

# Der Baupreisindex – Was ist das eigentlich?

Text Gerhard Steffen\*

**Der schweizerische Baupreisindex wurde 1998 eingeführt. In der Zwischenzeit ist er zu einem wichtigen Referenzindikator zur Anpassung der Budgets oder der Offerten an die Preisentwicklung auf dem schweizerischen Baumarkt geworden. Dieser Artikel zeigt auf, wie er zustande kommt und was er aussagt.**

Damit der vom Bundesamt für Statistik (BFS) 1998 eingeführte schweizerische Baupreisindex (Bild 1) seiner Funktion gerecht werden kann, müssen die an dieser Statistik beteiligten Betriebe und Unternehmen alles daran setzen, damit die Aussagekraft und die Repräsentativität der Daten dauerhaft gehalten werden können.

Die Unternehmen des Baugewerbes sind die wichtigsten Gesprächspartner des BFS: Ohne Preismeldungen der teilnehmenden Unternehmen gibt es keinen schweizerischen Baupreisindex. Zudem sind sie jene Spezialisten, wel-

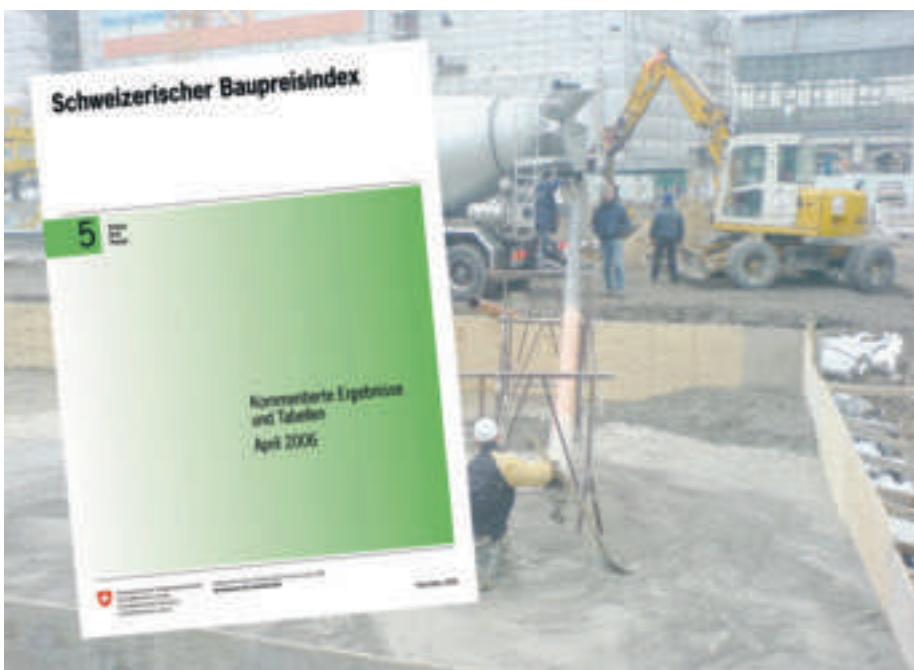
che mit ihren Kenntnissen das BFS über die Veränderungen im Bauwesen sowie über die neu verwendeten Bautechniken auf dem Laufenden halten können. Damit lassen sich laufend die notwendigen erhebungstechnischen Anpassungen machen, welche die Qualität der Statistik stets auf einem hohen Niveau halten. Aus diesem Grund möchte das BFS die Zusammenarbeit mit den Unternehmen aus dem Bausektor – und somit auch mit den Bereichen Maler und Gipser – vertieft pflegen, um auf diese Weise die Aussagekraft der Daten weiter steigern zu können.

Das BFS ist sich bewusst, dass das Ausfüllen der Erhebungsformulare mit einem gewissen zeitlichen Aufwand verbunden ist, der leider nicht entschädigt werden kann. Der geleistete Aufwand lohnt sich aber, weil die mit Hilfe der Berichterstatter erarbeiteten statistischen Informationen unerlässliche Grundlagen für die Planung und die Budgetierung im Baugewerbe und für die Konjunkturbeobachtung in der schweizerischen Wirtschaft sind.

## Wofür ist der schweizerische Baupreisindex nützlich?

Bevor diese Frage beantwortet werden kann, muss Klarheit über die Begriffe Baukostenindex und Baupreisindex bestehen. Der Baukostenindex (z.B. der Produktionskostenindex des Schweizerischen Baumeisterverbandes) verfolgt die Entwicklung der bei der Produktion einer Bauleistung anfallenden Kosten (Material, Löhne, Inventar und Fremd-

\* Bundesamt für Statistik, 2010 Neuenburg



1 Der schweizerische Baupreisindex gibt Auskunft über die Preisentwicklung auf dem schweizerischen Baumarkt. (Foto: Christian Watzke, Berlin)

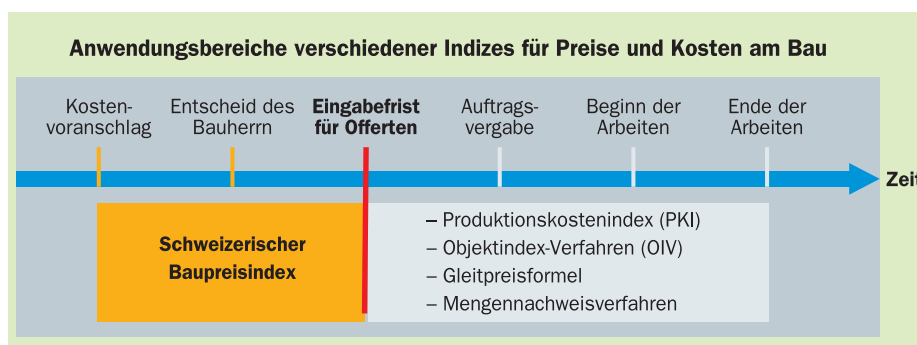
leistungen); er enthält jedoch keinen Gewinn oder Verlust.

Anders beim *Baupreisindex*: Dort werden die Preise der Produzenten beobachtet, so wie sie effektiv auf dem Baumarkt für ihre Bauleistungen realisiert werden können. Er widerspiegelt somit das Marktgeschehen, das geprägt ist von der Konjunkturlage in der Bauwirtschaft und von der Konkurrenzsituation.

Preisindizes im Bereich des Baugewerbes bieten der Branche selbst bedeutende Informationen, hängen ihre Erträge doch nicht nur vom Kostenverlauf, sondern auch von der Entwicklung der auf dem Markt realisierbaren Preise ab.

Der Hauptanwendungsbereich des Baupreisindex erstreckt sich auf die Planungsphasen eines Bauprojektes, solange noch keine Preise durch eine Auftragsvergabe oder einen Vertrag fixiert worden sind. Nach Vertragsabschluss werden in der Regel Baukostenindizes zur Indexierung verwendet (Bild 2).

Der schweizerische Baupreisindex wird immer häufiger auch als Teilindex für die Teuerungsberechnung grosser Bauprojekte verwendet, bei denen der Baupreisindex allein die Preisentwicklung nicht vollständig wiedergeben kann. Das ist etwa beim Eisenbahnbau der Fall, wo für die nicht durch den Baupreisindex abgedeckten Teile wie Bahntechnik (Oberbau, Fahrleitungen, Sicherheitsanlagen, Telekommunikation usw.) oder Planung Indizes aus dem Lohn- sowie dem Produzenten- und dem Importpreisindex beigezogen werden. Ein solcher kombinierter Index wird gegenwärtig zur Anpassung der Kredite der Neuen Eisenbahn-Alpentransversale (Neat) an



**2** Der Baupreisindex ist bis zur Auftragsvergabe von Bedeutung. Danach kommen andere Indizes zur Anwendung.

die Teuerung angewendet, ebenso bei der zweiten Etappe von Bahn 2000 und bei den Lärmsanierungen der Eisenbahnen.

#### Wie ist der schweizerische Baupreisindex entstanden?

Im März 1993 reichte der Schwyzer Ständerat Hans Bisig eine Motion zur Erstellung schweizerischer Baupreisindizes für die wichtigsten Bauwerksarten ein. Sie wurde im September 1995 vom Parlament überwiesen. Daraufhin wurde das Projekt durch das BFS in Angriff genommen. Die Projektentwicklung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Baubranche und deren Verbänden, den interessierten Bundesämtern sowie mit den Erstellern der regionalen Wohnbaukostenindizes.

Das BFS berechnet seit Oktober 1998 Baupreisindizes für die Bauwerksarten «Neubau von Bürogebäuden», «Neubau von Mehrfamilienhäusern» sowie «Renovation von Mehrfamilienhäusern», seit April 2003 auch «Neubau von Mehrfamilienhäusern aus Holz». Dazu kommen noch zwei Objekte aus dem Tiefbau. Mit dieser Zahl von Bauwerksarten ist es möglich geworden,

einen repräsentativen Baupreisindex für die gesamte Baubranche zu berechnen, der sich zudem in die Teilindizes «Hochbau» und «Tiefbau» unterteilen lässt. Die Preise werden zweimal jährlich erhoben und die Ergebnisse sowohl für die gesamte Schweiz als auch für die sieben offiziellen Grossregionen veröffentlicht.

#### Auf welcher Datenbasis wird der Baupreisindex berechnet?

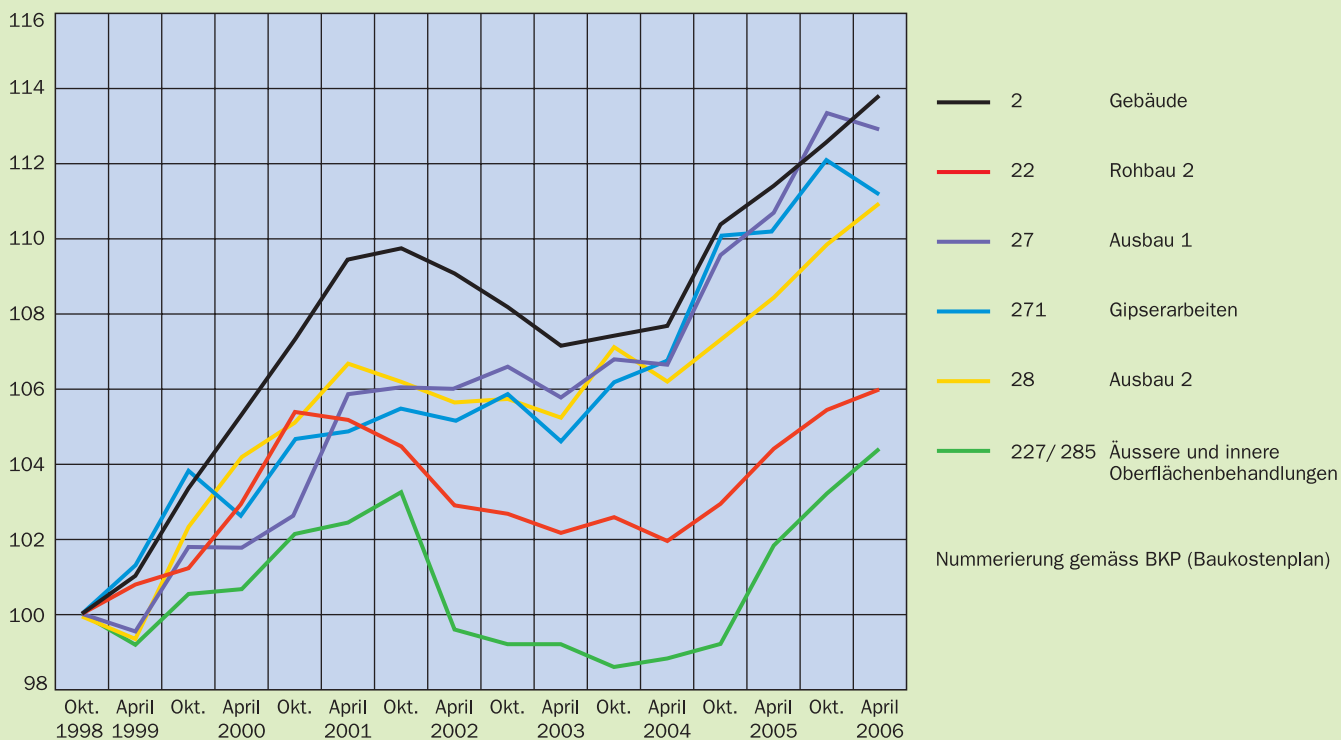
Die Indizes werden auf Grund von zirka 30'000 Preismeldungen berechnet. Die rund 4500 Preismeldefomulare gehen an eine Auswahl von Gross-, Mittel- und Kleinunternehmen der Bauwirtschaft (inkl. Architekten und Ingenieure). Die Berichtersteller stammen aus allen im Hoch- und im Tiefbau tätigen Branchen. Die Kriterien zur Auswahl der Stichprobe sind die Unternehmensgrösse, die Region und die Arbeitsgattung.

#### So wird der Baupreisindex berechnet

Die halbjährlich gemeldeten Preise werden pro Bauleistung, Berichtersteller und Region erfasst. Sie werden dann in einen Elementarindex umgewandelt. Es werden somit zwischen zwei aufeinander-

## Neubau-Preisentwicklung bei Mehrfamilienhäusern in der Schweiz

Basis: Oktober 1998 = 100



3 Die Preise für Maler- und diejenigen für Gipserarbeiten haben sich in den letzten acht Jahren unterschiedlich entwickelt.

der folgenden Perioden nur die Preise desselben Berichterstatters für die gleiche Leistung in der gleichen Grossregion miteinander verglichen.

Es ist nun wichtig zu wissen, dass für eine langfristig aussagekräftige Berechnung des schweizerischen Baupreisindex eine regelmässige und kontinuierliche Preismeldung aller Berichterstatter notwendig ist. Die Veränderung zur Vorperiode kann nämlich nur berechnet werden, wenn der entsprechende Berichterstatter auch schon in der Vorperiode Baupreise gemeldet hat.

#### Publikation der Ergebnisse

Die Ergebnisse werden halbjährlich in Form einer Pressemitteilung für die Hauptergebnisse sowie mit einer ausführlichen Darstellung der Detailresultate in der Fachreihe «Statistik der Schweiz» veröffentlicht. Zudem werden die wichtigsten Resultate im Internet zur Verfügung gestellt.

Bild 3 zeigt als Beispiel für den Neubau von Mehrfamilienhäusern die Entwicklung des Baupreisindexes für das Gebäude insgesamt im Vergleich zur

Preisentwicklung bei den Maler- und bei den Gipserarbeiten, und zwar seit 1998, also seit der Einführung des schweizerischen Baupreisindex. Für die Kategorisierung wurden der Baukostenplan (BKP) und dessen Nummerierung verwendet. Man stellt fest, dass in dieser Zeitspanne die Preisentwicklung bei den Gipser- und bei den Malerarbeiten unterschiedlich verlaufen ist. Die Entwicklung der Preise für Gipserarbeiten verlief ziemlich parallel zu jenen der BKP-Kategorie «Ausbau 1» und seit 2003 auf dem Niveau der BKP-Kategorie «Gebäude». Anders die Entwicklung bei den Malerarbeiten: Hier verliefen die Preise ähnlich wie diejenigen der BKP-Kategorie «Rohbau 2», doch auf tieferem Niveau. (Es ist zu bemerken, dass bei den gemeldeten Preisen für Malerarbeiten die einzelnen Bauleistungen sowohl für die äusseren als auch für die inneren Oberflächenbehandlungen verwendet werden. Dies hat zur Folge, dass die Kurven der beiden Bereiche identisch verlaufen sind.)

Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass alle Berichterstatter, die sich

an der Erhebung beteiligen, als kleines Dankeschön für den für das BFS geleisteten zeitlichen Aufwand regelmässig die Publikation «Statistik der Schweiz» mit den neuesten Ergebnissen der schweizerischen Baupreisstatistik unentgeltlich erhalten. ■