

Erika Gruner

Baupreisindizes in den alten und neuen Bundesländern

(Vortrag im Rahmen der Konferenz "Messung der Teuerung" am 27. und 28. Mai 1999 in der Universität Rostock)

1. Historisches zur Ermittlung des Baupreisindex

Baupreisindizes in Deutschland wurden als erste Preisindizes zeitgleich mit dem Verbraucherpreisindex und der Lohnkostenentwicklung ermittelt.

Im Thüringer Staatsarchiv finden sich z.B. diese Nachweisungen zu allen 3 Entwicklungen ab dem Jahr 1921, jeweils auf dem Basisjahr 1913 aufbauend.

Die Preisentwicklung wichtiger Baustoffe und Bauarbeiten wurde auf der Grundlage der Preismeldungen von 180 Gemeinden für 20 Positionen in Deutschland berechnet. Allerdings erfolgte die Ermittlung nicht so regelmäßig wie heute und in Zwischenetappen wurde der Index in 15 Großstädten fortgeschrieben.

Die Leistungsbeschreibung war relativ einfach gehalten z.B. Türanstrich mit Ölfarbe, neue Zimmertür ölen oder grundieren, zweimal mit Ölfarbe streichen und lackieren (dazu ein Plausibilitätshinweis: bei besonders hohen Preisen kann angenommen werden, dass sie nicht für den Quadratmeter gelten sondern für die Türfläche).

Preisermittlungen wurden auch für

- Hintermauerungssteine
- Biberschwanzziegel
- Dachpfannen
- Falzziegel
- Hydraulischer Kalk
- Weißkalk, gebrannt
- Mauersand
- Balken
- Tonrohre
- Dachrinne
- Öfen
- Zimmertür
- Beschlagen der Zimmertür
- Ölfarbenanstrich
- Deckenanstrich
- Abflussrohr, gusseisern
- Wasserleitungsrohr
- Verglasung
- Lohnfahren vorgenommen.

Aus dem Jahre 1934 gibt es den Vergleich zum Verlauf der Indexreihen Verbraucherpreise und Baupreise.



Quelle: Auszug aus Sonderabdruck aus "Vierteljahreshefte zur Statistik des Deutschen Reiches"

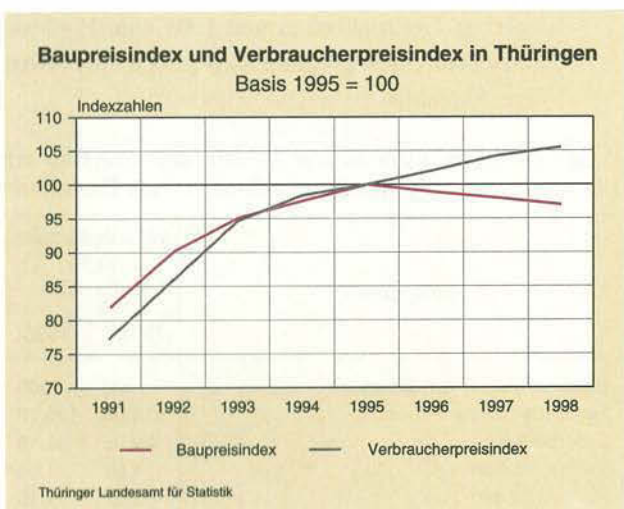
Über einen Hinweis zur damaligen Verwendung der Information zur Baupreisentwicklung sollten wir nachdenken. Der Baupreisentwicklung wurde eine besondere Bedeutung für die weitere Durchführung des Arbeitsbeschaffungsprogrammes im Jahr 1934 zugemessen. Der direkte Zusammenhang wird dabei nicht erläutert. Ein solcher Aspekt würde unter den heutigen wirtschaftlichen Bedingungen im Baugewerbe viel Gewicht besitzen.

Dem Vergleichsgedanken aus dem Jahr 1934 folgend, ist nachfolgend die Entwicklung für die Jahre 1991 - 1998 ebenfalls dargestellt.

Vergleich Baupreisindex¹⁾ - Verbraucherpreisindex
Basis 1995 = 100

Jahr	Baupreisindex		Verbraucherpreisindex	
	Thüringen	Deutschland	Thüringen	Deutschland
1991	81,9	85,5	77,2	87,2
1992	90,2	91,0	85,9	91,6
1993	95,1	95,4	94,6	95,7
1994	97,6	97,7	98,4	98,3
1995	100,0	100,0	100,0	100,0
1996	98,9	99,8	102,0	101,4
1997	98,0	99,1	104,2	103,3
1998	97,0	98,7	105,5	104,3

1) einschl. Umsatzsteuer



Offensichtlich ist der Indexverlauf in heutiger Zeit schwieriger zu interpretieren - das sichtbare Auseinanderklaffen des Linienvorlaufs lässt sich nur mit den komplexen wirtschaftlichen Verhältnissen des Transformationsprozesses erklären. Als Beispiel dafür, dass üblicherweise eine parallele Entwicklung stattfindet, sei der Kurvenverlauf der hessischen Entwicklung von 1970 - 1990 aufgezeigt.

2. Baupreisstatistik heute

Die heutige Baupreisstatistik ist eine Bundesstatistik, die repräsentativ in Bauunternehmen durch die Statistischen Landesämter erhoben wird und im Ergebnis auch Länderindizes ermöglicht. Das Konzept basiert analog zur Verbraucherpreisstatistik auf Laspeyre.

Preisindex für die Lebenshaltung und Bauwerke¹⁾ in Hessen
Basis 1995 = 100

Jahre	Lebenshaltung	Bauwerke
1970	39,9	32,3
1971	42,1	35,6
1972	44,5	37,8
1973	47,9	40,6
1974	51,5	43,5
1975	54,7	44,2
1976	57,0	46,6
1977	59,2	47,3
1978	60,7	49,8
1979	63,2	53,9
1980	66,6	59,2
1981	70,6	63,1
1982	74,1	65,2
1983	76,6	66,9
1984	78,2	68,5
1985	79,8	69,0
1986	79,9	70,4
1987	80,1	72,1
1988	81,2	73,6
1989	83,3	75,8
1990	85,6	80,7

1) einschl. Umsatzsteuer

- Die Baupreisstatistik umfasst 220 Erhebungspositionen darunter so genannte 8 Z-Positionen, die zentral vom Statistischen Bundesamt ermittelt werden. In der Verbraucherpreisstatistik werden 300 von ca. 1000 Verarbeitungspositionen zentral ermittelt. Der Wägungsanteil dieser 300 Positionen beträgt 250 von 1000 und beeinflusst die Berechnung der Länderindizes erheblich mehr als in der Baupreisstatistik.
- Die Baupreise werden 4x im Jahr (Februar, Mai, August und November) erhoben und verschiedene Indizes berechnet.
- Zum jeweiligen Berechnungstermin liegen bundesweit ca. 35 000 Preismeldungen vor.
- Es werden Marktpreise ohne Umsatzsteuer erhoben (Ergebnisse liegen mit und ohne Umsatzsteuer vor).
- Dem Baupreisindex zu Grunde liegen Rahmenbeschreibungen der für den Markt tatsächlich ausgeführten Bauleistungen.

Die aus dem Jahre 1921 bereits beschriebene vergleichbare Leistung für den Türanstrich wird heute im Katalog so beschrieben:

Erstbeschichtung auf neuen Holzflächen auftragen

z.B. Türen

mit Alkydharzlackfarbe

Innenbeschichtung

Grundbeschichtung mit Alkydharzgrundlackfarbe

Spachtelung mit Lackspachtelmasse

Zwischenbeschichtung mit Alkydharzlackfarbe

Schlussbeschichtung mit Alkydharzlackfarbe

Aus der Beschreibung ist bereits deutlich zu erkennen, dass das Leben vielseitiger und demzufolge schwieriger messbar geworden ist.

- Grundlage der gültigen Beschreibungen ist die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) - ein Regelwerk für die Auftragsvergabe von öffentlichen Bauten.
- Eigene Länderindizes werden im früheren Bundesgebiet in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Saarland und in den neuen Ländern in Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen berechnet. Berlin berechnet für das ganze Stadtgebiet Indizes.
- Die Umbasierung der Indizes erfolgt analog zu den anderen Preisstatiken im Fünfjahresrhythmus, die Umbasierung auf das Jahr 1995 erfolgte im Februar 1998. Mit dieser Umbasierung endet auch der Nachweis nach alten und neuen Ländern, es gibt nur noch einen Deutschlandindex bzw. die jeweiligen Länderindizes.
- Indizes werden für ausgewählte vom Informationsbedarf abhängige Bauwerksarten berechnet.
- Die Wägungsanteile werden aus den Umsätzen der Baubetriebe für die jeweiligen Positionen ermittelt, d.h. aus den jeweiligen Fachstatistiken gewonnen und für die Umbasierungstermine zur Verfügung gestellt. Dies wird vom Statistischen Bundesamt durchgeführt und ist zweifellos ein mühevolleres Geschäft. Deshalb erfolgten aufwendige Ermittlungen nicht immer zur gesamten Nomenklatur sondern z.B.

1991 zu Tiefbauarbeiten und 1995 zum Hochbau. Fortschreibungen gewährleisten jedoch die notwendige Aktualität.

Wägungsanteile ausgewählter Bauarbeiten (Neubau von Wohngebäuden - konventionelle Bauart) nach Basisjahren

Bauarbeiten	Wägungsanteile in ‰ für Basisjahr	
	1991 ¹⁾	1995
Bauleistungen am Bauwerk	1000	1000
<i>Rohbauarbeiten</i>	518,03	496,73
Erdarbeiten	29,35	36,16
Verbauarbeiten	1,69	1,05
Rammarbeiten	0,32	1,15
Entwässerungskanalarbeiten	10,83	10,33
Mauerarbeiten	152,97	151,67
Beton- und Stahlbetonarbeiten	202,53	180,48
Zimmer- und Holzbauarbeiten	51,7	40,41
Stahlarbeiten	0,19	3,63
Abdichtungsarbeiten	8,41	10,20
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	39,61	36,95
Klempnerarbeiten	15,53	17,00
Gerüstarbeiten	4,90	7,70
<i>Ausbauarbeiten</i>	481,97	503,27
Natursteinarbeiten	9,36	10,23
Betonwerksteinarbeiten	7,55	7,23
Putz- und Stuckarbeiten ²⁾	68,89	73,63
Trockenbauarbeiten ²⁾	18,29	37,17
Fliesen- und Plattenarbeiten	32,90	31,67
Estricharbeiten	18,77	22,76
Gussasphalтарbeiten	0,27	0,29
Tischlerarbeiten ²⁾	74,62	73,66
Parkettarbeiten	3,80	8,27
Rollladenarbeiten	7,71	7,65
Metallbauarbeiten ²⁾	38,42	38,01
Verglasungsarbeiten	2,96	2,30
Maler- und Lackierarbeiten	21,30	21,92
Bodenbelagarbeiten	13,62	14,65
Tapezierarbeiten	7,74	4,47
Raumlufttechnische Anlagen	3,99	4,33
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen	48,26	53,56
Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsanlagen	49,22	44,19
Elektrische Kabel- und Leitungsanlagen	41,33	35,42
Gebäudeautomation	-	1,77
Blitzschutzanlagen	0,46	1,41
Dämmarbeiten an technischen Anlagen	6,31	6,70
Förder-/Aufzugsanlagen, Fahrtreppen/-steige	6,20	1,98

1) Über Preisfortschreibung: Gewichte für das Basisjahr 1991 ermittelt aus den Originalgewichten aus dem Basisjahr 1985 und der Preisentwicklung von 1985 bis 1991.

2) Trockenbauarbeiten wurden im Basisjahr 1995 aufgenommen. Beim Wägungsschema für 1985 und 1991 wurden Gewichte der den Trockenbauarbeiten zurechenbaren Bauleistungsgewichte bei den Putz- und Stuckarbeiten, bei den Tischlerarbeiten sowie bei den Metallarbeiten zu den Trockenbauarbeiten umgesetzt.

Quelle: Wirtschaft und Statistik 9/1998, S. 765

- Eine Neuauswahl zu berechnender Indizes für die unterschiedlichen Bauwerksarten und die Wägungsanteile werden jeweils zum Umbasierungstermin vorgenommen. Beispielsweise wurde auf Basis 1991 ein neuer Index für Kläranlagen berechnet, weil durch verschärfte Umweltauflagen und den Nachholbedarf der neuen Länder für diese Anlagen ein großes Informationsbedürfnis entstanden ist.
- Andererseits wurde die Veröffentlichung des Preisindex für landwirtschaftliche Betriebsgebäude eingestellt. Dort wurden 1991 nur 0,6 Prozent der baugewerblichen Umsätze erwirtschaftet und damit erschien ein Einzelindex nicht mehr als Information dringend erforderlich.
- Mangelnde Informationsquellen können aber auch Ursache für Nichtberechnung benötigter Indizes sein. Der Preisindex für die Instandhaltung von Einfamiliengebäuden kann nicht mehr berechnet werden, da entsprechende Einzelangaben nicht zu beschaffen waren. Als Quelle der Informationen kämen nur private Haushalte in Frage. Diese führen in der Regel aber selten eine systematische Buchführung über Instandhaltungsmaßnahmen.
- Die praktische Erhebung der Positionen erfolgt wie bereits dargestellt über die Unternehmen - die Statistischen Landesämter ermitteln zu jeder Preismeldung die Messzahl (Firmenmesszahl).
- Die Firmenmesszahlen zur jeweiligen Erhebungsposition werden arithmetisch gemittelt und die jeweils 220 Landesmesszahlen dem Statistischen Bundesamt mitgeteilt.
- Dort wird die Bundesmesszahl pro Erhebungsposition ermittelt, jeweils mit den baugewerblichen Umsätzen des Landes im Basisjahr gewogen und zu ausgewählten typischen Bauwerksindizes zusammengeführt. Die Mehrwertsteuer wird ergänzt, da sie bei der Erhebung nicht erfasst wird. Die aktuellen Länderanteile sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Wägungsanteile der Landesmesszahlen bei der Berechnung der Bundesmesszahlen für Deutschland ¹⁾

	Wägungsanteile in % für Basisjahr	
	1991	1995
Deutschland	100	100
Früheres Bundesgebiet	85,20	70,48
Schleswig-Holstein	2,86	2,69
Hamburg	2,76	2,42
Niedersachsen	9,03	7,92
Bremen	1,23	0,98
Nordrhein-Westfalen	18,91	15,18
Hessen	8,29	6,23
Rheinland-Pfalz	4,18	3,18
Baden-Württemberg	3,27	10,50
Bayern	9,24	16,01
Saarland	1,22	0,97
Berlin-West	4,21	4,40
Neue Länder und Berlin-Ost	14,80	29,52
Brandenburg	2,55	4,63
Mecklenburg-Vorpommern	1,60	3,23
Sachsen	4,14	9,65
Sachsen-Anhalt	3,11	5,83
Thüringen	2,10	4,41
Berlin-Ost	1,30	1,77

1) Abgeleitet aus den baugewerblichen Umsätzen - Bauhaupt- und Ausbaugewerbe; ohne Fertigbau - nach Bundesländern im Basisjahr
Quelle: Wirtschaft und Statistik 9/1998, S. 765

Der Einfluss verschiedener Gebietsstände sollte bei der Indexberechnung zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr so groß sein, da wegen der starken Normung im Bauwesen zumindest keine gravierenden Abweichungen in den Bauleistungsstrukturen innerhalb Deutschlands erwartet werden können. Es ist wichtig darauf hinzuweisen, denn in den langen Reihen ab 1913 treten Brüche auf, deren Ursache auf unterschiedliche Gebietsstände, z.B. 1913 - 1944 das damalige Reichsgebiet oder 1945 - 1959, das frühere Bundesgebiet ohne Saarland und Berlin, 1960 - 1965 ohne Berlin, zurückzuführen sind. Der Index auf Basis 1995 wird nun für Deutschland insgesamt mit den 5 neuen Ländern und Berlin berechnet.

Allerdings ist davon auszugehen, dass unterschiedliche wirtschaftliche Bedingungen auch einen gravierenden Einfluss auf die Bauleistungsstrukturen haben können. Beispielsweise entwickelt sich der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser mit und ohne Keller in vorgefertigter oder konventioneller Bauart in den neuen und alten Ländern unterschiedlich. In den neuen Ländern wird häufig "billiger" gebaut.

3. Informationsspektrum der Bauleistungspreise

In den Thüringer Veröffentlichungen sind Indizes für folgende Bauwerke enthalten:

Wohngebäude

- Ein- und Zweifamiliengebäude
- Mehrfamiliengebäude
- gemischt genutzte Gebäude

Nichtwohngebäude

- Bürogebäude
- gewerbliche Betriebsgebäude

Sonstige Bauwerke

- Straßenbau
darunter Bundes- und Landesstraßen
- Brücken im Straßenbau
- Ortskanäle
- Kläranlagen

Instandhaltung von Wohngebäuden

- Mehrfamiliengebäude mit Schönheitsreparatur
- Mehrfamiliengebäude ohne Schönheitsreparatur
- Schönheitsreparaturen in einer Wohnung

Der letztgenannte Index spielt möglicherweise ab 1991 in den neuen Ländern eine weitaus größere Rolle als im früheren Bundesgebiet.

Im Rahmen dieser Grobgliederung werden noch die wichtigsten Indizes für einzelne Bauleistungen aufgeführt.

Umfassendere Informationen enthält die Reihe 4 der Fachserie 17 des Statistischen Bundesamtes sowie der Statistische Bericht (MI4) "Preisindizes für Bauwerke in Thüringen".

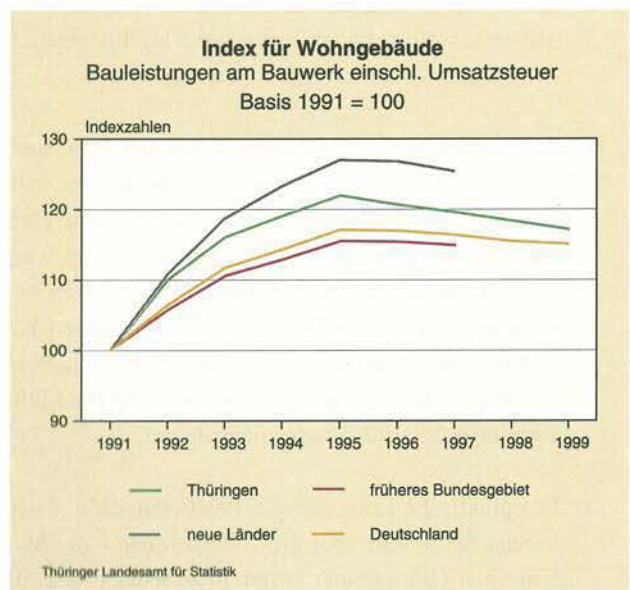
Einerseits zur aktuellen Darstellung und andererseits zur Unterstützung der Auffassung, dass die Baupreise in Thüringen infolge des Konkurrenzdruckes, nicht nur einheimischer sondern auch "grenznaher" Betriebe der alten Bundesländer mit entsprechendem Einsatz ausländischer Bauarbeiter, auch im Verhältnis zu den neuen Ländern eine für Verbraucher günstige Preisentwicklung aufweisen, wird nachfolgend die Entwicklung des Index für Wohngebäude dargestellt.

Die nachstehende Grafik basiert noch auf dem Basisjahr 1991. Auf neuer Basis 1995 wird der Index "neue Länder" nicht mehr veröffentlicht und steht deshalb leider als Vergleichswert nicht zur Verfügung.

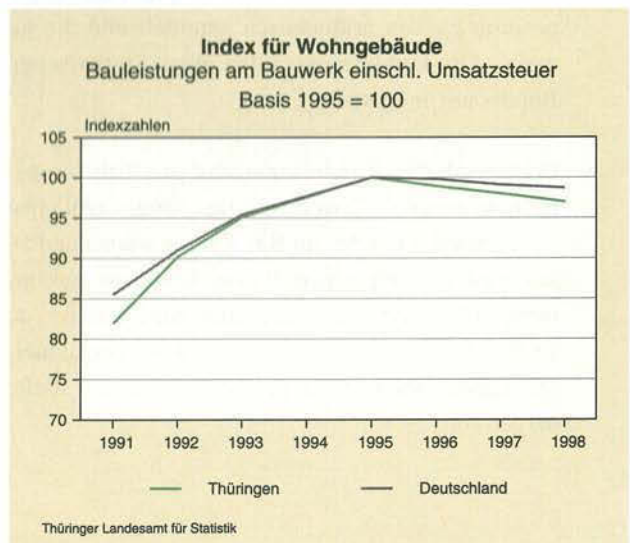
Index für Wohngebäude insgesamt (einschl. Umsatzsteuer)
Basis 1991 = 100

Jahr	Thüringen	neue Länder	früheres Bundesgebiet	Deutschland
1991	100,0	100,0	100,0	100,0
1992	110,1	110,8	105,7	106,4
1993	116,1	118,7	110,5	111,7
1994	119,1	123,3	112,8	114,3
1995	122,0	127,0	115,4	117,1
1996	120,7	126,8	115,3	117,0
1997	119,6	125,4	114,8	116,4
1998	118,4	-	-	115,5
1999	117,2	-	-	115,1

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik - Statistik der Bauleistungspreise



Eine weitere Grafik enthält den aktuellen Stand des Index für Wohngebäude im Vergleich auf Basis 1995.



Einige Bemerkungen zu den unterschiedlichen Entwicklungen des Index im Laufe der letzten 8 Jahre:

Das Basisjahr 1991 war notwendig im Zuge der Wiedervereinigung aber ungünstig, da sich in den neuen Ländern die Bautätigkeit im Umbruch befand. Damals betrug der Anteil der baugewerblichen Umsätze in den neuen Ländern an den baugewerblichen Umsätzen in Deutschland insgesamt nur 14,8 Prozent. Bereits 1993 war dieser auf 23,2 Prozent angewachsen und 1995 wurden 29,5 Prozent der Umsätze in den neuen Ländern realisiert (und das bei ständig sinkenden Preisen). Ursache für den Preisrückgang ist, wie bereits gesagt, ein enormer Konkurrenzdruck zwischen den Baubetrieben. In Thüringen, mit der langen "Westgrenze", trat dies besonders im Tiefbaugewerbe zu tage. Entsprechend entwickelte sich die Preisveränderungsrate in den alten und neuen Ländern unterschiedlich. Der durchschnittliche Anstieg im früheren Bundesgebiet bis 1992 von + 6 Prozent zeigt sich rückläufig, 1993 auf + 5,7 und 1994 auf 4,5 Prozent. In den neuen Ländern betrug die Rate + 10,8 Prozent von 1992 auf 1993, 1994 nur noch + 7,1 Prozent.

Deutlich spiegelt sich die Entwicklung der Baukonjunktur in den neuen Ländern in den Indizes wider.

Die zögerliche Vergabe der Bauaufträge der öffentlichen Hand wird sowohl im Osten als auch im Westen die Preisentwicklung weiter unterschiedlich beeinflussen. Dabei bestimmen die Anteile in den neuen Ländern auch entsprechend die gesamtdeutsche Entwicklung. So wird z.B. der höhere Anteil an Fertigteilhäusern in den neuen Ländern bewirken, dass kurzfristig kein Rückgang des Index für den Fertigteilbau in Deutschland eintreten wird.

Dieser Einfluss zeigt sich deutlich im Vergleich der Indexveränderung bei den Umbasierungen 1991 und 1995.

Preisveränderungen für Bauwerke in Deutschland (konventionelle Bauart) von Februar 1995 bis Februar 1998

Bauwerksart	Basis	
	1991 = 100	1995 = 100
Wohngebäude insgesamt	- 0,3	- 0,9
Einfamiliengebäude	- 0,3	- 0,8
Mehrfamiliengebäude	- 0,3	- 1,0
Gemischt genutzte Gebäude	- 0,5	- 0,8
Bürogebäude	+ 0,6	- 0,1
Gewerbliche Betriebsgebäude	+ 0,7	+ 0,2
Straßenbau	- 3,1	- 4,2
Brücken im Straßenbau	- 2,1	- 2,3
Ortskanäle	- 3,6	- 4,2
Staudämme	- 3,4	x
Kläranlagen	+ 0,5	- 0,5

Quelle: Wirtschaft und Statistik 9/1998

Die Abweichungen der Indizes nach der Umstellung auf das Basisjahr 1995 sind größer als bei früheren Basisumstellungen - Ursache ist wie bereits gesagt, das deutlich höhere Gewicht der neuen Bundesländer in den Bundesergebnissen. Deutlich gefallene Preise in den neuen Ländern stehen einem leichten Preisanstieg in den alten Bundesländern gegenüber.

Aktuelle Ländervergleiche zeigen weiterhin eine regional unterschiedliche Entwicklung. Sie rechtfertigt nach wie vor die Berechnung regionaler Indizes für Bauleistungspreise.

Preisindex für Wohngebäude im Mai 1998 nach Ländern ¹⁾ (Neubau in konventioneller Bauart)

Länder	Basis 1995 = 100
Deutschland	99,0
Saarland	102,4
Nordrhein-Westfalen	102,3
Hessen	100,3
Brandenburg	99,8
Sachsen-Anhalt	98,6
Berlin	98,3
Bayern	98,2
Baden-Württemberg	97,5
Thüringen	97,4
Sachsen	93,8

1) einschließlich Umsatzsteuer

Für Thüringen gilt dies in besonderem Maße, da die Wohneigentumsquote im Land im Vergleich zu den anderen neuen Ländern beträchtlich höher liegt. Demzufolge war 1998 die Entwicklung der Bauleistungspreise für 33,1 Prozent der Haushalte von besonderem Interesse.

