



BAUVERBAND
MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V.
DER PRÄSIDENT

Bauverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. * Werderstr. 1 * 19055 Schwerin

MdEU M-V
MdB M-V
MdL M-V

Schwerin, 27. August 2018

Kostentreiber am Bau – Gründe warum Bauen teurer wird

«PersAnrede»

in der öffentlichen Wahrnehmung ist Bauen in den letzten Jahren immer teurer geworden. Die aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes deuten darauf hin, dass dieser Trend auch 2018 anhält.

Es ist falsch anzunehmen, dass diese Baupreisentwicklung der Versuch der Bauunternehmen ist, eine Gewinnmaximierung zu erzielen. Die Baupreise folgen der Nachfrage nach Bauleistungen und diese ist auch in Mecklenburg-Vorpommern in den letzten Jahren gestiegen. Der Bedarf an Wohnraum steigt ständig und der Erhalt und der Ausbau der öffentlichen Infrastrukturen erfordern auch in den nächsten Jahren erhebliche Investitionsmittel.

Die Bauwirtschaft in Deutschland und natürlich auch in Mecklenburg-Vorpommern braucht verlässliche Rahmenbedingungen, um zusätzliches Personal einzustellen und die Kapazitäten zu erhöhen.

Um die Kostentreiber der Baupreisentwicklung auszumachen, muss zunächst festgestellt werden, dass die Baupreisbildung zu 80 % durch die Kalkulationsfaktoren Arbeit und Material bestimmt werden. Je nach Gewerk prägt der Faktor Arbeit etwa durch die Lohnkosten den Baupreis zwischen 28 und 31 %. Der Faktor Material hat ein Gewicht von ca. 50 % der Baupreiskalkulation.

Es muss auch berücksichtigt werden, dass die starken Preisrückgänge während der ca. zehnjährigen Baukrise immer noch nicht ausgeglichen werden konnten. Während die Verbraucherpreise 2017 um 36 % über dem Niveau von 1995 lagen, überstiegen die Preise im Bauhauptgewerbe das Niveau von 1995 lediglich um 27 %.

...

Die tatsächlichen Preistreiber sind

1. überzogene staatliche Vorschriften, wie z. B. das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV)
 - Seit dem Jahr 2000 ist dieser Kostenfaktor um 132 % gestiegen.
2. regionale und kommunale technische oder städtebauliche Auflagen, aber vor allem landesrechtliche bauliche Vorgaben und Vorgaben nach EnEV
 - Beispielsweise müssen Gebäude ab einer Höhe von 13 Metern einen Aufzug haben (LBauO M-V). Solche und weitere Vorgaben zur Barrierefreiheit benötigen viel Platz und machen das Bauvorhaben entsprechend teurer. Weitere bauliche Vorgaben werden auch in der EnEV vorgeschrieben, wie solche zur Dämmung.
 - Seit dem Jahr 2000 ist dieser Kostenfaktor um 64 % gestiegen.
3. höhere Personalkosten
 - Seit dem Jahr 2012 ist der Personalkostenfaktor um 17 % gestiegen.
 - Seit 01.05.2018 ist der Tariflohn Ost um weitere 6,6 % gestiegen.
 - Hinzu kommen ab 2019 Einmalzahlungen und das 13. Monatsgehalt.
4. Einführung der LKW-Maut auf Bundesstraßen
 - Statt bisher 15.000 km Straße sind nun 52.000 km Straße mautpflichtig. Zudem werden 140.000 LKW mehr erfasst als zuvor.
 - Die Kosten für die Maut bei 100.000 km/Jahr und Ø 15 Cent/km betragen 15.000 €/Jahr.
5. Erhöhung des Dieselpreises
 - Der Dieselpreis liegt 15 Cent höher als vor zwei Jahren.
 - Im Jahr 1998 kostete ein Liter Diesel 58,6 Cent; 2018 sind es 122,6 Cent/Liter.
6. enorme Preissteigerungen bei Rohstoffen
 - Preis für Bitumen liegt 18 % höher als vor einem Jahr.
 - Preis für Betonstahl ist um 21 % höher als im Vorjahr.
 - Die Entsorgung von Bauabfällen und von Erdanschub wird auf Grund von Deponieengpässen immer teurer. Die Folge ist, dass die Preise für Erdarbeiten überdurchschnittlich gestiegen sind.
 - Die Baulandpreise sind seit 1995 enorm angestiegen. In deutschen Großstädten sind Preissteigerungen von bis zu 170 % zu verzeichnen. Die Grundstückskosten, einschließlich Grunderwerbssteuer, machen etwa 20 % der Gesamtinvestitionskosten aus.

Nach Angaben des ifo Institut für Wirtschaftsforschung erzielen zwei Drittel der Baufirmen in den neuen Bundesländern lediglich kostendeckende Preise.

Die Zahlen des Statistischen Landesamtes für den Monat Mai zeigen, dass sowohl die Umsätze als auch die Auftragseingänge nicht den Erwartungen entsprechen. Insbesondere der Wohnungsbau mit einem Rückgang von fast 60 % zum Vorjahr zeigt eine deutliche Verringerung.

...

Festzuhalten bleibt, dass zwar die Baupreise binnen eines Jahres um 4 % gestiegen sind, dies aber seine Gründe in enormen Preissteigerungen, der neuen Bundesstraßenmaut und zahlreichen Vorschriften, wie der EnEV hat. Dass sich die höheren Preise nicht in den Umsätzen der Unternehmen widerspiegeln, zeigen die jüngsten Zahlen der Statistischen Ämter von Bund und Land.

Trotz erhöhtem Preis muss die öffentliche Hand investieren. Öffentliche Investitionen bilden die Voraussetzung für eine Erneuerung und einen Ausbau der Infrastruktur. Der Zustand der Straßen, der Grad der Digitalisierung und die Qualität der Bildungseinrichtungen entscheiden mit über die wirtschaftliche Dynamik einer Volkswirtschaft. Wir fordern deshalb, dass die öffentliche Hand endlich wieder die Investitionen erhöht. In Mecklenburg-Vorpommern ist das Gegenteil der Fall. Betrug die Investitionsquote 2012 noch stolze 17,9 %, lag sie 2017 nur noch bei 13,7 %.

Im gleichen Zeitraum wurden Haushaltsüberschüsse von zwei Milliarden Euro erzielt. Allein im ersten Halbjahr 2018 kamen weitere 244 Millionen Euro hinzu. Alle diese Überschüsse haben jedoch zu keinen Verbesserungen geführt. Der baugewerbliche Umsatz ist in den Monaten Januar bis Juni 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5,9 % entgegen dem Bundestrend gesunken. Der Auftragseingang von -6,8 % im selben Zeitraum stimmt auch für die Zukunft nicht positiv. Der Öffentliche Bau mit -3,6 % Auftragseingang leistet hierzu seinen Beitrag, obgleich Haushaltsüberschüsse erwirtschaftet und Mehreinnahmen durch die neue Bundesstraßen generiert werden.

Der Bauverband Mecklenburg-Vorpommern appelliert deshalb dringend:

Es ist höchste Zeit, jetzt in die Zukunft des Wirtschaftsstandorts Mecklenburg-Vorpommern zu investieren – in Bildung, in gute Infrastruktur und in schnelle Datennetze!

Die Bauwirtschaft insgesamt wurde in jüngster Zeit mit immer neuen Vorschriften – beispielhaft seien die Verschärfungen des Prüf- und Zertifizierungsaufwandes, des Datenschutzes, der Arbeitsstättenverordnung, zur Lärm- und Staubvermeidung oder Abgasreinigung genannt – belastet. Dennoch haben wir in Mecklenburg-Vorpommern unsere Hausaufgaben gemacht: In den ersten fünf Monaten des Jahres wurde die Anzahl der Beschäftigten um 6,5% gesteigert, im August lag die Zahl der neu angemeldeten Auszubildenden schon über dem Vorjahresniveau und am 30. August 2018 wird das bei der abc Bau M-V GmbH in Rostock ohne Fördermittel errichtete Internat eingeweiht. Eine weitere Ausbildungshalle wird zudem noch folgen.

Es ist nun Aufgabe der politischen Mandats- und Ehrenamtsträger, in Zeiten von jährlichen Haushaltsüberschüssen überfällige Investitionen auszulösen, statt diese Jahr für Jahr aufzuschieben. Zudem fordern wir bei überzogenen staatlichen Vorschriften sowie bei regional und kommunal technischen oder städtebaulichen Auflagen, Maß zu halten.

Ausdrücklich stehen wir mit unseren Fachleuten mit Rat zur Seite und freuen uns auf den Dialog mit Ihnen.

Freundliche Grüße



Straßenbauernmeister Rainer Bauer
Präsident