

Vergleichbarkeit von Indexsystemen

Seit Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg entwickelten sich die Herstellkosten bei Bauleistungen außergewöhnlich volatil. Aktuell gebräuchliche Kosten- und Preisindexsysteme stoßen damit vermehrt an ihre Grenzen. Unreflektierte Vergleiche führen zu Missinterpretation und falschen Schlüssen. So ist eine Differenz zwischen Kosten- und Preisindex keinesfalls ein Indikator für den Profit von Bauunternehmen. Eine aktuelle Studie von Prof. Andreas Kropik analysiert die Zusammenhänge.

TEXT: UNIV.-PROF. (I.R.) DI DR. ANDREAS KROPIK UND DI PETER SCHERER, GESCHÄFTSSTELLE BAU

Aufgrund den in der jüngeren Vergangenheit in diesem Ausmaß noch nicht aufgetretenen Kostenexplosionen bei maßgeblichen Baustoffen, Energie und Personal sind die Herstellkosten im Wohnhausbau für ein ausführendes Bauunternehmen allein beim Preisanteil *Sonstiges* (Material, Geräte, Fremdleistungen, ...) von Ende 2020 bis Mai 2022 um fast 40% gestiegen. Darüber hinaus haben die kollektivvertraglichen Erhöhungen der Löhne, zuletzt im Mai 2023 um 9,5%, ebenfalls zu einem nachhaltigen Kostenschub beigetragen (s. Abb. 1).

In der Vergangenheit konnte der Kostenanstieg durch produktivitätssteigernde Maßnahmen meist abgedeckt werden, weshalb die Preisentwicklung (Veränderung der Verkaufspreise) unter der Veränderung der Kosten blieb. Diese Tendenz gilt nun offenbar nicht mehr, wie volkswirtschaftliche Indikatoren zeigen (Entwicklung des Baupreis- versus des Baukostenindex). Während die Materialkosten ab Mitte 2022 teilweise wieder rückläufig waren, erfolgte die Abschwächung bei den Baupreisen nur verhalten. Die damit zwischen den Kosten- und Preisindexentwicklung entstandene Differenz wurde medial vereinzelt als überproportionaler Gewinnanstieg missinterpretiert. Die klassische Erklärung – die Differenz läuft in den Gewinn der Unternehmer ein – ist allerdings zu kurz gegriffen. Prof. Andreas Kropik analysiert in einer aktuellen wissenschaftlichen Stellungnahme die systematischen Fehlannahmen sowie die eingeschränkte Vergleichbarkeit der genannten Index-Systeme.¹

Kosten- und Preisindizes

Baukostenindex (BKI) und Baupreisindex (BPI) geben die relative Veränderung der

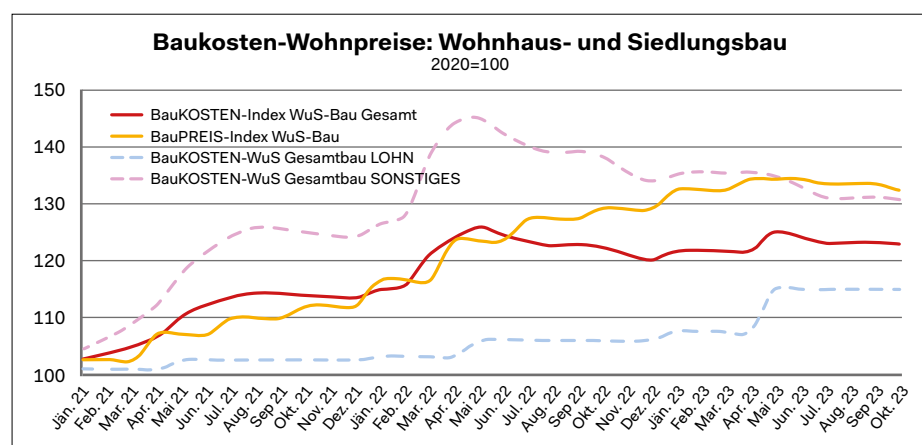


Abbildung 1: Baukostenindex, Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau 2021-2023.

Baukosten bzw. der Baupreise wieder. Eine absolute Größe der Kosten oder des Preises ist daraus nicht ableitbar. Auch aufgrund der unterschiedlichen Inhaltsstruktur und Erhebungsmethodik sind die Systeme nur bedingt miteinander vergleichbar.

Der **Baukostenindex (BKI)** beobachtet als Inputgröße monatlich die Veränderung der von Bauunternehmen zu tragenden Beschaffungskosten für die Produktionsfaktoren wie Lohn, Material oder Geräte. Die Berechnung der Baukostenindizes erfolgt auf Basis repräsentativer Warenkörbe mit ausgewählten Pegelstoffen, deren Preisveränderung größtenteils aus Sekundärquellen wie Großhandelspreisindizes bezogen werden.

Der **Baupreisindex (BPI)** beobachtet als Outputgröße quartalsweise die Veränderung der Verkaufspreise, also die vom Kunden zu tragenden Kosten. Die Teilsysteme des Baupreisindex werden auf Basis von Primärpreismeldungen ausführender Unternehmen (BPI Hochbau) bzw. Meldungen öffentlicher Auftraggeber über Angebotspreise (BPI Tiefbau) berechnet.

Zusammenhänge

Ein unmittelbar berechenbarer Zusammenhang zwischen Baupreis- und Baukostenindex, insbesondere ein auf einen bestimmten Stichtag bezogener Vergleich ist systembedingt nicht möglich. Bauprojekte sind keine Zug-um-Zug-Geschäfte und bei Verträgen zu festen Preisen, wie sie im Wohnhaus- und Siedlungsbau vorwiegend vereinbart werden, müssen künftige, während der Leistungserbringung erwartete, Kostenveränderungen in die Angebotspreise eingerechnet werden. Die an die Statistik Austria gemeldeten Preise für Bauleistungen sind daher – anders als Preismeldungen für Bauprodukte, die in den Baukostenindex eingehen – auch mit Festpreiszuschlägen behaftet. Es kann daher postuliert werden, dass in den Baupreisindex, insbesondere für den Wohnhausbau, aufgrund der volatilen Kostenentwicklungen die anfänglichen erheblichen Kostensteigerungen zu gering und die daraufhin folgende Kostensenkung ebenfalls zu gering in die Risikoerwartung der Unternehmer eingegangen sind. Liegen nur geringe Kostenveränderungen vor, wie in den

Jahren vor 2020, lag dieses Phänomen unter der Wahrnehmungsgrenze.

Auf die Größe der Veränderung der beiden Indexwerte (BKI und BPI) wirken mehrere Einflussfaktoren. Nur unter Zugrundelegung einer längeren Periode (Jahre), nicht jedoch weniger Quartale, lassen sich belastbare Aussagen und Trends ableiten. Je kleiner die betrachtete Periode ist, umso weniger sind die beiden Indexentwicklungen sachlich vergleichbar. Über einen längeren Zeitraum betrachtet, lag der Baukostenindex im Wohnhaus- und Siedlungsbau z.B. nahezu ständig über dem diesbezüglichen Baupreisindex (s. Abbildung 2).

Einflussfaktoren

In einem vereinfachten Modell einer Wertschöpfungskette basiert der Preis auf den Herstellkosten und wird durch Produktivitätsfaktoren sowie der Gewinnspanne (Markt- bzw. Wettbewerbsfaktor) bestimmt. In Zeiten stark volatiler Kostenentwicklungen und außergewöhnlicher wirtschaftlicher Randbedingungen ist dieses Erklärungsmodell, wie bereits zuvor erwähnt, allerdings zu kurz gegriffen.

Eine gute Auftragslage lässt höhere Preise und damit eine Vollkostenrechnung samt Gewinnspanne zu. Bei einer schlechten Auftragslage schrumpft die Gewinnspanne und es kann dazu führen, statt der Vollkosten nur mehr einen Teil der Kosten zu erlösen. Um diese Situation betriebswirtschaftlich zu überstehen, werden z.B. Ersatzinvestitionen (Fuhrpark, Geräte etc.) hinausgeschoben.

Ungeachtet der steigenden Tendenz des Baupreisindex haben sich die Umsatzrenditen der ausführenden Bauunternehmen in den vergangenen Jahren kaum geändert. Hoher Wettbewerbsdruck eines Marktes mit vielen Anbietern hat die Gewinnspannen trotz guter Auftragslage erheblich limitiert.

Der Mangel an ausreichend qualifizierten Arbeitskräften, steigender bürokratischer bzw. regulativer Aufwand, steigende Komplexität der Bauausführung u.v.m. senkt die Arbeitsproduktivität. Von 2006 bis 2021 ging die Wertschöpfung je Beschäftigtem in der Bauwirtschaft um 2,5 % pro Jahr zurück, während sie im Durchschnitt aller Wirtschaftsbereiche stagnierte und im verarbeitenden Gewerbe – trotz der Einbrüche in den Jahren 2009 im Gefolge der Finanz- und

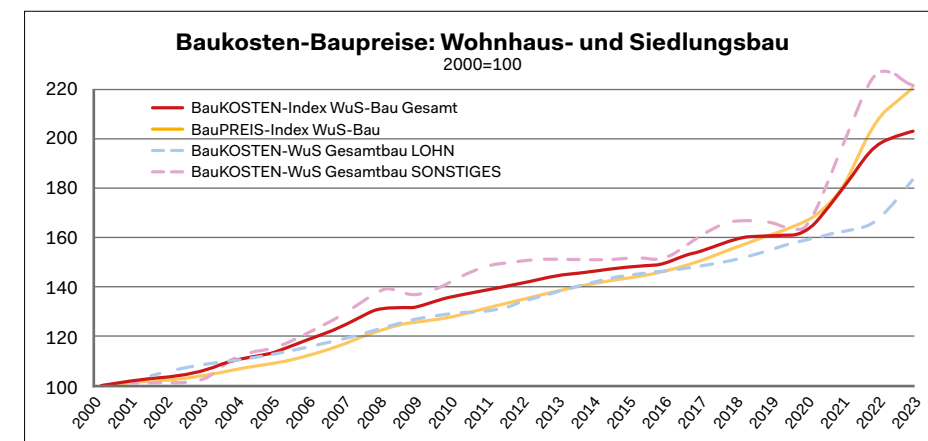


Abbildung 2: Baukostenindex, Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau 2000-2023.

Wirtschaftskrise sowie 2020 wegen der Corona-Pandemie – um 1,6 % pro Jahr zunahm.²

Maßnahmen zur Produktivitätssteigerung, z.B. Substitution bestehender durch leistungsfähigere Maschinen werden in der Regel vorausschauend in Phasen guter konjunktureller Entwicklung, wie sie bis Jahresbeginn 2023 überwiegend spürbar war, vorgenommen. Diese Investitionen benötigen Liquidität und erhöhen den Aufwand (kalkulatorische Abschreibung), was zu höheren Kosten und daher auch Preisen führt. Diese höheren Kosten spiegeln sich jedoch nicht unmittelbar in der Indexentwicklung wider, weil im Warenkorb des Index dafür kein Ansatz vorhanden ist.

Investitionsentscheidungen werden auch aufgrund der Transformation des Umfelds getroffen. So machen z.B. Investitionsanreize des Staates oder verschärfte Umweltkriterien in Vergabeverfahren den Einsatz schadstoffarmer oder schadstofffreier Fahrzeuge und Geräte erforderlich. Diese zusätzlichen Aufwendungen (Abschreibungen), die neue Produktionsmittel gegenüber den ersetzten (alten) aufweisen, müssen allerdings erlöst werden.

Seit etwa 1,5 Jahren sind die Leitzinsen in mehreren Etappen stark angehoben worden. Dies wirkt sich auf die Kapitalkosten (Bauzinsen) aus. Kapital wird im Kostenindex nicht abgebildet, die Unternehmer müssen Finanzierungskosten jedoch über die Baupreise weitergeben. Das beeinflusst den Preisindex.

Eine extrem volatile Kostenentwicklung bedeutet für Bauunternehmen, ein höheres Risiko tragen zu müssen. Diesbezügliche unternehmerische Entscheidungen bilden sich im Kostenindex nicht ab. Im Preisindex

bildet sich der kalkulatorische Wagniszuschlag ab.

Aus dem Vergleich der Entwicklung des BKI und des BPI kann abgeleitet werden, dass die Unternehmer bei früherer Preisbildung (etwa Ende 2020) die zukünftigen exorbitanten Kostensteigerungen erheblich unterschätzt haben und den Rückgang der Kosten im 3. und 4. Quartal 2023 nunmehr als nicht nachhaltig eingeschätzt haben.

Zusammenfassung

Aus den zuvor skizzierten Gründen wird in der Studie festgestellt, dass die unterschiedliche Entwicklung der Baupreis- und Baukostenindizes auf eine Vielzahl von Ursachen zurückzuführen ist. Diese lassen sich mit Blick auf die außergewöhnliche Marktsituation und die – seit der Corona-Krise und dem Beginn des Ukraine-Kriegs – deutlich veränderten Marktbedingungen erklären. Aufgrund des kurzen beobachtbaren Zeitraums, in welchem die beiden Indizes derzeit auseinanderdriften, ist eine monokausale Erklärung jedenfalls unseriös. Berechnungen, wie sie heuer gelegentlich kolportiert wurden, bei welchen die Differenz der jeweiligen Indexwerte zu einem bestimmten Stichtag gebildet wurde, sind mathematisch falsch. Insbesondere ist eine Interpretation dieser Differenz als Indikator für gestiegene Profite der Bauunternehmen sachlich unzutreffend. ■

Download Studie: www.bau.or.at/indizes

¹ Kropik, Studie zur abweichenden Entwicklung des Baupreisindex vom Baukostenindex. September 2023

² Analyse der Arbeitsproduktivität in der österreichischen Bauwirtschaft; Institut für Höhere Studien, 2023