

Regionale, vergabebezogene Baupreisindizes

F 2483

F 2483

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlußberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung BMVBS geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprotechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprotechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2009

ISBN 978-3-8167-8185-1

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69

70504 Stuttgart

Nobelstraße 12

70569 Stuttgart

Telefon 07 11 9 70 - 25 00

Telefax 07 11 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

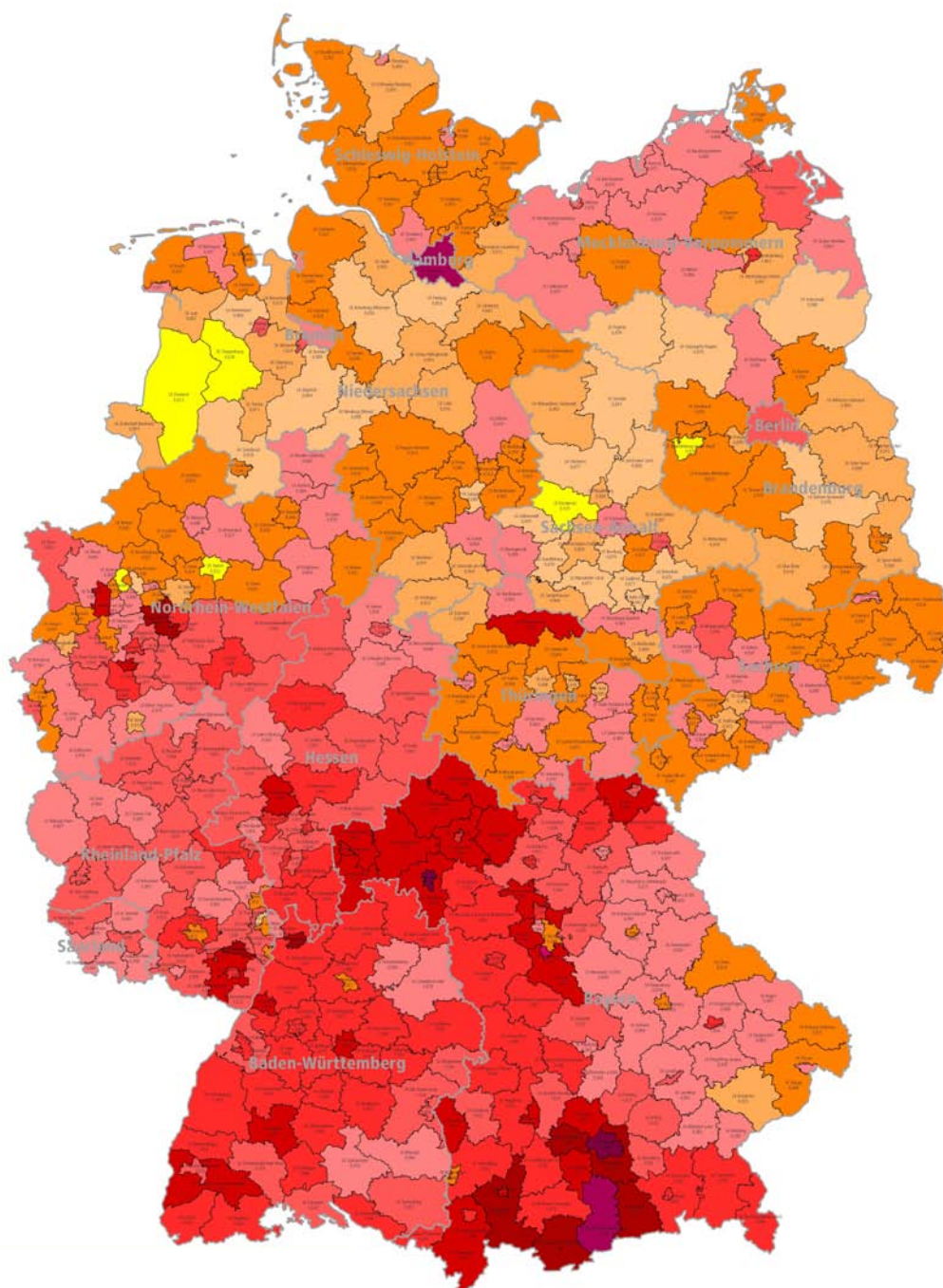
www.baufachinformation.de

Regionale, vergabebezogene Baupreisindizes

Abschlussbericht

Forschungsthema:

Entwicklung eines Verfahrens zur Ermittlung regionaler Baupreisindizes zur sichereren Baukostenermittlung von Wohnbauten



Regionale, vergabebezogene Baupreisindizes

Abschlussbericht

1. Forschungsthema:

Entwicklung eines Verfahrens zur Ermittlung regionaler Baupreisindizes zur sichereren Baukostenermittlung von Wohnbauten

Kurztitel: Regionale, vergabebezogene Baupreisindizes

2. Forschende Stelle:

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI)
Bahnhofstr. 1
70372 Stuttgart

Tel.: 0711/954854-0

Fax: 0711/954854-54

3. Auftraggeber

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung,
Referat II 13
Deichmanns Aue 31 – 37

53179 Bonn

Stuttgart, Januar 2006

Vorwort

Das BKI hat als eine von den Architektenkammern getragene Organisation die Aufgabe den deutschen Architekten, Architektinnen und anderen am Bau Beteiligten Kosteninformationen für Hochbaumaßnahmen und Freianlagen zur Verfügung zu stellen.

Zu diesem Zweck unterhält das BKI eine Baukostendatenbank mit derzeit über 1.200 abgerechneten Projekten aus den Bereichen Neubau, Altbau, energiesparendes Bauen und Freianlagen. Diese sind die Grundlage für das BKI-Fachinformationsprogramm aus Fachbüchern, Software und Dienstleistungen

Alle dokumentierten Projekte werden rund 70 Gebäudearten zugeordnet (siehe Anlage 3). Innerhalb dieser Gebäudearten wird ein bundesweiter Durchschnitt gebildet. Die Unterteilung in Gebäudearten wird durchweg als sinnvoll angesehen. Für die bundesweiten Durchschnittswerte werden jedoch häufig Anpassungsfaktoren nach Bundesländern oder Regionen nachgefragt, so genannte regionale Baupreisindizes oder kurz Regionalfaktoren.

Ziel des Forschungsvorhabens:

Regionalfaktoren sind ein wichtiger Baustein bei der Weiterentwicklung vereinfachter, anwenderorientierter Verfahren zur sicheren Baukostenplanung. In Verbindung mit bundesweit normierten Baukostendatenbanken stellen sie die Grundlage für die Baukostenermittlung bei Wohnbaumaßnahmen in frühen Planungsphasen dar und sind damit ein wichtiger Faktor für Investitionsentscheidungen von privaten und öffentlichen Investoren.

Die Landes- und Bundes-Baupreisindizes verfügen über keine Differenzierung nach kleineren Regionen mit ihrem örtlichen Baumarkt.

Anpassungsfaktoren für die Baupreise in ländlichen und städtischen Bereichen oder Ballungszentren liegen nicht vor.

Die von den statistischen Ämtern zur Verfügung gestellten Preisindizes sind nur für eine überschlägige, regional unabhängige, zeitliche Fortschreibung eines Baupreises geeignet. Aus der Sicht von Planern und Investoren ist zu bemängeln, dass diese Baupreisindizes nicht die Entwicklungen und Eigenarten der Bautätigkeit regionaler Baumärkte widerspiegeln, weil:

1. nicht die aktuelle Konjunkturlage und Konjunktorentwicklung im jeweiligen Geltungsbereich (ländlicher Raum, Stadt, Ballungsraum),
2. nicht die regionale Baumarktsituation (z. B. Dichte, Größe und Art der Bauunternehmen) und
3. nicht die tatsächliche Marktsituation entsprechend dem realen Vergabegeschehen

berücksichtigt werden.

Bei der in diesem Forschungsprojekt vorgeschlagenen Methode zur Bildung von regionalen Baupreisindizes wird davon ausgegangen, dass bei der vergleichenden Beobachtung der Baupreisentwicklung in kleineren regionalen Einheiten, als Bundesland und Bundesrepublik, die vorgenannten Aspekte stärker zur Geltung kommen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	6
2	Das Baukosteninformationszentrum und seine Datenbank	9
2.1	Organisationsform	9
2.2	Beschreibung BKI-Datenbank	9
2.3	Unterscheidungsmerkmale zu anderen Datenbanken.....	10
3	Auswahl geeigneter Positionen als Preisrepräsentanten zur Beobachtung von regionalen Baupreisentwicklungen	11
3.1	Methodischer Ansatz zur Findung geeigneter Positionen.....	11
3.2	Vergabebezogene Baupreise als Datengrundlage	12
3.3	Datenbankanalyse zur Ermittlung von Preisrepräsentanten	13
3.3.1	Datenumfang	13
3.3.2	Festlegung der Leistungsbereiche für die Findung von Positionen als Preisrepräsentanten.....	14
3.3.3	Findung geeigneter Positionen	20
4	Entwicklung des Erhebungsbogens.....	23
4.1	Positionsbeschreibung.....	23
4.2	Büro und Projektangaben.....	23
5	Datenbankentwurf und Softwareentwicklung für die Erfassung und Auswertung der Datenerhebungsbögen	25
5.1	Systementwurf zu den Arbeitsabläufen, Datenerfassung, Datenauswertung.....	25
5.2	Entwurf der Datenbank	27
5.3	Entwicklung des Erfassungsformulars.....	30
5.4	Erweiterung der Datenbank	33
5.4.1	Erweiterung der Datenbank um einen Positionskatalog	33
5.4.2	Erweiterung der Datenbank um Tabellen aus fremden Datenbanken..	34
5.4.3	Erstellung der temporären Exporttabelle	35
5.5	Programm zur Aktualisierung der Exporttabelle	37
6	Durchführung der Datengewinnung	44
6.1	Aktionen zur Datenerhebung	44

7	Auswertung weiterer Datenquellen	46
7.1	Baupreisstatistik der statistischen Landesämter	46
7.2	Baustatistik auf Kreisebene	47
7.3	Analyse der Qualität der BKI Erhebungsdaten	48
7.3.1	Prüfung der Datenkonsistenz	48
7.3.2	Positionspreise in Abhängigkeit von der Gebäudegröße	49
7.3.3	Untersuchung bauwerksunabhängiger Einflussgrößen	51
7.4	Vergleich der amtlichen Baustatistik mit den BKI Erhebungsdaten	55
7.4.1	Positionspreise in Abhängigkeit von regionalen Faktoren	55
7.4.2	Schlussfolgerungen	57
8	Anwendung der Regionalfaktoren bei Kostenermittlungen	58
9	Zusammenfassung	59

Anlagen 1-26