

# Baupreisindex, Preisindex, Baukostenindex

## 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 (2010= 100) zu Grunde. Die Preisreihen der Indizes für konventionelle Bauweise beruhen auf den Ergebnissen der Preiserhebungen bei einer repräsentativen Auswahl von rund 5.000 baugewerblichen Unternehmen. Berichtsmonate sind Februar, Mai, August und November. Erfragt werden die im Berichtsmonat vertraglich vereinbarten Preise für zurzeit 177 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 (2010=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 Eigentumswohnungen 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. Die vier Teilindizes für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für neue und gebrauchte Ein- bzw. Zweifamilienhäuser werden mittels eines hedonischen Verfahrens, der doppelten Imputation, ermittelt.

**Über ELVIRA stellt der Hauptverband** die Indizes (2010=100) inkl. Mehrwertsteuer als Quartals- und Jahreswerte ab 2000 zur Verfügung.

Der **Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum** misst die durchschnittliche Preisentwicklung für neue, vom Eigentümer selbst genutzte Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser) und Wohnungen, sowie die Ausgaben, die mit dem Erwerb oder Besitz von Wohneigentum entstehen. Der Erwerb von Wohneigentum umfasst den direkten Erwerb als auch die Erwerbsnebenkosten (z. B. Makler, Grunderwerbssteuer). Der direkte Erwerb von Wohneigentum wird wiederum in die Teilindizes schlüsselfertiges Bauen einerseits sowie Eigenbau, Fertigteilbau und Umbau andererseits aufgliedert. Dabei umfasst das schlüsselfertige Bauen den Erwerb neu erstellte, schlüsselfertiger Häuser und Wohnungen direkt von Bauträgern, also auch von (Wohnungs-)Unternehmen, Banken und so weiter, die als Bauträger fungieren. Im Marktsegment des Fertigteilbaus erwirbt der Haushalt ein standardisiertes Fertighaus direkt vom Fertighaushersteller. Das Segment des Eigenbaus repräsentiert den individuellen Neubau, also das klassische, konventionelle Bauen sowie werterhöhende Umbaumaßnahmen. Zu den Erwerbsnebenkosten zählen Ausgaben, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohneigentum entstehen. Hier werden einerseits Maklergebühren berücksichtigt, die bei Transaktionen von bestehenden – also gebrauchten – Häusern und Wohnungen zu zahlen sind, andererseits aber auch Ausgaben für die Grunderwerbsteuer, die beim Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken anfallen. Ausgaben für die Kaufabwicklung und Eintragung einer Grundschuld werden bei der Ermittlung des Preisindex für Erwerbsnebenkosten ebenfalls berücksichtigt; in dieser Ausgabenkategorie werden zum Beispiel Notargebühren und Grundbuchgebühren erfasst.

Neben dem Erwerb von Wohneigentum wird bei der Ermittlung des Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum auch der Besitz von Wohneigentum erfasst. Hierunter fallen Ausgaben für die Instandhaltung und für Versicherungen. Beim Preisindex für Instandhaltung sind lediglich Bauleistungen zu berücksichtigen, die im Zuge einer regelmäßigen Wartung in Anspruch genommen werden, um defekte und unbrauchbare beziehungsweise verbrauchte Bauteile oder Materialien rechtzeitig zu ersetzen. Diese Ausgaben haben keinen

werterhöhenden Charakter; sie dienen lediglich der Werterhaltung und der Schadensvorsorge durch Beseitigung von Schwachstellen. Ausgaben für Schönheitsreparaturen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Preisindex für Instandhaltung, da diese bereits im Rahmen des HVPI erfasst werden. Zur Ermittlung des Preisindex für Versicherungen sind vorrangig die Ausgaben für Wohngebäudeversicherungen zu erfassen.

**Über ELVIRA stellt der Hauptverband** die Indizes (2010=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 (2010=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. Die Zeitreihen können als Einkaufspreisindizes für die Bauunternehmen gelten. Die Einkaufspreise repräsentieren in diesem Fall die Kosten für benötigte Materialien und Güter, die Bauunternehmen aufwenden müssen, um die innerhalb des Bauprozesses anfallenden Bauarbeiten ausführen zu können. Insgesamt werden nahezu 150 Preisreihen aus der Erzeugerpreisstatistik für die Berechnung des Baukostenindex genutzt. Die Statistik der Erzeugerpreise beruht auf monatlichen Preiserhebungen. Für die Erstellung von Vierteljahresergebnissen zu den Baukostenindizes werden die jeweils zugehörigen Monatsergebnisse der Erzeugerpreisstatistik arithmetisch gemittelt.

Für die Gewichtung der Preisreihen aus der Erzeugerpreisstatistik wurden rund 170 individuelle Bauleistungen, deren Auswahl und Abgrenzung sich aus der Statistik der Bauleistungspreise ableitete, in ihre jeweils zugehörigen Kostenarten zerlegt. Zur Ableitung der Gewichte wurde vornehmlich auf Informationen eines externen Datenanbieters sowie auf die Wägungsinformationen der Baupreisindizes für Wohngebäude (Einfamilien- sowie Mehrfamiliengebäude, konventionelle Bauart) sowie auf Ergebnisse der amtlichen Bautätigkeitsstatistik zurückgegriffen.

**Über ELVIRA stellt der Hauptverband** die Indizes (2010=100) ohne Mehrwertsteuer als Quartals- und Jahreswerte ab 2000 zur Verfügung.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Stand: Mai 2016