PREISE

FACHSERIE

17

Reihe 4

Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke

Februar 1977

Hinweis: Dieser Bericht erschien bisher in Fachserie M: Preise, Löhne, Wirtschaftsrechnungen, Reihe 5/I (Kennziffer: 310510)

HERAUSGEBER: STATISTISCHES BUNDESAMT WIESBADEN
VERLAG: W. KOHLHAMMER GMBH STUTTGART UND MAINZ
Bestellnummer: 2170400 – 77321

1 Grundlagen

1 Allgemeines

In der Baupreisstatistik wird die Entwicklung der Baupreise – nicht der Baukosten – beobachtet, und zwar mit Hilfe von Preismeßzahlen für Regelbauleistungen sowie von Preisindizes für Bauarbeiten, Bauabschnitte und Bauwerke. Anhaltspunkte für die Entwicklung der Baukosten sind den Veröffentlichungen der Bautätigkeitsstatistik zu entnehmen („Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft") – Kennziffer 1020200 –, und „Bautätigkeit" – Fachserie 5, Reihe 1 –. Dort werden die veranschlagten reinen Baukosten zum Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung nachgewiesen.

Die für den Bundesdurchschnitt auf der Basis 1970 = 100 vierteljährlich ermittelten Preismeßzahlen und Preisindizes gelten für die Berichtsmonate Februar, Mai, August und November, und zwar für den ganzen Monat, nicht für bestimmte Kalendertage. Wenn man allerdings einen gleichmäßigen Verlauf der Baupreise während eines Berichtsmonats unterstellt, dann kann man behelfsweise annehmen, daß sich die für diesen Monat berechneten Preismeßzahlen und Preisindizes auf die Mitte des Monats beziehen. Die Jahresindizes und Jahresmeßzahlen sind einfache Durchschnitte aus den Indizes bzw. Meßzahlen für die vier Monate. Indizes in regionaler Gliederung (z. B. für Bundesländer, Verwaltungsbezirke, einzelne Wirtschaftsräume, Siedlungsgebiete usw.) werden vom Statistischen Bundesamt nicht berechnet. Baupreisindizes für die Länder Hamburg, Nordrhein - Westfalen, Hessen, Baden - Württemberg, Bayern, Saarland und Berlin liegen aber bei den dortigen Statistischen Landesämtern vor. Außerdem veröffentlicht das Statistische Bundesamt Monats- und Jahreszahlen zur Baupreisentwicklung im Ausland (Auslandsstatistik „Preise und Preisindizes im Ausland", Reihe 5).

2 Aufbau

Das System der Baupreisindizes ist einerseits nach Bauleistungen, Bauarbeiten und Bauabschnitten, andererseits nach Bauwerksarten gegliedert, denen in der Regel jeweils mehrere repräsentative Einzeltypen zugrundeliegen. Die erstgenannte Gliederung entspricht der DIN 276 (Sept. 1971). Bei ihr führt die fortschreitende Zusammenfassung gewogener Preismeßzahlen für Regelbauleistungen über Teilindizes für Bauarbeiten und Bauabschnitte zu den Bauwerksindizes für die Regelbezugsgröße „Bauleistungen am Bauwerk", zunächst bezogen auf Einzeltypen. Durch weiteres Zusammenfassen der Meßzahlen bzw. Teilindizes gleicher Verdichtungsstufe für verwandte Bauwerkstypen entstehen Indizes für die entsprechenden Bauwerksarten.

3 Inhalt

Die den Indizes zugrundeliegenden Bauwerke sind regelmäßig konventionell, jedoch unter Einbeziehung der marktüblichen Fertigteile, gebaut.

Den Neubau von Wohngebäuden betreffend wird die Preisentwicklung der „Bauleistungen am Bauwerk" analog zu der Kostengruppe 3.0 nach DIN 276, Bl. 2 (Sept. 1971) für „Wohngebäude insgesamt" sowie für die Wohngebäudearten Ein-, Mehrfamilien- und Gemischtgenutzte Gebäude in Form von Indexzahlen nachgewiesen.

Ausschließlich für „Wohngebäude insgesamt" besteht daneben eine durchlaufende Indexreihe von 1913 bis zur Gegenwart, die bei der Indexreform im Jahre 1959 durch Verkettung des früheren „Preisindex für den Wohnungsbau" mit dem neuen „Preisindex für Wohngebäude" auf der Basis 1958 = 100 gewonnen wurde. Diese Reihe, die auf verschiedene Basisjahre bezogen dargeboten wird, gibt die Preisentwicklung der „Bauleistungen am Bauwerk" zwar nur für Wohngebäude an. Mit ihrer Hilfe kann aber auch die Preisentwicklung neu errichteter Nichtwohngebäude von 1913 bis einschl. 1957 geschätzt werden, wenn sich diese nach Bauart und Beschaffenheit der verwendeten Baustoffe nicht wesentlich von Wohngebäuden unterscheiden.

Ein besonderer Preisindex für Fertighäuser, der für die Zeit ab 1968 vorliegt, ermöglicht es, die Preisentwicklung konventionell gefertigter und vorgefertigter Einfamilienhäuser zu vergleichen.

Für den Neubau konventionell gefertigter Nichtwohngebäude wird die Preisentwicklung der „Bauleistungen am Bauwerk" mit Hilfe von Indizes bei Bürogebäuden, Landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, Gewerblichen Betriebsgebäuden (Stahl- und Stahlbetonskelett), einer Laboratoriumsanlage der Chemischen Industrie und einer Turnhalle beobachtet.

Unter der Bezeichnung „Sonstige Bauwerke" wird die Preisentwicklung für Straßen, Straßenbrücken, Wirtschaftswege, eine Staumauer und einen Ortskanal indexmäßig nachgewiesen.

Außerdem stehen Baupreisindizes für „Bauleistungen insgesamt", die Indizes für 4 Hauptleistungsgruppen der DIN 276 (Sept. 1971) umfassen, für „Wohngebäude insgesamt" zur Verfügung.

Für Wohngebäude wird auch die Preisentwicklung bei Instandhaltungsarbeiten nachgewiesen. Entsprechende Indizes liegen für Einfamilien- und Mehrfamiliengebäude jeweils mit und ohne Schönheitsreparaturen vor.

4 Veröffentlichung

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht die Ergebnisse der Baupreisstatistik vierteljährlich in den Eilberichten und Heften der Fachserie 17, Preise, Reihe 4, Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke. Etwa vier Wochen nach Veröffentlichung eines Eilberichts (Preis: DM 1,10) erscheint das betreffende Heft mit den ausführlichen Ergebnissen (Preis: DM 3,20). Diese Veröffentlichungen können vom Verlag

W. Kohlhammer, Postfach 421 120, 65 Mainz 42, Tel. (0 61 31) 5 93 44, Telex 04 - 187768 DGV

oder über den Buchhandel bezogen werden. Die kostenlose Versendung von Übersichten ist bei dem großen Benutzerkreis leider nicht möglich.

5 Zur Verwendung der Baupreisindizes

Es wird empfohlen, bei Verwendung der Baupreisindizes folgendes zu beachten. Die Indexveränderung von einem Zeitpunkt zum anderen kann in Punkten, in Prozent oder als Vielfaches der Ausgangszahl ausgedrückt werden.

Die Indexentwicklung nach Punkten ergibt sich als Differenz zwischen dem neuen und dem alten Indexstand. Das Ergebnis ist je nach Wahl des Basisjahres unterschiedlich.

Die Indexentwicklung in Prozent kann nach der Formel

$$\frac{\text{neuer Indexstand}}{\text{alter Indexstand}} \times 100 - 100$$

berechnet werden. Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahres unabhängig, wenn man von geringfügigen Rundungsdifferenzen absieht.

Auch die Indexentwicklung als Vielfaches der Ausgangszahl, das sich aus den Quotienten

$$\frac{\text{neuer Indexstand}}{\text{alter Indexstand}}$$ ergibt, wird

durch die Wahl des Basisjahres nicht beeinflußt.

Die wichtigste Indexreihe der Baupreisstatistik, der Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt – „Bauleistungen am Bauwerk" analog zu der Kostengruppe 3.0 nach DIN 276, Bl. 2 (Sept. 1971), wird außer in der Darstellung auf Basis 1970 auch umbasiert auf 1913, 1914, 1938, 1950, 1958 und 1962 (je-

weils = 100) veröffentlicht. Wird die Umbasierung auf einen anderen Zeitraum, z. B. auf 1936 (= 100) gewünscht, so brauchen lediglich die Zahlen der z. Z. maßgeblichen Indexreihe 1970 = 100 in Prozent der 70er - Indexzahl für die gewünschte Basis ausgedrückt zu werden.

So errechnet sich z. B. für Februar 1971 (Indexstand auf Basis 1970 = 100 105,8) der auf 1936 = 100 umbasierte Index wie folgt:

$$\frac{105,8}{19,3} \times 100 = 548,2;$$ wobei 19,3 der Index für 1936 auf Basis 1970 = 100 ist

Baupreisindizes dienen häufig als Bezugsgröße von Wertsicherungsklauseln in Miet-, Pacht-, Werk-, Werklieferungs- und anderen Verträgen. Das Statistische Bundesamt kann nicht über die währungsrechtliche Zulässigkeit solcher Klauseln befinden, sondern muß an die Deutsche Bundesbank oder die Landeszentralbanken verweisen. Das Statistische Bundesamt kann auch keine Empfehlungen aussprechen, welcher Index bestimmten Vertragsverhältnissen zugrundezulegen ist, da es sich dabei nicht um ein statistisches Problem, sondern um eine Ermessensfrage handelt, die von den Vertragsparteien selbst zu entscheiden ist.

Beim Abschluß von Wertsicherungsklauseln, die sich auf Baupreisindizes beziehen, empfiehlt es sich, das Basisjahr zu nennen, die als Schwellenwerte vorgesehenen Steigerungssätze in Prozent anzugeben und auf den Indexstand in einem bestimmten Berichtszeitraum der Baupreisstatistik, nicht aber auf bestimmte Stichtage, abzustellen. Bei Klauseln, die sich an der Indexveränderung in Punkten orientieren, sollte zur Vermeidung von Unklarheiten das Basisjahr angegeben werden.

- Baupreisindizes geben Auskunft über Stand und Entwicklung der Neubauwerte, nicht aber der Verkehrs-, Ertrags- oder Mietwerte von Bauwerken.

Soweit der Ermittlung von Grundstückswerten „Bundesbaugesetz" und „Städtebauförderungsgesetz" zugrundeliegen, wird in der „Wertermittlungsverordnung" vom 15. August 1972 (BGBl. I, S. 1416) vorgeschrieben, den Bauwert von Gebäuden in der Weise zu bestimmen, daß die Baukosten eines bekannten Bezugszeitpunktes mit Hilfe geeigneter, amtlicher Baupreisindizes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet werden.

Das Statistische Bundesamt ist nicht zuständig für die Festsetzung von Brandkassen - Richtzahlen der Versicherungsgesellschaften. Die sogenannten Prämienrichtzahlen (auch Teuerungszahlen oder Zuschläge genannt) werden mit Genehmigung des „Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungswesen", 1 Berlin 15, Ludwig-Kirch-Platz 3 – 4, für die privaten Brandversicherungsanstalten vom Verband der Sachversicherer e. V., 5 Köln 1, Pantaleonswall 65/75 und für die Monopolversicherer von diesen selbst festgesetzt.

2 Neuberechnung 1970 = 100

1 Begründung und Verfahren

Wägungsschemata von Baupreisindizes zeigen die **Zusammensetzung** ausgewählter Typen und Arten **von Bauwerken nach Bauleistungen,** wie sie für das Baugeschehen im **Basisjahre** kennzeichnend ist. Infolge des technischen Fortschritts und sich ändernder Anforderungen der Bauherren können die Wägungsschemata, die als **feste Größen** den Indexberechnungen zugrundeliegen, bei **länger zurückliegendem Basisjahr von der aktuellen Wirklichkeit abweichen.** Um die dadurch verursachten Ungenauigkeiten der Indizes gering zu halten, müssen von Zeit zu Zeit **überholte durch gegenwartsnahe Wägungsunterlagen ersetzt** werden.

Bei den Baupreisindizes ist die bis August 1975 verwendete Wägung (aus dem letzten Basisjahr 1962) mit dem Berichtsmonat November 1975 durch Indexgewichte abgelöst worden, die den Verhältnissen des Jahres 1970 entsprechen. Kontrollrechnungen haben gezeigt, daß unter Verwendung der 70er - Wägungsschemata berechnete Indizes auch rücklaufend, und zwar bis einschließlich 1968, die tatsächliche Baupreisentwicklung genauer als die auf alter Basis ermittelten Ergebnisse zum Ausdruck bringen. Daher ließ es sich nicht vermeiden, die **bereits veröffentlichten Zahlen für die Berichtsperioden von Februar 1968 bis August 1975 nachträglich zu berichtigen,** d. h. durch neue zu ersetzen.

2 Inhalt und Umfang der Nachweisungen

Grundsätzlich werden **alle Baupreisindizes für die Zeit ab Februar 1968** in der neuen Darstellung 1970 = 100 gebracht. Bei der Vielzahl verschiedener Baupreisindizes konnten bisher allerdings **nur für** die wichtigste Bauwerksart, für **„Wohngebäude", völlig neue Wägungsschemata** entwickelt werden, während bei „Nichtwohngebäuden" und „Sonstigen Bauwerken" die Änderungen der Indexgewichtung im wesentlichen auf Anpassungen an den aktualisierten Erhebungskatalog und die Preisverhältnisse von 1970 beschränkt blieben. So unterscheiden sich hier die prozentualen Indexveränderungen auf alter und neuer Basis nur geringfügig, während die entsprechenden Veränderungsreihen bei den Wohngebäuden stärker differieren können.

Wie bisher werden auch die **neuen Indizes ab Februar 1968 ohne und mit Umsatz-(Mehrwert-)steuer** ausgewiesen. Dabei stimmen die Indexwerte ohne und mit Steuerbelastung für die Berichtsperioden überein, in denen der gleiche Steuersatz wie im Basisjahr zur Anwendung kommt, m. a. W., alle ab August 1968 veröffentlichten 70er - Indexzahlen ohne und mit Umsatz-(Mehrwert-)steuer sind gleich. Dies wird verständlich, wenn man bedenkt, daß Indizes nichts über die absolute Höhe der Preise aussagen, sondern ausschließlich deren Entwicklung zum Ausdruck bringen. Wenn z. B. im Jahre 1975 ebenso wie im Basisjahr der Bruttopreis um jeweils 11 % über dem Nettopreis lag, müssen trotz des unterschiedlichen Niveaus der beiden Preise die Quotienten aus den Bruttopreisen die gleichen sein wie aus den entsprechenden Nettopreisen, d. h. die Brutto- und Nettoindexzahlen stimmen miteinander überein.

Die Indizes **ausgewählter** Bauwerksarten sind in der Beschränkung auf die Werte **einschließlich** Umsatz-(Mehrwert-)steuer über den Februar 1968 mit ihren Vorgängern zu **durchlaufenden** Reihen verkettet worden, die bis 1958 und für „Wohngebäude insgesamt" bis 1913 zurückreichen. Zur Erleichterung für die Benutzer werden alle „Langen Reihen" auch in der Umbasierung auf Basis 1962 angegeben. In der Begrenzung auf „Wohngebäude insgesamt" liegen umbasierte Werte zusätzlich noch für die Basisjahre 1958, 1950, 1938, 1914 und 1913 vor.

Die bei Verkettung und Umbasierung angewandten Verfahren werden am Beispiel des Preisindex für „Wohngebäude insgesamt" unter den beiden folgenden Ziffern ausführlich besprochen. Die Erläuterungen gelten sinngemäß auch für die anderen Indizes, die zu durchlaufenden Reihen verkettet worden sind bzw. in der Umbasierung auf 1962 nachgewiesen werden.

3 Bildung einer langfristigen Indexreihe für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk auf Basis 1970 = 100)

Zu dem neuen, nach den Kostenrelationen des Jahres 1970 berechneten Baupreisindex für Wohngebäude wurde auch eine langfristige Reihe bis zurück zum Jahre 1913 gebildet. Zu diesem Zwecke wurden

- der neue Index (auf Basis 1970 = 100) für den ersten Monat seiner Berechnung, d. h. für Februar 1968, dem bisherigen Index für Februar 1968 (auf Basis 1962 = 100) gegenübergestellt;
- aus diesen beiden Werten der Quotient „neuer Index durch bisherigen Index Februar 1968" ermittelt;
- mit dem so gebildeten Quotienten alle Werte der bisherigen Indexreihe (auf Basis 1962 = 100) bis einschl. Februar 1968 multipliziert.

Durch diese **Umbasierung,** d. h. durch die **Multiplikation mit dem konstanten Faktor „neuer Index durch bisherigen Index Februar 1968",** wurden alle Zahlen der bisherigen Indexreihe lediglich im gleichen Verhältnis auf ein niedrigeres Niveau verkleinert. Die Relationen zwischen den Werten bleiben dabei unverändert. Wenn also die Reihe vor der Umbasierung zwischen zwei Zeitpunkten, z. B. um 5,4 % gestiegen ist, ergibt sich für die umbasierte Reihe ebenfalls ein Anstieg um 5,4 %.

Für Februar 1968, den sog. „Verkettungsmonat", **stimmen** die **umbasierte Reihe und** die auf Basis 1970 **neu berechnete Reihe genau überein.** Denn der Rechenansatz für die Umbasierung lautet hier „bisheriger Index Februar 1968" mal „neuer Index durch bisherigen Index Februar 1968", woraus sich durch Kürzung „neuer Index Februar 1968" ergibt. Die umbasierte bisherige Reihe und die neue Reihe gehen somit im Februar 1968 ohne Bruch ineinander über, sie sind miteinander „verkettet".

Da bei früheren Index - Neuberechnungen analog verfahren wurde, lag die bisherige Indexreihe (1962 = 100) bereits in einer Rückrechnung bis 1913 vor; die Verkettung der bisherigen mit der neuen, auf Basis 1970 = 100 berechneten Reihe liefert somit für die Zeit seit 1913 eine durchlaufende Reihe auf Basis 1970 = 100.

4 Änderung von Zahlen für die Zeit vor 1968

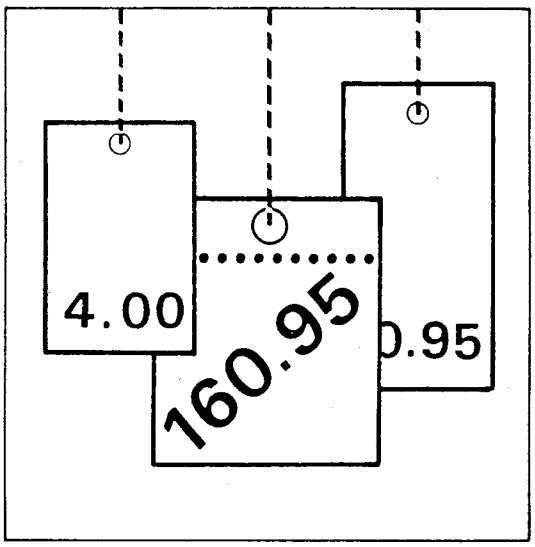
Obwohl die Indexneuberechnung auf Grund der Wägungsschemata des Jahres 1970 nur die Zeit ab Februar 1968 betrifft, ergaben sich auch Änderungen bei den vorher (auf der Basis 1962 = 100, 1958 = 100 usw. bis 1913 = 100) veröffentlichten Indexzahlen für die Zeit **vor** 1968. Auf die Gründe und die Bedeutung dieser Änderungen soll im folgenden eingegangen werden.

Das Statistische Bundesamt berechnet auf verschiedenen Gebieten der Preisstatistik **zusätzlich zu der Indexreihe auf der jeweils aktuellen Indexbasis** (z. Z. 1970) sog. **umbasierte Indexreihen für frühere Indexbasisjahre** als Bezugsjahre (1962, 1958, 1950, 1938, 1914, 1913). Diese umbasierten Reihen müssen — wenn auch auf unterschiedlichem Niveau — den **gleichen Verlauf,** d.h. die gleichen prozentualen Veränderungen zeigen wie die Reihe, bei der das **aktuelle** Indexbasisjahr gleich 100 gesetzt ist. Folglich sind die umbasierten Reihen aus der jeweils aktuellen Reihe abzuleiten (indem alle Werte der aktuellen Reihe durch den Wert dieser Reihe für das jeweils gewünschte andere Bezugsjahr — 1962, 1958 usw. — dividiert und dann mit 100 multipliziert werden, so daß sich für das jeweils gewünschte Bezugsjahr der Wert 100 ergibt). Bei dieser Umbasierung können **Rundungseffekte** zu **Abweichungen gegenüber früher umbasierten Werten** führen, vor allem, wenn zwischen der jeweils aktuellen Reihe und der Reihe mit einem früheren Bezugsjahr ein erheblicher Niveauunterschied besteht, wie dies z.B. beim derzeitigen Baupreisindex für Wohngebäude (1970 = 100) namentlich gegenüber den auf 1913 und 1914 umbasierten Reihen der Fall ist.

Die Benutzer der Zahlen, insbesondere jene, die eine bestimmte Indexreihe zur Erfüllung von Wertsicherungsklauseln oder für ähnliche Zwecke verwenden, sollten sich darüber im klaren sein, daß bei den **für die Zeit vor Februar 1968** ermittelten umbasierten Zahlen **Abweichungen gegenüber den bisherigen Reihen lediglich** auf **Rundungseffekte** zurückzuführen sind und daß es sich hier nicht etwa um korrigierte Werte im eigentlichen Sinne, geschweige denn um Resultate neuer Erkenntnisse handelt.

Statistisches Bundesamt

Preise



Fachserie 17

Reihe 4

Meßzahlen für Bauleistungspreise
und Preisindizes für Bauwerke
– Neuberechnung auf Basis 1985 –

November 1990

Metzler-Poeschel Stuttgart



Für Benutzer der amtlichen Statistik steht als Service-Einrichtung des Statistischen Bundesamtes das EDV-gestützte STATISTISCHE INFORMATIONS-SYSTEM DES BUNDES (Statis-Bund) zur Verfügung. Es enthält u.a. die Ergebnisse der laufenden Berechnung der Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke. Darüber hinaus werden die Nachweisungspositionen bis zurück zum Basisjahr 1985 angegeben. Noch weiter reichen die Zeitreihen für die Gesamtindizes zurück, und zwar regelmäßig bis 1958, bei Wohngebäuden sogar bis 1913. Darüber hinaus können Zeitreihensegmente auf Magnetband und Diskette - auf Wunsch auch im Abonnement vierteljährlich - bezogen werden.

Hinweis: Mit dem vorliegenden Bericht werden die wichtigsten Ergebnisse der Umstellung der Baupreisindizes auf Basis 1985 mitgeteilt.

Die Baupreisindizes auf neuer Basis sind ab Februar 1985 neu berechnet worden; dadurch war es z.T. erforderlich, bereits veröffentlichte Zahlen zu berichtigen. Für frühere Berichtsperioden sind sie anhand der Indexentwicklung vorangegangener Basisjahre bestimmt worden. Die Indexreihen auf früheren Basisjahren (1913, 1914, 1938, 1950, 1958, 1962, 1970, 1976, 1980 = 100) bleiben für Berichtsperioden vor dem neuen Basisjahr unverändert; von dem neuen Basisjahr an werden sie jedoch durch neue Werte ersetzt und mit der Entwicklung auf der Basis 1985 fortgeschrieben.

Der nachfolgende, aus "Wirtschaft und Statistik" Heft 3/1991 übernommene Beitrag enthält ausführliche Hinweise zur Neuberechnung und zu den Ergebnissen.

Herausgeber:
Statistisches Bundesamt
Gustav-Stresemann-Ring 11
6200 Wiesbaden
Telefon (0611) 751

Auskunft und Beratung
Statistisches Bundesamt
Telefon: 0611/752440 und 752441

Verlag:
Metzler-Poeschel Stuttgart

Verlagsauslieferung:
Hermann Leins GmbH & Co.
Verlags-KG
Holzwiesenstr. 2
7408 Kusterdingen
Telefon: 07071/33046
Telex: 7 262 891 mepo d
Telefax: 07071/33653

Erscheinungsfolge: vierteljährlich

Erschienen im April 1991

Preis: DM 8,-

Bestellnummer: 2170400 - 90924

Copyright: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 1991

Vervielfältigungen - außer für gewerbliche Zwecke -
mit Quellenangabe gestattet.

Zur Neuberechnung der Baupreisindizes auf Basis 1985

Vorbemerkung

Mit vorliegendem Aufsatz wird die Indexumstellung auf das Basisjahr 1985 für die Baupreisindizes dargestellt, wobei neben der Neuberechnung der Preisindizes für konventionelle Bauarten auch die für vorgefertigte Gebäude kommentiert wird. Damit ist die Umstellung auf das Basisjahr 1985 nahezu abgeschlossen: Es steht lediglich noch die Neuberechnung des Index der Erzeugerpreise forstwirtschaftlicher Produkte auf Basis 1985 aus.

An den Grundzügen der 1958 eingeführten Baupreisstatistik hat sich nichts geändert[1]). Auch künftig wird die Preisentwicklung auf der Output-Seite der Bauwirtschaft — wie bei der Beschreibung der Baupreisindizes auf Basis 1980 erwähnt[2]) — nicht für den Wirtschaftsbereich als Ganzes, sondern — stellvertretend für seine verschiedenen Zweige — für ausgewählte Baumaßnahmen nachgewiesen.

Für die Preisstatistik insgesamt erscheint 1985 als Basisjahr gut geeignet, zumal es innerhalb einer länger anhaltenden Aufschwungphase der wirtschaftlichen Entwicklung liegt[3]). Für die Bauwirtschaft trifft dies allerdings nicht zu, denn im Jahr 1985 war wie auch noch 1986 und 1987, gemessen am Rauminhalt der Baugenehmigungen im Hochbau, ein Tiefpunkt erreicht[4]). Dennoch werden auch die Baupreisindizes im Interesse eines einheitlichen Bezugsjahres für alle Preisindizes auf das Basisjahr 1985 umgestellt. Hinzu kommt, daß — wie im folgenden ausführlicher behandelt werden soll — das Wägungsschema einiger Preisindizes auch 1980 nicht völlig neu ermittelt worden, eine Anpassung an das Marktgeschehen somit überfällig war.

1 Preisindizes für Bauleistungen und Bauwerksarten in konventioneller Bauweise

Wie alle Preisindizes werden auch die Baupreisindizes nach einem modifizierten Laspeyres-Konzept berechnet, demzufolge zwar eine feste Gewichtung der Preisreihen bis zur nächsten Indexumstellung beibehalten wird, bei der Auswahl der dahinterstehenden Bauleistungen, der sogenannten Preisrepräsentanten, jedoch durch kontinuierlichen Austausch innerhalb der jeweiligen Bauleistung dafür Sorge getragen wird, daß es sich stets um marktbedeutende Ausführungsvarianten handelt. Über diese laufende Aktualisierung hinaus ist für die Neuberechnung auf Basis 1985 der gesamte Erhebungskatalog — wie bei der Umstellung auf Basis 1980[5]) — einer gründlichen Überarbeitung unterzogen worden, deren Ziel es war, alle Preisrepräsentanten nach Gliederung, Auswahl und Beschreibung auf die Gegebenheiten des neuen Basisjahres abzustimmen. Weiterhin sind die der Zusammenfassung der Landes- zu Bundesergebnissen dienenden Ländergewichte nach den baugewerblichen Umsätzen des Jahres 1985 neu entwickelt worden.

1.1 Erhebungskatalog

In der Regel werden auf dem Baumarkt keine fertigen Produkte umgesetzt, sondern Bauleistungen, deren Preise neben den Kosten des Materials auch dessen „Einbau" (Montage) auf der Baustelle beinhalten. Dabei ist die Bauwerksart, für die die Bauleistungen erbracht werden, im allgemeinen von untergeordneter Bedeutung; deshalb werden die Bauleistungen auch nicht nach ihnen unterteilt.

Die Zusammenstellung des Erhebungskatalogs, die Festlegung des Bauleistungsverzeichnisses, kann mangels ausreichender Unterlagen bzw. baufachlicher Erfahrungen nicht alleine von den Statistischen Ämtern durchgeführt werden. Die Auswahl der einzelnen Leistungen erfolgte in enger Zusammenarbeit mit sachkundigen Stellen; neben den Statistischen Ämtern der Länder waren Fachressorts des Bundes und der Länder sowie wissenschaftliche Institutionen und baugewerbliche Fachverbände hieran beteiligt.

Die Neufassung des Leistungsverzeichnisses bedeutete eine Anpassung der Auswahl und Beschreibung der Erhebungspositionen an die Marktverhältnisse des Basisjahres. Tabelle 1 zeigt die Veränderungen in der Zahl der ausgewählten Regelbauleistungen im Vergleich zum früheren Basisjahr 1980. Etwa die Hälfte der Erhebungspositionen wurde inhaltlich aktualisiert; dreizehn Neuaufnahmen — neu sind zum Beispiel „Rohrdämmung und vorgefertigte Außenwandplatten" — tragen den Veränderungen im Bauwesen ebenso Rechnung wie zehn Abgänge (u. a. die Naturschieferdeckungen bei den Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten)[6]). Bei den Neuaufnahmen überwiegen, entsprechend dem gestiegenen Stellenwert von energiesparenden Maßnahmen, die haustechnischen Gewerke wie das der Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen, während bei den gestrichenen Positionen das gestiegene Umweltbewußtsein sowie bewußtes Vermeiden von möglicherweise gesundheitsschädlichen Materialien wie das Verarbeiten von Vinyl-Asbest-Platten eine Rolle spielen.

Der neue Erhebungskatalog enthält insgesamt drei Preisrepräsentanten (Bauleistungen) mehr als der von 1980.

---

[1]) Siehe Horstmann, K. und Mitarbeiter: „Neuberechnung von Preismeßzahlen für Bauleistungen und eines Preisindex für Wohngebäude" in WiSta 11/1959, S. 586 ff.

[2]) Siehe Borowski, D.: „Zur Neuberechnung der Baupreisindizes auf Basis 1980" in WiSta 4/1983, S. 312.

[3]) Siehe Angermann, O.: „Zur Neuberechnung der Preisindizes auf Basis 1985" in WiSta 4/1988, S. 229.

[4]) Während im letzten Basisjahr 1980 der Rauminhalt der Baugenehmigungen im Hochbau, d. h. für alle Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen, 389 Mill. m³ betrug, waren es fünf Jahre später lediglich 253 Mill. m³; 1987 gar sank der Wert auf 252 Mill. m³ ab. Auch aus dem Verlauf der Baupreisindizes ist der Tiefpunkt zu erkennen.

[5]) Siehe Borowski, D.: a. a. O., S. 312.

[6]) Zu berücksichtigen ist, daß auch die Statistik der Bauleistungspreise selbstverständlich keine Totalerhebung sein kann. Deshalb müssen stellvertretend repräsentative Leistungen ausgewählt werden.

Tabelle 1: Zahl der ausgewählten Regelbauleistungen nach Bauarbeiten im Vergleich der Basisjahre 1980 und 1985

Baubereiche/Bauarbeiten	1980	1985		
		Zugang	Abgang	Insgesamt
Neubau				
Hochbau				
Rohbau				
Mauerarbeiten	12	–	3	9
Beton- und Stahlbetonarbeiten	14	1	–	15
Naturwerksteinarbeiten	4	–	–	4
Betonwerksteinarbeiten	6	–	2	4
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	8	1	–	9
Putz- und Stuckarbeiten	8	1	–	9
Sonstige Regelbauleistungen	25	–	1	24
Ausbau				
Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten	8	1	–	9
Bodenbelagarbeiten	3	–	1	2
Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen	9	5	–	14
Gas-, Wasser-, Abwasserinstallationsarbeiten	18	1	3	16
Dämmarbeiten an technischen Anlagen	–	1	–	1
Sonstige Regelbauleistungen	54	–	–	54
Sonstige Regelbauleistungen der Instandhaltung und des Tiefbaus	48	2	–	50
Gesamtzahl der Regelbauleistungen	217	13	10	220

Von den 220 Bauleistungen werden 213 dezentral erfaßt, daß heißt, die Preise dieser Bauleistungen werden von den Statistischen Ämtern der Länder erhoben, und zwar vierteljährlich, jeweils für den mittleren Quartalsmonat. Die Preise der übrigen sieben Bauleistungen werden zentral vom Statistischen Bundesamt ermittelt (wobei Angaben aus verschiedenen Statistiken entsprechend umgerechnet werden).

1.2 Wägungsschemata

Die Wägungsunterlagen sind zweistufig zu gewinnen. Einmal sind Wägungsschemata für einzelne Gebäudearten auf Bundesebene zu erstellen, zum anderen sind für die Berechnung der Bundesergebnisse noch Ländergewichte zu ermitteln. Denn die Preismeßzahlen der einzelnen Bauleistungen für das Bundesgebiet, und zwar für die elf alten Länder [einschl. Berlin (West)], werden aus den gewogenen Ländermeßzahlen berechnet.

1.2.1 Wägungsschemata für Gebäudearten

Das größte Problem bei der Berechnung der Wägungsschemata stellt die Datenbeschaffung dar. Erforderlich sind ausreichende Abrechnungsunterlagen über im Basisjahr 1985 erstellte repräsentative Bauwerke. Wegen der zeitraubenden Datenbeschaffung ist es nicht möglich, bei jeder Indexreform sämtliche Wägungsschemata neu zu berechnen. So war anläßlich der Indexreform 1980 lediglich für den Preisindex für Staudämme ein Wägungsschema ermittelt worden, dem ein Mengengerüst des Basisjahres 1980 zugrunde lag. Bei den übrigen Bauwerksarten war das Mengengerüst des Jahres 1976 mit der Preisentwicklung von 1976 bis 1980 fortgeschrieben worden[7]). Auf der neuen Basis 1985 wurden die Wägungsschemata für Wohngebäude und für Ortskanäle völlig neu berechnet, das heißt, es wurden für diese Bauwerksarten Mengengerüste des Jahres 1985 verwendet. Die übrigen Wägungsunterlagen wurden dagegen wiederum durch Fortschreibung aufgrund der Preisentwicklung ermittelt[8]), so daß diesen Reihen noch das aus dem Jahr 1976 stammende Originalmengengerüst zugrunde liegt (siehe Tabelle 2).

In den vergangenen Jahren bemühte sich das Statistische Bundesamt intensiv um Abrechnungsunterlagen über im Basisjahr 1985 erstellte Wohngebäude. Aus allen Landesteilen der Bundesrepublik Deutschland [Gebietsstand vor dem 3. Oktober 1990; einschl. Berlin (West)] konnten Unterlagen ausgewertet werden und zwar für 72 Objekte, von denen 56 als repräsentativ angesehen werden konnten (die nicht für die Berechnung der Wägungsschemata einbezogenen 16 Objekte waren entweder nicht repräsentativ oder wiesen nicht die erforderliche Vollständigkeit an Abrechnungsdaten auf).

Tabelle 2: Anzahl der Abrechnungsunterlagen für Wohngebäude und Ortskanäle für die Basisjahre 1976 und 1985

Bauwerke	Abrechnungsunterlagen im Basisjahr	
	1976	1985
Wohngebäude	30	56
Ein-/Zweifamiliengebäude		
Einfamiliengebäude eingebaut	5	6
Ein-/Zweifamiliengebäude freistehend	8	16
Mehrfamiliengebäude		
Mehrfamiliengebäude bis einschl. 3 Geschosse	–	8
Mehrfamiliengebäude ab 4 Geschosse	10	17
Gemischtgenutzte Gebäude		
Gemischtgenutzte Gebäude bis einschl. 3 Geschosse	1	4
Gemischtgenutzte Gebäude ab 4 Geschosse	6	5
Ortskanäle	4	25
Ortskanäle bis einschl. 50 cm Durchmesser	–	15
Ortskanäle über 50 cm Durchmesser	–	10

Wie aus Tabelle 2 zu ersehen ist, konnten im Vergleich zur Indexreform 1976 insgesamt 26 Objekte zusätzlich für die Berechnung der Wägungsschemata für Wohngebäude insgesamt herangezogen werden. Eine Betrachtung der verschiedenen Wohngebäudearten zeigt, daß sich nur bei Gemischtgenutzten Wohngebäuden ab vier Geschossen der Repräsentationsgrad leicht von sechs auf fünf Objekte verringerte, während bei den übrigen Wohngebäudearten wesentliche Verbesserungen im Repräsentationsgrad zu verzeichnen waren.

Aus den Abrechnungsunterlagen für die 56 repräsentativen Objekte konnten die Gewichte der einzelnen für die Errichtung eines Wohngebäudes zu erbringenden Bauleistungen festgelegt werden, und zwar getrennt für jede Wohngebäudeart. Die für die Berechnung des Preisindex für „Wohngebäude insgesamt" erforderlichen Gewichte der einzelnen Wohngebäudearten, bezogen auf „Wohngebäude insgesamt", wurden aus den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik für 1985 abgeleitet. Damit ist sichergestellt, daß die Gewichte der jeweiligen Wohngebäudearten deren Bedeutung innerhalb der gesamten Wohngebäudegruppe widerspiegeln.

[7]) Siehe Borowski, D.: a. a. O., S. 312.

[8]) Beim Fortschreiben mit der Preisentwicklung werden die Gewichte des früheren Basisjahres um die jeweilige Preisveränderung erhöht (bzw. ermäßigt). Die Summe der so ermittelten neuen Gewichte wird = 1000 gesetzt; die Einzelgewichte werden in Promille dieser Summe ausgedrückt.

Ein weiterer Bereich, für den die Gewichtung unter Zugrundelegung des Mengengerüstes des Basisjahres 1985 ermittelt worden ist, sind die Ortskanäle. Die völlig neue Berechnung der Wägungsanteile war um so dringender, als für diese Bauwerke, die unter den Baumaßnahmen der Gemeinden eine große Bedeutung haben, auch für das Basisjahr 1980 keine Neuberechnung der Gewichte, sondern nur eine Anpassung anhand der Preisentwicklung hatte stattfinden können. Für 29 abgerechnete Objekte konnten dem Statistischen Bundesamt Unterlagen zur Verfügung gestellt werden; von ihnen konnten 25 für die Festlegung der Gewichte ausgewertet werden. Gegenüber der letzten Originalwägungsberechnung (Basis 1976) bedeutet dieses eine Verbesserung um 21 Objekte. Eine weitere Verbesserung in der Ableitung der Wägungsunterlagen konnte durch die Untergliederung der Ortskanäle nach dem Rohrdurchmesser (bis 50 cm, über 50 cm) erzielt werden.

Wie bereits erwähnt, wurden die Wägungsschemata des Basisjahres 1985 für die übrigen Bauwerksarten unter Berücksichtigung der Preisveränderungen von 1980 bis 1985 aus den Wägungsschemata Basis 1980 ermittelt. Auch bei Bürogebäuden und bei den Gewerblichen Betriebsgebäuden wurde so verfahren. Das Statistische Bundesamt bemüht sich zwar, Wägungsschemata für diese beiden Gebäudearten unter Berücksichtigung der Mengenstruktur des Jahres 1985 zu erstellen, doch die Ergebnisse werden zu spät vorliegen, um sie für die Indexreform 1985 verwenden zu können[9]). Sie werden aber — über eine Fortschreibung entsprechend der Preisentwicklung ab 1985 — der Berechnung des Wägungsschemas auf der Basis 1991 dienen.

[9]) Der Aufwand für die Beschaffung von Abrechnungsunterlagen zur Erstellung von Wägungsschemata für Bauwerke wird von Basisjahr zu Basisjahr größer, während sich der Erfolg vermindert, was die Dauer der Arbeiten an der Indexreform immer mehr verlängert. Während für das Basisjahr 1976 etwa 1 000 Planer, Bauherren und Unternehmer um Unterstützung gebeten wurden, waren es dieses Mal etwa doppelt so viele. Die Bereitschaft, mit entsprechenden Angaben zur Berechnung der Wägungsschemata beizutragen, sinkt. Hinzu kommt, daß wegen vieler Pauschalvergaben die Zusammensetzung der für das jeweilige Objekt erforderlichen Bauleistungen oft nicht zu ermitteln ist.

Tabelle 3: Gewichte ausgewählter Bauleistungen im Wohngebäude-Neubau auf Basis 1985 — Unterschiede zwischen verschiedenen Gewichtsableitungen

Wägungsanteile in Promille

Ausgewählte Bauleistung	Gewichtsableitungen	
	über Preisfortschreibung[1])	aus Mengenkomponente des Basisjahres 1985
Bauleistungen für Wohngebäude insgesamt	1 000	1 000
Rohbauarbeiten	559,62	602,73
darunter:		
Mauerarbeiten	129,66	150,00
Beton- und Stahlbetonarbeiten	219,01	205,37
Zimmer- und Holzbauarbeiten	28,39	52,13
Putz- und Stuckarbeiten	71,41	83,24
Ausbauarbeiten	440,38	397,27
darunter:		
Klempnerarbeiten	10,20	16,00
Estricharbeiten	24,16	18,97
Tischlerarbeiten	69,90	80,36
Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten	51,61	37,65
Gas-, Wasser-, Abwasser-Installationen in Gebäuden	62,45	48,32

[1]) Gewichte auf Basis 1985 ermittelt aus den Originalgewichten aus Basis 1976 und der Preisentwicklung von 1976 bis 1985; siehe auch Fußnote 8 auf S. 210.

An ausgewählten Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart soll kurz die Notwendigkeit der Verwendung aktueller Mengengerüste gezeigt werden (siehe Tabelle 3): So hätte beispielsweise die Ableitung der Gewichte für 1985 aus den Wägungszahlen 1980 nur unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen Preisveränderungen bei Zimmer- und Holzbauarbeiten einen Wert von rund 28 ‰ ergeben, während unter Verwendung der Originalmengenkomponente des Basisjahres 1985 ein Gewicht von mehr als 52 ‰ ermittelt wurde. In diesem Unterschied der Gewichte kommt u. a. die in den letzten Jahren zu beobachtende Hinwendung zu aufwendigeren Dachkonstruktionen bei Wohngebäuden zum Ausdruck.

1.2.2 Berechnung der Ländergewichte

Die für die Bundesrepublik Deutschland insgesamt berechneten Wägungsschemata wurden unverändert von einzelnen Bundesländern zur Ermittlung von Landesbaupreisindizes übernommen. Es wurden also keine spezifischen Landeswägungsschemata aufgestellt. Jedoch war bei der Berechnung der Baupreisindizes für das Bundesgebiet die Bedeutung der einzelnen Bundesländer bei der Verwendung der Ergebnisse der Preiserhebungen zu berücksichtigen. Herangezogen wurden hierzu die baugewerblichen Umsätze insgesamt der einzelnen Bundesländer, wobei aber nicht nach Bauleistungen differenziert werden konnte.

1.3 Berechnung der Indizes

Gegenüber dem Basisjahr 1980 hat es an der Methode der Indexberechnung keine Änderungen gegeben, so daß auf frühere Veröffentlichungen verwiesen werden kann[10]). Doch sollte hier noch einmal verdeutlicht werden, daß die Bauleistungen in der Regel nicht für spezielle Bauwerke erhoben werden, sondern daß überwiegend dieselben Bauleistungen mit unterschiedlichen Gewichten in die Berechnung der Preisindizes für die verschiedenen Bauwerksarten eingehen.

1.4 Ergebnisse

Da die Baupreisindizes auf neuer Basis seit Februar 1985 und auf der früheren Basis 1980 letztmalig für August 1990 berechnet wurden, ist ein Vergleich für den Zeitraum zwischen diesen beiden Monaten möglich. Vielfach zeigt sich dabei der sogenannte Laspeyres-Effekt, das heißt die Indizes auf der aktuelleren Basis steigen langsamer (fallen stärker) als auf der älteren Basis. Begründet wird dieser Effekt mit Substitutionen seitens der Käufer, die im Zeitablauf verstärkt auf Produkte zurückgreifen, die sich weniger stark verteuern (und umgekehrt). Gerade in der Bauindustrie wird dieser Prozeß wegen der vielen technischen Abhängigkeiten langsamer ablaufen als in anderen Berei-

[10]) Siehe hierzu u. a. Borowski, D.: a. a. O., S. 312 ff., sowie Guckes, S./Borowski, D.: „Baupreisindizes auf Basis 1970" in WiSta 3/1976, S. 155 ff.

chen, wie zum Beispiel beim Privaten Verbrauch. Deshalb dürften die Ergebnisse, die die folgende Tabelle 4 zeigt, nicht überraschen: Von den zehn aufgeführten Bauwerksarten ist in vier Fällen der Preisanstieg zwischen Februar

Tabelle 4: Preisveränderungen für Bauwerke von Februar 1985 bis August 1990

Prozent

Bauwerk	Basis 1980	Basis 1985
Wohngebäude insgesamt	+ 18,0	+ 17,8
Einfamiliengebäude	+ 18,0	+ 17,8
Mehrfamiliengebäude	+ 18,1	+ 18,1
Gemischtgenutzte Gebäude	+ 18,2	+ 17,9
Bürogebäude	+ 18,3	+ 18,7
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	+ 18,2	+ 18,4
Gewerbliche Betriebsgebäude	+ 18,9	+ 19,1
Straßenbau	+ 15,3	+ 15,4
Brücken im Straßenbau	+ 17,5	+ 17,4
Ortskanäle	+ 18,2	+ 17,8
Staudämme	+ 17,5	+ 17,7

1985 und August 1990 auf der neuen Basis geringer (maximal 0,4 Prozentpunkte) als auf der alten (auf mögliche rundungsbedingte Abweichungen sei hingewiesen). Für einen Laspeyres-Effekt scheint zum einen zu sprechen, daß die drei größten Abweichungen (zwischen + 0,2 und + 0,4 Prozentpunkten) Bauwerke betreffen, für die die Wägungsschemata für 1985 originär berechnet worden sind, also unter Verwendung der Mengenkomponente des Jahres 1985. Zum anderen spricht auch für den Laspeyres-Effekt, daß es sich bei all den Bauwerksarten, bei denen auf neuer Basis ein stärkerer Preisanstieg als auf alter Basis ermittelt wurde, um Bauwerke handelt, deren Wägungsschemata nicht originär, sondern durch Fortschreibung aufgrund der Preisentwicklung berechnet worden sind.

Bei der Berechnung durchgehender Reihen, das heißt bei der Verknüpfung der Ergebnisse auf der alten Basis 1980 mit denen auf der neuen Basis 1985, verwendet das Statistische Bundesamt ab dem ersten Quartal 1985 nur noch die Ergebnisse auf der aktuellen Basis. Das bedeutet, daß bei der Berechnung langer Reihen die Preisentwicklung von 1985 bis einschließlich dem dritten Quartal 1990 auf Basis 1980 nicht mehr berücksichtigt wird. Der frühzeitige Übergang auf die Preisentwicklung des neuen Basisjahres wird mit der aktuelleren Gewichtung begründet: Für die Zeit ab 1985 sind die Indizes auf Basis 1985 im Vergleich zu den Indizes auf Basis 1980 als die realistischeren anzusehen.

Durch Verketten der Indizes auf Basis 1980 (bis einschl. November 1984) mit denen auf Basis 1985 bleibt der Indexverlauf für die Jahre vor 1985 unverändert. Wie bereits bei früheren Indexumstellungen, so wird auch auf Basis 1985 der Index für Wohngebäude insgesamt bis 1913 zurück angeboten, die übrigen Reihen für Bauwerke bis 1958 zurück, und zwar jeweils einschließlich Umsatz-(Mehrwert-)steuer. Ein Nachweis o h n e Umsatz-(Mehrwert-)steuer wird ab 1968, dem Jahr der Einführung dieser Steuer, geboten.

Schaubild 2

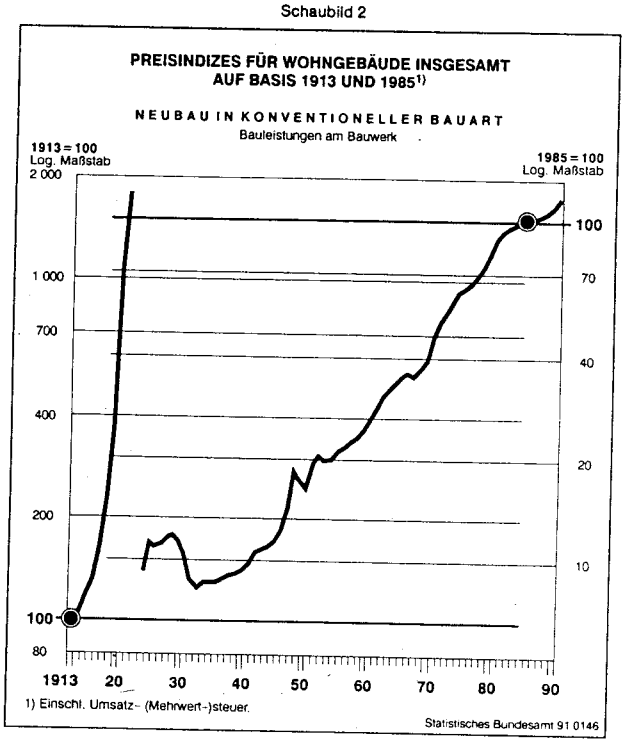
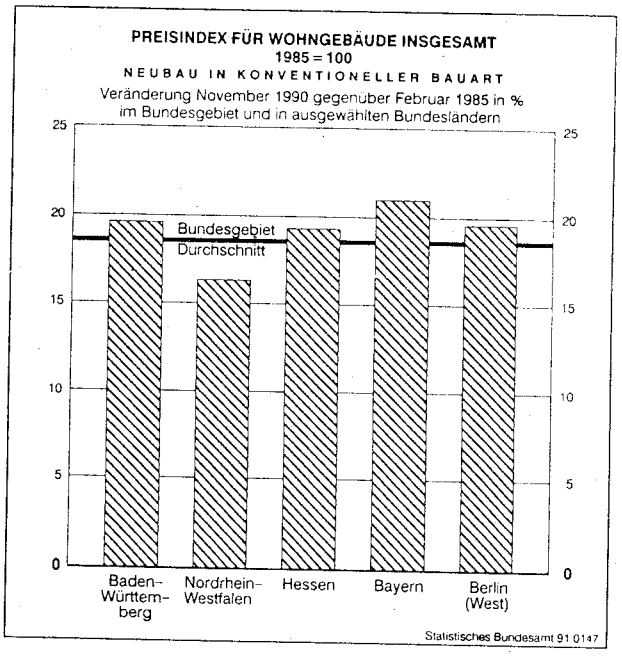


Schaubild 1 liefert für ausgewählte Bauwerke Ergebnisse ab 1985, während in Schaubild 2 die Preisentwicklung für Wohnge bäude ab 1913 dargestellt ist.

Für fünf ausgewählte Bundesländer (siehe Schaubild 3) sind die seit dem ersten Quartal 1985 bis zum vierten Quartal 1990 ermittelten Preissteigerungen für Wohngebäude insgesamt (nach den Ergebnissen der von den betreffenden Statistischen Ämtern berechneten Landesindizes) dargestellt. Es zeigen sich bemerkenswerte Abweichungen in den Preissteigerungen. Von den ausgewählten Ländern ragt Bayern mit + 21,0 % erheblich über den Bundesdurchschnitt von + 18,8 % heraus, während

Schaubild 3



Nordrhein-Westfalen mit + 16,3% deutlich unter dem Durchschnitt liegt.

In tieferer Untergliederung werden die Bundesergebnisse in Fachserie 17, Reihe 4 — Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke — veröffentlicht. In der gleichen Untergliederung wie in Fachserie 17, Reihe 4 sind in Kürze die Indizes auch im Statistischen Informationssystem des Bundes (STATIS-BUND) enthalten, und zwar auch für Perioden vor 1985. Teilnehmer an STATIS-BUND haben damit die Möglichkeit, unmittelbar nach Freigabe der Indizes, also noch vor Erscheinen der gedruckten Ausgabe, die Indizes über Bildschirm bzw. über Drukker abzurufen.

2 Preisindex für Einfamiliengebäude in vorgefertigter Bauart

Während die Berechnung von Preisindizes für konventionell erstellte Gebäude jahrzehntelange Tradition der amtlichen Preisstatistik ist, wird ein Preisindex für Einfamilien-Fertighäuser erst seit 1968 ermittelt[11]).

Tabelle 5: Preisindizes für Einfamiliengebäude in vorgefertigter und konventioneller Bauart einschl. Umsatz-(Mehrwert-)Steuer

Langfristige Übersicht
(1985 = 100)

Jahr	Vorgefertigte Bauart ohne Unterkellerung		Vorgefertigte Bauart mit Unterkellerung		Konventionelle Bauart Bauleistungen am Bauwerk	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
1968 D	38,0	—	37,6	—	36,7	—
1969 D	39,0	+ 2,6	38,6	+ 2,7	38,8	+ 5,7
1970 D	41,7	+ 6,9	42,0	+ 8,8	45,1	+ 16,2
1971 D	45,1	+ 8,2	46,0	+ 9,5	49,7	+ 10,2
1972 D	48,1	+ 6,7	49,7	+ 8,0	53,1	+ 6,8
1973 D	50,5	+ 5,0	52,6	+ 5,8	57,1	+ 7,5
1974 D	53,9	+ 6,7	55,4	+ 5,3	61,3	+ 7,4
1975 D	57,6	+ 6,9	58,0	+ 4,7	62,7	+ 2,3
1976 D	60,3	+ 4,7	59,0	+ 1,7	65,0	+ 3,7
1977 D	63,2	+ 4,8	62,1	+ 5,3	68,3	+ 5,1
1978 D	67,5	+ 6,8	66,4	+ 6,9	72,7	+ 6,4
1979 D	72,5	+ 7,4	71,9	+ 8,3	79,2	+ 8,9
1980 D	79,9	+ 10,2	78,4	+ 9,0	87,9	+ 11,0
1981 D	86,6	+ 8,4	85,3	+ 8,8	93,0	+ 5,8
1982 D	91,1	+ 5,2	91,5	+ 7,3	95,4	+ 2,6
1983 D	95,6	+ 4,9	96,1	+ 5,0	97,2	+ 1,9
1984 D	99,3	+ 3,9	99,8	+ 3,9	99,6	+ 2,5
1985 D	100,0	+ 0,7	100,0	+ 0,2	100,0	+ 0,4
1986 D	101,4	+ 1,4	101,2	+ 1,2	101,3	+ 1,3
1987 D	103,9	+ 2,5	103,0	+ 1,8	103,3	+ 2,0
1988 D	106,5	+ 2,5	105,9	+ 2,8	105,5	+ 2,1
1989 D	109,6	+ 2,9	108,5	+ 2,5	109,3	+ 3,6
1990 D	116,1	+ 5,9	114,4	+ 5,4	116,4	+ 6,5

Auf der Basis 1980 war wegen der damals relativ stabilen Marktverhältnisse von einer Originalberechnung des Wägungsschemas abgesehen worden, doch war die Neuberechnung über eine bloße Preisbereinigung der Gewichte und Umbasierung der Preismeßzahlen insofern hinausgegangen, als neben der Vervollständigung des Berichtskreises auch die Häuserauswahl aktualisiert worden war[12]). Für das Basisjahr 1985 konnte für diese zentral vom Statistischen Bundesamt erhobene und aufbereitete Statistik — hier werden auch keine Landesergebnisse[13]) nachgewiesen — eine weitere Verbesserung im Berichtskreis erreicht werden. Von den 80 Berichtsstellen melden 5(Preise für vorgefertigte Einfamilienhäuser ohne Keller, 1 Berichtsstellen melden Preise einschließlich Keller, wäh rend 13 nur Preise für vorgefertigte Keller liefern.

Die Berichtskreisausweitung war verbunden mit einer voll ständig neuen Haustypenauswahl. Beim Vergleich der Er gebnisse für die Periode, für die sowohl auf alter als auch auf neuer Basis Resultate vorliegen, ist außerdem die Firmengewichtung zu berücksichtigen. Während sich de Preisindex für Fertighäuser ohne Unterkellerung vom er sten Halbjahr 1985 bis zum ersten Halbjahr 1990 auf de Basis 1980 um 14,0% erhöhte, beträgt die Veränderung au der Basis 1985 + 14,6%. Tabelle 5 enthält auf der aktuel len Basis 1985 für einen längeren Zeitraum Preisindizes fü Einfamilienhäuser in vorgefertigter Bauart und — zum Ver gleich — in konventioneller Bauart.

Dipl.-Volkswirt Bernd von Minding

[11]) Siehe hierzu „Preisindex für Einfamiliengebäude in Fertigbauart" in WiSta 9/1970, S. 483.

[12]) Siehe Borowski, D.: „Zur Neuberechnung der Baupreisindizes für Einfamilien-Fertighäuser auf Basis 1980" in WiSta 8/1982, S. 586.

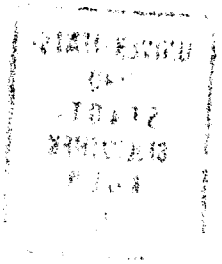
[13]) Nur vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung werden auc Preise für Fertighäuser zur Berechnung eines Landesindex erhoben.

DESTATIS
wissen.nutzen.

Fachserie 17 / Reihe 4

PREISE

Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke



Februar 2002

Herausgeber: Statistisches Bundesamt

METZLER POESCHEL

Gebietsstand

Die Angaben ab 1990 beziehen sich auf die Bundesrepublik Deutschland nach dem Gebietsstand seit dem 03.10.1990

Die Angaben für das frühere Bundesgebiet beziehen sich auf die Bundesrepublik Deutschland nach dem Gebietsstand bis zum 03.10.1990. Abweichend davon ist Berlin ganz dem früheren Bundesgebiet zugeordnet.

Die Angaben für die neuen Länder beziehen sich auf die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Ergebnisse für die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen werden in den „Statistischen Berichten" der statistischen Ämter der Länder mit der Kennziffer M I 4 veröffentlicht.

Zeichenerklärung

— = nichts vorhanden
... = Angaben fallen später an

Abkürzungen

Hj = Halbjahr
D = Durchschnitt
BGBl. = Bundesgesetzblatt

1 Erläuterungen zur Baupreisstatistik

1 Die vom Statistischen Bundesamt berechneten und in den Vierteljahresberichten der Fachserie 17, Reihe 4, veröffentlichten **Baupreisindizes** bringen für Deutschland sowie das frühere Bundesgebiet und das Gebiet der neuen Länder die Entwicklung der Preise für den Neubau ausgewählter Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus sowie für Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden zum Ausdruck. Sie können als Erzeuger-Verkaufspreisindizes bezeichnet werden, die sich aber - anders als die anderen Erzeuger-Verkaufspreisindizes des Statistischen Bundesamtes - nicht auf den Gesamtumsatz eines institutionell abgrenzbaren Wirtschaftsbereichs, sondern auf bestimmte Erzeugnisarten beziehen. Aus der Sicht der Käufer dieser Erzeugnisse, also der Bauherren, können sie zugleich als Einkaufspreisindizes gelten.

Dem Index einer jeden **Bauwerksart** liegt eine Reihe von einzelnen Bauwerkstypen zugrunde, wie sie für das Baugeschehen im Basisjahr (gegenwärtig: 1995) kennzeichnend waren. Die Bauwerke sind regelmäßig konventionell, jedoch unter Einbeziehung der marktüblichen Fertigteile gebaut. Maßgeblicher Leistungsumfang sind im allgemeinen die sog. "Bauleistungen am Bauwerk" (analog zur DIN 276); dazu zählen im wesentlichen die Positionen, die zu Bestandteilen des eigentlichen Baukörpers werden.

Für den Bereich des konventionellen **Neubaus von Wohngebäuden** ist die wichtigste Nachweisung der Baupreisindex für "Wohngebäude insgesamt". Er wird ergänzt durch Indizes für die Wohngebäudearten "Ein-, Mehrfamilien- und Gemischtgenutzte Gebäude".

Ein besonderer Preisindex für **Fertighäuser**, der für die Zeit ab 1968 vorliegt, lässt die Preisentwicklung bei Einfamiliengebäuden, die aus Fertigteilen montiert sind, erkennen. Damit wird wenigstens in Bezug auf Wohngebäude die Möglichkeit des Vergleichs zwischen konventionell gefertigten und vorgefertigten Bauwerken geboten.

Für den Neubau konventionell gefertigter **Nichtwohngebäude** werden besondere Indizes für "Bürogebäude", sowie "Gewerbliche Betriebsgebäude" ermittelt.

Unter der Bezeichnung **Sonstige Bauwerke** wird die Preisentwicklung im "Straßenbau", bei "Brücken im Straßenbau", "Ortskanälen" und "Kläranlagen" indexmäßig nachgewiesen.

In Bezug auf "Wohngebäude insgesamt" steht außerdem ein Baupreisindex für "**Bauleistungen insgesamt**" zur Verfügung, der über die "Bauleistungen am Bauwerk" hinaus drei weitere Hauptleistungsgruppen einbezieht.

Für Wohngebäude wird auch die Preisentwicklung bei **Instandhaltungsarbeiten** nachgewiesen. Entsprechende Indizes liegen für Mehrfamiliengebäude mit aber auch ohne Schönheitsreparaturen vor.

Im Hinblick auf die wesentlichen **Rechenvorgänge** können die Indizes als gewogene Durchschnitte aus den Durchschnittsmesszahlen zu den Preisen für eine repräsentative Auswahl von Bauleistungen (den sog. Preisrepräsentanten) bezeichnet werden. Der Durchschnittsmesszahl für eine bestimmte Bauleistung liegen die entsprechenden Preisveränderungszahlen (sog. Landesmesszahlen) der Länder zugrunde. Diese werden wiederum von den Statistischen Landesämtern aus den einzelnen Preisveränderungszahlen (Firmenmesszahlen) derjenigen Firmen berechnet, die für die Bauleistung Preise gemeldet haben. Als Wägungszahlen (= Indexgewichte) zur Gewichtung der Durchschnittsmesszahlen dienen die gemittelten Kostenanteile jeweils derjenigen tatsächlich erbrachten Bauleistungen (an den Gesamtkosten der Einzeltypen einer Bauwerksart), für die eine der ausgewählten Bauleistungen als repräsentativ anzusehen ist.

Der Preisindex für Fertighäuser ist der umsatzgewogene Durchschnitt aus den Preisveränderungszahlen der meldenden Fertighaushersteller.

2 Die den Baupreisindizes zugrunde liegenden Preisreihen haben die Form von Messzahlen auf der Grundlage des Preisstandes im Basisjahr (= 100). Die Preisreihen der sich auf konventionelles Bauen beziehenden Indizes beruhen auf den Ergebnissen **vierteljährlicher Preiserhebungen** bei einer repräsentativen Auswahl baugewerblicher Unternehmen. Berichtsmonate sind Februar, Mai, August und November, und zwar jeweils der ganze Monat, nicht bestimmte Kalendertage. Erfragt werden die im Berichtsmonat vertraglich vereinbarten Preise. Damit die vierteljährlichen Werte einer Einzelpreisreihe nur "reine" Preisveränderungen zum Ausdruck bringen, müssen alle für die Höhe des Preises maßgeblichen Faktoren, die sogenannten preisbestimmenden Merkmale, solange wie möglich konstant gehalten werden. Dies gilt nicht nur für die Mengeneinheit der beobachteten Bauleistung und deren qualitative Beschaffenheit, sondern auch für die verschiedenen sonstigen Vereinbarungen, z.B. die Zahlungsbedingungen. Ändert sich eines dieser Merkmale, so kann die Differenz zwischen dem neuen und dem zuletzt gemeldeten Preis eine unechte Preisveränderung enthalten, die eliminiert werden muss.

Die vierteljährlich ermittelten Preise sind **Marktpreise** bei Auftragsvergabe (keine Angebotspreise) ohne Umsatzsteuer. Gegenwärtig werden rund 5 300 Berichtsstellen nach ihren Verkaufspreisen für insgesamt 217 Preisrepräsentanten befragt. Den Indizes liegen also entsprechend viele Einzelpreisreihen zugrunde.

Bis einschließlich 1967 sind die Baupreisindizes - wegen der unbekannten Höhe des Steuersatzes - nur einschließlich der damaligen kumulativen Bruttoumsatzsteuer berechnet worden. Ab 1968 werden sie auf der Basis 1995 sowohl **ohne** als auch **mit Umsatzsteuer** ausgewiesen. Dabei sind die Indexwerte ohne und mit Steuerbelastung für diejenigen Berichtsperioden gleich, in denen der gleiche Steuersatz wie im Basisjahr zur Anwendung kam. Von Februar 1993 bis Februar 1998 stimmen daher alle Indexzahlen in der Berechnung ohne und mit Umsatzsteuer überein. Dies wird verständlich, wenn man bedenkt, dass Indizes nichts über die absolute Höhe der Preise aussagen, sondern ausschließlich deren Entwicklung zum Ausdruck bringen. Wenn z.B. im Jahre 1993 ebenso wie im Basisjahr 1995 der Bruttopreis um jeweils 15 % über dem Nettopreis lag, müssen trotz des unterschiedlichen Niveaus der beiden Preise die Quotienten aus den Bruttopreisen die gleichen sein wie die Quotienten aus den entsprechenden Nettopreisen, d.h. die Brutto- und Nettoindexzahlen stimmen miteinander überein.

3 Die Indizes werden nach der sog. **Laspeyres**-Formel berechnet. Das bedeutet, dass die aus dem gegenwärtigen Basisjahr (1995) stammenden **Wägungszahlen** bis zur Umstellung des Index auf ein neueres Basisjahr **unverändert bleiben**. Als nächstes Basisjahr ist das Jahr 2000 in Aussicht genommen. Das letzte Basisjahr vor dem gegenwärtigen Basisjahr war das Jahr 1991. Für längerfristige Vergleiche sind die 1995er Indizes ausgewählter Bauwerksarten in der Beschränkung auf die Werte einschließlich Umsatzsteuer über den Februar 1995 mit ihren Vorgängern, den entsprechenden 1991er Indizes, zu durchlaufenden Reihen verkettet worden, die bis 1958 zurückreichen.

Die bei der **Verkettung** und **Umbasierung** angewandten Verfahren werden am Beispiel des Preisindex für "Wohngebäude insgesamt" nachstehend ausführlich besprochen (die Erläuterungen gelten sinngemäß auch für die anderen Indizes, die zu durchlaufenden Reihen verkettet worden sind.

Zu dem neuen auf der Basis 1995 berechneten Baupreisindex für Wohngebäude wurde, wie bereits erwähnt, auch eine langfristige Reihe bis zurück zum Jahr 1958 gebildet. Zu diesem Zwecke wurden

- der neue Index (auf Basis 1995 = 100) für den ersten Monat seiner Berechnung, d.h. für Februar 1995, dem bis-

herigen Index für Februar 1995 (auf Basis 1991 = 100) gegenübergestellt;

- aus diesen beiden Werten der Quotient "neuer Index durch bisherigen Index Februar 1995" ermittelt;

- mit dem so gebildeten Quotienten alle Werte der bisherigen Indexreihe (auf Basis 1991 = 100) bis einschließlich Februar 1995 multipliziert.

Durch diese Umbasierung, d.h. durch die Multiplikation mit dem konstanten Faktor "neuer Index durch bisherigen Index Februar 1995", wurden alle Zahlen der bisherigen Indexreihe lediglich auf ein niedrigeres Niveau verkleinert, und zwar im gleichen Verhältnis, so dass die Relationen zwischen den Werten damit unverändert blieben (vom Rundungseffekt abgesehen). Wenn also die Reihe vor der Umbasierung zwischen zwei Zeitpunkten z.B. um 7,5 % gestiegen ist, ergibt sich für die umbasierte Reihe ebenfalls ein Anstieg um 7,5 %.

Für Februar 1995, den sog. "Verkettungsmonat", stimmen die umbasierte Reihe und die auf Basis 1995 neu berechnete Reihe genau überein. Denn der Rechenansatz für die Umbasierung lautet hier "bisheriger Index Februar 1995" mal "neuer Index durch bisherigen Index Februar 1995", woraus sich durch Kürzung "neuer Index Februar 1995" ergibt. Die umbasierte bisherige Reihe und die neue Reihe gehen somit im Februar 1995 ohne Bruch ineinander über, sie sind miteinander "verkettet".

4 Für Wohngebäude ist auch eine langfristige Reihe "Wiederherstellungswerte für 1913/1914 erstellte Wohngebäude" verfügbar. Sie erlaubt die Ermittlung von Wiederherstellungswerten für Wohngebäude in DM bzw. Euro aus 1913 bzw. 1914 entstandenen Herstellungskosten in Mark bzw. umgekehrt die Ermittlung von vergleichbaren Herstellungswerten in Mark für das Jahr 1913 bzw. 1914 aus aktuellen Herstellungskosten in DM bzw. Euro.

5 Die Baupreisindizes für die verschiedenen Bauwerksarten werden nicht nur als Gesamtreihen für alle "Bauleistungen am Bauwerk", sondern auch in der Aufgliederung nach den Bauabschnitten **Roh-** und **Ausbau** sowie nach **Gewerken** berechnet und veröffentlicht. Die angewandten Gliederungsprinzipien orientieren sich an die DIN 276 "**Kosten im Hochbau**" sowie an die "**Verdingungsordnung für Bauleistungen**" (VOB).

6 Die **Ergebnisse der Baupreisstatistik** werden vierteljährlich in den Eilberichten und in den Vierteljahresberichten der Fachserie 17, Preise, Reihe 4 "Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke" veröffentlicht. Während der Inhalt des Eilberichts auf die wichtigsten Ergebnisse beschränkt ist, werden in den Vierteljahresberichten die Indizes aller Bauwerksarten in der Aufgliederung nach Gewerken dargeboten. Weiterhin werden hier die Preisverläufe der einzelnen Bauleistungen nachgewiesen, die den Indexberechnungen zugrunde liegen.

Während die in den vorstehenden Veröffentlichungen zuerst aufgeführten Tabellen (Eilbericht: Tab. 1, Vierteljahresbericht: Tab. 1 bis 3) dem kurz- bis mittelfristigen Vergleich dienen, enthalten die Folgetabellen (Eilbericht: Tab. 2 bis 5, Vierteljahresbericht: Tab. 4 bis 9) Reihen für langfristige Berichtszeiträume. Für alle Bauwerke werden hier auch die prozentualen jährlichen und vierteljährlichen Indexveränderungen ausgewiesen.

7 **Erzeugerpreisindizes** werden auch für das Produzierende Gewerbe ohne Baugewerbe (Bestell-Nr. 2170200) sowie für die Land- und Forstwirtschaft (Bestell-Nr. 2170100) berechnet. Besonders aus dem erstgenannten Index, der Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte, dürfte für den Benutzer der baupreisstatistischen Veröffentlichungen eine ganze Reihe von Indizes von besonderem Interesse sein, so vor allem die Indizes für Steine und Erden einschließlich verschiedener Indizes für Baustoffe, für Baumaschinen sowie für Fertigteilbauten.

Ein weiterer für den intermediären Bereich erstellter Preisindex ist der Index der Großhandelsverkaufspreise (Bestell-Nr. 2170600). Auch mit diesen Berechnungen stehen Teilindizes zur Verfügung, die für den am Baugeschehen Interessierten von Belang sind.

Von allgemeiner Bedeutung sind schließlich die verbraucherpreisstatistischen Ergebnisse, außer dem Index der Einzelhandelspreise vor allem der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Bestell-Nr. 2170700), sowie die zum Warenverkehr mit dem Ausland berechneten Preisindizes, der Index der Einfuhrpreise und der Index der Ausfuhrpreise (Bestell-Nr. 2170800).

Über die Entwicklung der Baulandpreise lassen sich keine Preisindizes berechnen. Die in der vierteljährlichen Statistik der Kaufwerte für Bauland (Bestell-Nr. 2170500) ermittelten Durchschnittswerte je m² bieten jedoch durch die Unterscheidung von Baulandarten und Baugebieten auch Anhaltspunkte zur Beurteilung der Preisänderungen.

8 Weitere methodische Erläuterungen zur Neuberechnung der Baupreisindizes auf Basis 1995 enthält ein Aufsatz, der im Maibericht 1998 der Fachserie 17, Reihe 4, und in erweiterter Form im Heft 09/1998 der Zeitschrift "Wirtschaft und Statistik" abgedruckt ist.

9 Es wird empfohlen, bei der Verwendung der Preisindizes, also auch der Baupreisindizes, folgendes zu beachten:

Die **Indexveränderung** von einem Zeitpunkt zum anderen kann in Punkten, in Prozent oder als Vielfaches der Ausgangszahl ausgedrückt werden.

Die Indexentwicklung nach **Punkten** ergibt sich als Differenz zwischen dem neuen und dem alten Indexstand. Das Ergebnis für einen bestimmten Zeitraum ist je nach Wahl des Basisjahres unterschiedlich.

Die Indexentwicklung in **Prozent** kann nach der Formel

$$\frac{\text{neuer Indexstand}}{\text{alter Indexstand}} \times 100 - 100$$

berechnet werden. Das Ergebnis ist von der Wahl des Basisjahres unabhängig, wenn man von geringfügigen Rundungsdifferenzen absieht.

Auch die Indexentwicklung als **Vielfaches der Ausgangszahl**, das sich aus den Quotienten

$$\frac{\text{neuer Indexstand}}{\text{alter Indexstand}}$$ ergibt, wird

durch die Wahl des Basisjahres nicht beeinflusst.

Die wichtigste Indexreihe der Baupreisstatistik, der **Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt** - "Bauleistungen am Bauwerk" analog zu der Kostengruppe 300 und 400 nach DIN 276, wird außer in der Darstellung auf Basis 1995 auch umbasiert auf 1913 und 1914 (jeweils = 1 M) veröffentlicht. Wird die Umbasierung auf ein Jahr gewünscht, das nicht als Basisjahr nachgewiesen wird, z.B. auf das Jahr 1988 (= 100), so lassen sich die jeweiligen Werte aus den 95er-Indizes nach folgender Umbasierungsformel finden:

Gesuchter Index (1988 = 100, Deutschland) =

$$\frac{\text{Index im Berichtszeitraum (1995 = 100)}}{\text{Index D 1988 (1995 = 100)}} \times 100$$

So errechnet sich z.B. für Februar 1998 (Indexstand auf Basis 1995 = 100) 98,3 der auf 1988 umbasierte Index wie folgt:

$$\frac{98{,}3}{72{,}4} \times 100 = 135{,}8$$

wobei 72,4 der Index für 1988 auf Basis 1995 = 100 ist.

Sofern sich beim Nachrechnen der von uns auf der Grundlage verschiedener Basisjahre veröffentlichten Indizes mit der angegebenen Formel Differenzen ergeben sollten, beruhen diese nicht auf Unterschieden in der statistischen Aussage,

sondern sind ausschließlich auf das Rechnen mit gerundeten Zahlen zurückzuführen.

10 Baupreisindizes dienen häufig als Bezugsgröße von **Wertsicherungsklauseln** in Miet-, Pacht- und anderen Verträgen. Das Statistische Bundesamt kann nicht über die währungsrechtliche Zulässigkeit solcher Klauseln befinden, sondern muss an die Deutsche Bundesbank oder die Landeszentralbanken verweisen, die für solche Fragen allein zuständig sind. Das Statistische Bundesamt kann auch keine Empfehlungen aussprechen, welcher Index bestimmten Vertragsverhältnissen zugrunde zu legen ist, da es sich dabei nicht um ein statistisches Problem, sondern um eine Ermessensfrage handelt, die von den Vertragsparteien selbst zu entscheiden ist. Beim Abschluss von Wertsicherungsklauseln, die sich auf Baupreisindizes beziehen, empfiehlt es sich, das Basisjahr zu nennen, die als Schwellenwerte vorgesehenen Steigerungssätze in Prozent anzugeben und - soweit es um die zeitliche Geltung eines Baupreisindex geht - auf die Berichtsmonate bzw. -jahre der Baupreisstatistik, nicht aber auf bestimmte Stichtage abzustellen. Bei Vertragsklauseln, die sich an der Indexveränderung in Punkten orientieren, sollte zur Vermeidung von Unklarheiten das Basisjahr unbedingt angegeben werden.

11 Baupreisindizes geben Auskunft über Stand und Entwicklung der Neubauwerte, nicht aber der Verkehrs-, Ertrags- oder Mietwerte von Bauwerken.

Soweit Grundstückswerte nach dem "Baugesetzbuch" (BauGB) zu ermitteln sind, wird in der "Wertermittlungsverordnung" vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) vorgeschrieben, den Bauwert von Gebäuden in der Weise zu bestimmen, dass die Baukosten eines bekannten Bezugszeitpunktes mit Hilfe geeigneter amtlicher Baupreisindizes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet werden.

Es ist nicht Aufgabe des Statistischen Bundesamtes, Prämien-Richtzahlen bzw. gleitende Neuwertfaktoren der Gebäudeversicherer festzulegen.

12 Die Eilberichte der Fachserie 17, Preise, Reihe 4 "Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke" (Bestell-Nr. 2170400) erscheinen etwa acht Wochen, die Vierteljahresberichte etwa zehn Wochen nach Ablauf des jeweiligen Berichtsmonats und sind zu beziehen durch den Buchhandel oder direkt durch den

Verlag Metzler-Poeschel, Stuttgart

Verlagsauslieferung:
SFG - Servicecenter Fachverlage GmbH
Postfach 43 43
72774 Reutlingen
Telefon: 0 70 71 / 93 53 50
Telefax: 0 70 71 / 93 53 35
Internet: www.s-f-g.com
E-Mail: destatis@s-f-g.com

Im Statistik-Shop wird die Entwicklung der Preise in jeweiliger Währung von Wiederherstellungswerten für neu erstellte Wohngebäude – Lange Reihen – unter der Produktnummer 612610140 im Bereich Online-Produkte, 6. Preise, zum Download angeboten.

Wichtige Hinweise

Die bisherige Tabelle "Preisindex für Neubau von Wohngebäuden insgesamt (verschiedene Basisjahre) einschl. Umsatzsteuer" wurde im Zusammenhang mit der Einführung des Euro durch die neue Tabelle "Wiederbeschaffungswerte für 1913/1914 erstellte Wohngebäude" ersetzt. Diese Tabelle erlaubt die Ermittlung von Wiederherstellungswerten für Wohngebäude in DM bzw. Euro aus 1913 bzw. 1914 entstandenen Herstellungskosten in Mark bzw. umgekehrt die Ermittlung von vergleichbaren Herstellungswerten in Mark für das Jahr 1913 bzw. 1914 aus aktuellen Herstellungskosten in DM bzw. Euro. Weggefallen sind die Nachweisungen für die übrigen Basisjahre. Umbasierungen auf 1958, 1962, 1970, 1976, 1980, 1985 und 1991 = 100 können bei Bedarf aus Preisindizes des Basisjahres 1995 mit den folgenden Faktoren vorgenommen werden:

Faktoren
zur Umbasierung der
Preisindizes für Wohngebäude
- einschl. Umsatzsteuer -
auf ein anderes Basisjahr

vom Basisjahr 1995 = 100 zum Basisjahr	Umbasierungsfaktor (Multiplikator)
1958 = 100	6,293347
1962 = 100	4,777218
1970 = 100	3,208669
1976 = 100	2,235887
1980 = 100	1,667339
1985 = 100	1,456653
1991 = 100	1,170363