



Newsletter

05 Preise

Neuchâtel, August 2020

Baupreisstatistik

2020: Revision der Baupreisstatistik

Auswirkungen auf die Bauwerksarten / Referenzobjekte /
Gewichtungen / Nomenklaturen / Stichprobe der Datenlieferanten /
Erhebungsformulare / Gebäudetechnik / Projekt SIA 451 /
Datenschutz

Herausgeber: Bundesamt für Statistik BFS
Auskunft: Baupreisstatistik
bap@bfs.admin.ch
Tel. 058 463 63 06
www.bap.bfs.admin.ch
Reihe Statistik der Schweiz
Themenbereich 05 Preise
Originaltext Französisch
Übersetzung Sprachdienste BFS

Layout: Sektion DIAM
Download: www.statistik.ch (gratis)
Copyright: BFS, Neuchâtel 2020
Wiedergabe unter Angabe der Quelle für nicht-
kommerzielle Nutzung gestattet
BFS-Nummer do-d-05.05-NL-24

1 Einleitung

Die schweizerische Baupreisstatistik misst seit 1998 die effektive Marktpreisentwicklung im Bausektor. Zur Aufrechterhaltung bzw. Steigerung der Qualität, zur Einhaltung der geltenden Standards und zur Sicherstellung der Genauigkeit muss der Baupreisindex regelmässig aktualisiert werden.

Seit 2010 wird die Baupreisstatistik in Übereinstimmung mit dem Vorgehen der Europäischen Union (EU) alle fünf Jahre überarbeitet. Mit der Revision 2020 sollen die bei den vorangehenden Revisionen begonnenen Arbeiten fortgesetzt werden.

Der vorliegende Newsletter konzentriert sich auf Anpassungen, die die Datenlieferanten bzw. die Statistiknutzerinnen und -nutzer direkt betreffen. Daneben beinhaltet die Revision auch technischere Aspekte, die zwar ebenfalls sehr wichtig sind, aber eher amtsinterne Arbeiten erfordern und der Abstimmung zwischen den Preisstatistiken dienen. Darauf wird in der nächsten Publikation unter dem Titel «Methodische Grundlagen» näher eingegangen.

2 Revision 2020

Die Revisionsarbeiten betreffen in erster Linie Standardelemente, die bei jeder Revision zwingend angepasst werden müssen, damit der Indikator aussagekräftig bleibt. Insbesondere gilt es die für die Indexberechnung verwendete Methodik zu prüfen, das Diffusionssystem zu aktualisieren und die statistischen Basisdaten anzupassen:

- Aktualisierung des Warenkorbs (Bauwerksarten und Referenzobjekte) sowie der Gewichtungen
- Aktualisierung der Nomenklaturen
- Aktualisierung und Konsolidierung der Stichprobe der Datenlieferanten
- Aktualisierung der Erhebungsformulare

Nebst diesen Standardelementen werden bei der Revision 2020 auch spezifische Projekte näher beleuchtet. So soll einerseits die Erhebungsmethode für die Gebäudetechnik (Heizungs- und Lüftungsanlagen) angepasst und andererseits die Weiterentwicklung einer neuen Datenbeschaffungsstrategie vorangetrieben werden.

Die Revision wird in Zusammenarbeit mit BFS-externen Fachpersonen durchgeführt, die über fundierte Kenntnisse der Baubranche verfügen. Dank diesem Austausch können die statistischen Ergebnisse auf die Standards der Baubranche abgestimmt werden, indem Bauwerksarten herangezogen werden, die sämtliche Anforderungen an die geltenden Methoden der Baubranche (hinsichtlich Bauweise und Materialien) erfüllen.

Es wurde eine Begleitgruppe gegründet, die aus Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Berufsverbände, Institutionen, Bundesämter, Hochschulen und Nutzerkreisen sowie Fachpersonen des Bauwesens zusammengesetzt ist und den Stand der Arbeiten während des Revisionsprozesses verfolgt und kommentiert. Diese Zusammenarbeit ermöglicht einen externen und anderen Blick auf die Situation sowie allenfalls ergänzende Ansätze bei den Überlegungen.

3 Aktualisierung der Bauwerksarten und der Referenzobjekte

Zurzeit basiert die schweizerische Baupreisstatistik auf elf **Bauwerksarten**, die jeweils auf einem echten Bauwerk («Referenzobjekt») basieren, das vor Kurzem in der Schweiz gebaut wurde.

Im Rahmen einer Revision wird jeweils untersucht, ob die bislang berücksichtigten Bauwerksarten und Referenzobjekte nach wie vor den Bedürfnissen und Gegebenheiten des Baumarkts entsprechen.

Zu diesem Zweck holt das Revisionsteam den Rat von Fachpersonen des Bauwesens (Begleitgruppe, Berufsverbände, externe Expert/innen) ein, die ihre Erfahrungen und Kenntnisse in den jeweiligen Fachgebieten einbringen. Anschliessend wertet das Revisionsteam die Ergebnisse dieser Rücksprachen und die Nutzerbedürfnisse unter Einhaltung der geltenden statistischen Anforderungen aus.

So wurde festgestellt, dass zehn der elf bisher berücksichtigten Bauwerksarten nach wie vor einen bedeutenden Teil der in der Schweiz insgesamt erstellten Bauwerke bilden und somit beibehalten werden. Dadurch kann die Kontinuität der Indizes gewährleistet werden.

Auf eine Unterscheidung «Renovation von Mehrfamilienhäusern mit/ohne Minergie-Standard» wird dagegen verzichtet, da diese nach Ansicht der befragten Fachpersonen heute nicht mehr aussagekräftig ist. Es ist mittlerweile üblich, Wohngebäude unter Einhaltung der Minergie-Anforderungen zu renovieren oder zu sanieren, ohne systematisch eine Zertifizierung zu beantragen.

Somit wird lediglich die Bauwerksart «Renovation von Mehrfamilienhäusern mit Minergie-Standard» beibehalten, unter der Bezeichnung «Renovation von Mehrfamilienhäusern».

Die Revision bietet auch Gelegenheit, die Statistik zu erweitern. Um mit den Nutzerbedürfnissen Schritt zu halten, wird bei der Erhebung im Oktober 2020 eine zusätzliche Bauwerksart eingeführt. Im Tiefbau werden neu Daten zur «Renovation von Strassen mit Kanalsanierung» bereitgestellt.

Ihre Aufnahme in die Statistik erfolgt grösstenteils auf Basis bestehender Elemente. Im Wesentlichen gilt es, die Struktur- und Gewichtungskonzepte dieses neuen Objekts zu definieren und einige zusätzliche Leistungen zu erfassen.

Schliesslich kann bei jeder Revision geprüft werden, ob die **Referenzobjekte** noch dem heutigen Baustandard entsprechen. Mit der Untersuchung dieser Objekte wurden zwei Fachpersonen des Bauwesens betraut. Ihre unterschiedlichen Ansätze gaben nicht nur Aufschluss über die bei der Revision 2020 vorzunehmenden Änderungen, sondern lieferten auch Inputs für notwendige Anpassungen im Rahmen der Revision 2025.

Auf Grundlage dieser Analysen wurde entschieden, im Rahmen der Revision 2020 das Referenzobjekt «Mehrfamilienhaus aus Holz» durch ein repräsentativeres Objekt zu ersetzen.

4 Aktualisierung der Gewichtungungen

Die einzelnen Leistungen am Referenzobjekt haben nicht alle die gleiche Wichtigkeit. Die Gewichtung der Bauleistungen für jede Bauwerksart ergibt sich aus den Endabrechnungen der ausgewählten Referenzobjekte.

Zudem haben nicht alle Bauwerksarten im Total des Hoch- und Tiefbaus dasselbe Gewicht. Durch verschiedene Aggregationen können mit der schweizerischen Baupreisstatistik sowohl Indizes für den Hochbau, den Tiefbau und das Baugewerbe als Ganzes als auch Indizes für Neubauten und für Renovationen/Umbauten sowie für Bauten mit oder ohne Wohnnutzung gebildet werden. Weitere Differenzierungen wurden bei der Aufschlüsselung nach Grossregion vorgenommen.

Aufgrund der Eigenheiten des Bausektors (der stark von lokalen Faktoren abhängt) ist eine Regionalisierung der statistischen Ergebnisse notwendig. Die Indizes werden entsprechend der Gliederung der Schweiz in sieben Grossregionen differenziert. Diese Gliederung wurde Anfang 1998 vom Eidgenössischen Departement des Innern für offiziell erklärt.

Als Grundlage für die Gewichtung der Bauwerksarten und der Grossregionen, die über einen Zeitraum von fünf Jahren gültig bleiben muss, dienten im Rahmen der Revision 2020 in erster Linie die Bauinvestitionen, die gemäss den Daten der Bau- und Wohnbaustatistik des BFS im Jahr 2018 getätigt wurden. Bei den Werten 2018 handelt es sich um die zurzeit aktuellsten und umfassendsten Daten für ein repräsentatives Gewichtungsjahr.

5 Nomenklaturen – BKP 2017

Für die Beobachtung der Preisentwicklung im Baugewerbe wird auf mehrere Nomenklaturen zurückgegriffen. Sie geben detailliert Auskunft über die Struktur der Bauwerksarten sowie die Zusammensetzung der einzelnen Leistungen.

Die Baupreisstatistik muss anhand der verwendeten Nomenklaturen aktualisiert werden. Die Indizes der Bauwerksarten sind gemäss dem aktualisierten Baukostenplan (BKP) gegliedert, der im April 2017 von der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) veröffentlicht wurde.

Die Änderungen sind sehr umfangreich, insbesondere jene im Zusammenhang mit der Gebäudetechnik (Heizungs- und Lüftungsanlagen). Aufgrund der zahlreichen Anpassungen infolge des neuen BKP muss die Aktualisierung im Rahmen der Revision 2020 und auf einer neuen Indexbasis (Oktober 2020 = 100) durchgeführt werden.

6 Stichprobe

Die Baupreisstatistik beruht auf direkten Erhebungen bei den Unternehmen. Die bei der Einführung der Statistik im Jahr 1998 nach dem Zufallsprinzip gezogene Stichprobe der Datenlieferanten wurde im Verlauf der Jahre entsprechend den Datenbedürfnissen angepasst und ergänzt. Dies ist insofern von Bedeutung, als die Berechnung der Baupreisstatistik auf Elementarindizes beruht.¹

Eine regelmässige Teilnahme der Unternehmen an der Erhebung ist daher sehr wichtig. Ein Teilnahmeunterbruch, sei es auch nur für eine Erhebung, hat einen Unterbruch in den Preisreihen zur Folge. Dadurch ist es unmöglich, den oder die entsprechenden Elementarindizes zu berechnen.

Die derzeitige Stichprobe wird beibehalten, solange das neue Projekt für die elektronische Übermittlung von SIA-451-Dateien (vgl. unten) noch nicht erfolgreich abgeschlossen ist. Durch die Entwicklung und Nutzung der elektronischen Übermittlung von SIA-451-Daten für die Preiserhebung können die Unternehmen bestimmter Branchen zunehmend entlastet werden. Der Wechsel erfolgt schrittweise anhand der erhaltenen Ergebnisse und wird voraussichtlich im Rahmen der Revision 2025 abgeschlossen.

7 Erhebungsformulare

Die Revision wird bereits am Ende des Sommers Auswirkungen auf die Erhebungsformulare haben.

Bei den Formularen für die Erhebung von Oktober 2020 handelt es sich um «Übergangsformulare». Damit die Kontinuität der Indizes sichergestellt werden kann, enthalten sie sowohl die bislang erhobenen Positionen (die in der Erhebung von April 2021 teilweise wegfallen) als auch die neuen Leistungen.

Trotz der Anpassungen des Warenkorbs ist davon auszugehen, dass der Umfang der erhobenen Daten kaum zunehmen wird. Das Bauleistungspreisverfahren bietet bei der Erfassung neuer Bauwerksarten den Vorteil, dass ein Grossteil der Preise bereits für bestehende Bauwerksarten erhoben wird und folglich übernommen werden kann. Es müssen lediglich die zusätzlichen erforderlichen Leistungen ergänzt und ins neue Gewichtungskonzept eingefügt werden.

Dank der übermittelten Preise kann das BFS die Ergebnisse für das zweite Halbjahr 2020 als Fortsetzung der Baupreisstatistik der letzten Jahre veröffentlichen (gleiche Bauwerke, gleiche Positionen usw.) und gleichzeitig die Basis für den revidierten Index schaffen.

Die ersten Ergebnisse zu den neuen Bauwerken und den neuen Positionen werden erst im April 2021 vorliegen, da die Indizes mittels Preisvergleich zweier aufeinanderfolgender Perioden ermittelt werden.

¹ Es werden die Preise für dieselbe Leistung, denselben Datenlieferanten und dieselbe Region für zwei aufeinanderfolgende Perioden miteinander verglichen.

8 Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik (Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroanlagen) ist ein Sonderfall. Jede Anlage wird einzeln konzipiert, die technische Komplexität ist hoch und die erbrachten Leistungen sind sehr individualisiert. Für die Baupreisstatistik werden daher Preisofferten für die Gebäudetechnik erhoben.

Insbesondere im Hinblick auf die Steigerung der Energieeffizienz unterliegt die Gebäudetechnik seit Jahren einem kontinuierlichen und schnellen Wandel.

Um diesen Sektor möglichst genau abzubilden, müssen die derzeit in den Fragebogen beschriebenen Anlagentypen und -normen regelmässig aktualisiert werden.

Im Rahmen der Revision 2020 legte das Revisionsteam ein besonderes Augenmerk auf die Fragebogen zu Heizung und Lüftung. Sie entsprechen zwar genau den heutigen Anlagen, das Ausfüllen ist jedoch mit hohem Zeitaufwand verbunden.

Um den Arbeitsaufwand der Datenlieferanten möglichst gering zu halten und dennoch über eine ausreichende Anzahl Preisnotierungen zu verfügen, hat das Revisionsteam eine Vereinfachung bei der Datenerhebung vorgeschlagen.

Zurzeit werden bei den Unternehmen die Preise für die Lieferung sämtlicher Anlageelemente und für die Installation der verschiedenen Elementgruppen sowie die Rabatte eingeholt. Die Ermittlung der Preise für die Lieferung sämtlicher Anlageelemente ist sehr aufwändig (Offertanfragen bei Anbietern) und muss für jedes befragte Unternehmen separat durchgeführt werden.

Das BFS hat daher beschlossen, in Zusammenarbeit mit einem Unternehmen aus der jeweiligen Branche, eine Liste mit Preisen für die Lieferung der Elemente der Preisofferten zu erstellen und diese im entsprechenden Formular jener Branchen einzufügen. Die Unternehmen können somit je nach Informatisierungsgrad ihrer Berechnungsmethode frei entscheiden, ob sie wie bisher ihre eigene Preisdatenbank verwenden oder sich auf die Preise des BFS stützen. Im zweiten Fall muss das Unternehmen nur noch angeben, welche Rabatte in der Regel für die Lieferung der verschiedenen Elemente der Offerte angewandt werden und welche Preise für die Installation der verschiedenen Elementgruppen auf dem Fragebogen gelten.

Das BFS hofft, mit diesem optimierten System die Teilnahme an den Unternehmenserhebungen im Bereich Heizung und Lüftung vereinfachen zu können.

9 Projekt SIA 451

Revisionen bieten jeweils die Gelegenheit, neue Projekte in Angriff zu nehmen. Ein Beispiel ist die Preiserhebung anhand der elektronischen Übermittlung von SIA-451-Daten ans BFS.

Das Projekt sieht vor, alle Offerten, die in einer Ausschreibung den Zuschlag erhalten haben, in elektronischer Form zu sammeln und für die Berechnung des Baupreisindex zu nutzen.

Die Datenlieferanten müssen die statistikrelevanten Preise nicht mehr auswählen und auf ein Formular übertragen, sondern lediglich die SIA-451-Dateien der berücksichtigten Offerten über eine Ausschreibungsplattform ans BFS weiterleiten. Das BFS hat anschliessend die Aufgabe, diese Preise aus den übermittelten Daten herauszufiltern.

Derzeit befindet sich die Datensammlung in einer Testphase. Sie soll zeigen, welche methodischen, technischen und informatischen Anpassungen vor der flächendeckenden Einführung vorgenommen werden müssen. Diese Anpassungen erfordern noch etwas Zeit.

Das Projekt SIA 451 bildet einen Schwerpunkt der Revision 2020, auch wenn es später noch weitergeführt werden muss, und repräsentiert die Zukunft der Baupreisstatistik. Die Arbeiten werden fortgesetzt und voraussichtlich im Rahmen der Revision 2025 abgeschlossen.

Bis dahin sind und bleiben die Unternehmen die wichtigsten Datenlieferanten.

10 Datenschutz

Das BFS hält sich bei sämtlichen Projekten an die geltenden Datenschutzvorschriften des Bundes, die im Bundesstatistikgesetz sowie im Bundesgesetz über den Datenschutz vom 19. Juni 1992 festgelegt sind.

Die von den Berichterstattern gelieferten Informationen werden vertraulich behandelt und ausschliesslich für statistische Zwecke verwendet. Die publizierten Resultate sind Durchschnittswerte und lassen keine Rückschlüsse auf Einzelangaben zu.

11 Schlussbemerkungen

Ab Juni 2021 wird die Entwicklung des Baupreisindex auf einer neuen Indexbasis (Oktober 2020 = 100) publiziert.

Damit die im Rahmen der Revision 2020 der schweizerischen Baupreisstatistik vorgenommenen Verbesserungen voll zum Tragen kommen, ist Ihre Unterstützung wichtig. Bitte nehmen Sie daher an allen künftigen Erhebungen teil!

Das Team der Baupreisstatistik steht Ihnen bei Fragen, die Sie beim Ausfüllen des neuen Formulars haben könnten, gerne zur Verfügung.

Sie erreichen uns via E-Mail an bap@bfs.admin.ch oder telefonisch unter 058 463 63 06.

Wir zählen auf Ihre Hilfe, damit wir auch weiterhin unseren Nutzern eine hochwertige Statistik bereitstellen können, und danken Ihnen für Ihre wertvolle Mitarbeit.