



# Baukosten und Baupreise

Warum entwickeln sich Baukosten und Baupreise unterschiedlich? Eine Analyse ausgewählter Baukostenindizes und Baupreisindizes.

TEXT: PETER SCHERER, GESCHÄFTSSTELLE BAU

Im alltäglichen Sprachgebrauch werden die Begriffe „Kosten“ und „Preise“ oftmals synonym oder willkürlich verwendet. Verbindet beide doch zumindest mittelbar ein kausaler Zusammenhang. In der Betriebswirtschaftslehre sind die Begriffe mit ihren Definitionen jedoch unterschiedlichen Sphären zugeordnet. So werden Kosten, einfach zusammengefasst, als (monetär) bewerteter Verbrauch von Gütern oder Dienstleistungen, die im Rahmen der Erstellung einer betrieblichen Leistung anfallen, beschrieben. Mit dieser Definition entstehen die Kosten bei der betrieblichen Verwendung, also beispielsweise beim Einbau von Ziegeln oder Baustahl in das Bauwerk. Der Preis hingegen ist eine, ebenfalls in Geldeinheiten ausgedrückte, Gegenleistung für ein bestimmtes Produkt oder eine Dienstleistung. Der Preis gilt erst mit dem erfolgten Leistungsaustausch als realisiert. Über die in diesem Leistungsaustausch generierten Erlöse sollte ein Unternehmen die durch die Leistungserstellung entstandenen Kosten zumindest decken.

In einer Wertschöpfungskette mehrerer Unternehmen, wie es insbesondere bei Bauleistungen der Fall ist, beeinflusst die Preisentwicklung der Vorleistungen – über die damit verbundene Kostenentstehung der folgenden Wirtschaftseinheit – natürlich auch unmittelbar deren Erlöserfordernisse und damit letztendlich die Gestaltung der Preisangebote.

## Kosten- und Preisindikatoren

Wie in Abbildung 1 (Seite 8) skizziert, summieren sich bis zum Verkaufspreis an den Endkunden zahlreiche Kostenkomponenten. Baukosten und Baupreise beziehen sich im engeren Sinn auf die Kosten- bzw. Preisentwicklung der ausführenden Bauwirtschaft, die für einen Auftraggeber eine Bauleistung erbringt. Während die Baukostenindizes die Entwicklung der Herstellungskosten der ausführenden Bauunternehmen darstellen, erfassen die Baupreisindizes die Entwicklung der Marktpreise repräsentativer Bauleistungen. Zur einfacheren Vergleichbarkeit beschränkt sich

der folgende Beitrag auf die Baukosten- und Baupreisindizes der Statistik Austria. Diese Baukostenindizes werden monatlich für die Sparten Wohnhaus- und Siedlungsbau, Straßen- bzw. Brückenbau sowie (seit Jänner 2016) auch für den Siedlungswasserbau herausgegeben. Für den Baupreisindex werden quartalsweise die Sparten Wohnhaus- und Siedlungsbau, Sonstiger Hochbau, Straßen-, Brücken- und Sonstiger Tiefbau sowie entsprechende Gesamtaggregate veröffentlicht.

**So entstehen die Indizes**

Für einen Baukostenindex wird also die Entwicklung wesentlicher Kostengrundlagen (Lohn, Material, Geräte, etc.) zur Herstellung des Bauvorhabens beobachtet, während ein Baupreisindex die Entwicklung der Marktpreise, die der Bauherr an das ausführende Unternehmen für Bauleistungen zahlt, abbildet. Gemäß Abbildung 1 (Seite 8) fließen Veränderungen der Baukosten also mittelfristig unter Einfluss allfälliger Produktivitätsänderungen oder Gewinnanteile (marktabhängig) in die Baupreise ein. Wobei zu beachten ist, dass Änderungen der Inputfaktoren bei der Herstellung nicht unmittelbar zu einer Anpassung der Preise, die in der Regel vor Beginn der Leistungserbringung vereinbart



Porr

**KURZ GEFRAGT**

**Baukosten vs. Baupreise**

*Die Baukosten sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen – der Baupreis im Verhältnis dazu deutlich weniger.*

**Woran liegt das?**

**Karl-Heinz Strauss:** Die Bauindustrie sieht sich vor drei großen Herausforderungen: Auf der einen Seite verteuern steigende Materialkosten und die hohe Nachfrage an Subunternehmerleistungen die Baukosten. Auf der anderen Seite verfügen Auftraggeber – vor allem im öffentlichen Bereich – über eingeschränkte Budgets.

**Wie geht die Porr als Ausführende damit um?**

Wir sind dazu übergegangen, Preise und Subunternehmen bereits während der Kalkulationsphase zu fixieren. Auf die Weise sichern wir rund 90 Prozent der Leistungen bereits im Vorfeld ab. Parallel entwickeln wir unsere Prozesse laufend weiter – intern wie extern. In der Porr setzen wir seit einiger Zeit auf BIM gepaart mit Lean Design und Lean Construction – eine Kombination, die sich als sehr vielversprechend erweist.

„Wir sind dazu übergegangen, Preise und Subunternehmen bereits während der Kalkulationsphase zu fixieren.“

KARL-HEINZ STRAUSS, CEO DER PORR AG

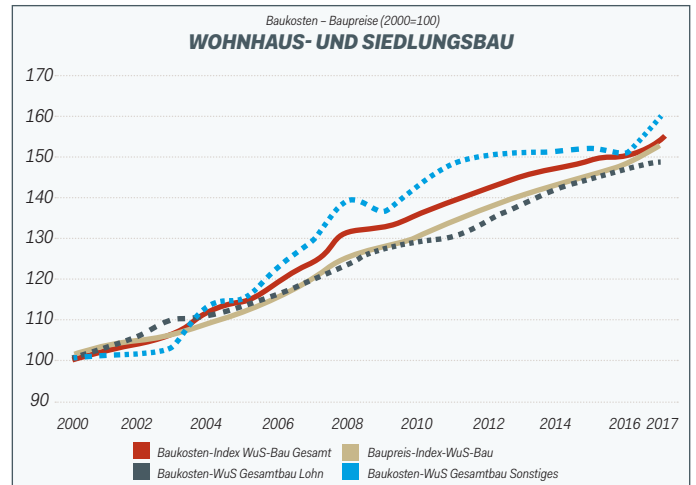


Abbildung 2: Wohnhaus- und Siedlungsbau: Baukostenindex WuS Gesamtbau, Baupreisindex WuS-Bau insgesamt

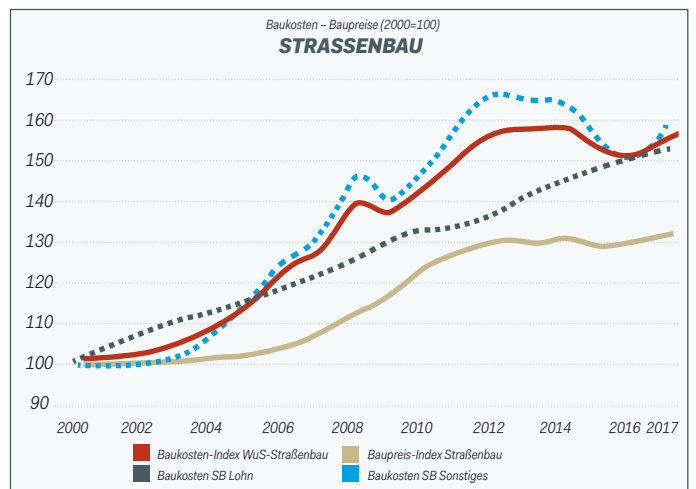


Abbildung 3: Baukostenindex und Baupreisindex für Straßenbau

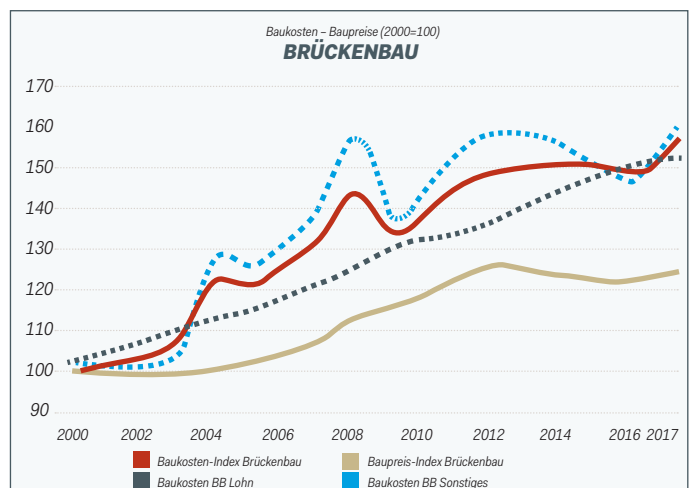


Abbildung 4: Baukostenindex und Baupreisindex für Brückenbau

Quelle: Statistik Austria  
Grafik: Cecile W. Lederer | budjaboutia.com (3)

## WERTSCHÖPFUNGSKETTE: BAUKOSTEN UND BAUPREISE

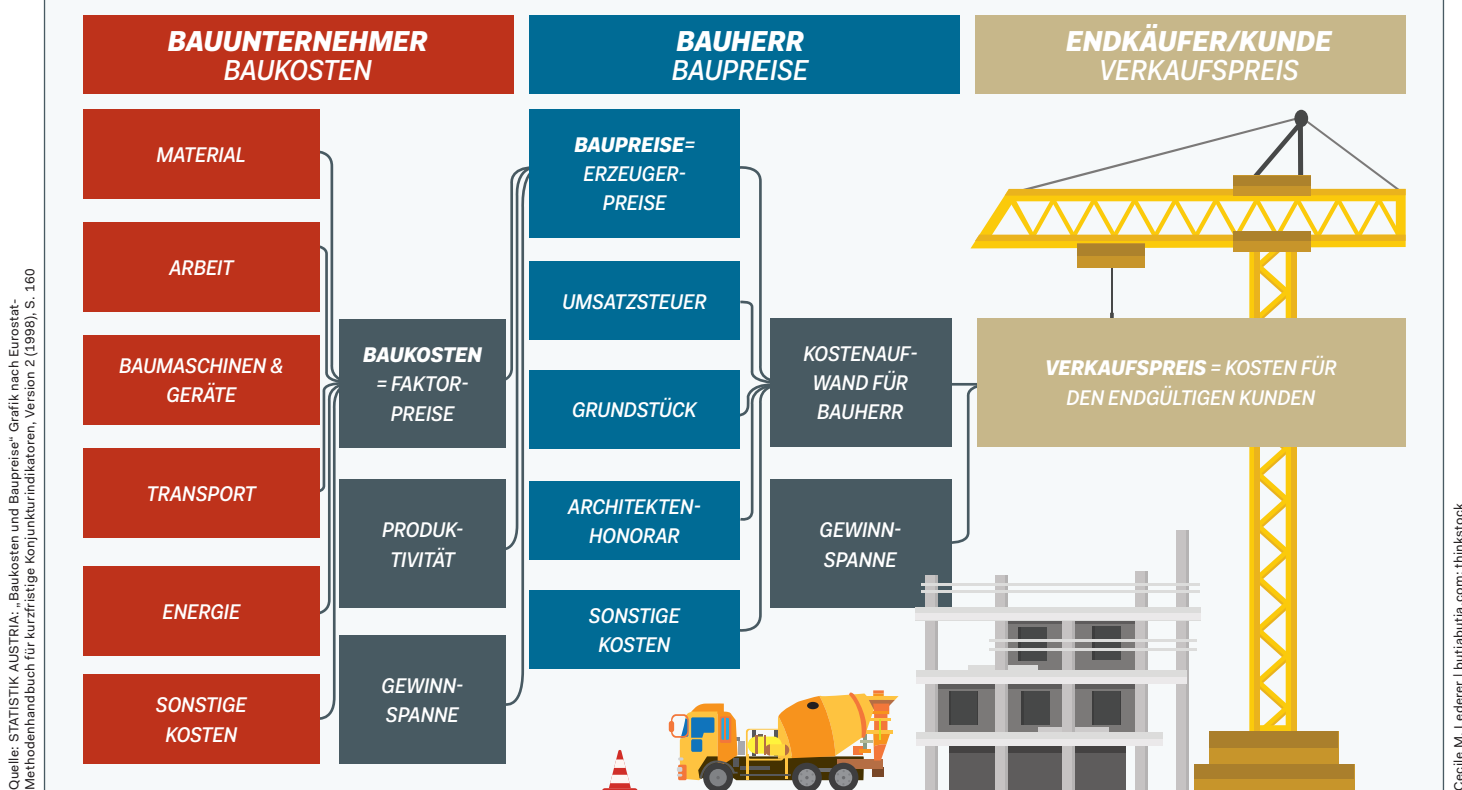


Abbildung 1: Wertschöpfungskette: Baukosten und Baupreise

wurden, führen. Lediglich bei Verträgen mit entsprechenden Wertsicherungsklauseln (Preisgleitung), können Kostenänderungen (zumindest teilweise) in den verrechenbaren Preisen abgebildet werden. Darüber hinaus verläuft die Entwicklung von Baukosten und Baupreisen aufgrund der ablauftechnischen Abhängigkeit auch zumeist zeitlich phasenverschoben.

Da sich einzelne Kostengrundlagen eines Bauvorhabens über die Errichtungsdauer unterschiedlich entwickeln, werden die Baukostenindizes nach den Anteilen „Lohn“ (Arbeitskosten) und „Sonstiges“ (Material, Geräte etc.) getrennt veröffentlicht. Der Lohnanteil wird im Wesentlichen durch die Entwicklung der KV-Löhne und Lohnnebenkosten beeinflusst. Für den Anteil „Sonstiges“ wird die Preisentwicklung einzelner repräsentativer Materialien oder Subindizes als Pegelstoffe in einem Warenkorb gewichtet.

### Entwicklung Baukosten bzw. Baupreise im Hoch- und Tiefbau

In den Abbildungen 2 bis 5 (siehe Seiten 7 und 10) wird die Entwicklung der Baukosten- und Baupreisindizes für die Bausparten Wohnhaus- und Siedlungsbau (Gesamtbau), Straßenbau und Brückenbau von 2000 bis 2017 (jeweils Jahresdurchschnitt) gegenübergestellt. Neben der gewichteten Gesamtentwicklung werden für die Baukostenindizes auch die Anteile „Lohn“ und „Sonstiges“ einzeln ausgewertet. Als Basis wurde der Jahresdurchschnitt 2000 = 100 gewählt.



„Momentan ist spürbar, dass teilweise auch die Baukonjunktur wieder ‚anzieht‘. Die Asfinag hat im letzten Jahr beispielsweise bei einigen Vergabeverfahren lediglich ein Angebot erhalten.“

CHRISTIAN SAUER,  
LEITER ASFINAG  
BAUWIRTSCHAFT  
UND VERGABE

### KURZ GEFRAGT

#### Baukosten vs. Baupreise

##### Welche Auswirkungen spüren Auftraggeber?

**Christian Sauer:** Betrachtet man die Entwicklung der Baukosten und der Baupreise über die letzten circa 30 Jahre, so zeigt sich, dass deren Entwicklungen nahezu stetig „auseinandergehen“. Die Gründe dafür liegen teilweise in der Natur der Indizes bzw. wie sie zustande kommen, erhoben werden. Weil der Kostenindex lediglich die Kosten der „Grundmaterialien“ abbildet und der Baupreisindex hingegen tatsächliche, also von den Bietern angebotene Bauwerkspreise. Darin sind die einzelnen Grundmaterialien (z. B. ein Stück Einzel-fundament) „verarbeitet“. Somit beinhaltet der Baupreisindex auch immer ein Stück der Produktivität und folglich auch der Effizienzsteigerung. Generell ist festzustellen, dass der Baukostenindex in den Jahren 2015 und 2016 teilweise gefallen ist. In Relation dazu sind die Baupreise stetig angestiegen. Auch in der jüngsten Vergangenheit ist zu erkennen, dass die Kosten wieder steigen. Damit kann man sagen, dass die Werte des Baukostenindex nun circa wieder auf jenem sehr konstanten Niveau sind wie in den Jahren 2012 bis 2014.

### **Wohnhaus- und Siedlungsbau**

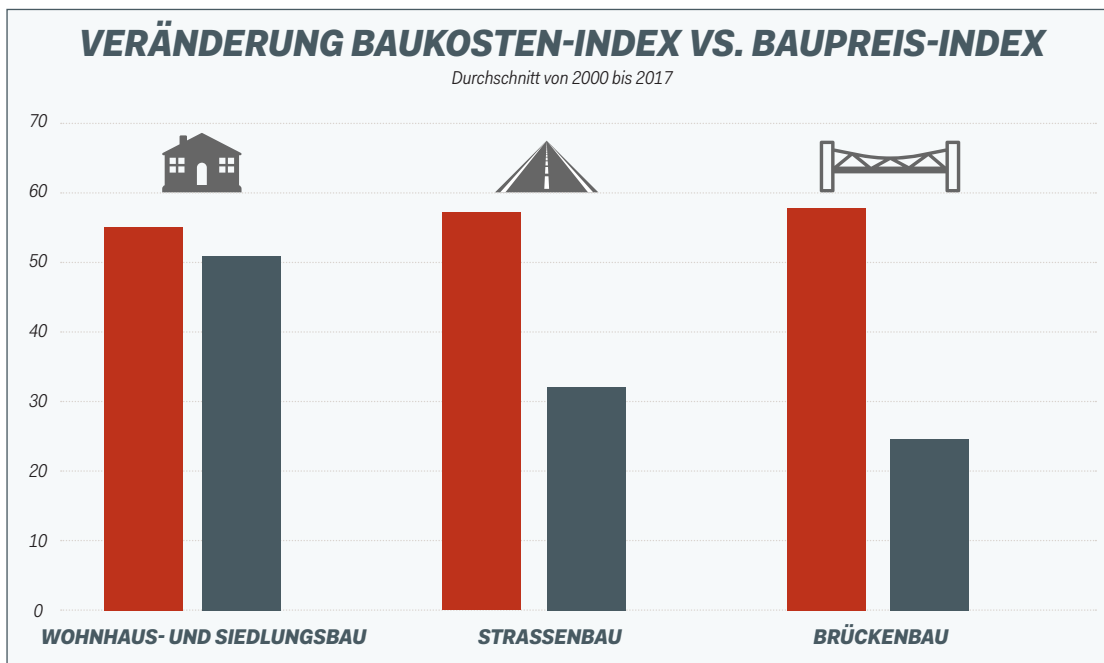
Im Unterschied zu den beiden anderen Teilsparthen steigen die Gesamtbaukosten im Wohnhaus- und Siedlungsbau ab den 2000er-Jahren nur geringfügig stärker als die Baupreise. Im Lohnanteil, der seit 2000 einen gleichmäßigen Anstieg aufweist, sind etwa zur einen Hälfte die kollektivvertraglichen Lohnerhöhungen in Baugewerbe und Bauindustrie sowie andererseits Branchen des Baunebengewerbes, Metall und Elektroinstallation berücksichtigt. Ab etwa 2004 zogen im Bereich „Sonstiges“ die Kosten insbesondere für Baustahl und ab 2008 dann auch verstärkt für Erdöl-derivate (Bitumen, Diesel etc.) sowie Buntmetalle kräftig an. 2010 bis etwa 2015 stabilisierte sich die Entwicklung an den Materialmärkten wieder, wodurch sich auch bei „Sonstiges“ eine moderate Entwicklung zeigt. Sobald sich die gesamtkonjunkturelle Lage im Laufe des Jahres 2016 verbessert hatte, stiegen die Materialkosten jedoch wieder deutlich. Diese Kostensteigerungen konnte die ausführende Bauwirtschaft aufgrund der in dieser Phase immer noch angespannten Marktsituation kaum auf die Verkaufspreise umlegen (siehe *Abbildung 2*).

### **Straßenbau**

Stärker als im Wohnhaus- und Siedlungsbau schlagen im Straßenbau die zum Teil massiven Kostenerhöhungen preissensibler Materialien im betrachteten Zeitraum durch. Insbesondere Bitumen ist im Warenkorb für „Sonstiges“ verständlicherweise hoch gewichtet. Damit steigt dieser Anteil in den Jahren 2005, 2008 und 2012 überproportional an. Die Entwicklung der Lohnkosten verläuft vergleichsweise stetig steigend. Insgesamt stiegen die Herstellkosten im Straßenbau seit dem Jahr 2000 aber wesentlich stärker als die verrechenbaren Preise. Ebenso deutlich unter der Inflationsrate (VPI) liegt die Preisentwicklung sowohl im Straßenbau als auch im Brückenbau in dem betrachteten Zeitraum (siehe *Abbildung 3*).

### **Brückenbau**

Am deutlichsten ist die Lücke zwischen Kosten- und Preisentwicklung beim Brückenbau zu sehen. Der hohe Stahlanteil im Index-Warenkorb verursachte insbesondere 2004 und 2008 für die ausführenden Unternehmen unerwartete Kostenschübe, die in keiner



Quelle: Statistik Austria  
Grafik: Cecile M. Lederer | bauzeitung.com

Abbildung 5: Vergleich Baukosten-Baupreise in Teilsparten; 2000–2017.

Weise durch die vergüteten Preise gedeckt wurden – wie auch die Baupreisentwicklung deutlich zeigt. Die Entwicklung des Lohnanteils entspricht jener des Straßenbaus und ist im Wesentlichen von der Lohnkostenentwicklung in Baugewerbe und Bauindustrie abhängig (siehe Abbildung 4).

### Gesamtvergleich Baukosten/-preise 2000–2017

In Abbildung 5 ist die prozentuelle Veränderung der einzelnen Spartenindizes jeweils im Vergleich zwischen der Kostensteigerung im Jahresdurchschnitt von 2000 und 2017 mit der zugehörigen Preisentwicklung aufgetragen. Wie auch in Abbildung 2 ersichtlich, stiegen im Wohnbau die Baukosten (+55 Prozent) stärker als die Marktpreise (+50 Prozent). Die prototypische Herstellung individueller Wohnbauten ist im Vergleich zu den anderen Sparten personalintensiver. Damit ist der Spielraum für Produktivitätssteigerungen begrenzt.

In den Tiefbausparten konnten die ausführenden Unternehmen die starken Kostensteigerungen, insbesondere bei Stahl- und Erdölprodukten, die in mehreren kritischen Phasen (etwa 2004, 2008 und 2012) auftraten, nicht oder nur in geringem Umfang an ihre Kunden weitergeben. Ganz im Gegenteil: Im Druck des Wettbewerbs waren bei geringsten Anzeichen der Entspannung an der Kostenseite die Baupreise zum Teil überproportional rückläufig. Dies konnte insbesondere durch Produktivitätszuwächse in diesen maschinenintensiven Teilsparten abgefedert werden.

Während die Baukosten im Straßenbau von 2000 bis 2017 um über 57 Prozent anstiegen, wurde bei den Baupreisen lediglich eine Anpassung von knapp 32 Prozent ermittelt. Im Brückenbau standen einem Zuwachs der Baukosten von 57,5 Prozent nur eine Preisentwicklung von 24 Prozent gegenüber. Diese erheblichen Differenzen lassen sich nicht mehr nur über Produktivitätssteigerungen erklären, sondern gehen zum Teil erheblich zulasten der Unternehmenssubstanz. □



Sissi Furgler

„Wenn Kosten und Preise ident sind, verdient niemand mehr etwas, folglich schadet das der Wirtschaft, führt zu Investitions- und Innovationsverlust und gefährdet Arbeitsplätze.“

ERICH FROMMWALD, GF KIRCHDORFER GRUPPE

### KURZ GEFRAGT

#### Baukosten vs. Baupreis

#### Lassen sich gestiegene Herstellungs- und Materialkosten an Auftraggeber weitergeben?

**Erich Frommwald:** Steigende Produktionskosten an Auftraggeber und Ausführende weiterzugeben war für Baustoffhersteller sicher noch nie einfach, und es ist in Zeiten digitaler Transparenz und ausgeprägter Verhandlungskompetenz natürlich herausfordernder geworden. Es wäre aber auch schlicht unlogisch, wenn wir es bei der aktuell boomenden Baukonjunktur, den vollen Auftragsbüchern unserer Kunden und der Vollbeschäftigung im Arbeitsmarkt gerade jetzt nicht schaffen würden, die Kostensteigerungen weiterzugeben. In allen unseren Unternehmen, sei es in der Sparte Transportbeton, der Zementproduktion oder der Betonfertigteilherstellung, die sich in dieser Frage nur marginal branchen- und wettbewerbsbedingt unterscheiden, führen wir deshalb laufende Gespräche mit unseren Kunden, um einerseits auf die aktuelle Situation hinzuweisen und andererseits um Preisanpassungen bestmöglich planbar zu machen. Dann sind diese Anpassungen auch für unsere Kunden nachvollziehbar und leichter umzusetzen. Baustoffhersteller der Zukunft müssen natürlich die Produktionskosten im Auge behalten, sich aber vor allem durch Innovationen, starke Marken, flexible und marktorientierte Produktportfolios wie auch durch überzeugenden Kundenservice auszeichnen. Dann wird letzten Endes der Preis einer Ware auch wieder als Qualitätsgarant wahrgenommen.