



## Wenig Bewegung bei den Baupreisen

**Dr. Anette Hartmann**



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

Die Krise im Bausektor wird auch durch die stagnierende Preisentwicklung im letzten Jahrzehnt deutlich. Im Jahr 2003 befand sich der Baupreisindex für Wohngebäude auf einem Stand von 100,5 (Basis 2000: = 100) und war damit nur unwesentlich höher als 10 Jahre zuvor. Im Jahr 1993 lag der Vergleichswert zum selben Basisjahr bei 99,8. Erst im 2. Quartal 2004 kam dann etwas Bewegung in die Baupreise, ausgelöst vor allem durch eine sprunghafte Erhöhung der Stahlpreise. Auswirkung zeigte diese besonders auf die Preisentwicklung von Bauleistungen, die auf Stahlerzeugnisse angewiesen sind, wie die Beton- und Stahlbetonarbeiten oder auch die Putz- und Stuckarbeiten.

### Rohbau von Wohngebäuden war 2003 günstiger

Mit einer durchschnittlichen Jahresveränderungsrate von - 0,6 % bei den Wohngebäuden zeichnete sich das vergangene Jahr durch wenig Bewegung bei den Baupreisen aus. Damit folgte das Jahr 2003 dem Trend der davor liegenden Jahre. Selbst im Februar 2004 entsprach der Indexstand mit einem Wert von 100,5 dem vom November 2000. Daran konnte

auch das Genehmigungsplus an Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser nichts ändern<sup>1</sup>, das durch die angekündigten Modifikationen in der Eigenheimzulage Anfang des Jahres 2003 einsetzte. Eine sich daraus ergebende höhere Nachfrage hätte sich durchaus auch in den Preisen niederschlagen können.

Innerhalb der Bauleistungen waren die Preisbewegungen allerdings eher inhomogen. So war bei den Wohngebäuden der Rohbaubereich mit insgesamt - 0,9 % stärker am Preisrückgang beteiligt als der Bereich Ausbau mit - 0,3 % (Tabelle). Die günstigere Erstellung eines Rohbaues wurde im Jahr 2003 vor allem durch billigere Erdarbeiten (- 1,8 %) sowie den Preisabschlägen von - 1,1 % bis - 1,5 % bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, Mauerarbeiten sowie Beton- und Stahlbetonarbeiten möglich (Schaubild 1). Dagegen wurden die Abdichtungsarbeiten um + 2,1 % gegenüber dem Vorjahr teurer, die Preiserhöhungen bei den Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten sowie den Klempnerarbeiten blieben knapp unter + 1 %.

Im Ausbaubereich musste 2003 für Leistungen im Installationsbereich etwas mehr ausgegeben werden als im Vorjahr. Die Arbeiten an elektrischen

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

<sup>1</sup> Siehe: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2003: Pressemitteilung Nr. 140.

**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 abgebildet. 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. 300 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.<sup>1</sup>

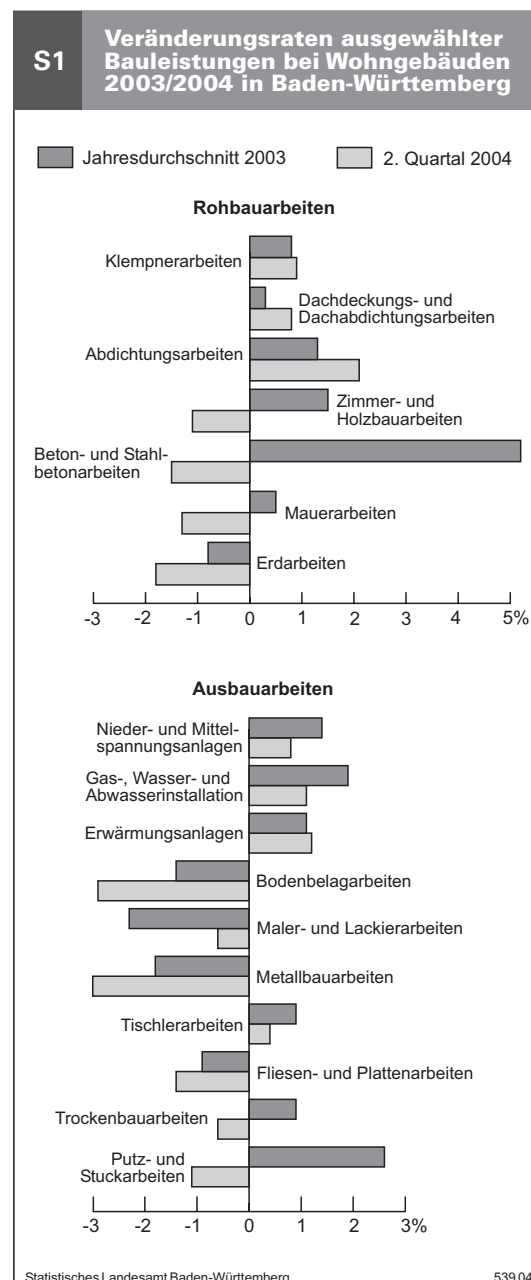
<sup>1</sup> Wägungsschema siehe Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 12/2003. Zur Neuberechnung der Baupreisindizes auf Basis 2000.

schen Anlagen, Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen sowie Heizungs- und zentralen Wassererwärmungsanlagen zogen zwischen + 0,8 und + 1,2 % im Preis an. Ausgleichend auf den Index wirkten sich die um ca. - 3,0 % gesunkenen Preise bei den Metallbauarbeiten und Bodenbelagarbeiten aus, ebenso die Preisrückgänge bei Parkettarbeiten sowie Fliesen-

und Plattenarbeiten um - 1,2 % bzw. - 1,4 %. Damit wurden vor allem solche Tätigkeiten günstiger, die von manchen Bauherren im Eigenausbau selbst ausgeführt werden. Allerdings schlugen sich die einzelnen Preisänderungen der Bauleistungen im Ausbaubereich nicht so stark im Index nieder wie bei den Rohbauarbeiten, da die jeweiligen Bereiche mit einem geringeren Gewicht in die Berechnung des Index eingehen.

**Geringe Preisänderungen beim Bau von Betriebsgebäuden**

Die Preise für den Bau „gewerblicher Betriebsgebäude“ zeigten im Durchschnitt des Jahres 2003 eine Abnahme von 0,3 %; das galt sowohl für die Rohbau- als auch für die Ausbauarbeiten.



Unter anderem waren folgende Tätigkeiten im Bereich der Rohbauarbeiten von einem Preisrückgang betroffen:

Beton- und Stahlbetonarbeiten	- 1,2 %
Erdarbeiten	- 1,5 %
Mauerarbeiten	- 1,6 %
Gerüstarbeiten	- 1,6 %

Dagegen verteuerten sich:

Abdichtungsarbeiten	+ 2,7 %
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	+ 1,2 %
Stahlbauarbeiten	+ 1,7 %

Tendenziell zeigten die Rohbauarbeiten der gewerblichen Betriebsgebäude ähnliche Preisentwicklungen wie die Wohngebäude, was sich auch bei den Ausbuarbeiten fortsetzte. Dementsprechend sanken zum Beispiel die Bodenbelagsarbeiten um - 2,7 %, während die Preise der Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten um + 1,4 % stiegen.

Die Veränderungen beim Preisindex für „Bürogebäude“ fielen etwas deutlicher aus als bei den gewerblichen Betriebsgebäuden. Der durchschnittliche Preisrückgang belief sich 2003 auf - 0,7 %, wobei die Rohbauarbeiten mit - 0,9 % stärker dazu beitrugen als die Ausbuarbeiten (- 0,5 %).

Wer im vergangenen Jahr Leistungen im „Straßenbau“ zur vergeben hatte, profitierte ebenfalls von einem leichten Preisrückgang. Mit Ausnahme der Abdichtungsarbeiten wurden alle Bauarbeiten im Straßenbau günstiger und führten im Schnitt zu Preisabschlägen von - 1,7 %. Auch Ortskanäle wurden im Jahr 2003 um - 1,2 % billiger.

### Hohe Stahlpreise zeigten Wirkung

Anfang des Jahres 2004 wurde die leicht rückläufige Preisentwicklung des Jahres 2003 gebremst und ging im 2. Quartal in einigen Bereichen in ansteigende Preise über. Allerdings war das nicht auf eine sich erholende Bauwirtschaft zurückzuführen, sondern wurde hauptsächlich durch die extremen Preisanstiege bei Stahl verursacht.<sup>2</sup> Von den Erhöhungen waren folglich vor allem diejenigen Bauleistungen betroffen, die auf Stahlerzeugnisse angewiesen sind. Dazu gehören im Rohbaubereich zunächst die Beton- und Stahlbetonarbeiten, die bei allen Bauwerksarten einen großen Teuerungsfaktor darstellten.<sup>3</sup> Bei den Ausbuarbeiten wirkten sich die steigenden Stahlpreise auch auf die Preise für Kantenschutz und Stahlmat-

ten zur Putzstabilisierung aus. Das führte dazu, dass vor allem die Putz- und Stuckarbeiten bei den Wohn- und Bürogebäuden im Vergleich zum Vorjahresquartal um + 2,6 bzw. + 2,7 % gestiegen sind.

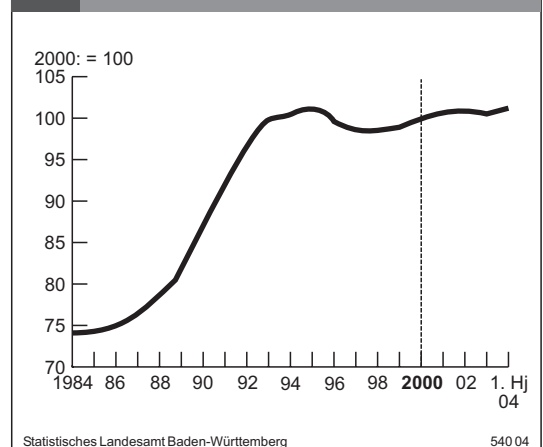
Allerdings kamen im bisherigen Jahresverlauf nicht nur Teuerungen auf die Bauherren zu. Im Bereich der Tapezier- sowie Maler- und Lackierarbeiten begann das Jahr 2004 mit einem Preisrückgang von - 2,7 bzw. - 2,1 %.

### Starke Unterschiede in den letzten zwei Jahrzehnten

Ein Vergleich der Baupreise der letzten 20 Jahre zeigt, dass diese durch sehr unterschiedliche Entwicklungen geprägt waren. Anfang bis Mitte der 80er-Jahre war ein nahezu kontinuierlicher Anstieg der Baupreise festzustellen, mit jährlichen Preissteigerungen zwischen + 1,5 bis + 2,5 % bei den Wohngebäuden. Fast sprunghaft stiegen dann die Indexzahlen Ende der 80er- und Anfang der 90er-Jahre an (Schaubild 2). Ein konjunktureller Aufschwung und die Effekte der Wiedervereinigung beeinflussten in dieser Zeit auch die Bautätigkeit. Das führte in den Jahren 1990 und 1991 bei den Wohngebäuden zu jährlichen Erhöhungen von + 6,9 bzw. + 6,8 %, und auch 1992 und 1993 lagen die Jahresveränderungsraten immerhin noch bei + 4,9 bzw. + 2,7 %.

Seit 1994 befindet sich die Bauwirtschaft in einer schwierigen wirtschaftlichen Lage, die sich in den bereits erwähnten stagnierenden bzw. sogar rückläufigen Baupreisen widerspiegelte. Dementsprechend änderte sich der Indexstand insgesamt zwischen 1994 (100,3) und 2003 (100,5) nur geringfügig. Auch die Preisschwankungen in den dazwischenliegenden Jahren

S2 Entwicklung des Baupreisindex für Wohngebäude 1984 bis 2004 in Baden-Württemberg



2 Siehe: Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung vom 17. Mai 2004.

3 Dabei waren nicht nur die Preiserhöhungen für diese Bauleistungen im Berichtsmonat Mai von + 4,9 % bei Bürogebäuden bzw. + 5,2 % bei Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal dafür verantwortlich, sondern auch das große Gewicht von fast 16 bzw. 20 %, mit dem diese in den Gesamtindex einfließen.

waren unbedeutend, mit minimalen und maximalen Werten von 98,2 bzw. 101,2. Erst seit dem Frühjahr 2004 zeigte sich wieder eine leicht positive Preisentwicklung.

Es bleibt abzuwarten, ob die etwas höhere Auftragslage im Wohnungsbau im 1. Quartal 2004 auch Auswirkungen auf das Preisgefüge zeigen wird. Mit Sicherheit werden die Preise

auf den Rohstoffmärkten, darunter speziell die weitere Entwicklung der Stahlpreise, aber auch der Energiepreise, die Baupreise in den kommenden Monaten beeinflussen. ■

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

## kurz notiert ...

### Gut ein Zehntel des Arbeitnehmerentgelts wird in der Landeshauptstadt verdient

Die Stadt Stuttgart ist für viele Arbeitnehmer im Land eine gute und wichtige Adresse. Im Rahmen der regionalen Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen wurde im Jahr 2002 mehr als jeder zehnte Euro im Land von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern in der Landeshauptstadt verdient. Insgesamt wurden für das Land Arbeitnehmerentgelte (also die Bruttolöhne und -gehälter sowie die tatsächlichen und unterstellten Sozialbeiträge der Arbeitgeber) in einer Höhe von insgesamt 169,2 Milliarden Euro ermittelt, von denen 17,7 Mrd. Euro (10,5 %) an Arbeitnehmer mit einem Arbeitsort in Stuttgart flossen. Bereits mit deutlichem Abstand folgen die wirtschaftsstarken Landkreise Böblingen, Ludwigsburg, Esslingen sowie die Stadtkreise Mannheim und Karlsruhe, in denen jeweils Arbeitnehmerentgelte mit einem Gesamtvolumen von immerhin 7,1 bis 8,2 Mrd. Euro angefallen sind.

Die genannten Stadt- und Landkreise in den wirtschaftlichen Zentren des Landes liegen jedoch nicht nur beim Gesamtvolumen der geleisteten Arbeitnehmerentgelte an der Spitze, sie sind auch führend im Hinblick auf das Verdienstniveau. Bezifferte sich das durchschnittliche Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer im Jahr 2002 landesweit auf 35 304 Euro, zeigt sich bei regionaler Betrachtung ein Verdienstgefälle, das auch auf die unterschiedlichen Unternehmens- und Beschäftigtenstrukturen zurückzuführen ist. An der Spitze liegen der Landkreis Böblingen (mittleres Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer im Jahr 2002: 42 260 Euro) sowie die Stadtkreise Stuttgart (41 501 Euro) und Mannheim (40 068 Euro), wo tendenziell höher qualifizierte und damit höher entlohnte Arbeitsplätze häufiger anzutreffen sind. Auch die Landkreise Ludwigsburg (36 280 Euro) und Esslingen (37 541 Euro) sowie der Stadtkreis Karlsruhe (36 001 Euro) konnten sich in den

Top Ten im Land platzieren. Den kleinsten Anteil am Arbeitnehmerentgelt im Land hat nicht zuletzt aufgrund seiner geringen Größe der Stadtkreis Baden-Baden (1,2 Mrd. Euro bzw. 0,7 %), der aber beim Verdienstniveau (33 130 Euro) im Mittelfeld liegt.

### Jahresteuerrate im Oktober bei 2,2 %

Der Verbraucherpreisindex stieg im Oktober 2004 gegenüber September um 0,3 % auf einen Indexstand von 107,8 (2000 = 100). Der Abstand zum Preisniveau des Vorjahresmonats beträgt + 2,2 %. Im September lag die Teuerungsrate zum Vormonat bei - 0,4 %, die Veränderung zum Vorjahresmonat betrug + 1,9 %.

Mit Beginn der Heizperiode zogen die Heizölpreise gegenüber dem Vormonat spürbar an (+ 18,7 %). Auch die Kraftstoffpreise, die im September noch um 2,7 % nachgaben, wurden erneut erhöht (+ 4,2 %). Besonders teurer wurde der Dieselmotorkraftstoff (+ 8,2 %). Die Nahrungsmittelpreise lagen durchschnittlich 0,2 % unter den Vormonatspreisen, was vor allem auf den Einfluss saisonabhängiger Preissenkungen zurückgeht (saisonabhängige Nahrungsmittel - 0,7 %).

Im Vorjahresvergleich sind Heizöl- (+ 38,7 %) und Kraftstoffpreise (+ 11 %) nach wie vor die Preistreiber Nummer eins. Ohne diese beiden Positionen wäre der Verbraucherpreisindex um 1,6 % anstatt der festgestellten 2,2 % gestiegen. Die gesunkenen Preise der saisonabhängigen Nahrungsmittel (- 9,4 %) wirkten leicht dämpfend auf den Gesamtindex. Etwas günstiger als im Vorjahr waren die Bereiche Nachrichtenübermittlung (einschließlich Geräte - 2,3 %), Bekleidung und Schuhe (- 0,6 %), Freizeit, Unterhaltung und Kultur (- 0,5 %) sowie Einrichtung und Haushaltsausrüstung (- 0,4 %). Diese Preisrückgänge sind aber nicht in der Lage, die Inflationsimpulse durch die Mineralölprodukte zu kompensieren. ■