

Kurzbericht

Nr. IV/45

- 2. September 1958 -

Jg. 8

Der Index der Baupreise für das Saarland

Vorbemerkung

Im Zuge der Anpassung der saarländischen Statistik an die Bundesstatistik wurde nach Angleichung der Indexberechnungen für die Lebenshaltung die Statistik der Preise für industrielle Erzeugnisse eingeführt und mit der Erhebung der Preise für die Bauleistungen im Laufe des vergangenen Jahres begonnen. Nachdem auf Grund dieser Erhebung bei saarländischen Baufirmen über einen längeren Zeitraum genügend Preismeldungen vorlagen, konnte die Berechnung eines Baupreisindex durchgeführt werden, dessen Veröffentlichung von nun an vierteljährlich erfolgt. Sowohl die Erhebung wie auch die Berechnung des Index wurde nach einer vom Statistischen Bundesamt entwickelten Methode vorgenommen. Während sich frühere und die bis heute noch für das Bundesgebiet (1) durchgeführte Berechnungen in der Hauptsache auf die Kosten für Material und Löhne stützen, geht die neue Methode von dem Marktpreis der Bauleistungen aus. Unter dem Marktpreis wird hier der erzielte Zuschlagspreis verstanden. Die Leistungspreise werden bei industriellen und handwerklichen Unternehmen des Baugewerbes erfragt.

Die Indexberechnung für die Baupreise bezieht sich einmal auf die Leistungen der gesamten Bauwirtschaft und andererseits auf die Bauleistungen, wie sie nur für Einfamilien- und Mehrfamiliengebäude zutreffen. Die unterschiedliche Bedeutung der einzelnen Bauleistungen im Rahmen dieser drei Kategorien erfordert für die jeweilige Indexreihe ein eigenes Wägungsschema. Während das Wägungsschema für den Index der gesamten Bauwirtschaft

1) Die Umstellung auf die neue Methode ist in Vorbereitung

die Bedeutung der einzelnen Leistungen im Rahmen des Gesamtumsatzes berücksichtigt, wird die Gewichtung der Einzelleistungen beim Index für Ein- und Mehrfamiliengebäude an Hand der Anteile an den Gesamtkosten vorgenommen. Die Berücksichtigung der einzelnen Leistungen im Rahmen der Leistungsgruppen erfolgte im wesentlichen nach technischen Gesichtspunkten. Die für die Berechnung benutzten Wägungsschemata wurden vom Statistischen Bundesamt in Zusammenarbeit mit einschlägigen Fachverbänden aufgebaut. Die Zeitreihen für die einzelnen Leistungen werden nach dem jeweiligen Wägungsschema zu Gruppen- und Gesamtindices zusammengeführt.

Die Preiserhebung erfasste bisher Preise für das Jahr 1954 als Basisjahr und ab November 1957 vierteljährlich. Die Berechnungen beziehen sich daher in erster Linie auf die Entwicklung seit November 1957 auf der Basis des Jahres 1954. Für die Zwischenzeit von 1954 bis November 1957 wurden an Hand von Unterlagen des Ministeriums für Öffentliche Arbeiten und Wohnungsbau Ersatzwerte ermittelt. Dabei kam dem Statistischen Amt vor allem eine Arbeit des Baumeisters Spies zugute, die nach der Methode eine brauchbare Entwicklungsreihe zur Interpolation zur Verfügung stellte. Sie diente ausserdem zu einer Rückrechnung bis zum Jahre 1947. Lediglich für die Umbasierung auf das Jahr 1936 erschien die auf den Wechselkurs ausgerichtete Umrechnung von Frankenpreisen auf RM-Preise ungeeignet. Diese Rückrechnung wird erst vorgenommen werden können, wenn eine Baupreisparität (1) des Franken zur DM vorliegt, die nur in Zusammenarbeit mit dem Statistischen Bundesamt ermittelt werden kann. Die für die Nachkriegszeit durchgeführte Rückrechnung bezieht sich in erster Linie auf den Index für Ein- und Mehrfamiliengebäude, da die Preisunterlagen auf den Wohnungsbau abgestellt waren. Sie können auch für den Index der gesamten Bauwirtschaft als Näherungswerte angesehen werden, da sich an Hand eines Vergleiches über die Entwicklung der Indices für die Bauwirtschaft für den Wohnungsbau seit 1954 bis Mai 1957 tendenziell keine wesentlichen Abweichungen ergaben.

Die Entwicklung der Preise
im Wohnungsbau
von 1948 bis Mai 1958

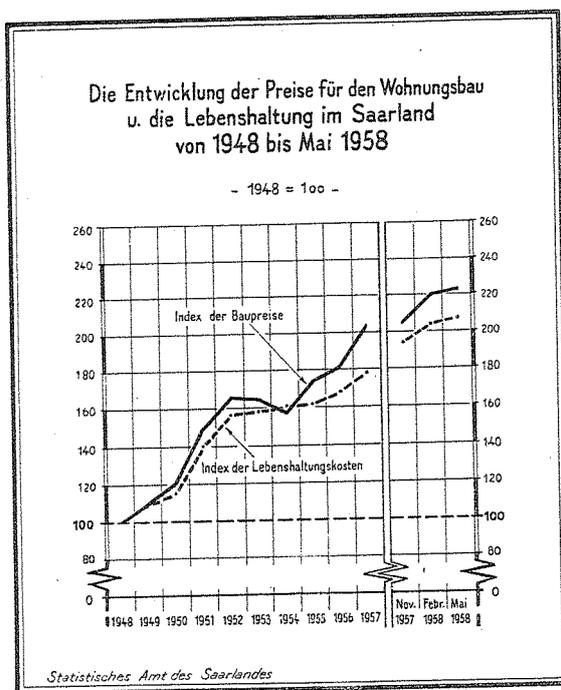
Die Preise im Wohnungsbau haben sich seit dem Jahre 1948 um mehr als das Doppelte erhöht. Ihre Entwicklung ging in grossen Zügen mit den Preissteigerungen in den übrigen Bereichen einher. Im Vergleich zu den Lebenshaltungskosten waren die jährlichen Steigerungsraten bei den Wohnungsbaupreisen in jeder Phase der Aufwärtsentwicklung fühlbar stärker. Eine Ausnahme bildeten allerdings die Jahre 1953 und 1954, in denen sich bei einem einigermaßen stabilen Preisniveau im Sektor der Lebenshaltung zeitweilig Preisrückgänge bei dem Wohnungsbau einstellten. Ein Zusammenhang zwischen den Lebenshaltungskosten und den Baupreisen besteht darin, dass die Mindestlöhne, die eine bedeutende Rolle

1) Die Berechnungen werden z. Zt. vorbereitet

Preisindex für die Bauwirtschaft
1954 = 100

Zeit	Indexzahlen
JD 1948	63,4
1949	69,4
1950	76,7
1951	94,9
1952	105,7
1953	104,9
1954	100,0
1955	110,7
1956	115,8
1957	129,6
1957 - November	130,2
1958 - Februar	140,6
- Mai	142,7

im Baugewerbe spielen, an den Preisindex für die Lebenshaltung gebunden waren und ausserdem auch die allgemeine Lohnpolitik sich nach der Entwicklung der Lebenshaltungskosten ausrichtete. Die wesentlichsten preisbildenden Faktoren auf dem Baupreisindex sind neben den Preisen für Materialien und Investi-



tionsgüter zu einem beachtlichen Teil die Lohnkosten. Ausserdem blieb die in der Nachkriegszeit äusserst starke Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht ohne Rückwirkungen auf Baustoffpreise und Löhne. In diesem Zusammenhang ist noch zu erwähnen, dass auf Grund der französischen Preisgesetzgebung, die auch für das Saarland Geltung hat, die Baupreise an eine Revisionsformel gebunden wurden, deren Anwendung jegliche Kostensteigerung, sei es bei Löhnen oder Material, automatisch auf die Preise abwälzte.

Auf Grund dieser Zusammenhänge ist es verständlich, dass sich seit 1948 der Index für die Preise im Wohnungsbau um 124 vH erhöht hat, wogegen die Lebenshaltungskosten eine Steigerung von nur 107 vH aufwiesen. Den stärksten Preisauftrieb mit 24 vH verzeichneten die Baupreise, ähnlich

wie die Lebenshaltungskosten, im Jahre 1951. Weitere beachtliche Steigerungen um etwa 10 bis 12 vH fanden in den Jahren 1950, 1952, 1953 und 1957 statt. Die Preissteigerungen im Sektor des Wohnungsbaues verminderten die Kaufkraft des Franken in Bezug auf die Baukosten im Laufe der Jahre seit 1948 um mehr als die Hälfte. Aus dieser Betrachtung lassen sich Rückschlüsse auf den Inflationseffekt bei Schulden und Forderungen seit 1948 deutlich erkennen. So ist es bedeutsam, dass ein nominaler Schuldwert aus dem Jahre 1948 infolge der Preisentwicklung heute nur noch 45 vH des ursprünglichen Kaufkraftwertes darstellt, eine Schuld aus dem Jahre 1955 beispielsweise rund 78 vH.

Die Entwicklung der Preise für den Wohnungsbau im Saarland
und in den übrigen Ländern der Bundesrepublik
von 1948 bis Mai 1958

Zeit	Der Preisindex für den Wohnungsbau	
	im Saarland	in den übrigen Ländern der Bundesrepublik
JD 1948	100,0	100,0
1949	109,5	93,6
1950	121,0	89,0
1951	149,7	103,2
1952	166,7	110,0
1953	165,5	106,4
1954	157,7	106,8
1955	174,6	114,6
1956	182,6	118,9
1957	204,4	124,6
1958 - Mai	223,8	129,8

Die Entwicklung der Baupreise in der Bundesrepublik wich von der im Saarland wesentlich ab, nicht nur hinsichtlich des Ausmasses der Preissteigerungen sondern auch hinsichtlich des Vergleichs mit der Entwicklung der Preise für die Lebenshaltung. Während sich seit 1948 die Lebenshaltungskosten um rund 11 vH erhöht haben, sind die Baukosten nahezu 25 vH gestiegen.

Das bedeutet, dass die Baupreise in der Bundesrepublik wesentlich stärker der Entwicklung der Lebenshaltung vorausseilten als im Saarland, wenn gleich auch berücksichtigt werden muss, dass das Ausmass der Steigerung weit unter dem liegt, wie es im Saarland als Teil des französischen Wirtschaftsraumes festgestellt wurde. Die stärkere Abweichung zwischen der Entwicklung der Lebenshaltungskosten und den Baupreisen ist vor allem darin begründet, dass die Preise auf dem Baumarkt im Bundesgebiet viel stärker als im französischen Wirtschaftsraum dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage unterlagen und von keiner dirigistischen Preispolitik gesteuert wurden.



Der Preisindex für die Bauwirtschaft und
der Index für Einfamilien- und Mehrfamili-
engebäude von 1954 bis Mai 1958

vH erhöht. Die Steigerung seit November 1957 betrug allein 9 vH. Die Kosten für ein Einfamiliengebäude verteuerten sich seit dem Basisjahr um 41 und für Mehrfamiliengebäude um 42 vH. Die Indexreihen für die in Gruppen zusammengefassten Bauleistungen zeigten beim Index der Bauwirtschaft einen mehr oder weniger gleichmässigen Verlauf. Nur insoweit die Einzelleistungen innerhalb der Gruppen eine unterschiedliche Bedeutung hatten, wichen die Gruppenindices

Der Preisindex für die gesamte Bauwirtschaft hat sich seit dem Jahre 1954 (Jahresdurchschnitt) bis zum Mai 1958 um knapp 42

Preisindex für die Bauwirtschaft
1954 = 100

Bauarbeiten	Bauwirtschaft insgesamt			darunter					
				Einfamilien- gebäude			Mehrfamilien- gebäude		
	1957 Nov.	1958		1957 Nov.	1958		1957 Nov.	1958	
		Febr.	Mai		Febr.	Mai		Febr.	Mai
<u>Erd- und Grundbaurarbeiten</u>	135,4	150,1	152,4	140,2	155,3	157,7	140,2	155,3	157,7
Erdarbeiten	136,5	151,5	153,9	140,2	155,3	157,7	140,2	155,3	157,7
Rammarbeiten	127,1	134,3	139,3	-	-	-	-	-	-
Abwasserkanalarbeiten	125,1	139,4	139,7	-	-	-	-	-	-
<u>Rohbaurarbeiten</u>	130,6	143,8	145,9	128,6	140,6	142,5	131,0	143,1	145,2
Mauerarbeiten	126,9	140,9	143,0	126,9	140,9	143,0	126,9	140,9	143,0
Beton- und Stahlbeton- arbeiten	135,3	152,8	155,8	135,4	146,5	148,9	135,4	146,5	148,9
Naturwerksteinarbeiten	128,5	147,5	147,5	128,5	147,5	147,5	-	-	-
Betonwerksteinarbeiten	137,9	151,0	153,3	137,9	151,0	153,3	137,9	151,0	153,3
Zimmerarbeiten	136,4	145,0	146,6	136,4	145,0	146,6	136,4	145,0	146,6
Dachdeckerarbeiten	119,7	128,4	129,6	119,7	128,4	129,6	119,7	128,4	129,6
Klempnerarbeiten	118,5	125,6	126,4	119,9	125,7	126,3	119,9	125,7	126,3
<u>Ausbauarbeiten</u>	133,3	139,6	141,3	130,0	136,8	138,1	131,3	138,6	139,7
Putz- und Stuckarbeiten	138,9	153,7	155,3	138,9	153,7	155,3	138,9	153,7	155,3
Fliesen- und Platten- arbeiten	115,6	121,7	121,7	115,6	121,7	121,7	115,6	121,7	121,7
Bautischlerarbeiten	137,4	138,5	139,2	137,4	138,5	139,2	137,4	138,5	139,2
Schlosserarbeiten	134,7	140,0	143,2	134,7	140,0	143,2	134,7	140,0	143,2
Glaserarbeiten	114,4	120,7	124,7	114,4	120,7	124,7	114,4	120,7	124,7
Ofen- und Herdarbeiten	129,1	131,0	131,0	129,1	131,0	131,0	129,1	131,0	131,0
Anstricharbeiten	133,6	143,4	145,4	133,6	143,4	145,4	133,6	143,4	145,4
Klebearbeiten, Wand- bekleidung	135,0	140,8	144,3	135,0	140,8	144,3	135,0	140,8	144,3
Klebearbeiten, Beläge	121,0	132,5	132,8	121,0	132,5	132,8	121,0	132,5	132,8
<u>Haustechnische Anlagen</u>	123,7	133,5	136,0	125,0	136,5	140,5	120,7	129,4	130,8
Zentralheizungsbau	125,0	137,7	142,6	125,0	137,7	142,6	-	-	-
Gas-, Wasser- und Ab- wasserinstall. Arbeiten	114,7	124,8	126,3	114,7	124,8	126,3	116,8	124,8	126,3
Elektr. Starkstromlei- tungsanlagen	130,3	140,7	143,5	130,3	140,7	143,5	131,1	142,3	143,5
Elektr. Schwachstrom- leitungsanlagen	131,7	135,9	139,2	131,7	135,9	139,2	132,6	135,9	139,2
<u>Strassenbaurarbeiten</u>	120,7	130,2	130,8	-	-	-	-	-	-
Unterbaurarbeiten	126,7	134,1	136,5	-	-	-	-	-	-
Steinsetzerarbeiten	127,1	133,8	137,4	-	-	-	-	-	-
Strassenasphaltarbeiten	126,0	142,7	142,7	-	-	-	-	-	-
Betonstrassenbau	117,7	125,6	125,6	-	-	-	-	-	-
	130,2	140,6	142,7	128,8	139,1	141,3	130,1	140,3	142,0

Betrachtet man die Preisreihen der Einzelleistungen, so zeigt sich, dass in vielen Fällen relativ starke Preisbewegungen bei den lohnintensiven Bauleistungen auftraten, während sie bei den materialintensiven schwächer waren. Am kräftigsten verteuerten sich seit Mitte 1954 bis Mai 1958 die Erdarbeiten, und zwar um rund 50 vH. Allein von November bis zum Berichtsmonat Mai machte die Erhöhung 13 vH aus. Ungefähr die gleiche Preisentwicklung konnte man bei Rohbauarbeiten feststellen. Seit Herbst vorigen Jahres zeigten sich Steigerungen bei den Einzelleistungen in dieser Gruppe von 7 bis 15 vH. Zuerwähnen wären in dieser Gruppe vor allem die Preise für Maurerarbeiten mit einer Preisheraufsetzung seit November um rund 12 vH. Bei den Ausbauarbeiten waren die Preisbewegungen weniger stark. Sie erhöhten sich seit November 1957 um 6 vH, lagen allerdings gegenüber 1954 auf dem gleichen Niveau wie die durchschnittlichen Gesamtkosten bzw. Leistungen. Innerhalb dieser Gruppe war die Entwicklung sehr unterschiedlich. Putz- und Stuckarbeiten erfuhren seit dem Basiszeitraum 1954 Heraufsetzungen im Preis um über die Hälfte, wogegen die Preise für Fliesen- und Plattenarbeiten um knapp ein Viertel anstiegen. Eine ähnliche Entwicklung stellte man bei den Preisen von Glaserarbeiten fest. Geringfügig stärker war die Preisentwicklung bei Ofen- und Herdarbeiten. Die Anstreicherarbeiten stiegen gegenüber der durchschnittlichen Niveauerhöhung geringfügig stärker. Bei den haustechnischen Anlagen nahm die Gas- und Wasserinstallation am schwächsten an der allgemeinen Preisentwicklung teil. Die Preise lagen nur um ein Viertel höher als die Preise im Jahre 1954. Dagegen lagen die Preise für elektrischen Starkstrom im Mai 1958 um mehr als die Hälfte höher als vor drei Jahren. Die Preisentwicklung im Strassenbau seit 1954 brachte im Vergleich zu allen übrigen Leistungen eine schwächere Verteuerung mit sich. Die Preiserhöhungen machten im Durchschnitt für alle Arbeiten rund 30 vH aus. Unter dem Durchschnitt lag die Entwicklung für den Betonstrassenbau (+ 26 vH), wogegen die Strassenasphaltarbeiten um 43 vH und die Steinsetzerarbeiten und Unterbauarbeiten sich um ein Drittel verteuerten.