

Dipl.-Volkswirt Stefan Ritzheim

Preisentwicklungen in der Bauwirtschaft 2010

Die Baukonjunktur konnte sich im Jahr 2010 deutlich erholen. So stiegen die Bauinvestitionen preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr um 2,8%, nachdem sie im Jahr 2009 noch um 1,5% zurückgegangen waren. Die Investitionen in Wohnbauten nahmen um 4,3% zu, die im Hochbau (ohne Wohngebäude) um 1,6%. Die Investitionen in den Tiefbau gingen dagegen von 2009 auf 2010 leicht zurück (-0,1%).

Konventionell erstellte Wohngebäude waren 2010 mit einem Preisanstieg von 1,0% nur mäßig teurer als 2009; die Baukosten (ohne Umsatzsteuer) hingegen, das heißt die Preise der von den Bauunternehmen eingesetzten Produktionsfaktoren, erhöhten sich mit einer Zunahme um 2,1% relativ deutlich.

Grundstücke waren nach den ersten drei Quartalen des Jahres 2010 um 5,6% billiger als im Vorjahreszeitraum. Im Durchschnitt wurde 2010 mit rund 99400 Euro für ein typisches Grundstück im Eigenbau von Einfamilienhäusern deutlich mehr ausgegeben als im Vorjahr (rund 95000 Euro), wobei 2010 auch die Grundstücke um 17 m² beziehungsweise 2,3% größer waren als im Jahr zuvor. Berücksichtigt man neben den Kosten für Grundstück und Bauwerk noch die Ausgaben für die Außenanlagen sowie Bauneben- und Transferkosten, kam der Bau eines typischen Einfamilienhauses im Jahr 2010 auf geschätzte Kosten in Höhe von 354000 Euro.

Das unverändert niedrige Hypothekenzinsniveau wirkte sich im Jahr 2010 finanziell entlastend auf Bauherren, Wohnungsbauwillige oder Erwerber von Wohnungseigentum aus. Die Hypothekenzinsen betragen 2010 durchschnittlich 3,9% und lagen damit nochmals um 0,5 Prozentpunkte unter dem Niveau des Jahres 2009. Der seit dem Jahr 2008

zu beobachtende Trend sinkender Hypothekenzinsen hat sich somit auch im Jahr 2010 fortgesetzt.

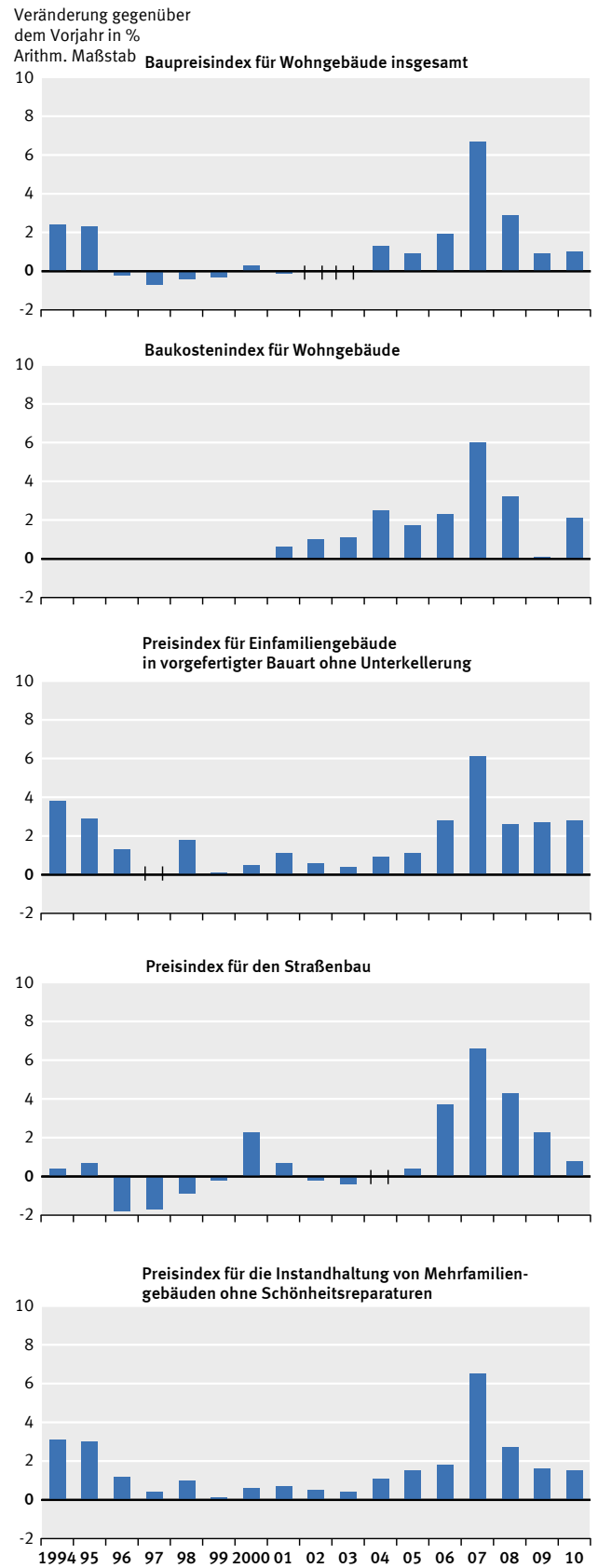
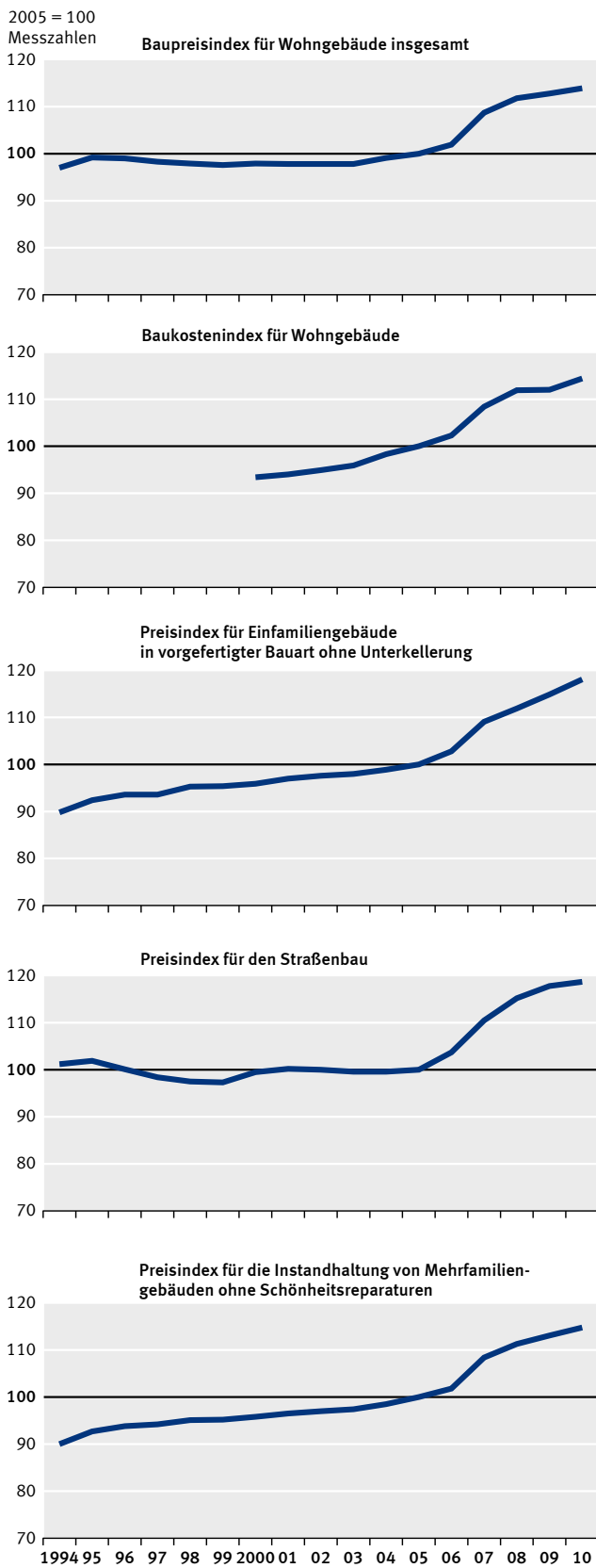
Bei Nichtwohngebäuden ließen sich im Jahr 2010 für Bürogebäude geringfügig höhere Preissteigerungen (+1,1%) realisieren als bei Wohngebäuden (+1,0%), die Preise für gewerbliche Betriebsgebäude nahmen im gleichen Maße zu wie die für Wohngebäude (+1,0%). Weniger deutlich erhöhten sich die Preise für den Straßenbau (+0,8%). Dieser Preisanstieg war aber immer noch größer als der bei Brücken im Straßenbau (+0,5%) und beim Neubau von Ortskanälen (+0,6%).

Überblick über die wirtschaftliche Entwicklung der Bauwirtschaft

Gemessen an den Bauinvestitionen konnte die deutsche Bauwirtschaft mit einem Zuwachs von 2,8% von 2009 auf 2010 zum allgemeinen Wirtschaftsaufschwung beitragen. Das Wachstum war allerdings nicht so stark wie das des Bruttoinlandsprodukts (+3,6%). Allerdings hatte die Bauwirtschaft den Konjunkturerbruch 2009 deutlich besser verkraftet als andere wichtige Wirtschaftszweige (2009 gegenüber 2008: -1,5%, dagegen -4,7% beim Bruttoinlandsprodukt).

Maßgeblich zur positiven Entwicklung beigetragen hat der Wohnungsbau, der mit knapp 60% den größten Anteil an den gesamten Bauinvestitionen hat. Die Investitionen in den Wohnungsbau waren 2010 um 4,3% höher als im Vorjahr. In den Jahren zuvor waren sie jeweils rückläufig gewesen (2009: -1,2%; 2008: -0,9%; 2007: -1,8%).

Schaubild 1 Ausgewählte Preisindizes für die Bauwirtschaft einschließlich Umsatzsteuer



2011 - 01 - 0319

Die Investitionen im Hochbau (ohne Wohngebäude) nahmen 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 1,6% zu (–1,9% von 2008 auf 2009). Im Bereich des Tiefbaus sind die Bauinvestitionen von 2009 auf 2010 um 0,1% zurückgegangen.

Die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser (Wohngebäude mit nur einer Wohnung) nahmen im Jahr 2010 – gemessen an der Summe der Wohn- und Nutzfläche – um 6,0% (2009: +2,7%) zu. Damit setzte sich der positive Trend bei den Baugenehmigungen, der Ende 2009 begonnen hat, im Jahr 2010 fort. Die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser in Fertigteilbauweise erhöhten sich im Vergleich zum Anstieg der Genehmigungen für Einfamilienhäuser insgesamt sogar um 9,3% (2009: +1,8%). Dies führte zu einer Steigerung des Marktanteils von Einfamilien-Fertighäusern auf nunmehr 15,0% (2009: 14,5%).

Innerhalb des Hochbaus (ohne Wohnungsbau) zeigten sich auf Basis der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik zwischen Büro- und Verwaltungsgebäuden einerseits und nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäuden andererseits unterschiedliche Entwicklungen. Gemessen an der Summe der Nutzflächen der genehmigten Gebäude betrug der Rückgang der Baugenehmigungen im Jahr 2010 für neue Büro- und Verwaltungsgebäude 37,5%, für neue nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude gingen die Baugenehmigungen dagegen nur um 0,9% zurück.

Innerhalb des Tiefbaus hat sich – gemessen an der Entwicklung des Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe (Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten) beziehungsweise des Umsatzes im Bauhauptgewerbe – der Straßenbau im Jahr 2010 deutlich schlechter entwickelt (Auftragseingang: –10,5%, Umsatz: –7,5%) als der übrige (öffentliche, gewerbliche und industrielle) Tiefbau (Auftragseingang: +2,2%, Umsatz: +2,0%).

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten wirtschaftlichen Entwicklung wird im Folgenden über die im Jahr 2010 beobachtete Preisentwicklung beim Neubau sowie bei der Instandhaltung von Wohngebäuden berichtet. Im Anschluss wird noch auf die Preisentwicklung beim sonstigen Hochbau sowie beim Tiefbau eingegangen.

Neubau von Wohngebäuden

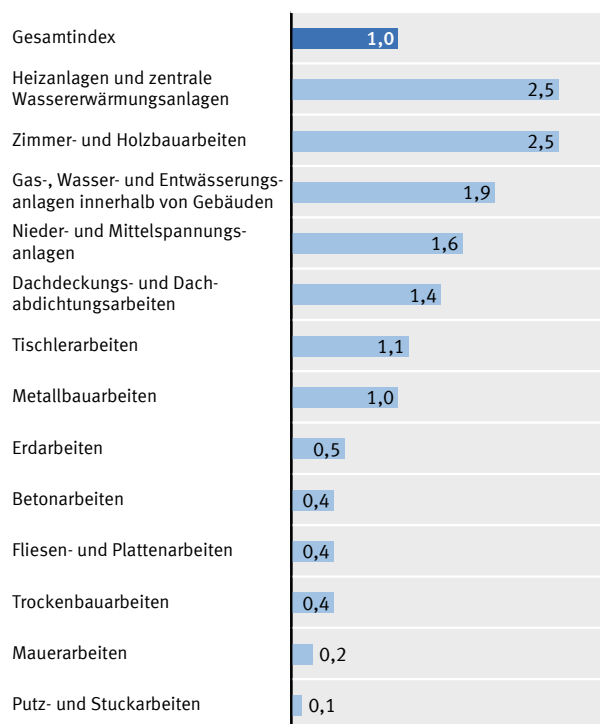
Individueller Neubau – Bauen mit dem Architekten

Die gestiegene Nachfrage nach Bauleistungen – gemessen an der positiven Entwicklung der Bauinvestitionen – hat sich im Jahr 2010 nur bedingt auf die Preisentwicklung für neu erstellte, konventionell gefertigte Wohngebäude ausgewirkt. Sie führte nicht zu einem verstärkten Anstieg der Preise für Wohngebäude. Gegenüber 2009 haben sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart 2010 um 1,0% erhöht. Der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden bewegte sich damit auf einem ähnlichen Niveau wie der von 2008 auf 2009 (+0,9%). Ein geringerer Anstieg der Baupreise für neue Wohngebäude wurde zuletzt von 2002 auf 2003 beobachtet;

im Jahresvergleich waren die Preise damals unverändert geblieben.

Die Preise für Rohbauarbeiten in konventionell erstellten Wohngebäuden lagen im Jahr 2010 nur geringfügig über denen im Jahr 2009 (+0,9%), während der Preisanstieg bei den Ausbauarbeiten im Vergleich hierzu etwas stärker ausfiel (+1,2%). Unter den 35 im Preisindex für konventionell errichtete Wohngebäude zum Basisjahr 2005 nachgewiesenen Bauarbeiten wurden im Jahr 2010 im Vergleich zum Jahr 2009 die höchsten Preissteigerungen für Klempnerarbeiten (+3,1%), für Zimmer- und Holzbauarbeiten sowie für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (jeweils +2,5%), für Dämmarbeiten an technischen Anlagen (+2,4%), für Gerüstarbeiten (+2,3%) und für Förder-, Aufzugsanlagen, Fahrtreppen und -steige (+2,2%) ermittelt. Ein Preisrückgang konnte lediglich bei Stahlbauarbeiten (–3,4%) beobachtet werden.

Schaubild 2 Ausgewählte Gewerke aus dem Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt 2010
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



2010 - 01 - 0320

Für ein Einfamiliengebäude (konventionelles Wohngebäude mit einer Wohnung) sind 2010 laut Bautätigkeitsstatistik rund 200 000 Euro ausgegeben worden (2009: 192 000 Euro). Der Preisindex für Einfamiliengebäude in konventioneller Bauart lag im Jahr 2010 um 1,0% über dem Stand des Jahres 2009. Die Zunahme der Preise für konventionell erstellte Einfamiliengebäude war somit im Jahresvergleich identisch mit dem Preisanstieg für Wohngebäude insgesamt.

Wie bei den Baupreisen im konventionellen Wohnungsbau kam es auch bei den entsprechenden Baukosten im Jahres-

Tabelle 1 Ausgewählte Preisindizes für die Bauwirtschaft einschließlich Umsatzsteuer

	Wohngebäude				Nichtwohngebäude		Sonstige Bauwerke			Instandhaltung von Wohngebäuden
	konventionelle Bauart			vorgefertigte Bauart	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Brücken im Straßenbau	Ortskanäle	Mehrfamiliengebäude, ohne Schönheitsreparaturen
	insgesamt	davon nach Abschnitten		Einfamiliengebäude ohne Unterkellerung ¹						
		Rohbau	Ausbau							
2005 = 100										
1994 D	97,0	104,1	90,8	89,8	94,5	93,3	101,2	99,0	104,6	90,0
1995 D	99,2	106,1	93,4	92,4	96,7	95,4	101,9	100,3	105,5	92,7
1996 D	99,0	105,0	94,1	93,6	96,8	95,7	100,1	99,7	103,8	93,8
1997 D	98,3	103,3	94,1	93,6	96,3	95,2	98,4	98,3	101,9	94,2
1998 D	97,9	102,0	94,5	95,3	96,3	95,3	97,5	97,7	100,9	95,1
1999 D	97,6	101,3	94,5	95,4	96,1	95,0	97,3	96,9	100,5	95,2
2000 D	97,9	101,1	95,3	95,9	96,8	95,7	99,5	97,3	100,8	95,8
2001 D	97,8	100,0	96,2	97,0	97,2	96,1	100,2	97,0	100,6	96,5
2002 D	97,8	99,3	96,7	97,6	97,3	96,3	100,0	96,5	100,3	97,0
2003 D	97,8	98,8	97,2	98,0	97,4	96,5	99,6	96,0	99,9	97,4
2004 D	99,1	99,9	98,5	98,9	98,8	98,0	99,6	97,9	99,9	98,5
2005 D	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2006 D	101,9	102,2	101,7	102,8	102,1	102,3	103,7	102,2	102,5	101,8
2007 D	108,7	109,1	108,3	109,1	109,2	109,6	110,5	109,0	108,4	108,4
2008 D	111,8	112,5	111,2	111,9	112,6	113,6	115,2	114,0	111,7	111,3
2009 D	112,8	112,7	112,7	114,9	113,8	114,9	117,8	115,1	113,5	113,1
2010 D	113,9	113,7	114,1	118,1	115,0	116,0	118,7	115,7	114,2	114,8
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %										
1994 D	+ 2,4	+ 2,1	+ 2,9	+ 3,8	+ 2,4	+ 2,1	+ 0,4	+ 1,3	+ 1,2	+ 3,1
1995 D	+ 2,3	+ 1,9	+ 2,9	+ 2,9	+ 2,3	+ 2,3	+ 0,7	+ 1,3	+ 0,9	+ 3,0
1996 D	- 0,2	- 1,0	+ 0,7	+ 1,3	+ 0,1	+ 0,3	- 1,8	- 0,6	- 1,6	+ 1,2
1997 D	- 0,7	- 1,6	± 0,0	± 0,0	- 0,5	- 0,5	- 1,7	- 1,4	- 1,8	+ 0,4
1998 D	- 0,4	- 1,3	+ 0,4	+ 1,8	± 0,0	+ 0,1	- 0,9	- 0,6	- 1,0	+ 1,0
1999 D	- 0,3	- 0,7	± 0,0	+ 0,1	- 0,2	- 0,3	- 0,2	- 0,8	- 0,4	+ 0,1
2000 D	+ 0,3	- 0,2	+ 0,8	+ 0,5	+ 0,7	+ 0,7	+ 2,3	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,6
2001 D	- 0,1	- 1,1	+ 0,9	+ 1,1	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,7	- 0,3	- 0,2	+ 0,7
2002 D	± 0,0	- 0,7	+ 0,5	+ 0,6	+ 0,1	+ 0,2	- 0,2	- 0,5	- 0,3	+ 0,5
2003 D	± 0,0	- 0,5	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,1	+ 0,2	- 0,4	- 0,5	- 0,4	+ 0,4
2004 D	+ 1,3	+ 1,1	+ 1,3	+ 0,9	+ 1,4	+ 1,6	± 0,0	+ 2,0	± 0,0	+ 1,1
2005 D	+ 0,9	+ 0,1	+ 1,5	+ 1,1	+ 1,2	+ 2,0	+ 0,4	+ 2,1	+ 0,1	+ 1,5
2006 D	+ 1,9	+ 2,2	+ 1,7	+ 2,8	+ 2,1	+ 2,3	+ 3,7	+ 2,2	+ 2,5	+ 1,8
2007 D	+ 6,7	+ 6,8	+ 6,5	+ 6,1	+ 7,0	+ 7,1	+ 6,6	+ 6,7	+ 5,8	+ 6,5
2008 D	+ 2,9	+ 3,1	+ 2,7	+ 2,6	+ 3,1	+ 3,6	+ 4,3	+ 4,6	+ 3,0	+ 2,7
2009 D	+ 0,9	+ 0,2	+ 1,3	+ 2,7	+ 1,1	+ 1,1	+ 2,3	+ 1,0	+ 1,6	+ 1,6
2010 D	+ 1,0	+ 0,9	+ 1,2	+ 2,8	+ 1,1	+ 1,0	+ 0,8	+ 0,5	+ 0,6	+ 1,5

1 Bis 2004 Berichtskreis gewerbliche Unternehmen und Bauunternehmen, ab 2005 Berichtskreis gewerbliche Unternehmen.

durchschnitt 2010 zu einem Anstieg: Der Kostenindex (ohne Umsatzsteuer) für den Neubau von Wohngebäuden¹ lag im Jahr 2010 um 2,1 % über dem Stand des Vorjahres. Die Baukosten nahmen somit – nach der lediglich geringfügigen Verteuerung im Jahr 2009 (+0,1 %) – im Jahr 2010 wieder deutlich stärker zu. Aus Sicht der Bauunternehmen standen folglich im Jahr 2010 höheren Verkaufspreisen (+1,0 %) noch deutlich stärker angestiegene Einkaufspreise beziehungsweise Aufwendungen gegenüber.

Die Preise der von den Bauunternehmen im Bauprozess zur Ausführung der Bauarbeiten eingesetzten Hauptproduktionsfaktoren – Material und Arbeit – entwickelten sich im Jahr 2010 deutlich unterschiedlich: Während die Materialkosten im Jahresdurchschnitt 2009 nach den kräftigen Anstiegen in den Jahren zuvor (2008: +3,0 %, 2007: +4,6 %, 2006: +4,4 % gegenüber dem jeweiligen Vorjahr) noch spürbar um 1,7 % zurückgingen, erfuhren sie im Jahr 2010 mit +3,2 % einen kräftigen Zuwachs. Die Arbeitskosten² hingegen nahmen nach zuletzt kräftigen Anstiegen (2009: +3,2 %, 2008:

1 Der Kostenindex für den Neubau von Wohngebäuden steht seit März 2006 zur Verfügung (siehe Dechent, J.: „Zur Entwicklung eines Baukostenindex“ in WiSta 2/2006, Seite 172 ff.). Ergebnisse hierzu erscheinen – zusammen mit den Indizes für Bauleistungspreise sowie den Preisindizes für Fertighäuser – in der Fachserie 17 „Preise“, Reihe 4 „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes (www.destatis.de/publikationen). Die Zeitreihen zu den Kostenindizes für Wohngebäude sind rückwirkend erst ab dem Jahr 2000 verfügbar.

2 Arbeitskostenindex für das Baugewerbe. Dabei wird unterstellt, dass die Ergebnisse des Arbeitskostenindex für das Baugewerbe näherungsweise auch für den Bereich des Wohnungsbaus gelten. (Nach den Ergebnissen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen entfallen annähernd 60 % der Bauinvestitionen auf den Wohnungsbausektor.)

+3,7% gegenüber dem jeweiligen Vorjahr) im Jahr 2010 moderat um +0,6% zu. Die deutliche Steigerung der Baukosten im Jahr 2010 ist somit im Wesentlichen dem Anstieg bei den Materialkosten geschuldet, wobei dieser wiederum auf den stärksten Rückgang seit Beginn der Beobachtung der Baukosten im Jahr 2000 folgte. Zu den höheren Materialkosten haben insbesondere die Preissteigerungen bei Betonstahl, Kupfer und Holz geführt. Bei den Arbeitskosten kam es dagegen im Zuge der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2008 und 2009 zu den höchsten Anstiegen seit dem Beginn der Messung der Baukosten im Jahr 2000. Diese starke Steigerung bei den Arbeitskosten dürfte maßgeblich auf den Einsatz von Kurzarbeit zurückzuführen sein. Die moderate Verteuerung der Arbeitskosten im Jahresdurchschnitt 2010 lässt vermuten, dass viele Unternehmen des Baugewerbes im Zuge des Wirtschaftsaufschwungs das Instrument Kurzarbeit nicht mehr genutzt haben.

Tabelle 2 Kostenindizes für den Neubau von Wohngebäuden ohne Umsatzsteuer

	Baukosten insgesamt		Materialkosten		Arbeitskosten ¹	
	2005 = 100	Veränderung ² in %	2005 = 100	Veränderung ² in %	2005 = 100	Veränderung ² in %
2000 D	93,4	–	93,8	–	92,8	–
2001 D	94,0	+ 0,6	93,5	– 0,3	94,6	+ 1,9
2002 D	94,9	+ 1,0	93,5	± 0,0	97,0	+ 2,5
2003 D	95,9	+ 1,1	93,7	+ 0,2	99,2	+ 2,3
2004 D	98,3	+ 2,5	97,9	+ 4,5	99,1	– 0,1
2005 D	100	+ 1,7	100	+ 2,1	100	+ 0,9
2006 D	102,3	+ 2,3	104,4	+ 4,4	99,4	– 0,6
2007 D	105,7	+ 3,3	109,2	+ 4,6	100,8	+ 1,4
2008 D	109,1	+ 3,2	112,5	+ 3,0	104,5	+ 3,7
2009 D	109,2	+ 0,1	110,6	– 1,7	107,8	+ 3,2
2010 D	111,5	+ 2,1	114,1	+ 3,2	108,4	+ 0,6

1 Arbeitskostenindex für das Baugewerbe, kalender- und saisonbereinigt nach dem Verfahren Census X-12-ARIMA, umbasiert von 2008 = 100 auf 2005 = 100.
2 Gegenüber dem Vorjahr.

Durch den stärkeren Anstieg der *Baukosten*, also der Aufwendungen, die den Bauunternehmen für die Erbringung ihrer Leistungen entstehen, relativ zum Anstieg der *Baupreise*, also der Preise, die die Bauunternehmen für ihre Leistungen am Markt erzielen, haben sich die sektoralen Terms of Trade der Wohnungsbauwirtschaft³ im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr nachteilig für die Bauunternehmen entwickelt (2010: – 1,0%; 2009: + 0,7%). Die Entwicklung von Baupreisen und -kosten lässt darauf schließen, dass es den Bauunternehmen im Jahr 2010 grundsätzlich nicht möglich war, die gestiegenen Baukosten auf die Vertragspartner oder Bauherren zu überwälzen.

Neben den Ausgaben für das Bauwerk als solches stellen die Ausgaben für das Grundstück für die Bauherren einen weiteren erheblichen Kostenfaktor dar. Das Preisniveau für baureifes Land lag nach den ersten drei Quartalen des Jahres 2010 um 5,6% unter dem im gleichen Zeitraum des

3 Die sektoralen Terms of Trade der Wohnungsbauwirtschaft errechnen sich als Relation aus dem Baupreisindex für Wohngebäude und dem Baukostenindex für Wohngebäude.

Tabelle 3 Terms of Trade der Wohnungsbauwirtschaft

	Index der		Terms of Trade der Wohnungsbauwirtschaft	Veränderung ² in %
	Baupreise ¹	Baukosten ¹		
	2005 = 100			
2000 D	97,9	93,4	104,8	–
2002 D	97,8	94,0	104,0	– 0,8
2003 D	97,8	94,9	103,1	– 0,9
2004 D	99,1	98,3	100,8	– 1,2
2005 D	100	100	100	– 0,8
2006 D	101,9	102,3	99,6	– 0,4
2007 D	105,9	105,7	100,2	+ 0,6
2008 D	109,0	109,1	99,9	– 0,3
2009 D	109,9	109,2	100,6	+ 0,7
2010 D	111,0	111,5	99,6	– 1,0

1 Ohne Umsatzsteuer.
2 Gegenüber dem Vorjahr.

Vorjahres.⁴ Die Bauherren gaben im Jahr 2010 – bezogen auf die zurzeit in der Statistik der Kaufwerte für Bauland vorliegenden Ergebnisse für die ersten drei Quartale 2010 – im Durchschnitt je Erwerbsfall eines unbebauten, baureifen Grundstücks 118 000 Euro aus. Für baureife Grundstücke in Wohngebieten mit offener Bauweise, die für den Bau von Einfamilienhäusern typischerweise gekauft werden, betragen die Ausgaben rund 99 400 Euro. Im Jahr 2009 hatten die Ausgaben für derartige Grundstücke mit durchschnittlich 95 000 Euro deutlich niedriger gelegen. Allerdings hatten die Grundstücke 2010 im Durchschnitt eine Größe von 769 m² und waren damit um 17 m² beziehungsweise 2,3% größer als ein Jahr zuvor.

Berücksichtigt man neben den Kosten für Grundstück und Bauwerk noch die Ausgaben für die Außenanlagen, Bauneben- und Transferkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren für Notare und Grundbucheintragungen, so kostete der Bau eines typischen Einfamilienhauses im Jahr 2010 rund 354 000 Euro. Im Jahr zuvor waren für ein solches typisches Einfamilienhaus Kosten von durchschnittlich 341 000 Euro ermittelt worden. Ein Großteil dieser Investitionen wird nicht nur mit Eigenkapital, sondern auch mit Fremdkapital finanziert. Aus Sicht der Bauherren ist daher neben der Entwicklung der Baupreise, der Preise für Bauland und der sonstigen Baukosten auch die Entwicklung der Hypothekenzinsen ein entscheidender Faktor für die individuelle finanzielle Belastung. Die Zinsen für längerfristige Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer anfänglichen Zinsbindung von über fünf bis einschließlich zehn Jahren betragen im Jahr 2010 durchschnittlich 3,9%. Der seit 2008 zu beobachtende Trend sinkender Zinsen hat im Jahr 2010 somit weiter angehalten. Im Jahr 2009 hatten die Zinsen für längerfristige Hypothekenkredite im Durchschnitt noch 4,4% betragen.

Die Zinsen für längerfristige Hypothekendarlehen lagen somit auch im Jahresdurchschnitt 2010 weiterhin auf einem

4 Das Statistische Bundesamt berechnet seit Anfang 2008 einen Preisindex für Bauland, der – anders als die in der Statistik der Kaufwerte für Bauland ausgewiesenen Kaufwerte – Strukturänderungen im Zeitablauf weitgehend ausschließt und damit die Entwicklung der Preise für baureifes Land widerspiegelt (siehe Vorholt, H.: „Entwicklung eines Preisindex für Bauland“ in WiSta 2/2008, Seite 142 ff.). Aktuelle Ergebnisse für den Preisindex für Bauland erscheinen – zusammen mit den Indizes für Bauleistungspreise – in der Fachserie 17 „Preise“, Reihe 4 „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes (www.destatis.de/publikationen).

historisch gesehen sehr niedrigen Niveau.⁵ Diese im Jahr 2010 im Vergleich zu 2009 aus Sicht der Bauherren wieder günstige Zinssituation bei längerfristigen Hypothekenkrediten (-0,5 Prozentpunkte) führte im Jahr 2010 – zumindest bezüglich der Zinsbelastung – grundsätzlich zu einer finanziellen Entlastung der Bauherren. Inwieweit hierdurch allerdings beispielsweise der Anstieg der Preise für die Erstellung des Bauwerks kompensiert werden konnte, hängt vom jeweiligen Einzelfall und den individuellen Finanzierungsmodalitäten ab.

Fertigteilhochbau

Die deutliche Belebung am Markt für standardisierte Fertighäuser (sogenannte Typenhäuser) – gemessen an der Zunahme der Summe der Wohn- und Nutzflächen – ging im Jahr 2010 mit einem leicht gestiegenen Marktanteil von Fertighäusern einher. In diesem positiven Marktumfeld verzeichnete der Preisindex für vorgefertigte Einfamiliengebäude (ohne Unterkellerung) im Jahresdurchschnitt 2010 im Vergleich zu 2009 einen nennenswerten Anstieg um 2,8% und setzte damit die Preissteigerung von 2009 gegenüber 2008 (+2,7%) auf nahezu gleichem Niveau fort. Die Preise für Einfamiliengebäude in vorgefertigter Bauart haben somit im Jahresdurchschnitt stärker zugenommen als die für Einfamilienhäuser in konventioneller Bauart (2010 gegenüber 2009: +1,0%). In den Jahren 2007 und 2008 waren die Preise für standardisierte Fertighäuser binnen Jahresfrist noch jeweils weniger stark gestiegen als die für neu erstellte Einfamiliengebäude in konventioneller Bauweise. Im längerfristigen Vergleich bedeutete der für das Jahr 2010 ermittelte Preisanstieg bei den Fertighäusern zugleich die dritthöchste Preissteigerungsrate binnen Jahresfrist in den letzten 15 Jahren (2007: +6,1%, 1995: +2,9% gegenüber dem jeweiligen Vorjahr).

Schlüsselfertiger Wohnungsbau

Neben dem sogenannten individuellen Bauen, das heißt dem klassischen Bauen unter Einschaltung einer Architektin oder eines Architekten und der damit verbundenen Inanspruchnahme einzelner Bauleistungen von Bauunternehmen („Eigenbau“) und dem Kauf eines Fertighauses bei einem Fertighaushersteller, existiert noch das Marktsegment des schlüsselfertigen Wohnungsbaus. Der Erwerb eines schlüsselfertig erstellten Hauses oder einer Wohnung erfolgt hierbei direkt beim Bauträger. Als Bauträger treten im Regelfall gewerblich tätige Unternehmen auf, die Grundstücke kaufen, bebauen und als Gesamtobjekte wieder verkaufen. Als Bauherren gegenüber Behörden sowie ausführenden Handwerkern und Bauunternehmen fungieren in diesem Fall nicht die künftigen Erwerber, sondern die Bauträger.

Im Unterschied zum konventionellen Hausbau sowie zum Erwerb eines Fertighauses spielt beim Preisbildungsprozess für ein schlüsselfertig erbautes Objekt noch der Gewinn des Bauträgers als zusätzlich zu beachtendes Preiselement eine oftmals nicht zu unterschätzende Rolle. Es ist nämlich

davon auszugehen, dass diese zusätzlichen Vermarktungsbeziehungsweise Gewinnaufschläge des Bauträgers je nach Konjunkturlage deutlich schwanken.

In Bezug auf die Preisentwicklung des schlüsselfertigen Wohnungsneubaus werden amtliche Preisindizes zurzeit lediglich unregelmäßig berechnet und veröffentlicht. Im Rahmen eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaften (Eurostat) initiierten Pilotprojektes zur preisstatistischen Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums konnte das Statistische Bundesamt im September 2010 aktualisierte Pilotergebnisse auf Vierteljahresbasis für den Neunjahreszeitraum 2000 bis 2009 veröffentlichen.⁶ Verglichen mit den nennenswerten Preissteigerungen beim Neubau von konventionell erstellten Einfamiliengebäuden („Eigenbau“, 2009 gegenüber 2000: +14,9%) sowie bei neu errichteten Fertighäusern („Fertigteilhochbau“, 2009 gegenüber 2000: +19,9%) entwickelten sich die Preise für das schlüsselfertige Bauen zwischen 2000 und 2008 insgesamt rückläufig (2007 gegenüber 2000: -7,2%). Der seit dem Jahr 2000 zu beobachtende Trend sinkender Preise für schlüsselfertige Wohnungsneubauten endete erst im Jahr 2008 (2008 gegenüber 2007: +6,5%). Im Jahr 2009 haben sich die Preise neu erstellter schlüsselfertiger Häuser und Wohnungen dann nochmals spürbar verteuert (2009 gegenüber 2008: +7,2%); von 2007 bis 2009 stiegen die Preise für das schlüsselfertige Bauen somit um insgesamt 14,2%.

Preise für Wohneigentum

Im Rahmen des von Eurostat initiierten Pilotprojektes zur Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums befassten sich die Mitgliedstaaten der Europäischen Union mit der Erstellung eines Preisindex für Wohneigentum, der die Entwicklung der Preise für neu erstellte, selbst genutzte Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen abbilden soll. Der Preisindex für Wohneigentum⁷ ist dabei so konzipiert, dass er die Entwicklung der Preise der drei Marktsegmente „Eigenbau und Umbauten“, „Fertigteilhochbau“ und „schlüsselfertiges Bauen“ – ihrer jeweiligen Marktbedeutung entsprechend – berücksichtigt.

Innerhalb der bisherigen Pilotarbeiten konnte das Statistische Bundesamt im September 2010 – zusammen mit den erwähnten Ergebnissen für das Marktsegment des schlüsselfertigen Neubaus – aktualisierte Ergebnisse für den Preisindex für Wohneigentum veröffentlichen.⁸ Der derzeit abgedeckte Zeitraum umfasst die Jahre 2000 bis einschließlich 2009. Der Preisindex für Wohneigentum verzeichnete in dieser Zeitspanne einen Anstieg um 12,7%. Nachdem sich die Preise für Wohneigentum von 2000 bis 2003 noch rück-

⁵ Siehe Deutsche Bundesbank unter www.bundesbank.de (Pfad: Statistik → Zinsen, Renditen → MFI-Zinsstatistik).

⁶ Aktuelle Ergebnisse enthält die Datenbank GENESIS-Online unter www.destatis.de (Statistik-Nr. „61262“). Für weitergehende methodische Erläuterungen siehe Dechent, J.: „Häuserpreise – Ergebnisse für 2007 und erste Resultate für Transferkosten“ in WiSta 10/2008, Seite 875 ff.

⁷ Bislang wurde anstelle des Begriffs „Preisindex für Wohneigentum“ die Bezeichnung „Häuserpreisindex“ verwendet. In Anpassung an eine vorbereitete, voraussichtlich 2012 in Kraft tretende EU-Verordnung zu Immobilienpreisindizes wird der Häuserpreisindex sachlich anders abgegrenzt. Er wird künftig das Aggregat des Preisindex für schlüsselfertig neu erstellte sowie des Preisindex für bestehende Wohnimmobilien bezeichnen.

⁸ In den ausgewiesenen Ergebnissen wurden Umbauten bislang nicht berücksichtigt.

⁹ Siehe Fußnote 6.

Übersicht 1

Nutzung von Verwaltungsdaten in der amtlichen Statistik am Beispiel der Immobilienpreise

Im Rahmen des von Eurostat initiierten Pilotprojektes zur preisstatistischen Erfassung selbst genutzten Wohneigentums befassen sich die Mitgliedstaaten der Europäischen Union mit der Erstellung verschiedener Preisindizes für Wohnimmobilien. Hierzu zählen zum einen Preisindizes für Wohneigentum, die die Entwicklung der Preise für neu gebaute, selbst genutzte Wohngebäude beziehungsweise Wohnungen – erworben durch Eigenbau, Kauf eines Fertighauses oder Kauf eines schlüsselfertigen Hauses – widerspiegeln, sowie Preisindizes für Ausgaben, die mit dem Erwerb beziehungsweise Besitz von Wohneigentum entstehen. Anhand dieser Preisindizes soll die derzeit noch bestehende Lücke bei der Erfassung der Konsumausgaben der privaten Haushalte im Harmonisierten Verbraucherpreisindex geschlossen werden. Zum anderen zählt auch der Häuserpreisindex zu den Preisindizes für Wohnimmobilien. Der Häuserpreisindex spiegelt die Preisentwicklung für schlüsselfertig neu erstellte und bestehende Wohnimmobilien (einschließlich der Grundstücke) wider; er ist als Indikator zur Erfassung von Ausgaben für Wohnimmobilien im Sinne von Investitionsgütern konzipiert.

Der Aufbau und die Entwicklung der Statistik der Preise für Wohnimmobilien ist ein anschauliches Beispiel für die Verwaltungsdattennutzung in der amtlichen Statistik. Außer auf bereits vorhandene amtliche statistische Daten zur Abdeckung der Marktsegmente Eigen- und Fertigteilbau greift das Statistische Bundesamt auf administrative Daten zurück, die bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte vorliegen. Anhand der Daten der Gutachterausschüsse berechnet das Statistische Bundesamt Preisindizes für schlüsselfertig neu erstellte sowie für bestehende Wohnimmobilien. Damit kann die neue Statistik mit vertretbaren Kosten erstellt werden und Unternehmen werden nicht mit zusätzlichen statistischen Berichtspflichten belastet.

Die Nutzung der Daten der Gutachterausschüsse ist deshalb noch problematisch, weil deren Kaufpreissammlungen bislang nicht harmonisiert sind und die Gutachterausschüsse, von denen es in Deutschland mehr als 1 500 gibt, teilweise auf Kreis-, teilweise auf Gemeindeebene organisiert sind. Die seit Mitte 2010 geltende gesetzliche Regelung, dass in jedem Bundesland zentrale Geschäftsstellen einzurichten sind, dürfte hier in Zukunft allerdings zu einer stärkeren Harmonisierung der Daten der Gutachterausschüsse führen und somit auch den Zugang zu den Daten und deren Nutzung erleichtern.

Neben dem eigentlichen Kaufpreis für die Wohnimmobilien enthalten die Datensätze der Gutachterausschüsse auch preisbestimmende Merkmale. Auf Basis dieser Informationen setzt das Statistische Bundesamt hedonische Qualitätsbereinigungsverfahren ein, um qualitätsbereinigte – und somit im Zeitablauf vergleichbare – Ergebnisse beziehungsweise Preisindizes für schlüsselfertig neu erstellte Wohnbauten und bestehende Wohngebäude zu ermitteln. Preisbestimmende Merkmale sind in diesem Zusammenhang insbesondere folgende Variablen: Grundstücksgröße, Wohnfläche, Baujahr, Haustyp, Keller, Stellplatz, Bodenrichtwert, Kreis, Stockwerk und Anzahl der Wohneinheiten. Bei den Preisindizes für den Eigenbau und den Fertigteilbau erfolgt die Qualitätsbereinigung mit dem sogenannten „Matched Model“-Ansatz.

Mittlerweile liefern Gutachterausschüsse aus neun Bundesländern (Bayern, Brandenburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen und Sachsen-Anhalt) Daten zur Berechnung der Preisindizes für Wohnimmobilien an das Statistische Bundesamt. Im Rahmen der bisherigen Pilotarbeiten konnte das Statistische Bundesamt Ergebnisse für den Zeitraum von 2000 bis 2009 veröffentlichen. Allerdings bezogen sich diese Berechnungen noch auf einen geringeren geografischen Erfassungsbereich. Insbesondere die Möglichkeit, die Daten der Gutachterausschüsse aus Bayern ab dem Berichtsjahr 2010 in die Berechnungen einbeziehen zu können, verbessert die bislang stark unterrepräsentierte Abdeckung des süddeutschen Raums erheblich. Darüber hinaus strebt das Statistische Bundesamt an, den geografischen Abdeckungsgrad weiter zu verbessern. In Kürze soll die Lieferung von Gutachterausschuss-Daten aus Berlin, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen erfolgen.

Mit Beginn des Jahres 2012 wird aller Voraussicht nach eine Verordnung der Europäischen Union (EU) zu Preisindizes für Wohnimmobilien in Kraft treten. Diese Rechtsverordnung wird die Mitgliedstaaten der EU dazu verpflichten, 14 verschiedene Preisindizes für Wohnimmobilien regelmäßig (das heißt mindestens vierteljährlich) an Eurostat zu übermitteln. Das Statistische Bundesamt will die verschiedenen Preisindizes – vorerst eventuell beschränkt auf Teilbereiche – ab 2012 regelmäßig berechnen. Die Ergebnisse werden ab 2012 in Pressemitteilungen, in der Fachserie 17 „Preise“, Reihe 4 „Preisindizes für die Bauwirtschaft“, sowie in der Datenbank GENESIS-Online regelmäßig veröffentlicht.

Als Pilotprojekt werden aktuell in Kooperation mit dem Oberen Gutachterausschuss Niedersachsen bereits regionalisierte Preisindizes für Wohnimmobilien für Niedersachsen berechnet. Diese Resultate sollen künftig in den Landesgrundstücksmarktberichten des Landes Niedersachsen veröffentlicht werden.

läufig entwickelt hatten (2003 gegenüber 2000: –1,2%), konnten seit 2004 auf Basis der jeweiligen Jahresdurchschnitte Preisanstiege verzeichnet werden. Dieser Trend zunehmender Preise für Wohneigentum setzte sich auch im Jahr 2009 fort. So stiegen die Wohneigentumspreise im Jahr 2009 um insgesamt 2,6% gegenüber dem Vorjahr. In den Jahren 2008 und 2007 hatten sich die Preise für Wohneigentum sogar noch deutlicher erhöht als im Jahresdurchschnitt 2009 (2008: +3,8%, 2007: +4,7%).

Die Planungen des Statistischen Bundesamtes sehen darüber hinaus vor, möglichst bald eine laufende vierteljährliche Berechnung und Veröffentlichung der genannten Preis-

indizes für Wohneigentum zu erreichen. Damit würde erneut eine Lücke bei der Darstellung von Preisentwicklungen im Bau- und Immobiliensektor durch das Statistische Bundesamt geschlossen.

Preise für bestehende Wohnimmobilien

Neben dem Erwerb einer Wohnimmobilie durch Neubau werden auch bestehende Wohnimmobilien gekauft. Die Bedeutung dieses Marktsegments, des Kaufs von Bestandsimmobilien, wurde in den zurückliegenden Jahren – insbe-

sondere wegen der von 1995 bis 2008¹⁰ stark rückläufigen Neubauaktivität im Wohnungsbau – zunehmend größer. Im bereits erwähnten Pilotprojekt zur preisstatistischen Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums wurde unter anderem auch ein Preisindex für bestehende Wohnimmobilien entwickelt. Dieser bezieht sich auf den Erwerb von bestehenden, also gebrauchten Einfamilien- und Zweifamiliengebäuden sowie Eigentumswohnungen durch private Haushalte. Die Preise für gebrauchte Häuser und Wohnungen erhöhten sich im Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr um 0,9%. Damit sind die Preise für bestehende Wohnimmobilien erstmals seit dem Jahr 2005 wieder angestiegen (2005 gegenüber 2004: +1,5%). Nachdem die Preise für gebrauchte Wohnimmobilien im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr bereits unverändert geblieben waren, deutet sich mit der ermittelten Zunahme der Preise im Jahr 2009 möglicherweise eine Trendwende bei der Preisentwicklung in diesem Marktsegment in Richtung wieder steigender Preise an. Zumindest scheint sich der insgesamt rückläufige Preistrend bei bestehenden Wohnimmobilien, wie er in der Zeitspanne von 2000, dem Beginn der Beobachtung der Preise für bestehende Wohnimmobilien, bis zum Jahr 2007 zu verzeichnen war (–5,0%), nicht mehr fortzusetzen.

Instandhaltung von Wohngebäuden

Bei der Instandhaltung von Wohngebäuden werden bauliche und sonstige Mängel oder Schäden beseitigt, die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehen. Instandhaltung soll die bestimmungsmäßige Gebrauchstauglichkeit dieser Gebäude dauerhaft gewährleisten. Hierzu gehört beispielsweise das Ersetzen schadhafter Fenster oder Rollläden, das Erneuern beschädigter Bodenbeläge, das Beheben von Mängeln an Dachabdeckung beziehungsweise -abdichtung oder der Austausch schadhafter Sanitär-objekte.

Die Preise für das Instandhalten von Mehrfamiliengebäuden – Schönheitsreparaturen sind dabei nicht berücksichtigt – stiegen von 2009 auf 2010 um 1,5%. Die Jahresteuersatzrate für die Instandhaltungsarbeiten fiel somit deutlich – um 0,5 Prozentpunkte – höher aus als die Preissteigerungsrate für konventionell erstellte Wohngebäude (2010 gegenüber 2009: +1,0%). Im Jahr zuvor waren die Preise für die Instandhaltungsarbeiten ebenfalls stärker angestiegen (2009 gegenüber 2008: +1,6%) als die Preise für neu erstellte, konventionell gefertigte Wohngebäude (2009 gegenüber 2008: +0,9%).

Neubau von Nichtwohngebäuden und von Tiefbauten

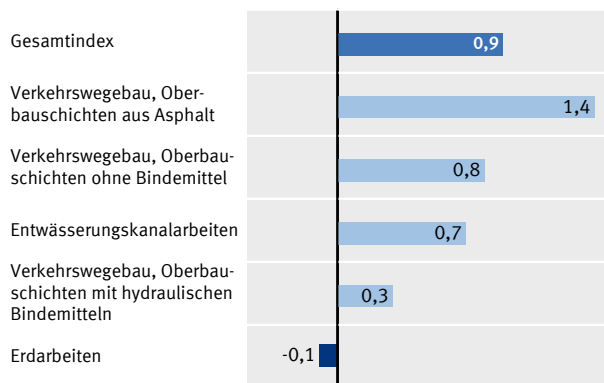
Wie beim Wohnungsneubau hat sich die aus Sicht der Bauunternehmen günstige Entwicklung der Auftragslage – gemessen an der insgesamt ansteigenden Entwicklung der Bauinvestitionen in Nichtwohnbauten – nur teilweise in

der Preisentwicklung beim Neubau von Nichtwohnbauten niedergeschlagen. So nahmen die Preise für konventionell erstellte Bürogebäude um 1,1% und die für gewerbliche Betriebsgebäude um 1,0% im Jahr 2010 zu; der Preisanstieg bei Nichtwohngebäuden war somit nahezu mit der Zunahme der Preise für neu errichtete Wohngebäude in konventioneller Bauart identisch (2010 gegenüber 2009: +1,0%).

Innerhalb des Tiefbaus nahmen die Preise für den Straßenbau von 2009 auf 2010 um 0,8% zu; sie erhöhten sich damit trotz der rückläufigen Nachfrage nach Bauleistungen bei Tiefbauten (–0,1%). Dennoch fiel der Preisauftrieb im Straßenbausektor etwas niedriger aus als beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Schaubild 3 Ausgewählte Gewerke aus dem Preisindex für Straßenbau 2010

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



2011 - 01 - 0321

Im Vergleich zum Vorjahr verteuerten sich 2010 im Straßenbausektor insbesondere die Preise für Abdichtungsarbeiten (+2,0%), Landschaftsbauarbeiten (+1,7%) und den Verkehrswegebau mit Oberbauschichten aus Asphalt (+1,4%). Ein leichter Preisrückgang konnte lediglich für Erdarbeiten (–0,1%) ermittelt werden.

Die Preise für Brücken im Straßenbau verzeichneten von 2009 auf 2010 einen Anstieg um 0,5%. Der Preisanstieg beim Neubau von Brücken fiel geringer aus als der beim Neubau von Straßen. Die Preise für den Neubau von Ortskanälen verteuerten sich im Jahr 2010 um 0,6%. [u](#)

¹⁰ Von 2005 auf 2006 war zwar ein geringer Anstieg der Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden zu beobachten, jedoch dürfte dieser auf Vorzieheffekte wegen der Abschaffung der Eigenheimzulage zurückzuführen sein.

Auszug aus Wirtschaft und Statistik

Herausgeber

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

www.destatis.de

Schriftleitung

Roderich Egeler, Präsident des Statistischen Bundesamtes

Brigitte Reimann (verantwortlich für den Inhalt)

Telefon: + 49 (0) 6 11 / 75 20 86

Ihr Kontakt zu uns

www.destatis.de/kontakt

Statistischer Informationsservice

Telefon: + 49 (0) 6 11 / 75 24 05

Telefax: + 49 (0) 6 11 / 75 33 30

Abkürzungen

WiSta	=	Wirtschaft und Statistik
MD	=	Monatsdurchschnitt
VjD	=	Vierteljahresdurchschnitt
HjD	=	Halbjahresdurchschnitt
JD	=	Jahresdurchschnitt
D	=	Durchschnitt (bei nicht addierfähigen Größen)
Vj	=	Vierteljahr
Hj	=	Halbjahr
a. n. g.	=	anderweitig nicht genannt
o. a. S.	=	ohne ausgeprägten Schwerpunkt
St	=	Stück
Mill.	=	Million
Mrd.	=	Milliarde

Zeichenerklärung

p	=	vorläufige Zahl
r	=	berichtigte Zahl
s	=	geschätzte Zahl
–	=	nichts vorhanden
0	=	weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
.	=	Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
...	=	Angabe fällt später an
X	=	Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
I oder —	=	grundsätzliche Änderung innerhalb einer Reihe, die den zeitlichen Vergleich beeinträchtigt
/	=	keine Angaben, da Zahlenwert nicht sicher genug
()	=	Aussagewert eingeschränkt, da der Zahlenwert statistisch relativ unsicher ist

Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Runden der Zahlen.