

Entwicklung der Baukosten für Wohngebäude

Seit März 2006 berechnet das Statistische Bundesamt regelmäßig einen Baukostenindex für Wohngebäude und schließt damit eine wichtige Lücke bei der Darstellung von Preisentwicklungen im Bau- und Immobiliensektor.

Was sollte ein Baukostenindex messen und wie ist er konzipiert?

Ziel des vom Statistischen Bundesamt neu entwickelten Baukostenindex¹ ist es, die Entwicklung der Preise der beim Neubau von Wohngebäuden von den Bauunternehmen eingesetzten Produktionsfaktoren aufzuzeigen. Hierzu zählen insbesondere Arbeit und Material, daneben jedoch auch Ausrüstung, Energie, Betriebsstoffe, Bauhilfsstoffe und sonstige Kostenfaktoren. Der Baukostenindex wird daher häufig auch als Faktor- oder Inputpreisindex bezeichnet. Wesentlicher Unterschied zu den innerhalb der amtlichen Preisstatistik ermittelten Indizes für Bauleistungspreise (konventioneller Neubau) ist, dass in den Baukostenindex weder die Veränderung der Produktivität noch der Gewinnmarge der Bauunternehmen eingehen. Beide Komponenten sind jedoch Bestandteil der Baupreisindizes. Vereinfacht ausgedrückt gibt der Baukostenindex also die Entwicklung der Preise der Aufwendungen wieder, die den Bauunternehmen bei der Erbringung ihrer Leistungen entstehen, wohingegen der Baupreisindex die Entwicklung der Preise aufzeigt, die von den Bauunternehmen für ihre Leistungen am Markt erzielt werden.

Der Baukostenindex ist als Sekundärstatistik konzipiert, d.h. die Berechnung des Baukostenindex erfolgt auf der Grundlage bereits vorhandener, vorwiegend amtlicher Datenquellen und Informationen. Dieses Konzept ist international üblich. Es gewährleistet, dass die neue Statistik mit vertretbaren Kosten erstellt werden kann, und leistet einen Beitrag zur Entlastung der Unternehmen von statistischen Berichtspflichten.

Verfügbare Datenquellen

Zur Abdeckung der Preisentwicklung für Baumaterialien sowie für die darüber hinaus berücksichtigten Kostenfaktoren Ausrüstung, Energie, Betriebsstoffe und Bauhilfsstoffe werden die Ergebnisse der Statistik der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte des Statistischen Bundesamtes herangezogen. Die Zeitreihen der Erzeugerpreisstatistik gelten dabei als Einkaufspreisindizes für die Bauunternehmen.

Für die Abdeckung der Arbeitskosten wird auf den im Rahmen des lohnstatistischen Berichtssystems des Statistischen Bundesamtes ermittelte Arbeitskostenindex, speziell auf die Zeitreihen für den gesondert berechneten Wirtschaftsabschnitt des Baugewerbes, zurückgegriffen.

Aufbau der Wägungsschemata

Für die Gewichtung der verschiedenen Kostenarten, die bei der Ausführung individueller Bauleistungen zu berücksichtigen sind, liegen in der amtlichen Statistik keine Daten vor. Daher wurde auf eine Baukosten-Datenbank eines externen Datenan-

bieters zurückgegriffen. Die Datenbank ermöglicht für mehr als 1 Million individuelle Bauleistungen eine detaillierte Aufschlüsselung nach Kostenarten. Die Auswahl und Abgrenzung der einzelnen Bauleistungen leitet sich dabei aus der Statistik der Bauleistungspreise ab.

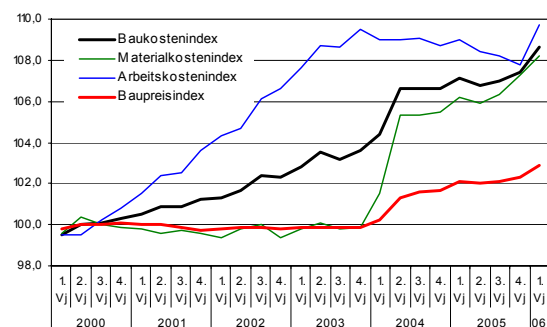
Für die Gewichtung der im Rahmen der Baukostenstatistik implementierten Bauleistungen dienten die Wägungsschemata der Statistik der Bauleistungspreise, insbesondere die, welche der Berechnung der Preisindizes für den Neubau von Ein- bzw. Mehrfamiliengebäuden zugrunde liegen. Zur Erstellung eines Aggregates für Wohngebäude insgesamt wurden entsprechende Gewichte aus der amtlichen Bautätigkeitsstatistik abgeleitet.

Preisentwicklung

Der Baukostenindex wurde auf Basis 2000=100 rückwirkend bis zum Jahr 2000 ermittelt. Seit März 2006 erfolgt eine vierteljährliche Aktualisierung. Das Schaubild zeigt neben der Entwicklung der Baukosten für Wohngebäude auch die Entwicklung der zugehörigen Material- und Arbeitskosten sowie eine Gegenüberstellung mit der Entwicklung des Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt. Im betrachteten Zeitraum verteuerten sich die Materialkosten um 8,6%, während sich die Arbeitskosten um 10,3% erhöhten. Die Baukosten insgesamt nahmen um 9,1% zu. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude (+3,1%) fiel dagegen deutlich geringer aus. Es kann angenommen werden, dass Bauunternehmen vor dem Hintergrund eines schwierigen baukonjunkturellen Umfelds vielfach nicht die Möglichkeit hatten, steigende Kosten in vollem Umfang auf die Vertragspartner zu überwälzen, indem die Preise entsprechend erhöht wurden.

Aktuell stiegen die Baukosten für Wohngebäude im 1. Quartal 2006 gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal um 1,4%, während sich die entsprechenden Baupreise um 0,8% erhöhten.

Baukosten- und Baupreisindizes für Wohngebäude



Ergebnisse für den Baukostenindex erscheinen vierteljährlich zusammen mit den übrigen Preisindizes für die Bauwirtschaft in der Fachserie 17, Reihe 4. Die Fachserie kann im Statistik-Shop (www.destatis.de/shop) als pdf-Datei kostenfrei bezogen werden. Die Auskunftsdatenbank „GENESIS-Online“ (www.destatis.de/genesis → 6 → 61 → 612 → 61261 → Tabellen) ermöglicht ebenfalls den Zugang zu den Preisindizes für die Bauwirtschaft.

¹ Siehe auch Dechent, J.: „Zur Entwicklung eines Baukostenindex“ in WiSta 2/2006, S. 172 ff.