

Entwicklung der Bauleistungspreise – Deutliche Steigerungen im Jahr 2021

Lieferschwierigkeiten und Materialknappheit sowie gestiegene Materialpreise und die Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 wirkten sich auf die Entwicklung der Bauleistungspreise im Jahr 2021 aus. Eine Erhöhung gab es bei den Preisen im Neubau von Wohngebäuden sowie von Bürogebäuden und gewerblichen Betriebsgebäuden. Hinzu kamen deutliche Preisanstiege bei den Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden und Schönheitsreparaturen in Wohnungen. Auch im Straßen- und Brückenbau stiegen die Preise.

Die Statistik der Bauleistungspreise

In Niedersachsen werden vierteljährlich bei rund 490 Bauunternehmen Preise für verschiedene Bauleistungen erhoben. Rund 2 600 verschiedene Bauleistungspreise dienen als Grundlage für die Berechnung der Baupreisindizes. Die Erhebung wird für die Monate Februar, Mai, August und November durchgeführt.

Die Statistik der Bauleistungspreise in Niedersachsen weist die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken aus. Baupreisindizes werden für den konventionellen Neubau im Hochbau (Wohngebäude, Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude), für den Neubau im Tiefbau (Straßen, Brücken, Ortskanäle) und für die Instandhaltung von Wohngebäuden berechnet. Dabei werden Kosten für ausgewählte, fest umrissene Bauleistungen erhoben, die beim Neubau und der Instandhaltung von Bauwerken erbracht und vom Bauherrn gezahlt werden.

Die getätigten Bauleistungen werden von den Bauunternehmen konkretisiert, entsprechend den Ausführungen der Bauleistungen im Unternehmen. Damit beziehen sich die erhobenen Preise bei jedem Unternehmen immer auf den gleichen Sachverhalt, also auf die gleiche konkrete Bauleistung.

Die Bauunternehmen melden den Marktpreis bei Auftragsvergabe ohne Mehrwertsteuer/Umsatzsteuer und nicht den Angebotspreis. Berechnungsgrundlage für die Indizes der Bauleistungspreise sind somit die Preise für Bauleistungen ohne Mehrwertsteuer. Die Mehrwertsteuer wird dann entsprechend automatisiert hinzugerechnet.

Für die Berechnung von sogenannten reinen Preisveränderungen ist es wichtig, dass die Merkmale, die preisbestimmend sind, wie Umfang der Leistung, Baustoffart, Maße und Gewichte, solange wie möglich konstant bleiben¹⁾.

Wenn sich eines der Merkmale ändert, handelt es sich um eine sogenannte unechte Preisveränderung, die dann rechnerisch eliminiert wird.

Eine Umstellung der Indizes der Bauleistungspreise auf eine neue Basis findet turnusmäßig alle fünf Jahre statt. Mit dem Berichtsmontat August 2018 erfolgte die Umstellung auf das neue Basisjahr 2015 = 100. Dadurch wurden die Wägungsschemata an die Kostenstrukturen im neuen Basisjahr angepasst. Dabei wurde geprüft, ob die Bauleistungen gemessen an den aktuellen Kostenstrukturen noch eine relevante Bedeutung haben. Grundlage für die Berechnung der Indizes der Bauleistungspreise auf der aktuellen Basis sind 173 Bauleistungen. Im Zuge einer Revision können auch methodische Verbesserungen und sonstige notwendige Anpassungen durchgeführt werden.

Für die Erstellung von Bauwerken sind verschiedene Bauleistungen oder Bauleistungsgruppen notwendig. Im Bereich Neubau im Hochbau sind die einzelnen Bauleistungen noch in die Bauleistungsgruppen Rohbauarbeiten und Ausbauarbeiten zusammengefasst. Die einzelnen Bauleistungen haben bestimmte Wägungsanteile bzw. Gewichte an dem Gesamtbauwerk. Die Höhe des Gewichts einer Bauleistung ergibt sich somit durch dessen Anteil bei der Erstellung einer Bauwerksart.

Für eine Bauwerksart wie z. B. Wohngebäude, Bürogebäude oder Schönheitsreparaturen in einer Wohnung beträgt die Summe aller Wägungsanteile jeweils 1 000. Ein Beispiel: Zu Schönheitsreparaturen in einer Wohnung gehören die Bauleistungen Maler- und Lackierarbeiten – Beschichtungen mit einem Wägungsanteil von 660,53 und Tapezierarbeiten mit einem Anteil von 339,47²⁾. Bis zur nächsten Indexumstellung bleiben die Gewichte für die einzelnen Bauleistungen unverändert.

Steigende Preise für den Neubau von Wohngebäuden

Der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden wird differenziert nach Rohbauarbeiten und Ausbauarbeiten. Zu den Rohbauarbeiten gehören unter anderem Betonarbeiten, Mauerarbeiten, Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten sowie Zimmer- und Holzbauarbeiten. Zu den Ausbauarbeiten zählen unter anderem Tischlerarbeiten, Arbeiten an Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen sowie Metallbauarbeiten und Trockenbauarbeiten (vgl. Abb. A1.1 und A1.2).

1) Die Berechnung der Indizes erfolgt nach dem Laspeyres-Konzept.

2) Informationen zu den einzelnen Wägungsanteilen der Bauleistungen an den Bauwerksarten sowie die Preisindizes der einzelnen Bauleistungen und deren Veränderungsraten in Niedersachsen ab 2015 stehen zum Download im Internetangebot des LSN (www.statistik.niedersachsen.de > Themen > Preisstatistiken > Baupreise in Niedersachsen > Tabellen und Grafiken) bereit.

A1.1 | Wägungsanteile der Arbeiten an den Rohbauarbeiten (Basis 2015)

Betonarbeiten

Mauerarbeiten

Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten

Erdarbeiten

Zimmer- und Holzarbeiten

Klempnerarbeiten

Abdichtungsarbeiten

Entwässerungskanalarbeiten

Gerüstarbeiten

Stahlbauarbeiten

Ramm-,
Rüttel-
und
Press-
arbeiten

Verbauarb.

A1.2 | Wägungsanteile der Arbeiten an den Ausbaurbeiten (Basis 2015)

Tischlerarbeiten



Die Preisanstiege für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) waren im Jahr 2021 im Vergleich zu den Vorjahren besonders hoch. Im Durchschnitt

erhöhten sich die Preise im Vergleich zum Jahr 2020 in Niedersachsen um 9,6 %. Ein Jahr zuvor lag die durchschnittliche Preissteigerung bei 2,2 % (vgl. T1.1 und T1.2).

T1.1 | Preisindizes für ausgewählte Bauleistungen in Niedersachsen von 2011 bis 2021

Jahresdurchschnitt/ Monat	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Instandhaltung von Wohngebäuden	Schönheitsrepa- raturen in einer Wohnung
	2015 = 100					
Jahresdurchschnitt						
2011	91,2	91,3	91,3	93,7	90,3	93,7
2012	94,5	94,3	94,3	97,1	93,0	95,8
2013	96,6	96,5	96,4	98,9	95,5	97,8
2014	98,5	98,4	98,2	99,1	97,8	98,8
2015	100	100	100	100	100	100
2016	102,1	102,4	102,1	100,9	102,5	101,8
2017	106,1	106,0	106,1	106,3	108,4	112,2
2018	111,0	110,6	110,9	114,0	113,6	116,4
2019	116,7	116,6	116,8	125,2	119,6	120,9
2020	119,3	118,6	118,7	125,3	123,0	120,8
2021	130,8	130,1	131,0	131,2	136,2	125,5
2017						
Februar	104,5	104,4	104,4	103,6	105,9	107,3
Mai	105,8	105,8	105,7	106,3	108,0	110,3
August	106,8	106,6	106,7	107,2	109,4	112,6
November	107,4	107,3	107,4	108,1	110,3	114,5
2018						
Februar	109,1	108,7	108,7	110,3	111,8	115,2
Mai	110,2	109,8	110,1	113,2	112,8	115,8
August	111,8	111,4	111,7	115,4	114,4	116,8
November	112,8	112,6	112,9	117,1	115,3	117,7
2019						
Februar	115,0	115,0	115,2	122,0	117,7	120,4
Mai	116,0	116,0	116,3	125,4	119,0	120,5
August	117,5	117,4	117,5	126,8	120,5	121,0
November	118,1	118,0	118,1	126,7	121,3	121,8
2020						
Februar	120,2	119,5	119,6	126,9	123,5	122,0
Mai	120,3	119,6	119,8	126,9	124,1	121,7
August	117,9	117,2	117,4	124,0	121,8	119,4
November	118,6	117,9	117,9	123,4	122,7	119,9
2021						
Februar	124,0	123,1	123,4	126,9	128,2	123,3
Mai	129,2	127,7	128,6	130,1	135,0	124,3
August	133,1	132,4	133,6	132,1	138,8	126,1
November	137,0	137,1	138,2	135,7	142,9	128,1

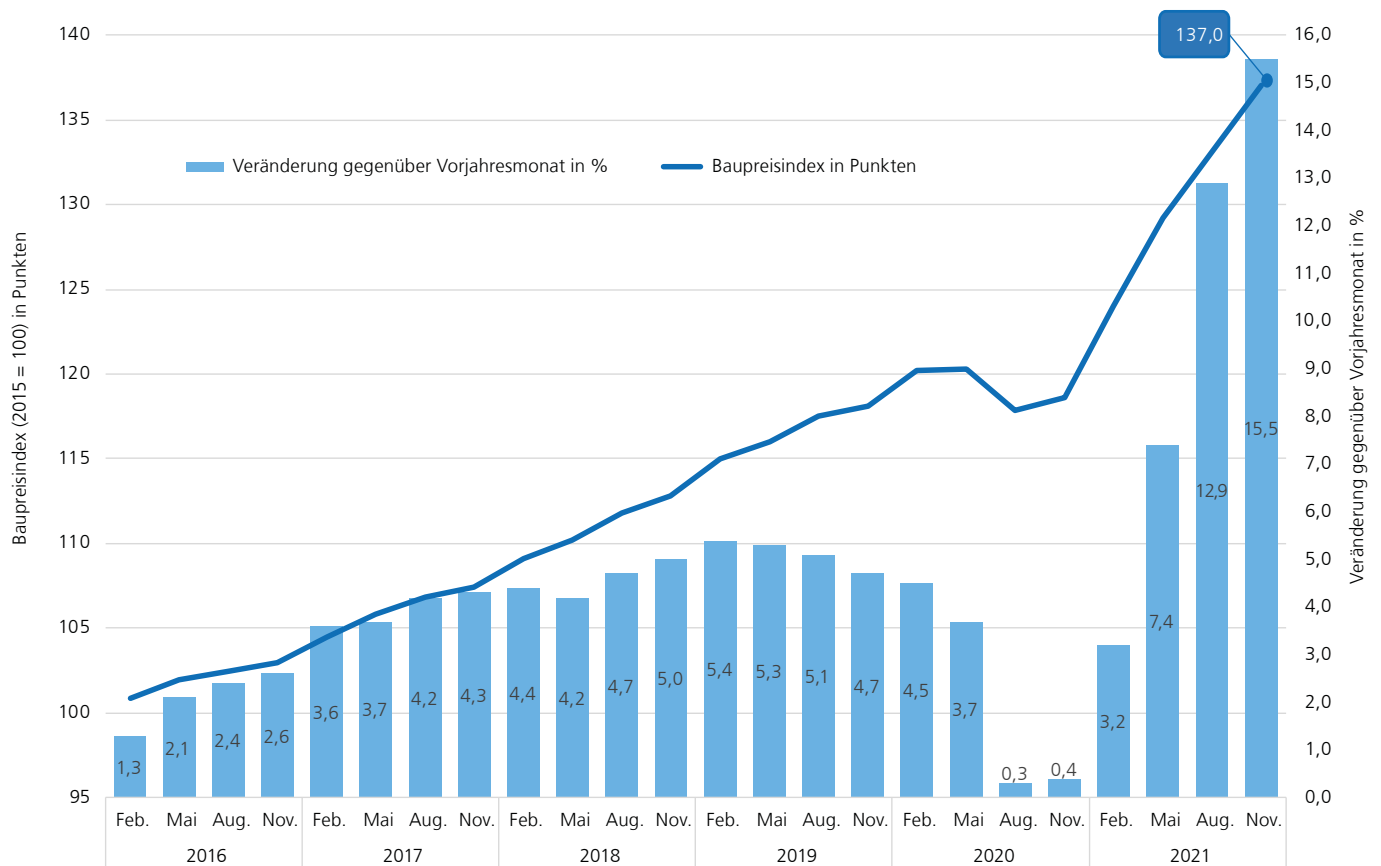
Für den Neubau von Wohngebäuden stiegen die Preise im November 2021 im Vergleich zum November 2020 um 15,5 % und erreichten auf der Basis 2015 = 100 einen

Indexstand von 137,0. Ein Vierteljahr vorher, im August 2021, hatte die Veränderungsrate zum August des Vorjahres 12,9 % betragen (vgl. A2).

T1.2 | Veränderungsraten gegenüber dem Vorjahr bzw. dem Vorjahresmonat der Preisindizes für ausgewählte Bauleistungen in Niedersachsen von 2011 bis 2021

Jahresdurchschnitt/ Monat	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Instandhaltung von Wohngebäuden	Schönheitsrepa- raturen in einer Wohnung
	%					
Jahresdurchschnitt						
2011	+3,2	+3,7	+3,6	+5,5	+3,1	+1,8
2012	+3,7	+3,3	+3,3	+3,6	+3,0	+2,3
2013	+2,2	+2,3	+2,2	+1,9	+2,7	+2,1
2014	+2,0	+1,9	+1,8	+0,2	+2,4	+0,9
2015	+1,5	+1,7	+1,9	+0,9	+2,2	+1,3
2016	+2,1	+2,4	+2,1	+0,9	+2,5	+1,8
2017	+3,9	+3,5	+3,9	+5,4	+5,8	+9,2
2018	+4,6	+4,3	+4,5	+7,2	+4,8	+4,7
2019	+5,1	+5,4	+5,3	+9,8	+5,3	+3,9
2020	+2,2	+1,7	+1,6	+0,1	+2,8	-0,1
2021	+9,6	+9,7	+10,4	+4,7	+10,7	+3,9
2017						
Februar	+3,6	+3,3	+3,6	+3,8	+4,5	+6,7
Mai	+3,7	+3,5	+3,6	+5,1	+5,6	+9,1
August	+4,2	+3,7	+4,1	+5,7	+6,2	+9,6
November	+4,3	+3,9	+4,3	+6,7	+6,6	+11,5
2018						
Februar	+4,4	+4,1	+4,1	+6,7	+5,6	+7,4
Mai	+4,2	+3,8	+4,2	+6,8	+4,4	+5,0
August	+4,7	+4,5	+4,7	+7,6	+4,6	+3,7
November	+5,0	+4,9	+5,1	+8,3	+4,5	+2,8
2019						
Februar	+5,4	+5,8	+6,0	+10,6	+5,3	+4,5
Mai	+5,3	+5,6	+5,6	+10,8	+5,5	+4,1
August	+5,1	+5,4	+5,2	+9,9	+5,3	+3,6
November	+4,7	+4,8	+4,6	+8,2	+5,2	+3,5
2020						
Februar	+4,5	+3,9	+3,8	+4,0	+4,9	+1,3
Mai	+3,7	+3,1	+3,0	+1,2	+4,3	+1,0
August	+0,3	-0,2	-0,1	-2,2	+1,1	-1,3
November	+0,4	-0,1	-0,2	-2,6	+1,2	-1,6
2021						
Februar	+3,2	+3,0	+3,2	0,0	+3,8	+1,1
Mai	+7,4	+6,8	+7,3	+2,5	+8,8	+2,1
August	+12,9	+13,0	+13,8	+6,5	+14,0	+5,6
November	+15,5	+16,3	+17,2	+10,0	+16,5	+6,8

A2 | Preisindex für Wohngebäude in Niedersachsen von Februar 2016 bis November 2021 (2015 = 100)



Ursächlich für die Preissteigerungen waren unter anderem die stark gestiegenen Materialpreise und Lieferschwierigkeiten³⁾. Auch der Basiseffekt⁴⁾ durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 spielte eine Rolle.

Die Mehrwertsteuer wurde vom 1. Juli bis 31. Dezember 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Ohne die Berücksichtigung der Mehrwertsteuersenkung hätte die Preissteigerung rein rechnerisch für den Neubau von Wohngebäuden im November 2021 bei 12,6 % gelegen.

Preissteigerungen bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden höher als bei Ausbauarbeiten

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden erhöhten sich im November 2021 im Vergleich zum November 2020 um 17,5 % (vgl. T2.1). Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Bauholz stiegen die Preise am stärksten bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten (+46,5 %). Bereits im Erhebungsmonat Mai 2021 gab es in diesem Bereich eine Preissteigerung von 40,9 % im Vergleich zum Vorjahresmonat. Auch bei der Betrachtung der Jahresdurchschnitte wird deutlich, dass sich der Mangel an

Holz im Jahr 2021 auf die Preise auswirkte. Im Jahr 2021 stiegen die Preise im Durchschnitt im Vergleich zum Vorjahr bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten um 35,9 %. Im Jahr 2020 lag die durchschnittliche Preiserhöhung lediglich bei 1,5 % (vgl. T3.1).

Den größten Anteil bei den Rohbauarbeiten nehmen die Betonarbeiten (173,97 %) ein. Für diese Arbeiten stiegen die Preise im November 2021 im Vergleich zum November 2020 um 18,3 %. Zudem verteuerten sich die Preise im November 2021 besonders für Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten (+23,2 %) und für Entwässerungskanalarbeiten (+21,4 %).

Im Bereich der Ausbauarbeiten an Wohngebäuden erhöhten sich die Preise im November 2021 im Vergleich zum November 2020 um 13,9 %. Für Betonwerksteinarbeiten (+20,9 %) und für Tischlerarbeiten (+20,0 %) mussten die Auftraggebenden deutlich mehr bezahlen, wobei die Tischlerarbeiten mit einem Wägungsanteil von 87,46 Promille (‰) den größten Anteil an den Ausbauarbeiten ausmachten. Der Wägungsanteil von Betonwerksteinarbeiten lag nur bei 2,12 ‰ (vgl. T2.1).

Rein rechnerisch hätte die Preiserhöhung ohne die Mehrwertsteuersenkung im November 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat für Rohbauarbeiten 14,6 % und für Ausbauarbeiten 11,1 % betragen.

3) Vgl. Statistisches Bundesamt: Dossier zum Thema „Lieferengpässe bremsen Industrie und treiben Preise“ (www.destatis.de > Themen > Wirtschaft > Konjunkturindikatoren).

4) Unter Basiseffekt ist der Einfluss des vergleichbaren Bezugszeitpunkts auf die aktuelle Preisentwicklung zu verstehen. Wenn es im Vergleichszeitraum einen Rückgang der Preise gab, zum Beispiel durch die Mehrwertsteuersenkung, wird die aktuelle Veränderungsrate höher ausfallen.

T2.1 | Preisindizes für ausgewählte Bauleistungen und deren Veränderungsraten in Niedersachsen 2021

Art der Bauleistung	Wägungsanteil am Gesamtindex	Feb.	Mai	Aug.	Nov.	Feb.	Mai	Aug.	Nov.
		2021							
	Promille	Index (2015 = 100)				Veränderung zum Vorjahresmonat in Prozent			
Wohngebäude insgesamt	1 000	124,0	129,2	133,1	137,0	+3,2	+7,4	+12,9	+15,5
darunter									
Rohbauarbeiten	444,69	122,4	129,1	133,5	137,5	+2,7	+8,6	+14,7	+17,5
darunter									
Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten	2,12	115,2	119,5	124,7	133,5	+2,6	+7,1	+14,4	+23,2
Entwässerungskanalarbeiten	10,42	119,0	127,8	134,7	139,0	+1,1	+8,9	+17,5	+21,4
Mauerarbeiten	104,66	125,1	129,3	130,0	134,2	+3,5	+7,2	+10,1	+13,1
Betonarbeiten	173,97	120,0	124,1	131,3	135,4	+2,0	+6,4	+15,1	+18,3
Zimmer- und Holzbauarbeiten	28,74	121,6	162,9	170,6	168,5	+5,8	+40,9	+50,6	+46,5
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	41,93	117,0	124,1	125,8	132,6	+2,4	+8,2	+11,8	+17,4
Ausbauarbeiten	555,31	125,2	129,3	132,8	136,6	+3,5	+6,4	+11,5	+13,9
darunter									
Betonwerksteinarbeiten	2,12	129,3	134,3	140,2	142,6	+10,9	+13,3	+20,3	+20,9
Wärmedämm-Verbundsysteme	42,96	139,8	148,7	149,5	152,9	+2,8	+8,9	+12,2	+14,0
Tischlerarbeiten	87,46	122,5	128,4	134,5	140,8	+4,3	+8,8	+15,8	+20,0
Metallbauarbeiten	46,30	118,4	121,4	126,9	131,7	+3,0	+4,8	+12,2	+16,3
Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen	67,82	127,8	130,6	134,1	138,1	+3,7	+5,2	+10,2	+12,8
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	46,81	132,8	137,1	142,8	148,1	+4,9	+7,6	+14,1	+17,2
Bürogebäude	1 000	123,1	127,7	132,4	137,1	+3,0	+6,8	+13,0	+16,3
darunter									
Rohbauarbeiten	349,26	121,6	126,9	132,4	137,5	+2,2	+7,2	+14,0	+18,1
darunter									
Erdarbeiten	25,64	134,3	138,2	141,0	144,7	+2,1	+4,5	+8,8	+11,4
Mauerarbeiten	42,73	123,4	126,9	127,9	134,9	+3,4	+6,0	+8,9	+14,9
Betonarbeiten	187,31	119,8	124,1	131,2	135,5	+1,3	+6,3	+14,7	+18,3
Zimmer- und Holzbauarbeiten	8,90	121,8	165,8	173,9	171,3	+6,0	+43,4	+53,5	+48,8
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	34,50	121,6	130,0	135,4	146,4	+3,8	+10,5	+16,5	+25,3
Ausbauarbeiten	650,74	124,0	128,2	132,4	136,9	+3,6	+6,6	+12,4	+15,3
darunter									
Trockenbauarbeiten	39,26	125,3	132,2	139,7	141,1	+3,7	+9,1	+17,0	+16,7
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	29,22	122,8	131,2	137,9	148,7	+2,1	+8,7	+17,2	+26,2
Tischlerarbeiten	64,86	123,0	128,9	134,8	140,6	+4,2	+8,8	+15,5	+19,3
Metallbauarbeiten	85,06	119,3	122,6	129,1	134,0	+3,3	+5,3	+13,5	+17,9
Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen	65,45	128,5	131,7	135,5	140,3	+3,5	+5,4	+10,7	+14,3
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	81,27	130,5	135,0	140,4	146,5	+4,7	+7,6	+14,0	+17,6
Gewerbliche Betriebsgebäude	1 000	123,4	128,6	133,6	138,2	+3,2	+7,3	+13,8	+17,2
darunter									
Rohbauarbeiten	526,34	122,4	128,5	134,3	138,8	+2,8	+8,1	+15,2	+18,7
darunter									
Erdarbeiten	53,95	137,1	140,9	144,1	148,0	+2,4	+4,6	+9,0	+11,5
Betonarbeiten	235,99	121,8	126,1	133,1	137,5	+2,4	+6,8	+14,8	+18,6
Zimmer- und Holzbauarbeiten	21,39	125,2	178,5	188,8	184,2	+7,1	+51,3	+63,2	+56,1
Stahlbauarbeiten	70,72	113,0	115,0	121,6	125,5	+2,0	+3,9	+12,7	+16,1
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	54,78	120,1	127,7	132,7	142,5	+2,8	+9,1	+15,3	+23,4
Ausbauarbeiten	473,66	124,5	128,8	132,9	137,6	+3,6	+6,6	+12,3	+15,5
darunter									
Trockenbauarbeiten	30,84	125,3	131,9	139,2	140,5	+3,8	+8,8	+16,6	+16,2
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	39,17	122,9	131,3	138,2	149,2	+2,2	+8,7	+17,4	+26,5
Tischlerarbeiten	16,34	123,2	129,1	135,0	140,7	+4,2	+8,8	+15,6	+19,2
Metallbauarbeiten	64,22	120,2	123,1	127,8	132,5	+4,1	+5,5	+11,8	+15,8
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	75,74	130,3	134,9	140,4	147,4	+4,9	+7,9	+14,2	+18,7

T2.2 | Preisindizes für ausgewählte Bauleistungen und deren Veränderungsraten in Niedersachsen 2021

Art der Bauleistung	Wägungsanteil am Gesamtindex	Feb.	Mai	Aug.	Nov.	Feb.	Mai	Aug.	Nov.
		2021							
	Promille	Index (2015 = 100)				Veränderung zum Vorjahresmonat in Prozent			
Straßenbau	1 000	126,9	130,1	132,1	135,7	+0,0	+2,5	+6,5	+10,0
darunter									
Erdarbeiten	348,00	141,9	145,8	147,2	149,7	+0,4	+3,1	+6,2	+8,3
Entwässerungskanalarbeiten	55,00	117,7	124,1	129,4	133,9	+1,0	+6,8	+14,3	+18,3
Verkehrswegebau, Oberbausch. ohne Bindemittel	147,07	127,9	132,3	134,3	140,1	-2,9	+1,8	+6,8	+12,4
Verkehrswegebau, Oberbausch. m. hydr. Bindemitteln	28,22	114,0	119,6	120,8	122,7	+0,7	+4,5	+8,1	+9,7
Verkehrswegebau, Oberbauschichten aus Asphalt	344,11	115,3	116,4	118,0	121,6	-0,2	+0,4	+4,2	+8,2
Verkehrswegebau, Pflaster, Platten, Einfassungen	27,87	119,7	121,3	123,8	126,0	+2,0	+2,8	+6,9	+8,9
Betonarbeiten	26,12	125,0	132,3	142,0	146,5	+5,6	+10,8	+21,2	+23,7
Brücken im Straßenbau	1 000	120,2	123,2	127,5	131,1	+2,5	+4,9	+10,8	+13,7
darunter									
Erdarbeiten	97,04	142,1	146,4	148,4	151,0	+0,9	+3,6	+7,1	+9,3
Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten	57,56	116,4	122,7	126,7	139,9	+0,3	+5,9	+11,6	+25,2
Verkehrswegebau, Oberbauschichten aus Asphalt	22,01	132,5	134,9	135,6	139,3	+6,3	+7,7	+10,3	+8,2
Betonarbeiten	580,85	117,2	120,1	125,3	127,9	+3,1	+5,5	+12,4	+14,3
Stahlbauarbeiten	60,22	112,9	114,7	121,3	125,5	+2,0	+3,7	+12,4	+16,2
Metallbauarbeiten	40,14	113,8	116,2	119,0	123,6	+1,8	+3,4	+8,6	+12,8
Gerüstarbeiten	64,65	120,2	121,0	122,1	128,2	+2,4	+2,6	+5,2	+10,4
Ortskanäle	1 000	124,2	128,2	131,1	134,8	+0,2	+3,6	+8,4	+11,9
darunter									
Erdarbeiten	344,01	135,6	138,9	140,4	143,4	-0,4	+1,8	+5,2	+8,0
Entwässerungskanalarbeiten	436,73	117,1	122,4	126,7	131,0	+0,6	+5,6	+12,2	+16,1
Verkehrswegebau, Oberbausch. ohne Bindemittel	47,23	125,3	129,9	131,7	137,1	-2,6	+2,1	+6,8	+12,2
Verkehrswegebau, Oberbauschichten aus Asphalt	78,95	116,5	117,6	119,0	122,5	+0,3	+0,9	+4,4	+8,0
Verkehrswegebau, Pflaster, Platten, Einfassungen	40,25	117,8	119,4	121,9	123,9	+2,1	+2,8	+6,9	+8,8
Betonarbeiten	30,01	120,5	124,3	130,1	133,1	+1,5	+5,8	+12,1	+14,8
Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen	1 000	128,2	135,0	138,8	142,9	+3,8	+8,8	+14,0	+16,5
darunter									
Zimmer- und Holzbauarbeiten	62,53	129,4	183,9	193,1	196,9	+10,0	+55,3	+61,1	+61,5
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	53,61	125,6	132,0	133,7	139,9	+2,8	+6,5	+10,4	+14,9
Putz- und Stuckarbeiten	78,62	137,0	139,0	139,1	142,7	+4,1	+5,4	+7,5	+9,8
Trockenbauarbeiten	34,15	122,2	129,8	133,9	139,5	+3,2	+9,6	+14,8	+18,3
Fliesen- und Plattenarbeiten	14,23	117,7	119,6	120,9	121,1	+1,6	+3,3	+6,8	+6,7
Tischlerarbeiten	92,71	125,4	131,1	137,2	142,3	+3,7	+8,1	+15,5	+18,5
Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen	120,78	126,4	127,8	130,1	132,0	+1,3	+2,6	+6,3	+7,4
Bodenbelagarbeiten	55,17	119,8	123,7	125,9	127,3	+1,9	+5,2	+12,9	+10,4
Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen	171,72	130,4	134,2	138,3	142,9	+3,7	+5,8	+11,1	+14,5
Gas-, Wasser- u. Entwässerungsanl. innerh. v. Geb.	87,36	132,5	136,5	139,9	144,6	+4,4	+7,1	+12,0	+15,0
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	94,26	135,6	139,9	146,0	151,3	+5,1	+7,5	+14,3	+17,3
Schönheitsreparaturen in einer Wohnung	1 000	123,3	124,3	126,1	128,1	+1,1	+2,1	+5,6	+6,8
Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen	660,53	127,8	128,9	131,0	133,2	+1,5	+2,6	+6,1	+7,3

T2.2 | Preisindizes für ausgewählte Bauleistungen und deren Veränderungsraten in Niedersachsen 2021

Art der Bauleistung	Wägungsanteil am Gesamtindex	Feb.	Mai	Aug.	Nov.	Feb.	Mai	Aug.	Nov.
		2021							
	Promille	Index (2015 = 100)				Veränderung zum Vorjahresmonat in Prozent			
Tapezierarbeiten	339,47	114,5	115,4	116,4	118,0	+0,1	+1,1	+4,3	+5,6
Außenanlagen für Wohngebäude	1 000	128,0	132,6	136,5	138,8	+2,4	+5,4	+10,4	+11,9
darunter									
Erdarbeiten	148,94	144,4	148,1	149,9	152,3	-0,4	+2,2	+5,5	+7,6
Entwässerungskanalarbeiten	30,90	117,7	126,5	133,0	136,9	+0,8	+8,4	+16,8	+20,4
Verkehrswegebau, Oberbausch. ohne Bindemittel	80,14	124,8	129,4	131,2	136,5	-2,5	+2,1	+6,8	+12,2
Verkehrswegebau, Pflaster, Platten, Einfassungen	313,78	119,1	120,8	123,3	125,3	+2,1	+2,9	+7,0	+8,8
Landschaftsbauarbeiten	156,86	145,6	148,7	158,3	159,4	+7,9	+6,5	+14,2	+12,8
Mauerarbeiten	57,92	125,5	129,8	131,5	134,2	+3,6	+7,4	+11,1	+12,7
Betonarbeiten	90,58	119,5	123,1	127,3	129,5	+0,7	+5,2	+9,8	+11,8
Zimmer- und Holzbauarbeiten	31,21	125,1	175,4	185,1	180,7	+6,6	+48,3	+59,6	+52,9

Preissteigerungen für den Neubau von Nichtwohngebäuden

Für den Neubau von Nichtwohngebäuden werden Indizes für Bürogebäude sowie für gewerbliche Betriebsgebäude ermittelt. Diese setzen sich ebenfalls aus Rohbau- und Ausbauarbeiten zusammen.

Für den Neubau von Bürogebäuden verteuerten sich die Preise im November 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 16,3 %. Ohne die Berücksichtigung der Mehrwertsteuersenkung hätte die Preissteigerung rein rechnerisch für den Neubau von Bürogebäuden im November 2021 bei 13,4 % gelegen.

Im Bereich der Rohbauarbeiten (+18,1 %) bei Bürogebäuden gab es im November 2021 im Vergleich zum Vorjahr prozentual die höchsten Preisanstiege bei Zimmer- und Holzbauarbeiten (+48,8 %) und bei Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten (+25,3 %). Bei den Ausbauarbeiten (+15,3 %) gab es deutliche Preissteigerungen im November 2021 bei Arbeiten an vorgehängten hinterlüfteten Fassaden (+26,2 %) und Tischlerarbeiten (+19,3 %) (vgl. T2.1).

Einen Preisanstieg verzeichneten im November 2021 im Vergleich zum November 2020 auch die Bauleistungen für den Neubau von gewerblichen Betriebsgebäuden (+17,2 %). Die Entwicklungen der einzelnen Bauleistungspreise für den Bereich Neubau von gewerblichen Betriebsgebäuden entspricht der Preisentwicklung der Bauleistungen für den Neubau von Bürogebäuden (vgl. T2.1 und T3.1).

Preiserhöhungen bei der Instandhaltung von Wohngebäuden

Im Rahmen der Bauleistungspreise werden auch die Preisentwicklungen für die Instandhaltung von Wohngebäuden

und für Schönheitsreparaturen in Wohnungen ausgewiesen.

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen im November 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 16,5 % und erreichten auf der Basis 2015 = 100 einen Indexstand von 142,9 (vgl. A3). Hervorzuheben sind auch hier die Preissteigerungen für Zimmer- und Holzbauarbeiten. Die Preise erhöhten sich für diese Arbeiten um 61,5 %. Für Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen (+7,4 %) sowie Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,7 %) waren die Preissteigerungen am geringsten (vgl. T2.2).

Die Preisanstiege für Schönheitsreparaturen in einer Wohnung betragen 6,8 % im November 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat. Im Jahresdurchschnitt 2021 verteuerten sich Schönheitsreparaturen um 3,9 % im Vergleich zum Vorjahr (vgl. T3.2). Im Jahresdurchschnitt 2020 war im Vergleich zu 2019 noch ein Preisrückgang von 0,1 % für Schönheitsreparaturen in einer Wohnung zu verzeichnen (vgl. A4).

Außerdem enthält die Statistik der Baupreise auch den Preisindex für Außenanlagen von Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise im November 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 11,9 % (vgl. T2.2).

Bauleistungspreise bei Brücken im Straßenbau steigen stärker als im Straßenbau selbst

Die Preisentwicklungen im Straßenbau, bei Brücken im Straßenbau und bei Ortskanälen zählen zum Ingenieurbau und zum Infrastrukturanlagenbau. Beim Straßenbau werden unter anderem die Kosten für den Verkehrswegebau erhoben, beispielsweise durch das Erfassen der Preise von Oberbauschichten aus Asphalt. Bei der Position Brücken im Straßenbau sind die Betonarbeiten ein wichtiger Kostenfaktor. Bei der Erstellung von Ortskanälen werden unter

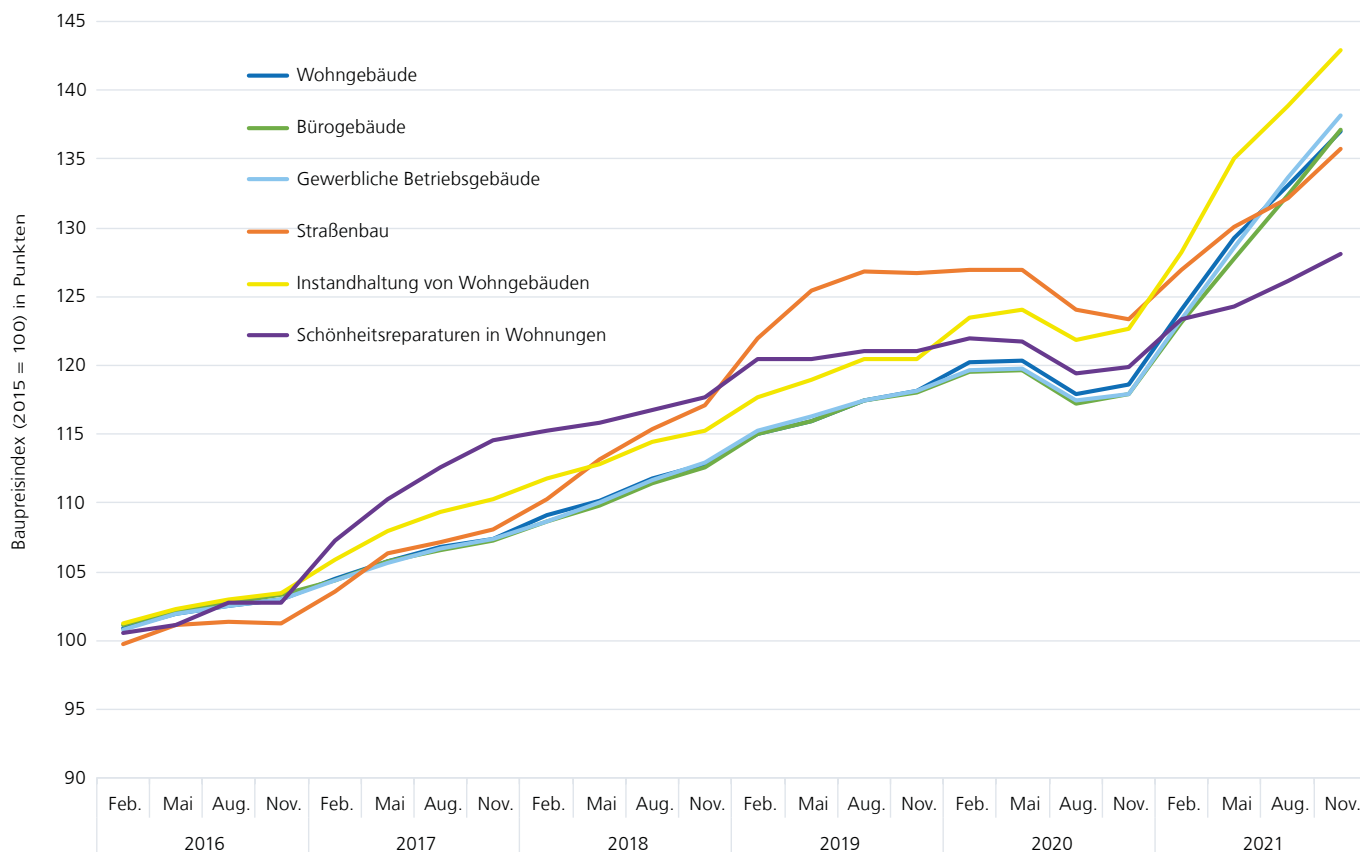
T3.1 | Preisindizes für ausgewählte Bauleistungen und deren Veränderungsraten in Niedersachsen von 2019 bis 2021

Art der Bauleistung	Wägungsanteil am Gesamtindex	2019	2020	2021	2019	2020	2021
		Jahresdurchschnitt					
	Promille	Index (2015 = 100)			Veränderung zum Vorjahr in Prozent		
Wohngebäude insgesamt	1 000	116,7	119,3	130,8	+5,1	+2,2	+9,6
darunter							
Rohbauarbeiten	444,69	115,6	117,9	130,6	+5,1	+2,0	+10,8
darunter							
Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten	2,12	105,2	110,3	123,2	-0,8	+4,8	+11,7
Entwässerungskanalarbeiten	10,42	115,9	116,1	130,1	+7,1	+0,2	+12,1
Mauerarbeiten	104,66	114,8	119,6	129,7	+4,8	+4,2	+8,4
Betonarbeiten	173,97	115,1	115,7	127,7	+5,1	+0,5	+10,4
Zimmer- und Holzbauarbeiten	28,74	113,0	114,7	155,9	+2,4	+1,5	+35,9
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	41,93	111,6	113,6	124,9	+3,5	+1,8	+9,9
Ausbauarbeiten	555,31	117,5	120,4	131,0	+5,1	+2,5	+8,8
darunter							
Betonwerksteinarbeiten	2,12	112,7	117,4	136,6	+5,2	+4,2	+16,4
Wärmedämm-Verbundsysteme	42,96	130,3	135,0	147,7	+4,7	+3,6	+9,4
Tischlerarbeiten	87,46	114,4	117,2	131,6	+5,9	+2,4	+12,3
Metallbauarbeiten	46,30	113,0	114,3	124,6	+4,0	+1,2	+9,0
Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen	67,82	119,1	122,9	132,7	+4,8	+3,2	+8,0
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	46,81	124,0	126,4	140,2	+6,6	+1,9	+10,9
Bürogebäude	1 000	116,6	118,6	130,1	+5,4	+1,7	+9,7
darunter							
Rohbauarbeiten	349,26	116,3	117,5	129,6	+5,4	+1,0	+10,3
darunter							
Erdarbeiten	25,64	128,1	130,8	139,6	+9,7	+2,1	+6,7
Mauerarbeiten	42,73	113,9	118,5	128,3	+5,6	+4,0	+8,3
Betonarbeiten	187,31	116,3	116,0	127,7	+5,5	-0,3	+10,1
Zimmer- und Holzbauarbeiten	8,90	112,9	114,7	158,2	+2,4	+1,6	+37,9
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	34,50	114,2	116,9	133,4	+4,4	+2,4	+14,1
Ausbauarbeiten	650,74	116,8	119,1	130,4	+5,3	+2,0	+9,5
darunter							
Trockenbauarbeiten	39,26	117,4	120,6	134,6	+5,2	+2,7	+11,6
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	29,22	118,0	119,1	135,2	+6,0	+0,9	+13,5
Tischlerarbeiten	64,86	114,9	117,8	131,8	+6,3	+2,5	+11,9
Metallbauarbeiten	85,06	113,5	114,8	126,3	+4,1	+1,1	+10,0
Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen	65,45	119,7	123,6	134,0	+5,0	+3,3	+8,4
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	81,27	122,8	124,5	138,1	+6,0	+1,4	+10,9
Gewerbliche Betriebsgebäude	1 000	116,8	118,7	131,0	+5,3	+1,6	+10,4
darunter							
Rohbauarbeiten	526,34	116,2	117,9	131,0	+5,2	+1,5	+11,1
darunter							
Erdarbeiten	53,95	130,3	133,4	142,5	+10,1	+2,4	+6,8
Betonarbeiten	235,99	116,5	117,2	129,6	+5,5	+0,6	+10,6
Zimmer- und Holzbauarbeiten	21,39	114,8	117,2	169,2	+2,8	+2,1	+44,4
Stahlbauarbeiten	70,72	109,5	109,4	118,8	+2,0	-0,1	+8,6
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	54,78	113,6	116,1	130,8	+4,5	+2,2	+12,7
Ausbauarbeiten	473,66	117,3	119,6	131,0	+5,4	+2,0	+9,5
darunter							
Trockenbauarbeiten	30,84	117,3	120,6	134,2	+5,3	+2,8	+11,3
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	39,17	118,1	119,2	135,4	+6,2	+0,9	+13,6
Tischlerarbeiten	16,34	115,1	117,9	132,0	+6,3	+2,4	+12,0
Metallbauarbeiten	64,22	113,8	115,2	125,9	+4,4	+1,2	+9,3
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	75,74	122,5	124,1	138,3	+6,4	+1,3	+11,4

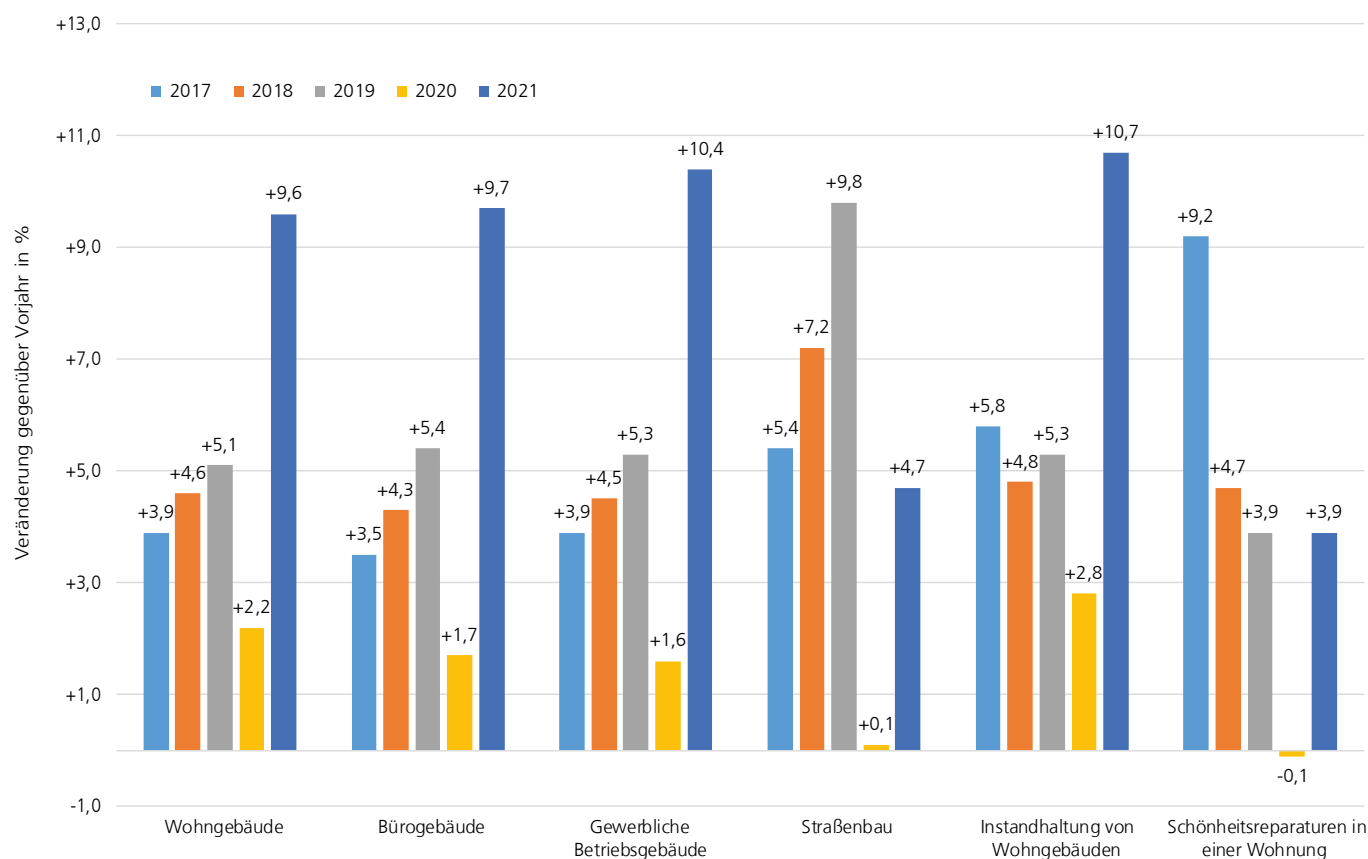
T3.2 | Preisindizes für ausgewählte Bauleistungen und deren Veränderungsraten in Niedersachsen von 2019 bis 2021

Art der Bauleistung	Wägungsanteil am Gesamt- index	2019	2020	2021	2019	2020	2021
		Jahresdurchschnitt					
	Promille	Index (2015 = 100)			Veränderung zum Vorjahr in Prozent		
Straßenbau	1 000	125,2	125,3	131,2	+9,8	+0,1	+4,7
darunter							
Erdarbeiten	348,00	138,7	139,9	146,2	+9,7	+0,9	+4,5
Entwässerungskanalarbeiten	55,00	115,5	114,8	126,3	+7,7	-0,6	+10,0
Verkehrswegebau, Oberbausch. ohne Bindemittel	147,07	130,9	128,0	133,7	+19,8	-2,2	+4,5
Verkehrswegebau, Oberbausch. m. hydr. Bindemitteln	28,22	110,6	112,8	119,3	+6,2	+2,0	+5,8
Verkehrswegebau, Oberbauschichten aus Asphalt	344,11	114,4	114,3	117,8	+7,4	-0,1	+3,1
Verkehrswegebau, Pflaster, Platten, Einfassungen	27,87	115,7	116,7	122,7	+5,6	+0,9	+5,1
Betonarbeiten	26,12	115,7	118,4	136,5	+5,1	+2,3	+15,3
Brücken im Straßenbau	1 000	115,4	116,3	125,5	+5,1	+0,8	+7,9
darunter							
Erdarbeiten	97,04	138,7	139,7	147,0	+10,5	+0,7	+5,2
Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten	57,56	112,0	114,3	126,4	+0,9	+2,1	+10,6
Verkehrswegebau, Oberbauschichten aus Asphalt	22,01	119,3	125,4	135,6	+6,8	+5,1	+8,1
Betonarbeiten	580,85	112,4	112,7	122,6	+4,8	+0,3	+8,8
Stahlbauarbeiten	60,22	109,4	109,3	118,6	+1,7	-0,1	+8,5
Metallbauarbeiten	40,14	110,3	110,9	118,2	+2,5	+0,5	+6,6
Gerüstarbeiten	64,65	114,5	116,9	122,9	+5,5	+2,1	+5,1
Ortskanäle	1 000	122,6	122,3	129,6	+8,5	-0,2	+6,0
darunter							
Erdarbeiten	344,01	134,8	134,7	139,6	+9,1	-0,1	+3,6
Entwässerungskanalarbeiten	436,73	115,2	114,5	124,3	+7,7	-0,6	+8,6
Verkehrswegebau, Oberbausch. ohne Bindemittel	47,23	127,5	125,3	131,0	+16,8	-1,7	+4,5
Verkehrswegebau, Oberbauschichten aus Asphalt	78,95	115,2	115,0	118,9	+7,7	-0,2	+3,4
Verkehrswegebau, Pflaster, Platten, Einfassungen	40,25	114,0	114,9	120,8	+5,5	+0,8	+5,1
Betonarbeiten	30,01	116,2	117,1	127,0	+6,0	+0,8	+8,5
Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen	1 000	119,6	123,0	136,2	+5,3	+2,8	+10,7
darunter							
Zimmer- und Holzbauarbeiten	62,53	114,9	119,5	175,8	+3,9	+4,0	+47,1
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	53,61	115,4	122,3	132,8	+6,2	+6,0	+8,6
Putz- und Stuckarbeiten	78,62	124,4	130,7	139,5	+7,7	+5,1	+6,7
Trockenbauarbeiten	34,15	116,2	117,8	131,4	+4,1	+1,4	+11,5
Fliesen- und Plattenarbeiten	14,23	113,1	114,6	119,8	+5,7	+1,3	+4,5
Tischlerarbeiten	92,71	116,0	120,3	134,0	+6,8	+3,7	+11,4
Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen	120,78	123,7	123,7	129,1	+4,4	0,0	+4,4
Bodenbelagarbeiten	55,17	113,7	115,5	124,2	+4,1	+1,6	7,5
Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen	171,72	121,8	125,5	136,5	+4,4	+3,0	+8,8
Gas-, Wasser- u. Entwässerungsanl. innerh. v. Geb.	87,36	121,8	126,2	138,4	+5,5	+3,6	+9,7
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	94,26	126,1	129,0	143,2	+7,2	+2,3	+11,0
Schönheitsreparaturen in einer Wohnung	1 000	120,9	120,8	125,5	+3,9	-0,1	+3,9
Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen	660,53	124,7	124,8	130,2	+4,4	+0,1	+4,3
Tapezierarbeiten	339,47	113,6	113,0	116,1	+2,8	-0,5	+2,7
Außenanlagen für Wohngebäude	1 000	122,6	124,6	134,0	+6,3	+1,6	+7,5
darunter							
Erdarbeiten	148,94	142,9	143,4	148,7	+10,2	+0,3	+3,7
Entwässerungskanalarbeiten	30,90	114,9	115,3	128,5	+6,8	+0,3	+11,4
Verkehrswegebau, Oberbausch. ohne Bindemittel	80,14	126,8	124,8	130,5	+16,1	-1,6	+4,6
Verkehrswegebau, Pflaster, Platten, Einfassungen	313,78	115,2	116,1	122,1	+5,5	+0,8	+5,2
Landschaftsbauarbeiten	156,86	130,1	138,6	153,0	+1,4	+6,5	+10,4
Mauerarbeiten	57,92	115,6	119,9	130,3	+4,0	+3,7	+8,7
Betonarbeiten	90,58	116,2	116,9	124,9	+6,4	+0,6	+6,8
Zimmer- und Holzbauarbeiten	31,21	115,1	117,5	166,6	+2,8	+2,1	+41,8

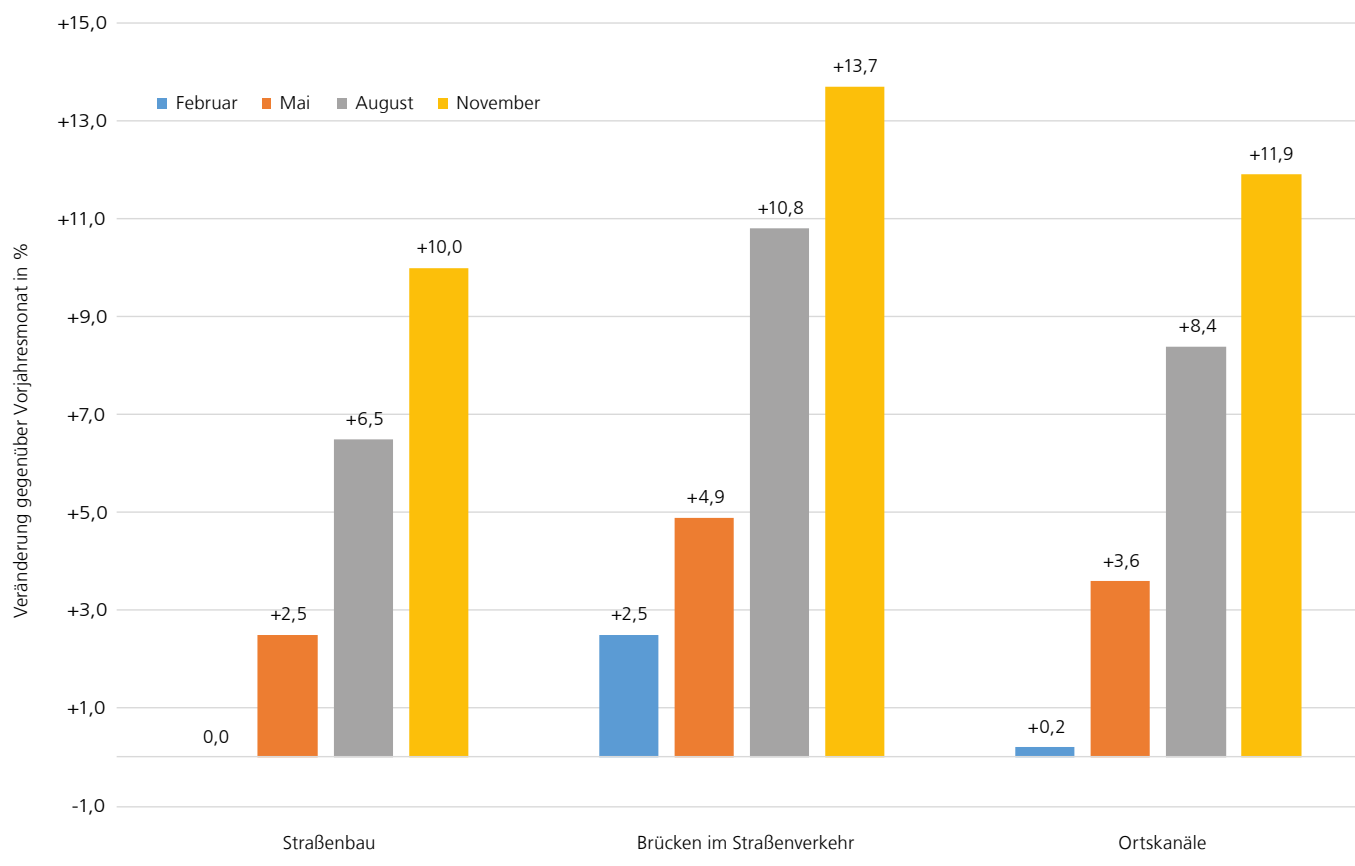
A3 | Preisindizes für ausgewählte Bauleistungen in Niedersachsen von Februar 2016 bis November 2021 (2015 = 100)



A4 | Veränderungsraten von ausgewählten Baupreisindizes in Niedersachsen im Jahresdurchschnitt von 2017 bis 2021 (2015 = 100)



A5 | Veränderungsrate von ausgewählten Baupreisindizes in Niedersachsen 2021 (2015 = 100)



anderem die Kosten für Entwässerungskanalarbeiten und Erdarbeiten erhoben (vgl. T2.2).

Im November 2021 stiegen die Preise für den Straßenbau um 10,0 % im Vergleich zum Vorjahresmonat. In diesem Zeitraum erhöhten sich die Preise im Verkehrswegebau wie folgt: Der Oberbauschichtbau ohne Bindemittel verteuerte sich um 12,4 %, während für den Oberbauschichtbau aus Asphalt ein Plus von 8,2 % registriert wurde.

Bei den Bauleistungen für die Brücken im Straßenbau haben die Betonarbeiten das größte Gewicht. Im November 2021 mussten die Auftraggebenden bei dieser Bauleistung 14,3 % mehr bezahlen als ein Jahr zuvor. Insgesamt stiegen die Preise bei den Brücken im Straßenbau um 13,7 % in diesem Zeitraum (vgl. A5).

Die Preise bei den Ortskanälen erhöhten sich im November 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 11,9 %. Hervorzuheben sind hier die Preissteigerungen bei den Entwässerungskanalarbeiten (+16,1 %). Im Februar 2021 waren die Preissteigerungen im Vergleich zu Februar 2020 bei den Bauleistungen der Ortskanäle nur minimal und lagen bei 0,2 %. Bei einzelnen Bauleistungen waren die Preise

zu diesem Zeitpunkt sogar rückläufig. Das galt beim Oberbauschichtbau ohne Bindemittel (-2,6 %) und bei den Erdarbeiten (-0,4 %) (vgl. T2.2).

Fazit

Der Anstieg der Bauleistungspreise im Jahr 2021 war im Vergleich zu den Vorjahren besonders hoch. Die Preise stiegen bei allen Arten von Bauleistungen. Die größten Preissteigerungen gab es im Jahresdurchschnitt bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten sowie den Betonwerksteinarbeiten. Hingegen waren die Preiserhöhungen im Jahresdurchschnitt unter anderem bei den Tapezierarbeiten und beim Oberbauschichtbau aus Asphalt eher moderat.

Auch wenn der Einfluss des Basiseffektes durch die Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 keine Auswirkungen mehr auf die Entwicklung der Bauleistungspreise im Jahr 2022 haben wird, wird es vermutlich weiterhin Lieferengpässe und steigende Materialpreise geben. Somit ist auch in Zukunft mit einem Anstieg der Bauleistungspreise zu rechnen.