

## Definition

### „Baupreisindex, Preisindex, Baukostenindex“

*Kraus / Stand: Juni 2021*

#### **Baupreisindex für den Neubau von Bauwerken, -leistungen konventioneller Bauten**

Es handelt sich um die Ermittlung von Preisen für einzelne Bauleistungen aus Abschlüssen zwischen Auftraggebern und Bauunternehmen. Daraus werden Preismessziffern für einzelne Bauleistungen erhoben und Preisindizes für Bauarbeiten, Bauabschnitte und Bauwerke errechnet. Gemäß den Richtlinien sind Marktpreise (Zuschlag- bzw. Abgabepreise) zu melden; vielfach dürften jedoch marktbedingte Abweichungen von den kalkulierten Preisen unberücksichtigt bleiben. Die Indizes für Bauleistungspreise geben Auskunft über Stand und Entwicklung der Neubaupreise, nicht aber der Verkehrs-, Ertrags- oder Mietwerte von Bauwerken.

Die für den Bundesdurchschnitt benötigten Preismesszahlen werden für die Monate Februar, Mai, August und November erhoben; die Jahresdurchschnitte sind einfache arithmetische Mittelwerte aus diesen vier Monatsergebnissen. Den Indizes für Bauleistungspreise liegen Preisreihen in Form von Messzahlen auf der Grundlage des Preisstandes im Basisjahr (2015=100) zu Grunde. Die Preisreihen der Indizes für konventionelle Bauweise (welche auch die Verwendung marktüblicher Fertigteile einschließt) beruhen auf den Ergebnissen der Preiserhebungen bei einer repräsentativen Auswahl von rund 5.000 baugewerblichen Unternehmen. Erfragt werden die im Berichtsmonat vertraglich vereinbarten Preise für zurzeit 173 ausgewählte Bauleistungen (den sog. Preisrepräsentanten).

Das System der Baupreisindizes ist einerseits nach bestimmten Bauleistungen/Bauarbeiten, andererseits nach speziellen Typen und Arten von Bauwerken gegliedert. Durch Zusammenfassung von gewogenen Teilindizes (z.B. Einzelbauleistungen) werden Indizes für entsprechende Bauwerkstypen und Bauwerksarten (z.B. Wohngebäude, aber auch Straßen u.ä.) gebildet.

**Über [ELVIRA](#) stellt der Hauptverband** Baupreisindizes (2015=100) ohne und inkl. Mehrwertsteuer ab 1958 für Deutschland nach diversen Bauwerken (Wohngebäude, Bürogebäude, gewerbliche Betriebsgebäude, Straßenbau, Straßenbrücken, Ortskanäle) sowie nach Bauleistungsarten, Instandhaltung und Dienstleistungen zur Verfügung. Für den Hochbau werden die Indizes für den Rohbau und den Ausbau differenziert dargestellt. Insgesamt können knapp 900 verschiedene Preisindizes abgerufen werden. Aus technischen Gründen werden die Monatswerte (Februar/Mai/August/November) als Quartalswerte angezeigt.

## Preisindex für Wohnimmobilien

Der **Häuserpreisindex** ist als Indikator zur Erfassung der Ausgaben für Wohnimmobilien im Sinne von Investitionsgütern konzipiert. Er spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung von Wohnimmobilien wider, bei denen das Gebäude einschließlich des Grundstücks als "Gesamtpaket" verkauft bzw. erworben wird. Hierfür werden alle typischen Markttransaktionen von Eigentumswohnung sowie Ein-/Zweifamilienhäusern einbezogen. Dazu zählt sowohl der Erwerb neu erstellter als auch der Erwerb von bestehenden Wohnimmobilien, unabhängig vom Typ des Erwerbenden bzw. des Veräußernden und unabhängig vom Verwendungszweck (Eigennutzung oder Vermietung). Die zur Berechnung herangezogenen Daten werden über sichere Onlinemeldewege von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, die ihrerseits von den Notaren Kenntnis über Kauffälle erhalten, an das Statistische Bundesamt übermittelt.

Über **ELVIRA** stellt der Hauptverband die Indizes (2015=100) inkl. Mehrwertsteuer als Quartals- und Jahreswerte ab 2000 zur Verfügung.

Die **Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum** messen die durchschnittliche Preisentwicklung für neue, selbst genutzte Wohngebäude und Wohnungen sowie die Ausgaben, die mit dem Erwerb oder Besitz von Wohneigentum entstehen. Der Erwerb von Wohneigentum umfasst den Kauf und die Erwerbsnebenkosten (wie Makler, Grunderwerbsteuer). Der Besitz von Wohneigentum beinhaltet Kosten für Instandhaltungen, Versicherungen und Hausverwaltung.

Über **ELVIRA** stellt der Hauptverband die Indizes (2015=100) inkl. Mehrwertsteuer als Quartals- und Jahreswerte ab 2010 zur Verfügung.

Der **Preisindex für Bauland** stellt die Preisentwicklung von unbebauten, baureifen Grundstücken mit einer Größe von mindestens 100 m<sup>2</sup> dar, die in den Baugebieten der Gemeinden liegen und die Baulandeigenschaft besitzen. Er stützt sich auf aggregierte Daten der Statistik der Kaufwerte für Bauland. Im Gegensatz zu den von dieser Statistik ausgewiesenen Kaufwerte-Zeitreihen wirken sich beim Preisindex für Bauland Strukturänderungen beim Kauf bzw. Verkauf von baureifem Land kaum aus.

Über **ELVIRA** stellt der Hauptverband die Indizes (2015=100) inkl. Mehrwertsteuer als Quartals- und Jahreswerte ab 2000 zur Verfügung.

## Baukostenindex für den Neubau von Wohngebäuden

Der vom Statistischen Bundesamt berechnete Baukostenindex stellt die Entwicklung der Preise der beim Neubau von Wohngebäuden von den Bauunternehmen eingesetzten Produktionsfaktoren ohne Umsatzsteuer dar. Hierzu zählen insbesondere Arbeit und Material, daneben jedoch auch Ausrüstung, Energie, Betriebsstoffe, Bauhilfsstoffe und sonstige Kostenfaktoren.

Der Baukostenindex erlaubt aktuelle Einblicke in die Kostensituation der Bauunternehmen, er verschafft einen Überblick über die Preisentwicklung der Aufwendungen, die Bauunternehmen zur Erbringung ihrer Leistungen entstehen. Damit trägt er zum einen zur Beurteilung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit deutscher Bauunternehmen bei. Zum anderen signalisiert er Risiken für die Geldwertstabilität, die aus Kostensteigerungen bei den Produzenten, d.h. bei den Bauunternehmen

erwachsen können. Außerdem dient der Baukostenindex allgemein der Konjunkturbeobachtung, hier bezüglich der Entwicklung der Faktorpreise im Baugewerbe.

Der Baukostenindex wird häufig auch als Faktor- oder Inputpreisindex bezeichnet. Wesentlicher Unterschied zu den Indizes für Bauleistungspreise (konventioneller Bau) ist, dass in den Baukostenindex weder die Veränderungen der Produktivität noch der Gewinnmargen der Bauunternehmen eingehen. Diese beiden Komponenten sind jedoch Bestandteil der Baupreisindizes, da diese die Entwicklung der vom Bauherrn gezahlten Preise aufzeigen sollen.

Für die beiden Hauptproduktionsfaktoren wird zusätzlich ein Materialkostenindex sowie ein Arbeitskostenindex nachgewiesen. Der Materialkostenindex stellt die Entwicklung der Preise für Baumaterialien dar, die bei der Ausführung individueller Bauleistungen des Neubaus von Wohngebäuden typischerweise verarbeitet werden. Der Arbeitskostenindex gibt die Entwicklung der gesamten Arbeitskosten aller im Baugewerbe beschäftigten Arbeitnehmer in Deutschland wieder.

Grundsätzlich ist der Baukostenindex als Sekundärstatistik konzipiert. Die Berechnung der Baukostenindizes erfolgt somit auf der Grundlage bereits vorhandener, vorwiegend amtlicher Datenquellen und Informationen:

Für die Ermittlung des Materialkostenindex sowie der darüber hinaus berücksichtigten Kostenfaktoren Ausrüstung, Energie, Betriebsstoffe, Bauhilfsstoffe und sonstige Kostenelemente werden die Ergebnisse der Statistik der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte des Statistischen Bundesamtes herangezogen. Der Arbeitskostenindex wird innerhalb des Referats „Tarifstatistiken, Vierteljährliche Verdiensterhebung, Arbeitskostenindex, Überschuldung“ des Statistischen Bundesamtes berechnet. Für den Baukostenindex wurde der für das Baugewerbe nachgewiesene Arbeitskostenindex unverändert übernommen.

**Über [ELVIRA](#) stellt der Hauptverband** die Indizes (2015=100) ohne Mehrwertsteuer als Quartals- und Jahreswerte ab 2000 zur Verfügung.

Quelle: Statistisches Bundesamt