

STATISTISCHE BERICHTE



594

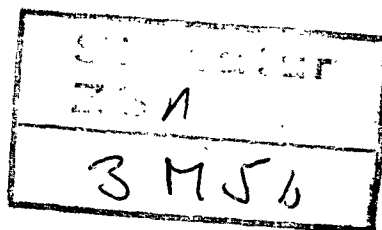
Wiesbaden



Herausgeber: Statistisches Bundesamt / Wiesbaden

Arb. Nr. VI/21/38

Erschienen am 16. Dezember 1959



Messziffern der Bauleistungspreise

und

Preisindex für Wohngebäude

Februar 1958 bis Mai 1959

Nachdruck – auch auszugsweise – nur mit Quellenangabe gestattet.

Neuberechnung von Preismeßziffern für Bauleistungen und eines Preisindex für Wohngebäude

Inhaltsübersicht

Vorbemerkung

- I. Zur Aufgabe und Aussagekraft von Meßziffern für Bauleistungspreise und von Baupreisindizes
 1. Preise der Bauleistungen als „Erzeugerpreise“ und als „Einkaufspreise“
 2. Ein Baupreisindex als Erzeugerpreisindex des Baugewerbes
 3. Ein Baupreisindex als Index der Preise für Bauinvestitionen
- II. Die Meßziffern der Bauleistungspreise
 1. Die Preisermittlung
 2. Ergebnisse
- III. Der Preisindex für Wohngebäude
 1. Wägungsunterlagen und Zeitbasis
 2. Gruppenindizes und Gesamtindex
 3. Ergebnisse

Anhang

Auszug aus DIN 276 (März 1954), Kosten von Hochbauten

Vorbemerkung

Die Überlegungen über eine Neugestaltung des Baupreisindex, die nun schon seit Jahren laufen und immer noch nicht als abgeschlossen bezeichnet werden können, haben immerhin schon vor längerer Zeit zu einer grundsätzlichen Entscheidung über die Art der Preisermittlung und damit auch über die wichtigsten Grundlagen für die Neuberechnung des Baupreisindex geführt. Es sollten nicht mehr wie für den alten „Preisindex für den Wohnungsbau“ die Preise für Baumaterialien, die Löhne für Bauarbeiter, die Preise für Bauleistungen von Handwerkern und die Gebühren für Baunebenleistungen ermittelt und aus ihnen die Preisentwicklung eines „Indexhauses“ abgeleitet werden, sondern man wollte nun aus Gründen, die in den weiteren Ausführungen klar werden, von den Preisen für die verschiedenen, bei der Herstellung der Bauwerke geleisteten Arbeiten ausgehen. Im Anschluß an diese Entscheidung wurde die Ermittlung für Preise von Bauleistungen vorbereitet. Seit 1958 melden 1 200 Bauunternehmer rund 7 000 Preise für rund 120 wichtige Bauleistungen, aus denen Preismeßziffernreihen für diese Bauleistungen errechnet werden. Mit dem Beginn der laufenden Preisermittlungen wurde auch versucht, noch nachträglich Preise für die berücksichtigten Bauleistungen im Jahre 1954 zu ermitteln, da dieses Jahr als Basis für die Berechnung des neuen Index dienen sollte. Verständlicherweise waren die Meldungen für 1954 nicht ganz so zahlreich wie die laufenden Meldungen; die ermittelten 5 000 Preise reichen aber für den gedachten Zweck aus.

Mit dem Anlaufen der Preisreihen und ihrer Veröffentlichung in Form von „Preismeßziffern für Bauleistungen“ sind die Arbeiten an der Neugestaltung der Baupreisstatistik noch nicht abgeschlossen. Der für den Bereich des Wohnungsbaus berechnete „Preisindex für Wohngebäude“ bietet einen Ersatz für den seit Februar 1959 nicht mehr veröffentlichten früheren „Preisindex für den Wohnungsbau“. Die Veröffentlichung der Preismeßziffernreihen und des „Preisindex für Wohngebäude“ gibt aber Anlaß, die Aufgabe der Baupreisstatistik und insbesondere von Baupreisindizes sowie den Platz, der ihnen im System der Preisindizes zukommt, noch einmal darzulegen sowie festzustellen, wie weit wir gekommen sind und was noch zu tun übrigbleibt.

I. Zur Aufgabe und Aussagekraft von Meßziffern für Bauleistungspreise und von Baupreisindizes

1. Preise der Bauleistungen als „Erzeugerpreise“ und als „Einkaufspreise“

Bei den Überlegungen über die Ermittlung der „Baupreise“ und ihrer Veränderungen hat man sich zunächst klarzumachen, daß es meist nicht das fertige und vollständige „Gebäude“ oder „Bauwerk“ ist, das von einem einzigen Bauunternehmer produziert und verkauft oder von einem Bau-

herrn bzw. seinem Beauftragten bestellt und bezahlt wird. Nur ausnahmsweise übernimmt ein Generalunternehmer im Hochbau die Herstellung eines schlüsselfertigen Gebäudes, nur selten im Tiefbau die Herstellung einer gebrauchsfertigen Anlage. Üblicherweise kontrahiert der Bauherr oder der von ihm mit der Bauleitung beauftragte Architekt mit einer ganzen Reihe von Unternehmern. Diese gehören zwar zum größten Teil dem Bauhauptgewerbe und dem Ausbaugewerbe an, können aber auch anderen Wirtschaftszweigen (z. B. dem Stahlbau, der Schlosserei und der Tischlerei) angehören. Von den Unternehmern läßt sich der Bauherr bzw. sein Architekt die Lieferung einer bestimmten Arbeit am Bau — nach der im Bauwesen üblichen Ausdrucksweise: bestimmter Bauleistungen — anbieten, die bei der Annahme des Angebotes ausgeführt und dem Besteller als „Produkt“ geliefert werden. Die „Bauleistungen“ entsprechen damit den „Waren“ oder „Produkten“, deren Preise bei den übrigen Preisstatistiken beobachtet werden; es handelt sich also auch hier — unter dem Aspekt der unternehmerischen Produktion — um Erzeugerpreise. Die Art der Bauvergabe und -abrechnung und die Tatsache, daß die bei anderen Waren übliche Verteilungsfunktion des Handels bei den an Grund und Boden gebundenen Bauten wegfällt, hat jedoch zur Folge, daß die Verkaufspreise der Erzeuger für einzelne Bauleistungen fast immer auch die Einkaufspreise der Bauherren sind. Nur selten wird — wie gesagt — ein Generalunternehmer zwischen die Erzeuger der einzelnen Bauleistungen und den Bauherren eingeschaltet sein, dessen Leistungen im Preis des „Produktes“ mit vergütet werden müssen.

So nützlich die Ermittlung und Veröffentlichung von Preismeßziffernreihen für einzelne Bauleistungen auch sein mögen, viele Benutzer erwarten einen indexmäßig zusammengefaßten Ausdruck für die Entwicklung der Baupreise. Der Aufbau der Baupreisindizes hängt aber davon ab, für welche Tatbestände oder für welche Wertsummen sie die Preisentwicklung darstellen sollen. Ihre Verwendungszwecke und die Grundsätze für ihre Berechnung müssen daher im folgenden geprüft werden. Dabei wird zweckmäßigerweise von der Gruppenbildung und Terminologie der DIN 276 (Kosten von Hochbauten) ausgegangen, die wegen der gemeinsamen Regelung durch die VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) sinngemäß auch für Tiefbauten gilt. Teil A (Kostenarten) der DIN 276, Ausgabe März 1954, ist gekürzt auf S. 592 f. abgedruckt.

2. Ein Baupreisindex als Erzeugerpreisindex des Baugewerbes

Mit einem Erzeugerpreisindex soll die Preisentwicklung der erzeugten und abgesetzten Produkte produzierender Unternehmen gezeigt werden, z. B. um die Umsatzentwicklung von Preiseinflüssen bereinigen zu können und um hinter den Wertbewegungen Mengenbewegungen erkennen zu können. Will man — nachdem für die meisten anderen Wirtschaftszweige entsprechende Erzeugerpreisindizes zur Verfügung stehen — einen „Baupreisindex“ berechnen, der für die Preisbereinigung der Umsatzentwicklung im Baugewerbe brauchbar ist, so ergeben sich zwei Schwierigkeiten.

Das Produkt „Bauwerk“ bzw. seine Bestandteile werden nicht allein vom Baugewerbe oder seinen einzelnen Wirtschaftszweigen hergestellt und verkauft, sondern es sind auch andere Wirtschaftszweige an der Herstellung beteiligt, nämlich mit Lieferungen „investitionsreifer“ Waren oder mit der Lieferung von Dienstleistungen unmittelbar an die Bauherren. Diese Zusammenhänge sind im Schaubild 1 schematisch und stark vereinfacht dargestellt. Es soll zeigen, daß die addierten „Umsätze“ der einzelnen Zweige des Baugewerbes nicht den Wert eines Bauwerks ergeben und umgekehrt¹⁾.

Die zweite Schwierigkeit entsteht dadurch, daß das Baugewerbe nicht nur Neubauten produziert, sondern in großem

1) Die Möglichkeit, daß Baustoffe nicht von den einzelnen Zweigen des Baugewerbes bezogen werden und in ihrem Umsatzwert enthalten sind, sondern von den Bauherren gekauft und zur Verfügung gestellt werden, ist außer Betracht gelassen worden, um die Darstellung zu vereinfachen.

Umfange auch Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten leistet und Umbauten, Ausbauten (z. B. von Läden) und Abbrüche übernimmt. Schließlich sind in den Umsätzen des Baugewerbes auch noch Handelsumsätze und Umsätze aus sonstigen Leistungen enthalten (z. B. Transportleistungen, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Durchführung von Bauleistungen stehen, Maschinenvermietung u. a.). Im Schaubild 1 ist diese Zusammensetzung der Umsätze des Baugewerbes angedeutet; die auf die verschiedenen Kategorien fallenden Anteile können allerdings nicht ausreichend quantifiziert werden, so daß das Schema in dieser Hinsicht nur als Schema gelten kann. Tatsächlich haben in den einzelnen Zweigen des Baugewerbes die Anteile der Reparaturarbeiten und der Handelsumsätze usw. im Verhältnis zu den Arbeiten an Neubauten ein sehr unterschiedliches Gewicht.

Durch eine dunkle Schraffur im Schema ist angedeutet, welcher Teil der Umsätze mit Hilfe der vorliegenden Preismeßziffernreihen behelfsmäßig beobachtet werden kann. Das ist für Neubauleistungen vollständig der Fall, für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten usw. nur insoweit, als sie im Leistungsvertrag übernommen worden sind, nicht aber für Arbeiten, die im Stundenlohnvertrag durchgeführt werden.

Es ist leider noch nicht möglich, die einzelnen Preismeßziffernreihen für die Bauleistungen zu einem Preisindex der Neubauarbeiten des Baugewerbes oder seiner einzelnen Zweige zusammenzufassen, denn es gibt noch keine ausreichenden Wägungsunterlagen, insbesondere für die Aufteilung der Umsätze nach Neubauten, Reparaturen, sonstigen Umsätzen usw. Ein Preisindex für Bauwerke, von dem weiter unten noch gesprochen werden wird, könnte vielleicht ersatzweise für die Umsätze aus Neubauleistungen herangezogen werden. Er kann jedoch nicht als der Erzeugerpreisindex für das Baugewerbe allein gelten, sondern ist der Erzeugerpreisindex für die an der Herstellung der Bauwerke beteiligten Wirtschaftszweige.

Die Darstellung der Preisentwicklung für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten usw. ist — wie gesagt — mit den vorliegenden Preismeßziffernreihen für Bauleistungen nicht mit abgedeckt, soweit diese Arbeiten im Stundenlohnvertrag vergeben werden. Die Preisentwicklung dürfte hier viel ausgeprägter durch die Entwicklung der Löhne bestimmt werden als bei den Bauleistungspreisen. Die Überlegungen, wie man die Unterlagen über die Entwicklung der „Reparaturpreise“ vervollständigen oder gar einen Reparaturpreisindex berechnen kann, an dem außer für die Umsatzbereinigung des Baugewerbes auch seitens der Wohnungswirtschaft und der Sachversicherer der Versicherungswirtschaft ein Interesse besteht, sind in Anbetracht der Schwierigkeiten noch nicht sehr weit gediehen.

3. Ein Baupreisindex als Index der Preise für Bauinvestitionen

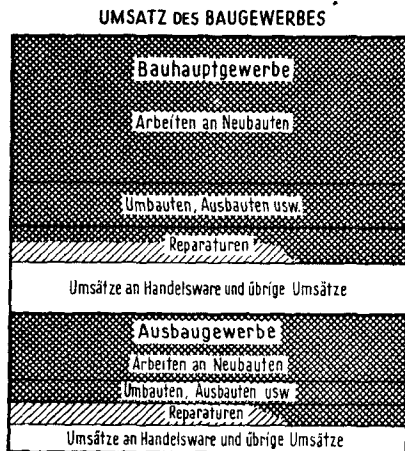
Betrachtet man die Bedeutung eines Baupreisindex von der Seite des Bestellers oder Auftraggebers — oder in der Sprache der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung: von der Seite der „Investoren“ — so würde die Entwicklung der Einkaufspreise für neu gebaute Bauwerke eine wichtige Komponente für die Preisentwicklung der Bauinvestitionen vermitteln. In den bisher vom Statistischen Bundesamt berechneten Preisindizes für Einkaufspreise sind Investitionsaufwendungen nicht vertreten, außer bei der Beobachtung der Preisentwicklung der Ausgaben für Investitionen im Rahmen des Index der Einkaufspreise landwirtschaftlicher Betriebsmittel.

Ein Preisindex für Bauinvestitionen muß sich von einem Erzeugerpreisindex des Baugewerbes zunächst einmal dadurch unterscheiden, daß er nur die „zu aktivierenden“ Bauleistungen berücksichtigt. Das sind im wesentlichen die Neubauten (wenn man Umbauten usw., die ebenfalls Bauinvestitionen darstellen, hier außer Betracht läßt). Andererseits gehören Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen sowie die Handelsumsätze des Baugewerbes nicht zu einem

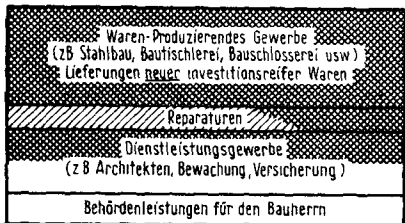
DURCH BAUPREISINDICES ZU BEOBACHTENDE WERTE Schematische und stark vereinfachte Darstellung

A. UMSÄTZE DES BAUGEWERBES UND ANDERER BAU-AUSFÜHRENDE WIRTSCHAFTSZWEIGE

Verkaufspreise (Erzeugerpreise) der Produzenten

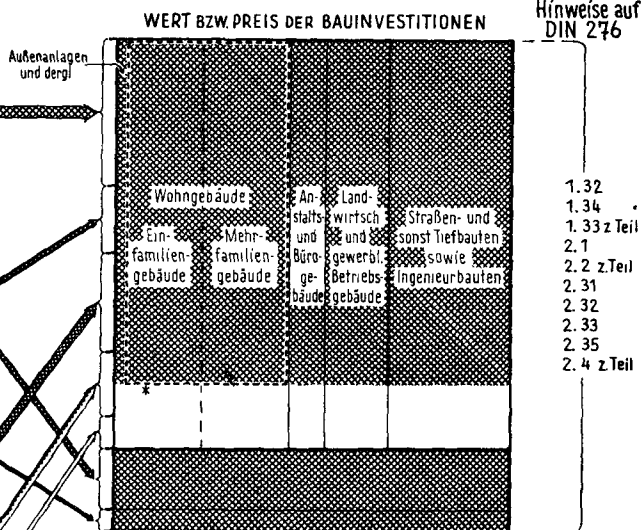


VERKÄUFE (TEIL DER UMSÄTZE) ANDERER WIRTSCHAFTSZWEIGE AN DIE BAUHERREN (INVESTOREN)

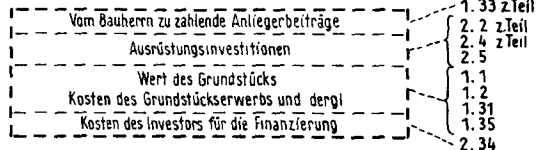


Restliche Verkäufe (Umsätze) vorstehender Bereiche an andere Abnehmer

B. WERTE DER BAUINVESTITIONEN (NUR NEUBAUTEN)



IM WERT BZW. PREIS DER BAUINVESTITIONEN NICHT ZU BERÜCKSICHTIGENDE KOSTEN



* Im Preisindex für Wohngebäude berücksichtigt

Preisindex der Bauinvestitionen. Der Preisindex muß ferner die Lieferungen inestitionsreifer Waren anderer Wirtschaftszweige berücksichtigen, die vielfach an der Grenze der Ausrüstungsinvestitionen stehen (z. B. Fahrstühle usw.).

Welche Kosten eines Bauwerkes als „Bauinvestition“ im volkswirtschaftlichen Sinne angesehen werden müssen, läßt sich am besten unter Heranziehung der DIN 276 zeigen (siehe S. 592f.).

Zu den Bauinvestitionen werden von den Kostenarten der DIN 276 gerechnet:

Von 1 Kosten des Baugrundstückes nur ein Teil der Erschließungskosten, und zwar

- 1.32 Kosten für das Herrichten des Baugrundstückes
- 1.34 Kosten der nichtöffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen
- 1.33 Zum Teil, und zwar Kosten für vertraglich vereinbarte Anlagen (z. B. Unternehmerstraßen).

Eine besondere Stellung nehmen die Kosten der öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen (Teil aus 1.33) ein, die vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn durch Zahlung von Anliegerbeiträgen (teilweise) finanziert werden. Diese Zahlungen setzen sich zwar zu irgendeinem Zeitpunkt in Bauleistungen um; Auftraggeber und Bauherr ist dann aber die Gemeinde. Volkswirtschaftlich handelt es sich also um (finanzielle Beiträge zu) Bauinvestitionen (Tiefbauten) der Gemeinden und nicht um den Kauf von Bauleistungen durch den privaten Bauherrn. Würden sie bei diesem — also z. B. beim Wohnungsbau — gezahlt, so müßten sie — möglicherweise in einem anderen Zeitraum — bei den Bauten der Gemeinden abgesetzt werden. Es erscheint daher zweckmäßiger, diese „Anliegerbeiträge“ bei den privaten Bauherren nur nachrichtlich nachzuweisen, sie aber nicht in den Wert des Bauwerks einzurechnen.

Im Preisindex der Bauinvestitionen nicht zu berücksichtigen sind die Positionen:

- 1.1 Wert des Baugrundstücks
- 1.2 Erwerbskosten (Grundstücksnebenkosten)
- 1.31 Abfindungen und Entschädigungen zur Erlangung der freien Verfügung über das Grundstück
- 1.35 andere einmalige Abgaben

Volkswirtschaftlich gesehen, handelt es sich hier um Käufe von vorhandenem (nicht produziertem) Grund und Boden und um sonstige Kosten des Grundstückserwerbs, nicht aber um Kosten, die mit dem Baugeschehen zeitlich und sachlich unmittelbar verbunden sind.

Soweit Kosten im Zusammenhang mit dem Baugrundstück nicht als Bauinvestitionen angesehen werden können, sind sie in dem Schema nachrichtlich nachgewiesen.

Zu den Bauinvestitionen sind zu rechnen:

- 2.1 Kosten der Gebäude (reine Baukosten)
- 2.2 Kosten der Außenanlagen mit geringen Ausnahmen, die als Ausrüstungsinvestitionen anzusehen sind (z. B. Feuerlöschgeräte).

Von 2.3 Baunebenkosten ein Teil, nämlich

- 2.31 Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen,
- 2.32 Kosten der Verwaltungsleistungen,
- 2.33 Kosten der Behördenleistungen
- 2.35 sonstige Nebenkosten mit geringen Einschränkungen.

Die Kosten für die Beschaffung der Finanzierungsmittel (2.34) sind zwar Kosten der Investitionsfinanzierung durch den Investor, sie sind aber nicht als Bestandteil des Preises der Bauinvestitionen anzusehen. Sie stehen in ihrer Höhe nicht unmittelbar mit dem Baugeschehen in Verbindung, sondern hängen von der Vermögenslage des Bauherrn ab. Ob jemand mit eigenen oder fremden Mitteln baut, darf den Preis des Investitionsgutes nicht beeinflussen.

Die Kosten nach 2.34 sind daher im Schaubild außerhalb des Wertes des Bauwerks angedeutet.

Von 2.4 Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen ein Teil; der Rest sind Ausrüstungsinvestitionen. Bei den Wohngebäuden und bei den Industriebauten dürften die besonderen Betriebseinrichtungen wohl überwiegend zu den Bauinvestitionen gehören, bei den öffentlichen Bauten, den „gewerblich genutzten“ Gebäuden und den Gärtnerei- und Landwirtschaftsbetrieben jedoch weitgehend zu den Ausrüstungsinvestitionen.

- 2.5 Die Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen sind eindeutig Ausrüstungsinvestitionen.

Durch die bisher ermittelten Preisreihen lassen sich nur die reinen Baukosten (2.1) und die zu den Investio-

nen gerechneten Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (2.31) erfassen, die ohnehin zu den reinen Baukosten in Beziehung gesetzt werden. Auf die Möglichkeiten, sie indexmäßig zusammenzufassen, wird weiter unten eingegangen.

Die Bauinvestitionen lassen sich nach der Art des Bauherrn untergliedern in solche von

- privaten Haushalten
- Gemeinnützigen Wohnungs- und ländlichen Siedlungsunternehmen
- Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen der verschiedenen Wirtschaftszweige
- Behörden.

Es gibt jedoch keine Unterlagen, um die Preisreihen der Bauleistungen für die Investitionen der verschiedenen Bauherrngruppen direkt zu einem Preisindex zusammen zu gewichten. Preisindices für die verschiedenen Bauherrngruppen könnte man aber indirekt gewinnen, indem man Preisindices für die Bauwerksarten mit Hilfe der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik über die veranschlagten Baukosten der fertiggestellten Vorhaben in der Kombination von Bauwerksarten und Bauherrngruppen entsprechend auswertet.

Die Unterteilung der Bauinvestitionen nach dem Verwendungszweck der Bauten würde in Anlehnung an die Bautätigkeitsstatistik zu unterscheiden haben:

- Wohngebäude
- Anstaltsgebäude
- Bürogebäude (aller Wirtschaftszweige)
- landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude
- Tiefbauten der verschiedenen Art (Straßenbauten, Tiefbauten an Wasserstraßen usw.).

Für Bauwerke der verschiedenen Verwendungszwecke lassen sich Wägungsschemata durch Auswertung der Abrechnungunterlagen von typischen Gebäuden, die in entsprechender Zusammenfassung die Preisentwicklung für die betreffende Bauwerksart repräsentieren können, gewinnen. Ihre Beschaffung stößt allerdings praktisch auf große Schwierigkeiten, so daß bisher vom Statistischen Bundesamt ausreichende Unterlagen nur für Wohngebäude (Einfamiliengebäude und Mehrfamiliengebäude) zusammengestellt werden konnten.

Mit ihrer Hilfe wurde der Preisindex für Wohngebäude berechnet; zunächst allerdings beschränkt auf die Gruppenindices für „Bauleistungen am Gebäude“, die den Kosten der Gebäude (reine Baukosten) entsprechen und für „Baunebenleistungen“ soweit sie die Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen darstellen. Die Bemühungen, ausreichende Wägungsunterlagen auch für die anderen Bauwerksarten, z. B. Bürogebäude, gewerbliche Betriebsgebäude usw., Straßen und andere Tiefbauten, zu erhalten, werden fortgesetzt und dürften in absehbarer Zeit zu Ende geführt werden können. Sobald alle Gruppenindices für Bauwerksarten (nach dem Verwendungszweck) zur Verfügung stehen, wird es möglich sein, einen zusammenfassenden Preisindex für Bauwerke (Bauinvestitionen) überhaupt zu errechnen. Als Werte für die Wägung werden dann die Angaben über die Baukosten aus der Bautätigkeitsstatistik des Hochbaus und aus der Statistik der Bauvergaben im Tiefbau herangezogen werden können; solange die letzteren noch nicht zur Verfügung stehen oder soweit sie nicht ausreichen, muß versucht werden, das Verhältnis der Bauinvestitionen im Hochbau und im Tiefbau zueinander behelfsmäßig zu schätzen.

Da in der Bautätigkeitsstatistik die Baukosten nach einer kombinierten Gliederung von Bauherrngruppen und Bauwerksarten (nach dem Verwendungszweck) nachgewiesen werden, können die Teilindices für die Bauwerksarten auch zu Indices für die Bauherrnarten zusammengewogen werden, je nach dem Umfang, in dem die Bauherren Bauwerke der verschiedenen Art in Auftrag geben.

Der Bauherr ist nicht immer der spätere Benutzer. Zum Beispiel lassen Versicherungsunternehmen Bürogebäude und Wohngebäude bauen, die sie vermieten. Baupreisindices in der Gliederung nach Benutzern zu berechnen ist aber nicht möglich.

II. Die Meßziffern der Bauleistungspreise

Die Bedeutung der Meßziffern der Bauleistungspreise ist in den vorangehenden grundsätzlichen Ausführungen dargestellt. Meßziffern auf der Basis 1954 = 100 für Februar, Mai, August und November 1958 sowie Februar und Mai 1959 werden in diesem Statistischen Bericht veröffentlicht.

1. Die Preisermittlung

Die einzelnen Bauleistungen wurden von Sachverständigen der Bauwirtschaft gemeinsam mit Vertretern der zuständigen Ministerien ausgewählt. Die Beschreibungen der Bauleistungen sind nur allgemein abgefaßt; die Berichtsfirmen sollen sie bei der ersten Meldung durch zusätzliche Eintragungen über den Leistungsumfang, die Transportentfernung und dergl. ergänzen. Die Firma ist bei ihren weiteren Meldungen an diese Beschreibung gebunden. Wenn jeder Betrieb die Bauleistung im einzelnen so beschreibt, wie sie von ihm in der Regel ausgeführt wird, ist anzunehmen, daß ständig Preise aus Abschlüssen (Zuschlagspreise), d. h. echte Marktpreise angegeben werden können, die sich — zeitlich gesehen — stets auf „Waren“ gleicher Art beziehen. Die 120 ausgewählten Bauleistungen stellen nur einen Teil, wenn auch den wesentlichsten, der in ein Gebäude eingehenden Leistungen der Bauwirtschaft dar. Sie sind jedoch so ausgewählt worden, daß sie auch den Preisverlauf der nicht in die Erhebung einbezogenen übrigen Leistungen repräsentieren. Das Statistische Bundesamt wird es sich angelegen sein lassen, dies von Zeit zu Zeit durch zusätzliche Untersuchungen zu überprüfen.

Bei rund 1 200 Firmen im Bundesgebiet werden für die rund 120 ausgewählten Bauleistungen Preise erhoben, die zwischen Bauherren bzw. ihren Beauftragten und Baufirmen um die Mitte des betreffenden Erhebungsmonats (Februar, Mai, August, November) vereinbart worden sind. Es handelt sich hierbei um echte Marktpreise, wobei unerheblich ist, ob die Baufirma in dem Preis ihre kalkulierten Kosten zuzüglich eines Gewinnes entgolten erhält oder ob sie bei schlechter Marktlage gegebenenfalls nur sehr geringe Gewinne erzielt oder gar Verluste hinnehmen muß. Die tatsächliche Vergabepraxis der Bauherren, nach der Bauleistungen (... cbm Mauerwerk einer bestimmten Art an einem bestimmten Ort) und nicht Mauerziegel frei Bau und eine bestimmte Zahl von Arbeitsstunden in Auftrag gegeben werden — diese Angaben wurden dem alten Preisindex für den Wohnungsbau zugrunde gelegt — wird damit berücksichtigt.

Das wichtigste Ziel der Erhebung von Bauleistungspreisen ist es, die Veränderungen der Preise darzustellen. Daher werden aus den absoluten Preisen der Berichtsstellen lediglich Meßziffernreihen berechnet. Aus den Preismeßziffern für jede Leistung (im allgemeinen 50 bis 70 Reihen) und für jeden Erhebungszeitpunkt werden dann aus Mangel an Wägungsunterlagen ungewogene arithmetische Mittel für das Bundesgebiet errechnet.

Es kann hier nicht auf alle Probleme eingegangen werden, die sich für eine sinnvolle und zuverlässige laufende preisstatische Erfassung bei den Bauleistungen ergeben, z. B. bei ihrer Abgrenzung und Beschreibung und der Sicherung der zeitlichen Konstanz (Kaufbedingungen und Qualität je Einheit). Es muß aber doch darauf hingewiesen werden, daß bei der Auswertung die Bedeutung des zeitlichen Bezugs richtig verstanden werden muß. Die Meßziffern geben den Preisstand wider für die im Beobachtungszeitpunkt kontrahierten Leistungen. Die zum Beobachtungszeitpunkt ausgeführten Leistungen mögen zum Teil zu Bedingungen und Preisen durchgeführt werden, die aus früheren Kontrakten unter anderen Preisverhältnissen stammen, und für die im Beobachtungszeitpunkt gebuchten Umsätze mögen wiederum unter Umständen noch andere Preise gelten. Diese Problematik wiegt um so leichter, je kürzer der Zeitabstand zwischen Bauvergabe, Bauausführung und Bauabrechnung ist.

2. Ergebnisse

Die Preismeßziffern für die einzelnen Bauleistungen zeigen eine sehr unterschiedliche Entwicklung. Im Mai 1959 schwankt

ihr Stand (1954 = 100) zwischen 92 für 1 Stück Einbauwanne und 140 für 1 cbm aufgelockerten, mittelschweren Boden. Die Bauleistungen der Erdarbeiten, der Beton- und Stahlbetonarbeiten und der Putz- und Stuckarbeiten zeigen im allgemeinen einen überdurchschnittlichen, die der Naturwerksteinarbeiten, der Zimmer-, der Dachdeckungs- und Klempnerarbeiten und die der verschiedenen Ausbauarbeiten im allgemeinen einen unterdurchschnittlichen Stand.

In dem Zeitraum von Mai 1958 bis Mai 1959 haben sich die Preise besonders stark erhöht für jene Arbeiten, die bereits wegen ihres überdurchschnittlichen Standes gegenüber 1954 genannt worden sind. Hier kommen bei den Bauleistungen der Erdarbeiten Steigerungssätze von an und über 10 vH vor, und der Preis für 1 cbm aufgelockerten mittelschweren Boden hat sich in Jahresfrist um 12 vH erhöht. Auf der anderen Seite stehen Bauleistungen, insbesondere der Ausbauarbeiten, deren Preise sich von Mai 1958 bis Mai 1959 kaum erhöht haben, wie bei den Ofen- und Herdarbeiten, den Klebearbeiten (Beläge), den Leistungen für den Einbau von Zentralheizungs- und zentralen Warmwasseranlagen und von elektrischen Leitungsanlagen. Preisrückgänge sind sogar zu verzeichnen für sämtliche Leistungen bei Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten.

III. Der Preisindex für Wohngebäude

Die Bedeutung des „Preisindex für Wohngebäude“ ist nach den vorstehenden grundsätzlichen Überlegungen als Preis des Investitionsgutes „Wohngebäude“ zu verstehen.

Mit gewissen Einschränkungen kann er auch als Erzeugerpreisindex für das Produkt „Wohngebäude“ (ohne Außenanlagen und ohne die besonderen Betriebseinrichtungen, die bei Wohngebäuden im allgemeinen eine untergeordnete Rolle spielen, usw.) angesehen werden.

1. Wägungsunterlagen und Zeitbasis

Die Wertgewichte für die Preismeßziffern für Bauleistungen wurden aus den Erhebungsunterlagen von 5 Einfamiliengebäuden und 8 Mehrfamiliengebäuden, die im Jahre 1958 gebaut worden sind, abgeleitet. Es wurden dabei Gebäude solcher Typen ausgewählt, die nicht nur im damaligen Geschehen von besonderer Bedeutung waren, sondern es wohl auch in den nächsten Jahren bleiben werden.

Aus den Schlußabrechnungen der ausgewählten Gebäude wurde der Anteil der Bauleistungen, deren Preisbewegung beobachtet wird, einschließlich der durch sie repräsentierten Bauleistungen an den „reinen Baukosten“ (gemäß DIN 276) ermittelt. Diese Anteile stellen die Gewichte dar, mit denen die Preisbewegungen der betreffenden Bauleistungen bei den Indexberechnungen berücksichtigt werden. Abgekürzte Muster der Wägungsunterlagen mit kurzer Baubeschreibung für je ein modernes Einfamiliengebäude und Mehrfamiliengebäude sind nachstehend abgedruckt.

Als Zeitbasis für den neuen Preisindex für Wohngebäude ist das Jahr 1954 gewählt worden, da aus bekannten Gründen auch andere neue Indices auf dieser Zeitbasis errechnet worden sind und andere, laufende Indices auf dieses Jahr umbasiert werden. Es wäre im übrigen schon aus erhebungstechnischen Gründen nicht möglich gewesen, das Jahr 1950 zu wählen, weil Preisangaben für die Bauleistungen von den berichterstattenden Firmen für einen so weit zurückliegenden Zeitpunkt schlechterdings nicht hätten ermittelt werden können.

Da die Wägungsunterlagen für den Index aus dem Jahr 1958 stammen und die Meßziffernmethode angewandt werden sollte, wurde der Index auf Originalbasis 1958 berechnet und auf 1954 umbasiert.

Während der frühere Preisindex für den Wohnungsbau außer auf der Basis 1936 auch auf der Basis 1913, 1914, 1938 und 1950 dargeboten wurde, wird der neue Preisindex für Wohngebäude zunächst nur auf der Basis 1954 veröffentlicht. Es wird zur Zeit noch geprüft, ob und wie der neue Index mit dem alten Index verkettet werden kann und ob es gegebenenfalls möglich und nötig ist, auch die Veröffentlichung von Reihen für die anderen genannten Basisjahre wieder aufzunehmen. Allerdings wird sich das für die Basisjahre vor dem ersten Weltkrieg wohl nicht ermöglichen lassen.

Wägungsschema für ausgewählte Gebäudetypen

Bauarbeiten Bauleistungen	Ein- Mehr- Familiengebäude	
	vT	
Kosten des Gebäudes (reine Baukosten)	1 000,00	1 000,00
Erd- und Grundbaurarbeiten	40,45	5,45
Erdarbeiten	40,45	5,45
qm Mutterboden	—	0,36
cbm mittelschweren Boden	4,11	5,09
m Rohrleitungsgraben	36,34	—
Rohbaurarbeiten	458,51	489,11
Mauerarbeiten	164,68	213,13
cbm Ziegelmauerwerk	142,10	116,11
qm Hohlblockmauerwerk	—	61,21
qm Leichtstrennwand	22,58	35,81
Beton- und Stahlbetonarbeiten	134,96	200,11
qm Hohlsteindecke	58,98	—
qm Stahlbetondecke	16,66	139,69
cbm Beton B 80 (Betonwände)	59,32	60,42
Naturwerksteinarbeiten	—	0,25
cbm Tür- oder Fensterumrahmung	—	0,25
Betonwerksteinarbeiten	23,00	4,36
cbm Fensterumrahmung	8,04	1,52
m vorgefertigte Winkelstufe	14,96	2,84
Zimmerarbeiten	77,14	23,67
cbm Dachverbandholz liefern	40,76	17,75
m Dachverbandholz abbinden	13,34	5,92
qm Fußboden	23,04	—
Dachdeckungsarbeiten	42,36	18,68
qm Hohlpfannen-Dachdeckung	27,47	16,68
qm Asbestzement-Dachdeckung	14,89	—
Klempnerarbeiten	16,37	8,91
m Hängerinne aus Zinkblech	16,37	8,91
Ausbauarbeiten	330,89	337,27
Putz- und Stuckarbeiten	80,42	99,14
qm Innenwandputz auf Ziegelmauerwerk	28,10	41,50
qm Deckenputz	16,24	15,46
qm Außenwandputz	32,91	7,27
qm Außenwanddelputz	—	34,01
qm Außensockelputz	3,17	0,90
Fliesen- und Plattenarbeiten	10,82	26,80
qm Wandbekleidung	10,82	26,80
Tischlerarbeiten	158,71	94,58
St Einfachfenster	29,76	39,43
St Zimmertür	101,10	51,57
St Fensterklappladen	27,85	3,58
Schlosserarbeiten	9,06	18,64
m Treppengeländer aus Stahl	4,48	9,78
St feuerhemmende Stahltür (FH-Tür)	—	6,73
St Stahlfenster	4,58	2,13
Verglasungsarbeiten	6,44	13,15
qm Bauglas	4,71	11,88
qm Kathedralglas	1,73	0,94
qm Drahtglas	—	0,33
Anstricharbeiten	30,82	56,92
qm Innenanstrich auf neuem Putz (Leimfarbe)	1,75	10,15
qm Innenanstrich auf neuem Putz (Ölfarbe)	4,67	1,37
qm deckenden Innenanstrich auf neuem Holz (Türen)	4,59	20,07
qm deckenden Außenanstr. auf neuem Holz (Fenster)	12,64	17,16
qm Fußbodenanstrich	2,38	4,36
qm Gliederheizkörper	4,79	3,81
Klebearbeiten (Wandbekleidung)	8,07	12,40
qm Wandfläche tapezieren	3,18	8,31
qm Tapete liefern	4,89	4,09
Klebearbeiten (Beläge)	26,35	15,64
qm Bodenbelag	26,35	15,64
Haustechnische Anlagen	170,35	188,17
Zentralheizungsanlagen	99,07	95,29
St Gliederkessel mit oberem Abbrand	19,76	21,13
St Gliederheizkörper aus Stahl	37,01	44,74
St Doppelmantel-Warmwasserbereiter	7,81	—
m schwarzes Eisenrohr	31,66	25,31
St Reguliereventil	2,83	4,11
Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten	36,31	64,85
m Wasserleitungsrohr	13,44	6,35
St Auslaufventil	2,66	1,78
m LNA-Rohr	10,83	18,67
m Bleiabflußrohr	2,75	1,78
St Einbauwanne	0,73	7,94
St Gaswasserheizer	—	14,30
St Abortanlage	5,03	7,04
St Einfach-Feuertonspülstein	1,70	1,52
St Waschtisch	1,17	5,27
Elektrische Starkstromleitungsanlagen	26,38	24,05
St Brennstelle (Isolierrohr)	15,30	22,49
St Brennstelle (Stegleitung)	—	1,43
St Brennstelle (Feuchtraumleitung)	11,08	0,13
Elektrische Schwachstromleitungsanlagen	6,59	4,18
St Klingel- und Türöffner-Anlage	0,55	1,88
St Antennenanlage	6,04	2,30

Baubeschreibungen zu den ausgewählten Gebäudetypen

Bei dem Mehrfamiliengebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges vollunterkellertes Reihenhäus, mit einem umbauten Raum von 1 815,82 cbm und 6 Vierraum-Wohnungen (Zweispänner) von rund 61 qm Wohnfläche. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

Die Außen- und Innenwände sind aus Ziegel- und Hohlblockmauerwerk; die Decken und Treppen aus Stahlbeton. Das Satteldach mit einer Neigung von 35° ist aus Bohlenbindern konstruiert und mit Dachpfannen eingedeckt.

Die zentralbeheizten Wohnungen sind in den teilweise gekachelten Küchen und Bädern mit Gas-, Wasser- und Eltanschuß sowie mit eingebauten Schränken ausgestattet.

Die Fußböden in den Küchen und Bädern wurden mit Steinzeugplatten auf schwimmendem Estrich ausgelegt; in den Wohnungen bestehen sie aus Preßholzplatten auf Sandschüttung und Wärmedämmplatten.

Die Wände sind tapeziert; die Decken mit Leimfarbe gestrichen. Das freistehende vollunterkellerte Einfamiliengebäude mit einem umbauten Raum von 643,33 cbm besitzt ein Vollgeschoß und ein vollausgebautes Dachgeschoß mit je drei Räumen und einer Wohnfläche von insgesamt rund 100 qm; eine Garage ist angebaut.

Die Außen- und Innenwände sind aus Ziegel- und Hohlblockmauerwerk; die Decken und Treppen aus Stahlbeton bzw. Holz. Das Kehlalkendach mit einer Neigung von 50° ist mit Dachpfannen eingedeckt.

Die zentralbeheizte Wohnung ist in Küche und Bad teilweise gekachelt und mit Wasser- und Eltanschuß sowie mit eingebauten Schränken ausgestattet.

Als Fußbodenbelag wurden in Küche und Bad auf schwimmendem Estrich Kunststoffplatten bzw. Terrazzo verlegt; in den Wohnräumen wurde der Belag aus Kunststoffplatten bzw. Nadelholzbrettern hergestellt. Die Wände sind tapeziert; die Decken mit Leimfarbe gestrichen.

2. Gruppenindices und Gesamtindex

Mittels der Wägungsschemata für jeden einzelnen Gebäudetyp werden aus den Preismeßziffern zunächst Indices der einzelnen Bauarbeiten, wie z. B. für Mauerarbeiten oder für Zimmerarbeiten, berechnet. Die Indices der Bauarbeiten werden sodann mit entsprechenden Gewichten zu Gruppenindices für die in der VOB genannten Abschnitte

Erd- und Grundbaurarbeiten

Rohbaurarbeiten

Ausbaurarbeiten und

Haustechnische Anlagen

sowie zum Index der „Bauleistungen am Gebäude“ für den betreffenden Gebäudetyp zusammengefaßt. Die Indices „Bauleistungen am Gebäude“ geben somit die Preisentwicklung der wichtigsten in den „reinen Baukosten“ enthaltenen Bauleistungen zunächst für einen Gebäudetyp und nach Zusammenfassung aller entsprechenden Daten auch Indices für die Mehrfamilien- und für die Einfamiliengebäude und für die „Wohngebäude insgesamt“ wieder. Die Indices der „Bauleistungen am Gebäude“ werden dann durch Ziffern über die Preisentwicklung der Baunebenleistungen ergänzt.

Bei der Zusammenfassung der Indices für die verschiedenen Gebäudetypen zu je einem Index für Einfamiliengebäude und für Mehrfamiliengebäude wurden die Gewichte festgelegt unter Berücksichtigung aller zur Verfügung stehenden Angaben aus der Bautätigkeitsstatistik. Bei dem Zusammengewichten des Preisindex für die Einfamiliengebäude und des für die Mehrfamiliengebäude konnten Angaben der Bautätigkeitsstatistik über die veranschlagten reinen Baukosten für diese beiden Gebäudearten benutzt werden.

3. Ergebnisse

Beim Preisindex für Wohngebäude (1954=100) stand der Gruppenindex „Bauleistungen am Gebäude“ im Mai 1959 auf 121, der Gruppenindex „Baunebenleistungen“, der zunächst nur die Architekten- und Ingenieurleistungen berücksichtigt, auf 158. Es wurde hier darauf verzichtet, die beiden Gruppenindices zusammenzufassen, weil zu einem späteren Zeitpunkt noch Preise für weitere Teile der Baukosten miteinbezogen werden sollen und erst danach ein Gesamtindex für Wohngebäude herausgegeben werden soll.

In der Zeit von Mai 1958 bis Mai 1959 ist der Gruppenindex „Bauleistungen am Gebäude“ um 4,5 vH gestiegen. Dabei war der Anstieg im Vierteljahr Februar bis Mai 1959 mit 2,4 vH stärker als in den drei vorangehenden Vierteljahren. Es ist aber zu beachten, daß der Preisanstieg von Februar bis Mai 1958 mit 2,1 vH auch höher war als in den übrigen Quartalen des Jahres 1958.

Der Preisindex für die „Bauleistungen am Gebäude“ zeigt zwischen Mehrfamiliengebäuden und Einfamiliengebäuden nur einen geringfügigen Unterschied. Schon bei der Berechnung der Indices für die einzelnen Gebäudetypen war beobachtet worden, daß die Abweichungen innerhalb eines sehr engen Bereichs lagen und daß sich die Preise bei allen Typen von Wohngebäuden seit 1954 in gleicher Richtung und in fast gleichem Maße bewegt hatten. Auf den Verlauf waren offenbar die Unterschiede der ausgewählten Bauwerke nach Zahl und Größe der Wohnungen nur von geringem Einfluß. Dagegen zeigten sich Abweichungen

Preisindex für Wohngebäude
1954 = 100

Zeit	Einfamilien-Gebäude		Mehrfamilien-Gebäude		Wohngebäude insgesamt	
	Bauleistungen am Gebäude	Baunebenleistungen ¹⁾	Bauleistungen am Gebäude	Baunebenleistungen ¹⁾	Bauleistungen am Gebäude	Baunebenleistungen ¹⁾
1958 JD	116	150	116	154	116	152
Februar	113	146	113	151	113	149
Mai	115	149	115	154	115	152
August	116	151	117	156	117	153
November	117	151	117	156	117	154
1959 Februar	118	152	118	157	118	155
Mai	121	155	121	161	121	158
Zunahme gegenüber dem jeweils letzten Vormonat ²⁾ in vH						
Mai gegen Febr. 1958 ...	+ 2,0	+ 2,0	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,1
Aug. gegen Mai 1958 ...	+ 0,9	+ 0,9	+ 1,0	+ 1,0	+ 1,0	+ 1,0
Nov. gegen Aug. 1958 ...	+ 0,5	+ 0,5	+ 0,6	+ 0,6	+ 0,5	+ 0,5
Febr. 1959 gegen Nov. 1958	+ 0,5	+ 0,5	+ 0,6	+ 0,6	+ 0,5	+ 0,5
Mai gegen Febr. 1959 ...	+ 2,4	+ 1,8	+ 2,4	+ 2,4	+ 2,4	+ 2,1
Zunahme gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat ²⁾ in vH						
Februar 1959	+ 3,9	+ 3,9	+ 4,3	+ 4,3	+ 4,1	+ 4,1
Mai 1959	+ 4,4	+ 3,7	+ 4,7	+ 4,6	+ 4,5	+ 4,2

¹⁾ Nur Architekten- und Ingenieurleistungen nach DIN 276 2.31 (März 1954).

²⁾ Die Veränderungen wurden aus den mit 2 Dezimalen berechneten Indices ermittelt.

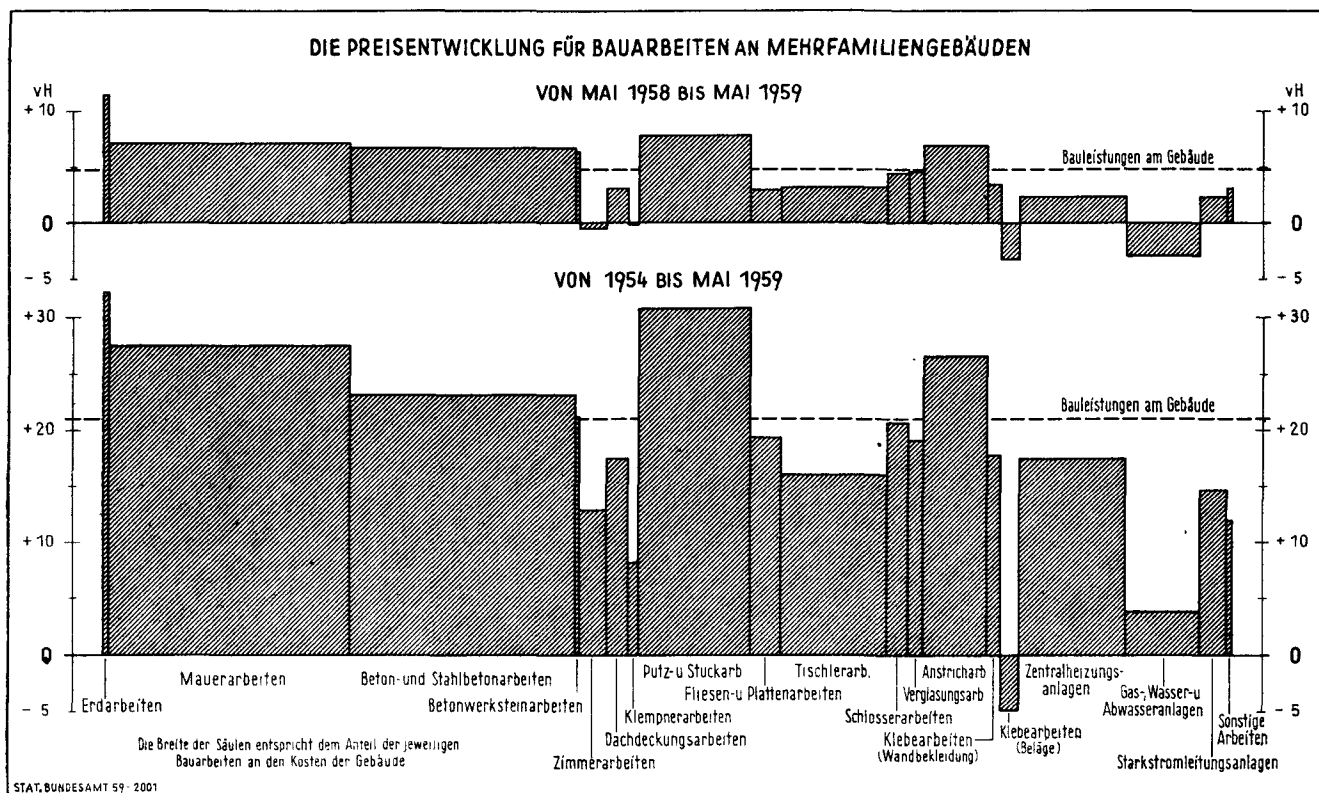
im Preisverlauf, je nachdem, ob ein Wohngebäude in moderner Bauart und mit guter Ausstattung oder in einer heute wohl nur noch in Ausnahmefällen üblichen Bauart erstellt wird.

Das nachstehende Schaubild vermittelt einen Eindruck von der Preisentwicklung der verschiedenen Bauarbeiten. Die Erhöhung der Preise für Putz- und Stuckarbeiten um 31 vH ist bei einem Gewicht von 99 vT von geringerem Einfluß als die Preiserhöhung der Mauerarbeiten um 27 vH bei einem Gewicht von 213 vT und die der Beton- und Stahlbetonarbeiten um 23 vH bei einem Gewicht von 200 vT. Einen Rückgang seit 1954 zeigen lediglich die Preise für Klebearbeiten (Beläge), und zwar um 5 vH.

Der Preisindex für die Baunebenleistungen hat einen erheblich höheren Stand als der für die „Bauleistungen am Gebäude“. Da die Architektengebühren als bestimmte vH-Sätze der Baukosten errechnet werden, entwickeln sie sich im allgemeinen parallel zu den Preisen für die Baukosten; dies aber nur, solange nicht die Gebührensätze verändert werden oder wegen des Preisanstieges die Gruppe der An-

schlagsummen sich ändert und ein geringerer vH-Satz anzuwenden ist. Beide Ausnahmen kommen in dem Beobachtungszeitraum vor. Bei der Berechnung des Preisindex für Architektenleistungen konnten für 1954 noch die Gebührensätze nach Bauklasse VII (Wohnbauten des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus) zugrunde gelegt werden. Bereits Anfang 1958 wurde diese Bauklasse aber nur noch selten angewendet, sondern den Berechnungen wurde überwiegend die Bauklasse III zugrunde gelegt; bei einer Kostenanschlagssumme von z. B. 200 000 DM zeigt die Gebührentafel für Bauklasse VII 3,6 vH, für Bauklasse III 5,5 vH. Mit der Verordnung PR Nr. 13/58 zur Änderung der Verordnung PR Nr. 66/50 über die Gebühren für Architekten vom 11. November 1958 wurde ein Zustand legalisiert, der sich praktisch seit Inkrafttreten des 2. Wohnungsbaugesetzes vom 27. Juni 1956 angebahnt hatte, da durch dieses Gesetz die Rechtsgrundlage für die Bauklasse VII im Sinne des 1. Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 dem Inhalt nach aufgehoben worden war. Februar 1958 bis Februar 1959 läuft die Preisentwicklung für Architektenleistungen parallel zu der für die „Bauleistungen am Gebäude“. Dann bleibt der Anstieg der Preise für Architektenleistungen gegenüber dem der Preise für Leistungen am Bau zurück, weil die Preiserhöhungen dazu geführt hatten, daß nunmehr eine höhere Kostenanschlagssumme mit einem niedrigeren Satz für Architektengebühren in Ansatz zu bringen war.

Bei der Verwendung der mitgeteilten Indexziffern muß man sich stets der Tatsache bewußt bleiben, daß sie wie alle Preisindices die Preisentwicklung für Waren und Leistungen gleicher Art und Qualität messen. Sie sagen daher nichts über die Entwicklung der tatsächlichen Baukosten aus. Diese hätten selbst bei gleichbleibenden Preisen im Wohnungsbau in den letzten Jahren schon deshalb gestiegen sein müssen, weil die Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen erheblich gewachsen sind. Während z. B. von 100 Wohnungen, die im Jahre 1954 gebaut wurden, nur 79 ein Bad und 7 eine Zentralheizung hatten, sind es 1958 93 bzw. 15 gewesen. Auch die Anschauungen über das notwendige Ausmaß von Wärme- und Schallsisolierungen haben sich gewandelt. Für die Entwicklung der Baukosten steht in den Nachweisungen der Bautätigkeitsstatistik über die veranschlagten reinen Baukosten je cbm umbauten Raumes ein gewisser Maßstab zur Verfügung weil die Beobachtung dieser Einheit wenigstens



jene Mengenveränderungen ausschließt, die aus verschiedenem großem Bauvolumen (bei der Beobachtung der Kosten für alle Bauwerke zusammen) oder der verschiedenen Größe der Wohnungen (bei der Beobachtung der Durchschnittskosten je Wohnung) herrühren. Verwendet man Angaben über die veranschlagten reinen Baukosten je cbm umbauten Raumes mit der nötigen Vorsicht und beschränkt man sich insbesondere darauf, die Entwicklung für möglichst gleichartige Gebäudearten zu beobachten, kann man sie als Näherungswerte für die Entwicklung der Baukosten heranziehen. In vorliegendem Falle kann dem Jahresdurchschnitt 1958 des Preisindex für Mehrfamiliengebäude von 116 eine Meßziffer (1954=100) für die veranschlagten Kosten je cbm umbauten Raumes von 126 gegenübergestellt werden. Die entsprechenden Ziffern für die Einfamiliengebäude lauten 116 und 136. Von dem Kostenanstieg beim Bau von Mehrfamiliengebäuden entfielen danach etwa sechs Zehntel auf die Preisentwicklung und etwa vier Zehntel auf den Einfluß anderer Komponenten. Bei den Einfamiliengebäuden wurde die Erhöhung der Kosten sogar nur zu etwas über vier Zehntel durch die Preisentwicklung und zu weit mehr als der Hälfte durch andere Komponenten verursacht. Das bei Einfamiliengebäuden stärkere Auseinanderklaffen von Preisentwicklung und Kostenentwicklung als bei Mehrfamiliengebäuden ist wohl vor allem darauf zurückzuführen, daß bei dem Bau von Einfamilienhäusern die Ansprüche an die Ausstattung in stärkerem Maße berücksichtigt worden sind als bei dem Bau von Mehrfamilienhäusern.

Vergleicht man den neuen Index für Mehrfamiliengebäude (Bauleistungen am Gebäude) mit dem bisherigen Preisindex für den Wohnungsbau (Bauleistungen am Gebäude), so zeigt für den Jahresdurchschnitt 1958 der neue Index mit 116 einen niedrigeren Stand als der alte Index mit 122. Bei dem alten Index haben infolge des schematischen Durchrechnens mit gleichen Materialmengen und gleichem Zeitaufwand — jeweils bewertet mit den neuesten Preisen und Löhnen — alle Erhöhungen von Baustoffpreisen, Tariflöhnen, Stundenlohnzuschlägen oder von sonstigen Lohnnebenkosten zu einem Ansteigen des Index führen müssen. Die Preise für die Bauleistungen können aber, auch wenn sich ihre Komponenten ändern, durchaus konstant bleiben; vor allem, wenn es möglich ist, Preisauftriebstendenzen infolge erhöhter Materialpreise oder Lohnkosten durch eine Steigerung der Produktivität oder durch Rationalisierungsmaßnahmen auszugleichen. Auch der Einfluß des von der Marktsituation abhängigen Gewinnes auf die Baupreise blieb im alten Index unberücksichtigt. Durch die Verwendung von Bauleistungspreisen für die Berechnung des neuen Index entspricht die von diesem gezeigte Preisentwicklung den tatsächlichen Marktvorgängen und berücksichtigt auch Produktivitätssteigerungen und Rationalisierungserfolge, soweit sie auf den Preis der beobachteten Bauleistungen einwirken. Damit ist eins der Hauptziele der Indexreform erreicht. Es liegt allerdings im Wesen jedes Index mit einem notwendigerweise festen Wägungsschema, daß die Preisveränderung der Bauwerke, die sich durch Veränderungen im Bautyp (bautechnisch zweckmäßigere Grundrißgestaltung oder Raumeinteilung) oder Änderung der Bauart (z. B. Ersatz der Holztreppe durch Betontreppe) usw. ergeben, nicht berücksichtigt wird und insofern etwaige Rationalisierungserfolge nicht voll zum Ausdruck gebracht werden.

Anhang

Auszug aus DIN 276 (März 1954) Kosten von Hochbauten

A. Kostenarten

Die Gesamtkosten (Gesamtherstellungskosten) von Hochbauten bestehen aus:

1 Kosten des Baugrundstückes

....

Zu den Kosten des Baugrundstückes gehören:

1.1 Wert des Baugrundstückes

....

1.2 Erwerbskosten (Grundstücksnebenkosten)

Hierzu gehören alle durch den Erwerb des Baugrundstückes verursachten Nebenkosten, z. B. Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovisionen, Grunderwerbssteuern, Vermessungskosten, Gebühren für Wertberechnungen und amtliche Genehmigungen, Kosten der Bodenuntersuchung zur Beurteilung des Grundstückswertes.

1.3 Erschließungskosten (Kosten für das Baureifmachen des Baugrundstückes), soweit das Baugrundstück noch nicht erschlossen ist.

Hierzu gehören:

1.31 Abfindungen und Entschädigungen an Mieter, Pächter und sonstige Dritte zur Erlangung der freien Verfügung über das Baugrundstück.

1.32 Kosten für das Herrichten des Baugrundstückes, z. B. Abräumen, Abholzen, Roden, Bodenbewegung, Enttrümmern, Gesamtabbruch.

1.33 Kosten der öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen und öffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dgl., soweit diese Kosten vom Grundstückseigentümer auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (z. B. Anliegerleistungen) oder vertraglicher Vereinbarungen (z. B. Unternehmerstraßen) zu tragen und vom Bauherrn zu übernehmen sind.

1.34 Kosten der nichtöffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen und nichtöffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dgl., wie Privatstraßen, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, wenn es sich um Daueranlagen handelt.

1.35 Andere einmalige Abgaben, die vom Bauherrn nach gesetzlichen Bestimmungen verlangt werden (z. B. Bauabgaben, Ansiedlungsleistungen).

2 Baukosten

....

Zu den Baukosten gehören die:

2.1 Kosten der Gebäude (reine Baukosten)

Das sind die Kosten ... sämtlicher Bauleistungen, die für die Errichtung der Gebäude erforderlich sind, ...

....

Zu den Kosten der Gebäude gehören:

die Kosten aller eingebauten oder mit den Gebäuden fest verbundenen Sachen (Bestandteile), z. B. Anlagen zur Beleuchtung, Erwärmung, Kühlung und Lüftung von Räumen und zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Kalt- und Warmwasser (bauliche Betriebs-einrichtungen), bis zum Hausanschluß an die Außenanlagen, Öfen, Koch- und Wascherde, Bade- und Wascheinrichtungen, eingebaute Rundfunkanlagen, Gemeinschaftsantennen, Blitzschutzanlagen, Luftschutzanlagen, bildnerischer und malerischer Schmuck an und in Gebäuden, eingebaute Möbel; die Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden, nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Gebäuden, die zur Benutzung und zum Betrieb der baulichen Anlagen erforderlich sind oder zum Schutz der Gebäude dienen (Zubehör), z. B. Aufsteckschlüssel für innere Leitungshähne und -ventile, Bedienungseinrichtungen für Sammelheizkessel (Schaufeln, Schürstangen usw.), Dachaussteige- und Schornsteinleitern, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Strahlrohre für eingebaute Feuerlöschanlagen), Schlüssel für Fenster- und Türverschlüsse usw.

....

2.2 Kosten der Außenanlagen

Das sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind ...

Hierzu gehören die:

2.21 Kosten der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluß ab bis an das öffentliche Netz oder an nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind, außerdem alle anderen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb der Gebäude, Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen, Zapfstellen usw.

2.22 Kosten für das Anlegen von Höfen, Wegen und Einfriedigungen, nichtöffentlichen Spielplätzen usw.

2.23 Kosten der Gartenanlagen und Pflanzungen, die nicht zu den besonderen Betriebseinrichtungen gehören (vgl. Abschn. 2.4), der nicht mit einem Gebäude verbundenen Freitreppen, Stützmauern, festeingebauten Flaggenmaste, Teppichklopfstangen, Wäschepfähle usw.

2.24 Kosten sonstiger Außenanlagen, z. B. Luftschutzanlagen, Kosten für Teilabbrüche außerhalb der Gebäude, soweit diese nicht in den Abschn. 1.32 gehören.

Bei den Kosten der Außenanlagen sind zu berücksichtigen: die Kosten aller eingebauten oder mit den Außenanlagen fest verbundenen Sachen (Bestandteile); die Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Außenanlagen (Zubehör), z. B. Aufsteckschlüssel für äußere Leitungshähne und -ventile, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Strahlrohre für äußere Feuerlöschanlagen).

2.3 Baunebenkosten

Das sind:

2.31 Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen. Diese Leistungen umfassen Planungen, Ausschreibungen, Bauleitung, Bauführung und Bauabrechnung ...

2.32 Kosten der Verwaltungsleistungen. Hierzu gehören die Kosten für Verwaltungsarbeiten des Bauherrn oder einer betreuenden Stelle...

2.33 Kosten der Behördenleistungen. Hierzu gehören die Kosten der Prüfungen und Genehmigungen der Behörden oder Beauftragten von Behörden.

2.34 Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel.

2.341 Kosten der Beschaffung der Dauerfinanzierungsmittel, z. B. Maklerprovisionen, Gerichts- und Notarkosten, einmalige Geldbeschaffungskosten,...

2.342 Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel, sowie die Steuerbelastungen des Baugrundstückes während der Bauzeit.

2.35 Sonstige Nebenkosten, z. B. die Kosten der Bauversicherungen während der Bauzeit, der Bauwache, der Baustoffprüfungen des Bauherrn, der Grundsteinlegungs- und Richtfeier.

2.4 Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen

Das sind bei:

Wohngebäuden: die Kosten für Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen usw.;

Öffentlichen Bauten, Anstalten und Gebäuden für Sonderzwecke: die Kosten für die Anlagen und Einrichtungen, die für die

Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sind, z. B. Einrichtungen für Lehr- und Hörsäle, Meldeanlagen, Einrichtungen für Archive und Büchereien, Einrichtungen für Kassen- und Tresoranlagen, Tankanlagen;

gewerblich genutzten Gebäuden usw.: die Kosten für Anlagen und Einrichtungen des Gewerbes, die zur Führung des Betriebes notwendig sind, z. B. Schankanlagen, Verdunkelungs- und Filmvorführungsanlagen, Sitzplätze, Back-, Koch-, Kühlanlagen;

Industriebauten: die Kosten für Anlagen und Einrichtungen, die zur Führung des Betriebes nötig sind, z. B. Förderanlagen, Gleisanlagen, Hebevorrichtungen;

Gärtnerei- und Landwirtschaftsbetrieben, Forschungs- und Lehrinstituten usw.: die Kosten für alle zum Betriebe erforderlichen Pflanzungen.

2.5 Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen

Das sind:

die Kosten für alle vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden beweglichen Sachen, die nicht Zubehör der Gebäude und Außenanlagen sind, z. B. Asche- und Müllkästen, abnehmbare Fahnenn, Fenster- und Türbehänge, Feuerlösch- und Luftschutzgerät, Haus- und Stallgerät;

die Kosten für Wirtschaftsausstattungen bei Kleinsiedlungen usw., z. B. Ackergerät, Dünger, Kleinvieh, Obstbäume, Saatgut.

Preisskizzen ausgewählter Bauleistungen
1954 = 100

Bauarbeiten bzw. Bauleistungen	1958					1959		Zu-(+) bzw. Abnahme (-) Mai 1959 gegenüber Mai 1958	
	Jahres- durch- schnitt	Februar	Mai	August	November	Februar	Mai	Mai 1958	Febr. 1959
Erdbarbeiten									
qm Mutterboden	121	115	122	122	123	125	135	+ 10,0	+ 7,6
obm mittelschweren Boden	118	114	118	120	120	125	132	+ 11,5	+ 5,6
m Rohrleitungsraben	118	113	119	120	121	124	130	+ 9,3	+ 4,6
obm aufgelockerten mittelschweren Boden	124	119	125	125	127	133	140	+ 12,4	+ 5,7
Mauerarbeiten									
obm Ziegelmauerwerk	119	117	119	120	121	123	128	+ 7,0	+ 4,0
qm Hohlblockmauerwerk	118	115	118	119	120	121	127	+ 7,4	+ 4,5
qm Leichttrennwand	120	116	120	121	122	123	128	+ 6,8	+ 4,4
Beton- und Stahlbetonarbeiten									
qm Hohlsteindecke	113	110	114	115	115	115	119	+ 4,9	+ 3,3
qm Stahlbetondecke	115	112	115	116	117	118	122	+ 5,9	+ 3,4
obm Beton B 80	117	114	116	118	119	121	126	+ 8,5	+ 4,4
Naturwerksteinarbeiten									
obm Tür- oder Fensterumrahmung	109	107	108	110	110	109	113	+ 4,6	+ 3,9
qm Bodenbelag	104	104	104	105	104	104	108	+ 4,1	+ 3,7
Betonwerksteinarbeiten									
obm Fensterumrahmung	113	111	113	114	115	115	119	+ 5,9	+ 3,5
m vorgefertigte Winkelstufe	114	112	114	116	115	115	122	+ 6,7	+ 3,9
Zimmerarbeiten									
obm Dachverbandholz liefern	111	111	111	111	110	109	108	- 2,4	- 0,2
m Dachverbandholz abbinden	120	117	121	122	121	122	127	+ 5,3	+ 4,2
qm Fußboden	112	110	112	112	112	112	114	+ 2,3	+ 2,4
Dachdeckungsarbeiten									
qm Fallsiegel-Dachdeckung	117	115	116	118	119	119	120	+ 2,7	+ 0,3
qm Biberschwan-Doppeldeckung	113	111	112	113	114	113	115	+ 3,0	+ 1,7
qm Hohlpfannen-Dachdeckung	114	113	114	115	116	116	117	+ 3,1	+ 0,9
qm doppelte Pappdeckung	112	111	111	113	114	114	115	+ 3,2	+ 0,5
qm Asbestsement-Dachdeckung	101	100	102	102	102	103	103	+ 1,2	+ 0,5
Klempnerarbeiten									
m Hängerinne aus Zinkblech	108	108	109	108	108	108	108	- 0,6	+ 0,4
m Hängerinne aus versinktem Stahlblech	113	111	113	114	114	114	116	+ 2,3	+ 1,6
m Hängerinne aus Asbestsement	100	96	101	101	101	102	103	+ 1,4	+ 0,4
Putz- und Stuckarbeiten									
qm Innenputz auf Mauerziegeln	124	120	124	126	126	127	133	+ 7,0	+ 4,4
qm Innenputz auf Beton	122	117	121	124	124	125	130	+ 7,7	+ 4,4
qm Deckenputz	121	117	121	123	123	124	129	+ 6,9	+ 4,6
qm Außenwandputz	122	118	122	124	125	126	131	+ 7,9	+ 4,6
qm Außenwanddelputz	118	114	118	121	121	123	129	+ 9,5	+ 4,7
qm Außensockelputz	122	117	121	124	124	126	130	+ 7,6	+ 3,9
qm Gipsabstrich	119	115	119	121	121	122	127	+ 6,3	+ 4,2
Fliesen- und Plattenarbeiten									
qm Wandbekleidung	116	114	116	116	116	117	119	+ 3,0	+ 2,0
Tischlerarbeiten									
St Einfachfenster	114	112	114	115	116	116	117	+ 3,2	+ 0,9
St Zimmertür	112	110	111	112	114	114	115	+ 3,4	+ 0,9
qm Fensterklappen	115	113	114	116	117	116	117	+ 3,5	+ 0,7
qm Akustikplatten auf Latten	108	105	107	109	111	112	112	+ 4,6	+ 0,2
Schlosserarbeiten									
m Treppengeländer aus Stahl	119	114	117	121	122	125	125	+ 6,6	+ 0,0
St feuerhemmende Stahltür	112	110	112	113	114	114	114	+ 2,4	+ 0,2
St Stahlfenster	120	117	119	121	122	122	121	+ 1,6	- 0,6
Verglasungsarbeiten									
qm Bauglas	115	112	114	116	117	118	119	+ 4,7	+ 0,8
qm Kathedralglas	113	110	113	115	115	116	117	+ 3,5	+ 0,4
qm Drahtglas	113	110	112	114	114	115	116	+ 3,7	+ 1,0
Ofen- und Herdarbeiten									
St transportablen Kachelofen	115	113	115	115	115	116	117	+ 1,9	+ 0,7
St Kachelofen-Zweierraum-Heizung	118	117	118	118	118	119	121	+ 2,1	+ 0,9
St Kachelofen-Viererraum-Heizung	121	120	121	121	121	121	122	+ 1,4	+ 1,0
Anstricharbeiten									
qm Innenanstrich mit Leinfarbe	125	120	123	129	129	130	133	+ 8,4	+ 2,5
qm Innenanstrich mit Ölfarbe	119	115	118	121	121	123	125	+ 6,3	+ 2,0
qm Innenanstrich auf Holz	119	115	117	121	122	122	126	+ 7,4	+ 3,0
qm Außenanstrich auf Holz	119	115	117	121	122	122	125	+ 6,5	+ 2,2
qm Fußboden-Anstrich	118	115	117	121	121	121	122	+ 4,5	+ 1,3
qm Gliederheizkörper-Anstrich	119	115	118	122	122	124	126	+ 6,7	+ 1,3
Klebarbeiten (Wandbekleidung)									
qm Wandfliese tapesieren	122	119	121	124	124	125	127	+ 5,1	+ 1,5
qm Tapete liefern	100	100	100	100	100	100	100	-	-
Klebarbeiten (Beläge)									
qm Isoklepa F	103	102	102	103	103	103	104	+ 1,6	+ 0,5
qm Linoleum	100	100	100	100	100	100	101	+ 0,7	+ 0,4
qm Bodenbelag	98	98	98	98	97	95	95	- 3,2	- 0,0
Zentralheizungs-, Lüftungs- u. zentrale Warmwasserbereitungsanlagen									
St Gliederkessel	116	115	116	116	116	117	117	+ 1,7	+ 0,7
St Gliederheizkörper aus Stahl	116	115	116	116	116	117	119	+ 2,5	+ 1,2
St Gliederheizkörper aus Guß	117	116	117	117	118	120	121	+ 3,2	+ 1,0
St Warmwasserbereiter	114	113	114	114	115	115	116	+ 1,7	+ 0,6
m schwarzes Eisenrohr	113	113	114	113	113	114	117	+ 3,1	+ 2,6
St Reguliercockventil	102	102	102	102	102	103	104	+ 1,6	+ 0,9
Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten									
m Wasserleitungsrohr	111	111	112	110	110	109	112	- 0,0	+ 2,5
St Anlaufventil	105	105	105	105	104	103	102	- 2,6	- 0,5
m LWA-Rohr	109	110	110	109	109	108	109	- 0,4	+ 1,0
m Bleibflußrohr	104	105	104	103	103	100	99	- 4,7	- 1,0
St Einbauwanne	97	100	98	96	95	92	92	- 6,2	- 0,3
St Gaswasserheizer	104	104	104	104	104	102	103	- 1,3	+ 0,8
St Abortanlage	110	110	110	110	109	105	103	- 6,5	- 1,7
St Einfach-Feuertopfpflaster	108	109	109	107	107	102	99	- 8,6	- 2,8
St Waschtisch	108	108	108	107	107	103	101	- 7,2	- 2,3
St Durchlauferhitzer	109	109	109	109	109	108	109	- 0,4	+ 0,6
Elektrische Leitungsanlagen in Gebäuden, Starkstromleitungsanlagen									
St Brennstelle aus Isolierrohr	112	109	112	113	115	114	115	+ 2,4	+ 0,7
St Brennstelle aus Stagleitung	108	105	108	108	110	108	109	+ 1,0	+ 0,5
St Brennstelle aus Feuchtraumleitung	108	106	109	109	110	109	110	+ 1,0	+ 0,7
Elektrische Leitungsanlagen in Gebäuden, Schwachstromleitungsanlagen									
St Klingel- und Türöffner-Anlage	112	110	112	112	113	113	114	+ 1,7	+ 1,0
St Antennenanlage	106	104	106	106	107	108	108	+ 2,1	+ 0,2

Preisindex für Wohngebäude

1954 = 100

Zeit	Einfamilien- Gebäude		Mehrfamilien- Gebäude		Wohngebäude insgesamt	
	Bau- leistungen am Gebäude	Bauneben- leistungen ¹⁾	Bau- leistungen am Gebäude	Bauneben- leistungen ¹⁾	Bau- leistungen am Gebäude	Bauneben- leistungen ¹⁾
Indexziffern						
1958 JD	116	150	116	154	116	152
1959 JD						
1958 Februar	113	146	113	151	113	149
Mai	115	149	115	154	115	152
August	116	151	117	156	117	153
November	117	151	117	156	117	154
1959 Februar	118	152	118	157	118	155
Mai	121	155	121	161	121	158
August						
November						
Veränderungen gegenüber dem Vormonat bzw. Vorjahr ²⁾ vH						
JD 1958						
bis JD 1959						
Februar 1958						
bis Mai 1958	+2,0	+2,0	+2,1	+2,1	+2,1	+2,1
Mai 1958						
bis August 1958	+0,9	+0,9	+1,0	+1,0	+1,0	+1,0
August 1958						
bis November 1958	+0,5	+0,5	+0,6	+0,6	+0,5	+0,5
November 1958						
bis Februar 1959	+0,5	+0,5	+0,6	+0,6	+0,5	+0,5
Februar 1959						
bis Mai 1959	+2,4	+1,8	+2,4	+2,4	+2,4	+2,1
Mai 1959						
bis August 1959						
August 1959						
bis November 1959						
Veränderungen gegenüber dem gleichlautenden Monat des Vorjahres ²⁾ vH						
Februar 1958						
bis Februar 1959	+3,9	+3,9	+4,3	+4,3	+4,1	+4,1
Mai 1958						
bis Mai 1959	+4,4	+3,7	+4,7	+4,6	+4,5	+4,2
August 1958						
bis August 1959						
November 1958						
bis November 1959						

1) Nur Architekten- und Ingenieurleistungen nach DIN 276 2.31 (März 1954). - 2) Die Veränderungen wurden aus den mit 2 Dezimalen berechneten Indices ermittelt.

Zeit	Bauleistungen an Gebäude	Erd- und Grundbau- Arbeiten	Rohbauarbeiten							
			ins- gesamt	Mauer- werk-	Beton- und Stahl- beton-	Natur- werk- stein-	Beton- werk- stein-	Zimmer-	Dach- dek- kungs-	Klemp- ner-
		Arbeiten								
Wohngebäude insgesamt										
1958: JD	116	119	116	119	115	107	114	112	114	109
1959: JD										
1958: Februar	113	114	114	116	112	106	111	111	113	108
1958: Mai	115	119	116	119	115	107	113	113	114	109
1958: August	117	120	117	120	117	108	115	113	115	108
1958: November	117	121	118	121	117	108	115	112	116	108
1959: Februar	118	125	119	122	119	108	115	112	116	108
1959: Mai	121	132	123	128	123	112	120	113	117	108
1959: August										
1959: November										
Veränderungen ¹⁾ vH										
Februar 1959										
bis Mai 1959	+2,7	+ 5,7	+3,5	+4,2	+3,8	+3,9	+4,5	+1,5	+0,7	+0,4
Mai 1958										
bis Mai 1959	+4,8	+11,1	+5,8	+7,0	+6,8	+4,5	+6,2	+0,6	+2,9	-0,6
JD 1958										
bis JD 1959										
Einfamiliengebäude										
1958: JD	116	118	116	119	115	106	114	112	115	108
1959: JD										
1958: Februar	113	114	114	116	112	105	111	111	113	108
1958: Mai	115	119	116	119	115	106	113	112	114	109
1958: August	116	120	117	120	117	107	115	113	115	108
1958: November	117	120	118	121	117	107	115	112	116	108
1959: Februar	118	125	118	122	119	107	115	111	117	108
1959: Mai	121	132	122	128	123	111	120	113	117	108
1959: August										
1959: November										
Veränderungen ¹⁾ vH										
Februar 1959										
bis Mai 1959	+2,7	+ 5,5	+3,3	+4,2	+3,8	+3,8	+4,3	+1,4	+0,6	+0,4
Mai 1958										
bis Mai 1959	+4,6	+11,0	+5,4	+7,0	+6,7	+4,3	+6,2	+0,5	+2,8	-0,6
JD 1958										
bis JD 1959										
Mehrfamiliengebäude										
1958: JD	116	119	116	119	116	109	114	112	114	109
1959: JD										
1958: Februar	113	115	114	116	112	107	111	111	113	108
1958: Mai	115	119	116	119	115	108	114	113	114	109
1958: August	117	120	117	120	117	110	115	113	115	108
1958: November	117	121	118	121	118	110	115	113	116	108
1959: Februar	118	126	119	122	119	109	115	112	116	108
1959: Mai	121	133	124	128	123	113	121	114	117	108
1959: August										
1959: November										
Veränderungen ¹⁾ vH										
Februar 1959										
bis Mai 1959	+2,8	+ 5,8	+3,7	+4,2	+3,7	+3,9	+4,7	+1,5	+0,7	+0,4
Mai 1958										
bis Mai 1959	+5,0	+11,3	+6,3	+7,0	+6,8	+4,6	+6,3	+0,7	+3,1	-0,6
JD 1958										
bis JD 1959										

1) Die Veränderungen wurden aus den mit 2 Dezimalen berechneten Indices ermittelt.

für Wohngebäude

-100

Ausbauarbeiten										Haustechnische Anlagen					Zeit
ins-gesamt	Putz- und Stuck-	Fliesen- und Platten-	Tisch-ler-	Schlos-ser-	Glaser-	Ofen- und Herd-	An-strich-	Klebe-(Wand)	Klebe-(Be-läge)	ins-gesamt	Zen-tral-hei-zungs-	Gas-Wasser-	Stark-strom-	Schwach-strom-	
Arbeiten										Anlagen					
Wohngebäude insgesamt															
117	122	116	113	117	114	119	120	113	99	109	115	107	110	109	1958 JD
															1959 JD
114	118	114	111	114	112	118	116	111	99	109	114	108	107	107	1958 Februar
116	122	116	112	116	114	119	118	112	99	109	115	108	110	109	Mai
118	124	116	113	119	116	119	122	114	99	109	115	107	111	109	August
119	124	116	115	120	117	119	123	114	99	109	115	107	112	110	November
119	125	117	115	121	118	120	123	115	98	108	116	104	111	110	1959 Februar
122	131	119	116	121	119	121	126	116	98	109	118	105	112	111	Mai
															August
															November
Veränderungen ¹⁾															
vH															
+2,1	+4,6	+2,0	+0,9	-0,1	+0,8	+0,9	+2,3	+0,9	+0,2	+0,7	+1,5	+0,4	+0,6	+0,6	Februar 1959
															bis Mai 1959
+4,7	+7,6	+3,0	+3,3	+4,0	+4,4	+1,6	+6,9	+3,1	-1,3	-0,6	+2,4	-2,6	+1,7	+1,9	Mai 1958
															bis Mai 1959
															JD 1958
															bis JD 1959
Einfamiliengebäude															
116	122	116	113	119	114	120	120	112	99	109	115	108	109	109	1958 JD
															1959 JD
114	118	114	111	115	111	119	115	110	99	109	114	108	107	107	1958 Februar
116	122	116	112	118	114	120	118	112	99	110	115	108	109	109	Mai
118	124	116	113	120	116	121	122	113	99	109	115	107	110	110	August
118	125	116	114	122	116	121	123	113	99	110	115	107	111	110	November
119	125	117	115	123	118	121	123	114	98	108	116	105	110	111	1959 Februar
121	131	119	116	122	119	122	126	115	98	109	118	105	111	111	Mai
															August
															November
Veränderungen ¹⁾															
vH															
+2,0	+4,5	+2,0	+0,9	-0,3	+0,7	+1,0	+2,2	+0,9	+0,2	+0,8	+1,5	+0,5	+0,6	+0,6	Februar 1959
															bis Mai 1959
+4,5	+7,6	+3,0	+3,2	+3,9	+4,3	+1,4	+6,7	+2,9	-0,9	-0,5	+2,4	-2,5	+1,4	+1,8	Mai 1958
															bis Mai 1959
															JD 1958
															bis JD 1959
Mehrfamiliengebäude															
117	121	116	113	116	115	117	120	114	99	109	115	107	111	108	1958 JD
															1959 JD
114	117	114	111	113	112	116	116	112	99	108	114	107	108	106	1958 Februar
116	121	116	112	115	114	117	118	113	99	109	115	107	111	109	Mai
118	124	116	113	118	116	117	122	115	99	109	115	106	111	109	August
119	124	116	115	119	117	118	123	115	99	109	115	106	113	110	November
119	125	117	115	120	118	118	124	116	97	108	116	104	112	110	1959 Februar
122	130	119	116	120	119	119	126	117	97	108	118	104	113	111	Mai
															August
															November
Veränderungen ¹⁾															
vH															
+2,2	+4,6	+2,0	+0,9	+0,0	+0,8	+0,8	+2,4	+1,0	+0,1	+0,6	+1,5	+0,4	+0,7	+0,5	Februar 1959
															bis Mai 1959
+5,0	+7,7	+3,0	+3,3	+4,2	+4,5	+1,7	+7,0	+3,3	-1,6	-0,7	+2,5	-2,7	+1,9	+1,9	Mai 1958
															bis Mai 1959
															JD 1958
															bis JD 1959