



Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen

Mai 2002

**Bestell-Nr. M 14 3 2002 42
(Kennziffer M I – vj 2/02)**

Herausgegeben vom
Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen
Mauerstraße 51, 40476 Düsseldorf • Postfach 10 11 05, 40002 Düsseldorf
Telefon 0211 9449-01 • Telefax 0211 442006
Internet: <http://www.lds.nrw.de>
E-Mail: poststelle@lds.nrw.de

Erschienen im Juli 2002

Preis dieser Ausgabe:
1,30 EUR (Jahresbezugspreis 5,20 EUR)

© Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Düsseldorf, 2002
Für nicht gewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung. Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

Inhalt

	Seite
Erläuterungen	5
Grafiken	9

Tabellenteil

1. Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung, Straßenbau, Ortskanäle und Kläranlagen in Nordrhein-Westfalen (Basis 1995 = 100)	12
2. Preisindizes und Messzahlen für ausgewählte Bauleistungspreise (Wohngebäude) in Nordrhein-Westfalen (Basis 1995 = 100)	14
3. Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) sowie für Instandhaltung in Nordrhein-Westfalen seit 1968 (Basis 1995 = 100)	20
4. Preisindizes für Straßenbau, Ortskanäle und Kläranlagen in Nordrhein-Westfalen seit 1968 (Basis 1995 = 100)	22
5. Preisindizes für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Nordrhein-Westfalen seit 1962 nach verschiedenen Basisjahren	23
6. Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) sowie für sonstige Bauwerke in Deutschland seit 1958 (Basis 1995 = 100)	24
7. Preisindizes für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland seit 1958 nach verschiedenen Basisjahren	26

Erläuterungen

Rechtsgrundlage und Veröffentlichungsumfang

Rechtsgrundlage der Baupreisstatistik ist das Gesetz über die Preisstatistik vom 9. August 1958 in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungs-Nr. 720 – 9, veröffentlichten vereinigten Fassung.

In der Baupreisstatistik werden Preisindizes für Bauwerke, Bauabschnitte und Bauarbeiten sowie Preismesszahlen für so genannte Regelbauleistungen berechnet. Veröffentlicht wird insbesondere der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart insgesamt, der neben den Bauleistungen am Bauwerk (Roh- und Ausbauerbeiten) Indexzahlen für Ausstattung (Wirtschafts-, Haus-, Hygiene-gerätschaften, Schilder, Feuerlöscher), Außenanlagen (Grünflächen, Tore, Kleinpflaster u. a.) und Baunebenleistungen (Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen) umfasst. Seit 1976 werden auch (rückwirkend bis 1968) Indexreihen für den Neubau von gemischt genutzten Gebäuden, Bürogebäuden und gewerblichen Betriebsgebäuden bekannt gegeben.

Außerdem enthalten die Tabellen dieses Heftes Indexwerte für die Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden sowie für Schönheitsreparaturen in Wohnungen. Indizes für den Straßenbau und (seit 1976) für Ortskanäle gehören ebenfalls zum Veröffentlichungsprogramm. 1994 kamen Indexreihen für Kläranlagen (rückwirkend bis 1991) hinzu; auch konnten die Indexreihen für gewerbliche Betriebsgebäude und für die Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden untergliedert werden (rückwirkend bis 1989).

Weitere Informationen, z. B. über die Preisentwicklung von Steinen und Erden, verschiedenen Baustoffen, Baumaschinen und Fertigteilbauten bieten die Statistiken der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte und der Großhandelsverkaufspreise.

Periodizität und Repräsentanz

Die Baupreisindizes werden für die Monate Februar, Mai, August und November veröffentlicht; sie beziehen sich also weder auf einen Stichtag, noch handelt es sich um Quartalsindizes. Aus den Indexwerten der vier Erhebungsmonate werden Jahresdurchschnitte errechnet. – Die Baupreisindizes repräsentieren die Entwicklung der Baupreise, nicht der Baukosten.

Die Baupreisindizes sind gewogene Durchschnitte aus den Landesdurchschnittsmesszahlen von repräsentativ ausgewählten Bauleistungen. Die Landesdurch-

schnittsmesszahl einer bestimmten Bauleistung ist der Mittelwert der Preismesszahlen derjenigen Firmen, die für diese Bauleistung Preise gemeldet haben. In jedem Erhebungsmonat werden für 220 Bauleistungen rd. 5 200 Einzelpreise bei bis zu 850 Firmen erfragt. Grundlage der Indexberechnung sind die im Berichtsmonat vertraglich vereinbarten Preise. Es handelt sich also um Marktpreise bei der Auftragsvergabe, nicht um Angebotspreise.

Die Wägungsanteile der Bauleistungen wurden aus den Anteilen der Bauleistungen an den Gesamtkosten einer Bauwerksart errechnet.

Beobachtet werden die Preise für sog. Regelbauleistungen, d. h. für Leistungen, die

- von den Bauunternehmen in der Regel laufend ausgeführt werden,
- nach der Systematik der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) für die betreffende Bauarbeit typisch sind
- und
- mit ihrer Preisentwicklung auch die übergeordnete Bauarbeit widerspiegeln.

Zur Darstellung „reiner“ Preisveränderungen wird besonders darauf geachtet, daß die preisbestimmenden Merkmale bzw. Art und Umfang der Leistungs-ausführung möglichst lange konstant bleiben und unechte Preisveränderungen eliminiert werden. Dies ist vor allem bei der Verwendung von Indizes zur Ermittlung von Wiederbeschaffungswerten zu berücksichtigen: Da die Einflüsse von Qualitätsänderungen herausgerechnet werden, können sich niedrigere als die tatsächlich aufzuwendenden Wiederbeschaffungswerte ergeben, wenn sich die Ausführung der Bauwerksart verbessert hat und Bauwerke in der ursprünglichen Qualität nicht mehr angeboten werden.

Absolute Baupreise werden wegen ihrer verhältnismäßig großen Streuung, die vor allem auf unterschiedliche Bezugsgrößen und Ausführungen der beobachteten Bauleistungen zurückzuführen ist (verschiedene Bearbeitungsumfänge, Maß- und Mengeneinheiten für dieselbe Bauleistung bei verschiedenen Anbietern), nicht veröffentlicht.

Berücksichtigung der Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer)

Die hier mit Mess- und Indexzahlen dargestellte Preisentwicklung schließt die Mehrwertsteuer ein, da es sich bei den Bauleistungen im Wohnungs-, Nichtwohnungs- und Straßenbau in der Regel um Leistungen für den Endverbraucher handelt; die Zahlenan-

gaben sind mit den Werten vor der Umstellung auf das neue Umsatzsteuersystem vergleichbar.

Erhoben werden die Bauleistungspreise jedoch ohne Mehrwertsteuer, weil die Betriebe die einzelnen Leistungen in der Regel netto kalkulieren und dann die von ihnen erbrachte Gesamtbauleistung mit der Mehrwertsteuer belasten.

Indexwerte mit und ohne Umsatzsteuer sind in Zeiträumen, in denen derselbe Steuersatz wie im Basisjahr gilt, identisch.

Veröffentlichte Basisjahre und langfristige Vergleiche

Der Baupreisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) wird in Nordrhein-Westfalen auf der

Originalbasis 1995 sowie für die Basisjahre 1913, 1914, 1938, 1950, 1958, 1962, 1970, 1976, 1980, 1985 und 1991 veröffentlicht.

Die übrigen Baupreisindizes werden nur auf der Basis 1995 bekannt gegeben; für diese Bauleistungen sind jedoch für Vergleiche mit Zeiten vor dem Februar 1995 (= erster Indexmonat des neuen Basisjahres) auch Umrechnungen auf das Basisjahr 1991 möglich, wenn die Indexwerte des Basisjahrs 1995 mit den Umrechnungsfaktoren in Tabelle 1 multipliziert werden.

Zahlenbeispiel:

Der Baupreisindex für Bürogebäude auf der Basis 1995 lag im Mai 1998 bei 102,5 Punkten. Die Umbasisierung auf das Basisjahr 1991 mit dem Umrechnungsfaktor 1,16263 ergibt für Mai 1998 einen Wert von 119,2 Punkten.

Wägungsanteile

Leistungsart	Wägungsanteil*) (Bezugsgröße: Wohngebäude insgesamt) %	Leistungsart	Wägungsanteil*) (Bezugsgröße: Wohngebäude insgesamt) %
Wohngebäude insgesamt	1 000		
Bauleistungen am Bauwerk	800,99	Bauleistungen am Bauwerk	1 000
Rohbauarbeiten	397,87	Rohbauarbeiten	496,73
Ausbauarbeiten	403,12	Ausbauarbeiten	503,27
Ausstattung	4,20		
Außenanlagen	69,54		
Baunebenleistungen	125,27		
Architektenleistungen	73,55		
Ingenieurleistungen	29,85		
Verwaltungsleistungen	21,87		

*) berechnet aus den Anteilen der Bauleistungen an den gesamten Herstellungskosten

Indexumstellungen

Die Indexwerte werden aus den regelmäßig in Nordrhein-Westfalen ermittelten Baupreisen errechnet. Die Bauleistungen, deren Preise beobachtet werden, und ihre Anteile sind in einem bundeseinheitlichen Wägungsschema zusammengefasst; es liegt den Indizes als feste Größe (von Basisjahr zu Basisjahr) zu Grunde. Wenn die Bauverhältnisse sich wesentlich ändern, z. B. bei rückläufiger Marktbedeutung einzelner Bauleistungen oder bei Einführung neuer Bauweisen, müssen die Wägungsunterlagen aktualisiert werden. – Zuletzt wurde das Wägungsschema der Baupreisindizes auf die Bauverhältnisse des Jahres 1995 umgestellt. In dem Zusammenhang wurde für

mehrere Bauleistungen auch die Zuordnung zu den Bauabschnitten Rohbau- bzw. Ausbauarbeiten ausgetauscht.

Vom Umstellungsmonat an (Mai 1998) werden Baupreisindizes nur noch nach den Bauverhältnissen des neuen Basisjahres (1995) berechnet. Die vor dem Umstellungsmonat bereits veröffentlichten Indexwerte werden von Anfang des neuen Basisjahres an aktualisiert, d. h. durch neue Werte (die die aktuelleren Bauverhältnisse des neuen Basisjahres berücksichtigen) ersetzt; Indexwerte vor dem neuen Basisjahr 1995 bleiben unverändert. Die bundeseinheitlich erforderliche Außerkraftsetzung von Indexreihen auf früheren Basisjahren bezieht sich also nur auf die In-

dexwerte des Zeitraumes vom ersten Monat des neuen Basisjahres (Februar 1995) bis zum letzten Monat, für den Indexwerte nach den Bauverhältnissen des alten Basisjahrs veröffentlicht wurden (Februar 1998). Indexwerte auf dem neuen Basisjahr werden für Zeiten vor 1995 nach der Entwicklung der Indizes auf früheren Basisjahren zurückgerechnet. Indexreihen früherer Basisjahre (1913, 1914, 1938, 1950, 1958, 1962, 1970, 1976, 1980, 1991) werden mit der Preisentwicklung des neuen Wägungsschemas fortgeschrieben.

Auf grundsätzlich gleiche Weise werden die Preisindizes für verschiedene Gebietsstände der Bundesre-

publik Deutschland (ohne bzw. mit Saarland, West-Berlin, neue Bundesländer) verkettet.

Preisgleit- und Wertsicherungsklauseln nach Indexumstellungen

Bei Anwendung und Auslegung von Preisgleit- und Wertsicherungsklauseln in Verträgen können sich nach der Neuberechnung von Preisindizes privat-rechtliche Fragen ergeben. Sie sind ausschließlich zwischen den Vertragsparteien zu klären; statistische Behörden können sich hierzu nicht äußern.

Rechnen mit Indexzahlen

Die Entwicklung der Indizes wird in Punkten oder Prozent gemessen.

Indexveränderung in Punkten: Differenz zwischen neuem und altem Indexstand
(unterschiedliches Ergebnis je nach Wahl des Basisjahres)

Indexveränderung in Prozent: $\frac{\text{neuer Indexstand} \times 100}{\text{alter Indexstand}} - 100$ (von der Wahl des Basisjahres unabhängiges Ergebnis; Rundungsdifferenzen)

Zahlenbeispiel:

Der Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) auf der Basis 1995 lag in Nordrhein-Westfalen im Mai 1993 bei 94,6 und im Mai 1998 bei 102,3.

Indexveränderung in Punkten:

$102,3 - 94,6 = +7,7$ Punkte

Indexveränderung in Prozent:

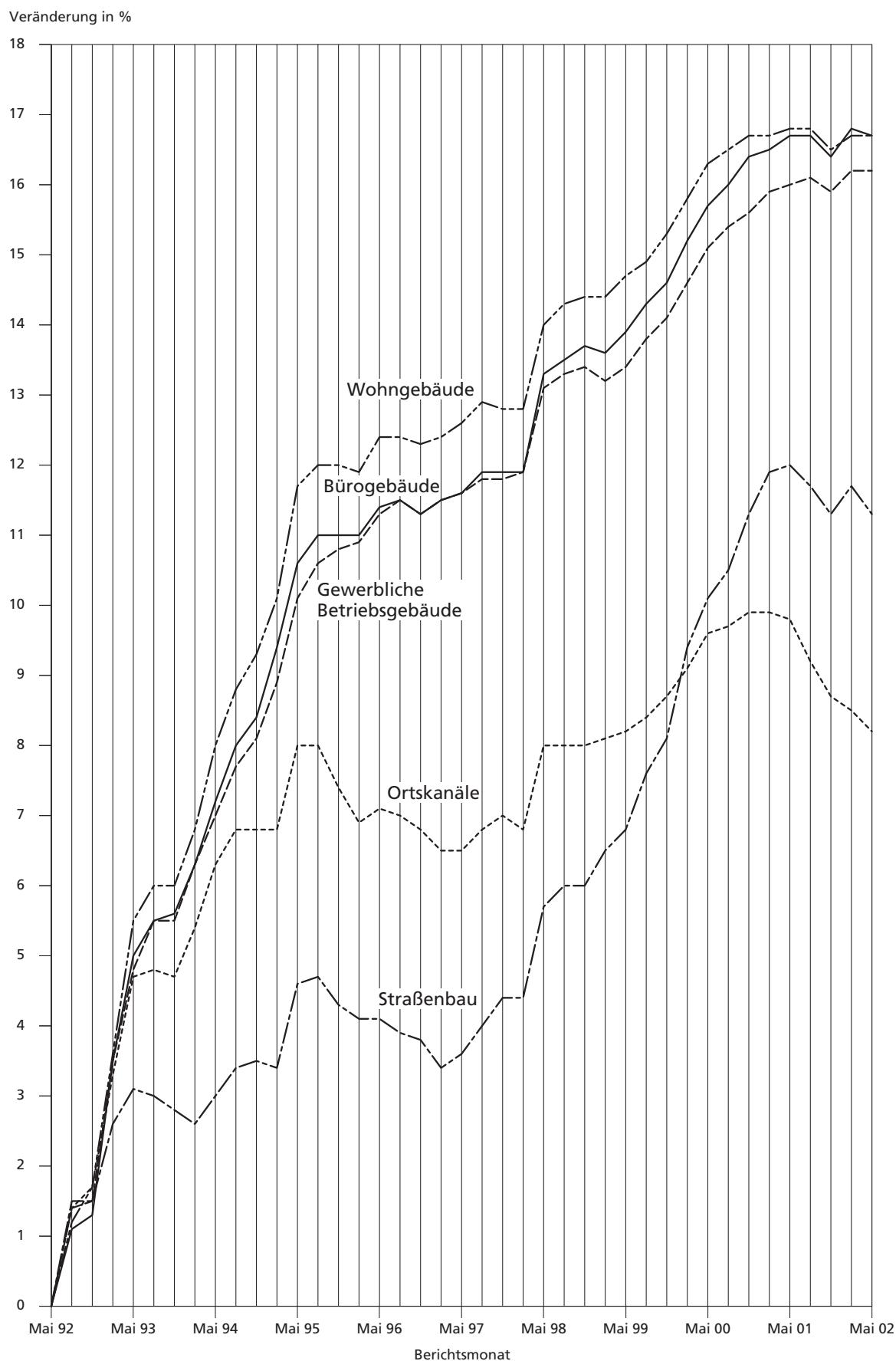
$$\frac{102,3 \times 100}{94,6} - 100 = +8,1\%$$

Zeichenerklärung

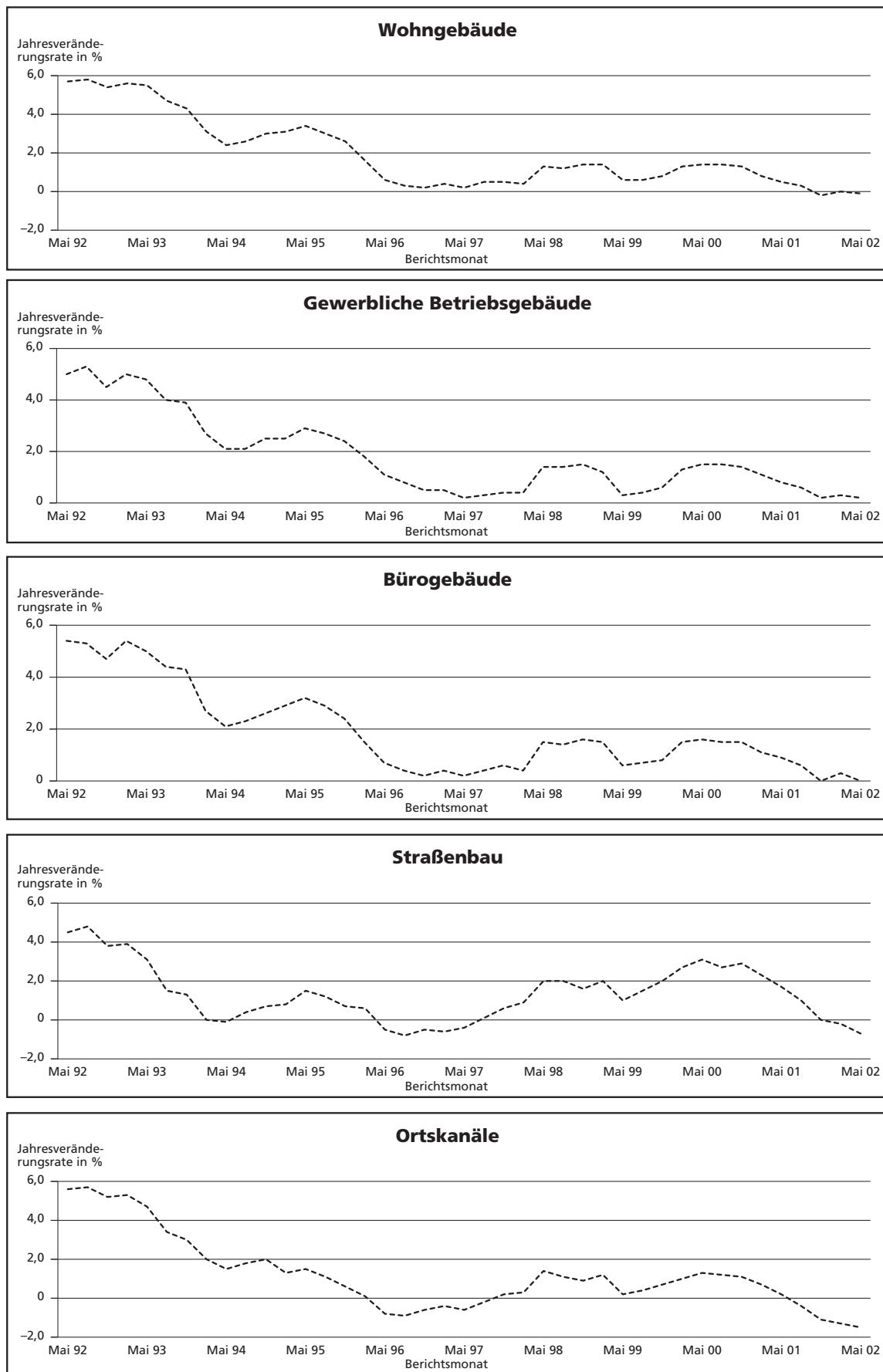
(nach DIN 55 301)

- 0 weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
- nichts vorhanden (genau null)
- . Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
- ... Angabe fällt später an
- r berichtigte Zahl
- D einfaches arithmetisches Mittel

Baupreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen nach Bauwerken
 (prozentuale Preisveränderungen im Zeitraum von 10 Jahren)



Baupreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen nach Bauwerken
(prozentuale Preisveränderungen im Jahresabstand)



Grafik: LDS NRW

Tabellenteil

1. Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung,
Basis

Lfd. Nr.	Leistungsart	Umrech- nungs- faktor ¹⁾	Preis				
			Jahresdurchschnitt				
			1997	1998	1999	2000	2001
Wohngebäude							
1	Bauleistungen am Bauwerk	1,17814	101,1	102,2	103,0	104,4	104,7
2	davon Rohbauarbeiten	1,16751	99,8	100,3	100,7	101,4	100,6
3	Ausbauarbeiten	1,19168	102,4	104,0	105,3	107,3	108,8
4	Ausstattung	.	103,6	105,2	105,6	108,3	111,3
5	Außenanlagen	1,12109	100,5	102,0	103,2	105,1	105,8
6	Baunebenleistungen	1,11414	100,7	101,5	102,1	103,2	103,2
7	Insgesamt	1,16802	101,0	102,1	102,9	104,3	104,6
ausgewählte Gebäudetypen							
8	Ein- und Zweifamiliengebäude	1,17915	101,1	102,2	103,0	104,4	104,8
9	Mehrfamiliengebäude	1,17897	101,1	102,1	103,0	104,3	104,7
10	Gemischt genutzte Gebäude	1,16886	101,1	102,1	103,0	104,4	104,9
11	Bürogebäude	1,16263	101,1	102,4	103,3	104,8	105,5
12	Gewerbliche Betriebsgebäude	1,15369	101,4	102,6	103,2	104,6	105,3
13	Gewerbliche Betriebsgebäude, Stahlbeton	1,16178	101,3	102,6	103,3	104,7	105,4
14	Gewerbliche Betriebsgebäude, Stahlbau	1,14661	101,4	102,6	103,1	104,6	105,2
Instand							
15	Mehrfamiliengebäude mit Schönheitsreparaturen	1,20892	102,9	104,5	106,1	108,3	110,4
16	Mehrfamiliengebäude ohne Schönheitsreparaturen	1,20690	103,0	104,7	106,3	108,4	110,5
17	Schönheitsreparaturen in einer Wohnung	1,21929	102,3	103,8	105,4	107,7	109,6
Straßenbau,							
18	Straßenbau insgesamt	1,08669	99,6	101,2	102,9	105,8	107,1
19	Bundesautobahnen	1,08367	99,7	101,5	103,2	106,4	107,8
20	Landes- und Bundesstraßen	1,08972	99,5	101,0	102,5	105,3	106,5
21	Ortskanäle	1,13394	99,2	100,1	100,8	101,9	101,8
22	Kläranlagen	1,15439	101,2	102,4	103,4	105,1	106,2

1) s. Erläuterungen Seite 6, „Veröffentlichte Basisjahre und langfristige Vergleiche“

Straßenbau, Ortskanäle und Kläranlagen in Nordrhein-Westfalen

1995 = 100

indizes					Veränderungsraten			Lfd. Nr.			
Mai	August	November	Februar	Mai	Jahres- durchschnitt 2001 gegenüber	Mai 2002 gegenüber					
					Jahres- durchschnitt 2000	Mai 2001	Februar 2002				
2001		2002		%							
(Bauleistungen insgesamt)											
104,8	104,8	104,5	104,7	104,7	+0,3	-0,1	-	1			
100,8	100,5	100,0	99,8	99,7	-0,8	-1,1	-0,1	2			
108,9	109,0	108,9	109,5	109,6	+1,4	+0,6	+0,1	3			
111,0	111,4	112,1	113,3	113,8	+2,8	+2,5	+0,4	4			
105,9	105,8	105,5	106,1	106,0	+0,7	+0,1	-0,1	5			
103,3	103,3	103,0	103,1	103,1	-	-0,2	-	6			
104,7	104,7	104,4	104,6	104,6	+0,3	-0,1	-	7			
(Bauleistungen am Bauwerk)											
104,9	104,8	104,5	104,7	104,7	+0,4	-0,2	-	8			
104,8	104,7	104,4	104,6	104,6	+0,4	-0,2	-	9			
105,0	105,0	104,6	104,8	104,8	+0,5	-0,2	-	10			
105,6	105,6	105,3	105,7	105,6	+0,7	-	-0,1	11			
105,3	105,4	105,2	105,5	105,5	+0,7	+0,2	-	12			
105,4	105,5	105,3	105,6	105,7	+0,7	+0,3	+0,1	13			
105,2	105,3	105,1	105,5	105,3	+0,6	+0,1	-0,2	14			
haltung											
110,3	110,6	110,9	111,5	111,7	+1,9	+1,3	+0,2	15			
110,4	110,7	111,0	111,7	111,9	+1,9	+1,4	+0,2	16			
109,5	109,8	110,0	111,0	111,1	+1,8	+1,5	+0,1	17			
Ortskanäle, Kläranlagen											
107,4	107,1	106,7	107,1	106,7	+1,2	-0,7	-0,4	18			
108,1	107,9	107,4	107,8	107,5	+1,3	-0,6	-0,3	19			
106,8	106,4	106,0	106,4	106,0	+1,1	-0,7	-0,4	20			
102,1	101,6	101,1	100,9	100,6	-0,1	-1,5	-0,3	21			
106,2	106,4	106,4	107,0	107,2	+1,0	+0,9	+0,2	22			

Veröffentlichungen

Veröffentlichungen zur Entwicklung von Preisindizes sowie Kaufwerte von Bauland und landwirtschaftlichen Grundstücken

Preisindizes für die Lebenshaltung und Verbraucherpreise in Nordrhein-Westfalen

Inhalt: Aktuelle Entwicklung auf der Basis 1995 = 100; langfristige Entwicklung auf der Basis 1995 = 100; langfristige Entwicklung auf verschiedenen Basisjahren.
Monatliche Ergebnisse für das Land, das frühere Bundesgebiet, Deutschland und EU.
Bestellnummer: M 12 3 2002*) Preis: 2,80 EUR (Jahresbezugspreis: 28,00 EUR)

Fachliche Auskünfte zu dieser Veröffentlichung erteilen Ihnen gerne Hans-Dieter Wimmer unter der Tel.-Nr. 0211 9449-5252, E-Mail: hans-dieter.wimmer@lds.nrw.de und Alfons Menke unter Tel.-Nr. 0211 9449-5251, E-Mail alfons.menke@lds.nrw.de

Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen

Inhalt: Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung, Straßenbau, Ortskanäle und Kläranlagen (Basis 1995 = 100); Preisindizes und Messzahlen für ausgewählte Bauleistungspreise (Wohngebäude), Bauleistungen am Bauwerk nach verschiedenen Basisjahren.
Vierteljährliche Ergebnisse für das Land und Deutschland.
Bestellnummer: M 14 3 2002*) Preis: 1,30 EUR (Jahresbezugspreis: 5,20 EUR)

Fachliche Auskünfte zu dieser Veröffentlichung erteilen Ihnen gerne Jürgen Foerster unter der Tel.-Nr. 0211 9449-5322, E-Mail: hans-juergen.foerster@lds.nrw.de und Michaela Sittel unter der Tel.-Nr. 0211 9449-5261, E-Mail michaela.sittel@lds.nrw.de

Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

Inhalt: Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten, Baugebieten und Gemeindegrößenklassen.
Vierteljährliche Ergebnisse für das Land.
Bestellnummer: M 15 3 2001*) Preis: 1,30 EUR (Jahresbezugspreis: 5,20 EUR)

Inhalt: Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten, Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen, Baugebieten, Kaufwertgruppen sowie nach Veräußerern und Erwerbern.
Jährliche Regionalergebnisse für Regierungsbezirke, kreisfreie Städte und Kreise.
Bestellnummer: M 16 3 2001 00 Preis: 1,30 EUR

Fachliche Auskünfte zu dieser Veröffentlichung erteilt Ihnen gerne Jürgen Foerster unter der Tel.-Nr. 0211 9449-5322, E-Mail: hans-juergen.foerster@lds.nrw.de

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke

Inhalt: Veräußerungen landwirtschaftlichen Grundbesitzes; Veräußerungen (ohne Gebäude und ohne Inventar) nach Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung und nach Größenklassen der Ertragsmesszahlen, Veräußerungen nach Verwaltungsbereichen.
Jährliche Regionalergebnisse für Regierungsbezirke, kreisfreie Städte und Kreise.
Bestellnummer: M 17 3 2001 00 Preis: 1,30 EUR

Fachliche Auskünfte zu dieser Veröffentlichung erteilt Ihnen gerne Jürgen Foerster unter der Tel.-Nr. 0211 9449-5322, E-Mail: hans-juergen.foerster@lds.nrw.de

*) Bei Bestellungen bitte gewünschten Monat/Vierteljahr angeben (01 = Januar; 02 = Februar usw. bzw. 41 = 1. Vierteljahr; 42 = 2. Vierteljahr usw.)