten sich die Preissteigerungen von 5 bis 7 Prozent in diesen Gewerken im Vergleich zum Vorjahr sehr stark auf die Erhöhung des Gesamtindex für Wohngebäude aus. Auch bei anderen Gewerken, wie z. B. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten (+3,4 Prozent), Erdarbeiten (+8,3 Prozent), Zimmer- und Holzbauarbeiten (+7,2 Prozent) oder Klempnerarbeiten (+3,7 Prozent), wurden gegenüber 2017 hohe Preisanstiege beobachtet. In keinem der für die Messung der Bauleistungspreise ausgewählten Preisrepräsentanten konnte eine rückläufige Preisentwicklung festgestellt werden.

Die Preise für Ausbauarbeiten erhöhten sich gegenüber 2017 in Thüringen mit durchschnittlich 3,9 Prozent ebenfalls deutlich. Bei den Ausbauarbeiten wird die Preisentwicklung in erster Linie durch Tischlerarbeiten sowie Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen bestimmt. Für Tischlerarbeiten mit knapp 90 Promille Wägungsanteil wurde im vergangenen Jahr ein Preisanstieg von 2,4 Prozent beobachtet. Die Unternehmen für Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen erhöhten die Preise für ihre Dienstleistungen um durchschnittlich 5,6 Prozent.

Die im Jahresdurchschnitt 2018 mit Abstand höchsten Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr wurden für Bauleistungen in den Gewerken Blitzschutzanlagen (+9,1 Prozent) sowie Gebäudeautomatisierung (+8,0 Prozent) ermittelt. Eine gleichmäßige Preisentwicklung wurde bei keiner der beobachteten Bauarbeiten festgestellt.

4. Preisentwicklung für Nichtwohngebäude, den Ingenieurbau und die Instandhaltung im Jahr 2018

Der Nachweis der Preisentwicklung für Nichtwohngebäude umfasst die Preisentwicklung für den Neubau von Büro- und gewerblichen Betriebsgebäuden. Die Preise für alle anderen beobachteten Bauwerksarten sind im Jahr 2018 in Thüringen sehr stark angestiegen und weisen damit dieselbe Tendenz im Vergleich zum Bundesdurchschnitt auf. Bei jeder dieser Bauwerksarten lagen die Baupreise 2018 über denen des Vorjahresdurchschnitts.

Der stärkste Preisanstieg von mehr als 10 Prozent wurde im Ingenieurbau, der den Straßen- und Brückenbau sowie den Bau von Ortskanälen enthält, beobachtet. Für den Bau von Nichtwohngebäuden, Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden oder in Wohnungen mussten Auftraggeber durchschnittlich ab 5 Prozent mehr als im Jahresdurchschnitt des Vorjahres zahlen.

Der stärkste Preisanstieg mit mehr als 10 Prozent wurde im Ingenieurbau beobachtet

Abbildung 5: Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung sowie Ingenieurbau

Jahr	Wohngebäude	Nichtwohngebäude		Instandhaltung von Wohngebäuden		Ingenieurbau		
	insgesamt (Bauleistungen am Bauwerk)	Bürogebäude	gewerbliche Betriebsgebäude	Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen	Schönheitsreparaturen in einer Wohnung	Straßenbau	Brücken im Straßenbau	Ortskanäle
Veränderung zum Vorjahr in Prozent - Basis 2015 = 100								
2005	1,5	1,3	2,3	2,3	-0,3	0,6	1,9	1,6
2006	1,9	2,4	2,6	2,6	-1,8	5,3	2,1	3,8
2007	6,0	6,4	6,5	6,2	5,4	5,8	6,2	4,6
2008	2,5	3,2	3,8	3,3	2,4	5,0	5,2	1,5
2009	1,3	1,6	2,0	2,0	-0,1	4,4	1,5	2,9
2010	0,8	0,4	0,3	2,1	0,2	2,6	0,7	0,3
2011	2,2	2,5	2,9	2,8	1,2	4,2	1,5	1,8
2012	2,0	2,1	2,5	2,7	3,3	3,5	1,1	2,5
2013	2,3	2,0	2,2	2,3	2,5	3,3	0,7	2,3
2014	1,5	1,5	1,5	2,1	2,1	1,3	2,2	1,1
2015	1,5	1,1	1,5	1,8	2,2	0,9	-0,8	0,7
2016	1,8	2,3	1,9	2,0	4,7	-0,8	-0,4	0,7
2017	2,8	3,1	3,5	2,8	3,3	4,6	8,6	3,3
2018	5,0	5,0	5,2	4,5	5,1	10,3	9,0	7,8

Fazit und Ausblick

Vor 10 Jahren durchlebte die Bauwirtschaft die schwerste Wirtschaftskrise seit der Nachkriegszeit. Dank staatlicher Konjunkturmaßnahmen konnte sich die Branche rasch wieder erholen, Auftragseingänge nahmen deutschlandweit, so auch in Thüringen, wieder zu und die Preise stabilisierten sich.

In den letzten beiden Jahren jedoch wandelte sich insbesondere der Wohnungsbaumarkt in einen Nachfragemarkt. Handwerksbetriebe nehmen aufgrund voller Auftragsbücher derzeit kaum Aufträge an und die Angebotspreise sind hoch. Die Kosten für Material, qualifizierte Handwerker und andere Dienstleistungen haben eine Dynamik erhalten und dies nicht nur bei Wohngebäuden, sondern auch bei Nichtwohngebäuden, bei der Instandhaltung von Gebäuden und im Ingenieurbau.

Das Jahr 2018 war für Bauherren und Auftraggeber ein besonders teures Jahr. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart stiegen in Thüringen durchschnittlich um 5,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr, wobei das Ausmaß des Anstiegs bei den einzelnen Gewerken und Bauwerken unterschiedlich stark ausfiel. Die Entwicklung der ersten drei Quartale des Jahres 2019 lässt vermuten, dass sich die Preisentwicklung weiterhin auf diesem hohen Niveau bewegen wird, weil die Auftragslage in der Bauwirtschaft aufgrund der Nachfrage im Wohn- und Nichtwohnbau sehr gut ist.

Prognosen basieren in der Regel auf statistisch erfassten Daten. Anhand von messbaren Daten (wie z. B. Preisindizes für Bauwerke) und nicht quantifizierbaren Einflussfaktoren (wie z. B. der Einführung eines Gesetzes) versucht man konkrete Werte für die zukünftige Entwicklung abzuschätzen.

In seinem Frühjahrsgutachten 2019 stellte der Zentrale Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) fest: „Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, günstige Finanzierungsbedingungen, demografische Faktoren und die insgesamt günstige Wirtschaftslage lässt die Immobilienwirtschaft in Deutschland ungebrochen dynamisch wachsen“.²⁾ Zusätzlich preistreibend auf diese Situation wirkten und wirken Maßnahmen der Bundesregierung im Jahr 2018 zur Förderung des Wohneigentums. Dies sind zum einen das Baukindergeld und zum anderen die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau (Sonder-AfA) zur steuerlichen Förderung des Mietwohnbaus.

Aufgrund der prognostizierten Auftrags- und damit auch Umsatzlage für das Jahr 2019 und auch das kommende Jahr 2020 wird die Situation der Baubranche weiterhin positiv bewertet. Das entspricht auch der erwarteten Preisentwicklung in den kommenden Monaten.

2) Quelle: https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/190219_PM_ZIA_Fruhejahrgutachten_2019_fuer_HP.pdf, abgerufen am 12.11.2019