

KBOB

Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes
Coordination des services fédéraux de la construction et de l'immobilier
Coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili della Confederazione
Coordination of the Federal Construction and Properties Services

AVIS N° 3/2001

Le nouvel indice des prix de la construction CSFC sur Internet

KBOB / Groupe spécialisé pour l'évolution des prix
c/o Office fédéral des constructions et de la logis-
tique, 3003 Berne
Tel. 031 / 325 50 63
Fax. 031 / 325 50 19
E-mail : kbob@bbl.admin.ch

Office fédéral de la statistique, section des prix et
de la consommation, indice des prix à la production
Espace de l'Europe 10, 2010 Neuchâtel
Tel. 032 / 713 69 95
Fax. 032 / 713 63 41

Diffusion et abonnements:
Office fédéral des constructions et de la logistique
Division des imprimés et du matériel
3003 Berne

Commandes uniquement par écrit s.v.p.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. DIE NEUEN SCHWEIZERISCHEN BAUPREISINDIZES	2
1.1 <i>INFORMATIONEN FÜR DIE ANWENDER</i>	<i>2</i>
1.2 <i>EMPFEHLUNG ZUR ANWENDUNG DES SCHWEIZERISCHEN BAUPREISINDEXES .</i>	<i>5</i>
1.3 <i>WEITERE INFORMATIONEN</i>	<i>5</i>
2. KBOB AUF INTERNET	6

DIE NORMALERWEISE IN DIESER NUMMER PUBLIZIERTEN LOHNÄNDERUNGEN AUSBAU-GEWERBE FINDEN SIE JETZT DIREKT UNTER DER RUBRIK **LOHNÄNDERUNGEN**.

1. DIE NEUEN SCHWEIZERISCHEN BAUPREISINDIZES

1.1 INFORMATIONEN FÜR DIE ANWENDER

1.1.1 Seit 1998 gibt es die neuen halbjährlichen schweizerischen Baupreisindizes

1998 wurden durch das Bundesamt für Statistik (BFS) die schweizerischen Baupreisindizes eingeführt (Indizes = 100 im Oktober 1998). Die Berechnung der Indizes erfolgt seither halbjährlich per April und Oktober. Bisher liegen die Ergebnisse für April 2001 vor.

Für die Berechnung der Indizes wird das sogenannte *Bauleistungspreisverfahren* angewendet. Es werden Preise für Bauleistungen erhoben, die mit Hilfe des Normpositionen-Katalogs (NPK) der Schweizerischen Zentrale für Baurationalisierung (CRB) definiert wurden. Die einzelnen Preise werden aus effektiv abgeschlossenen Verträgen gezogen, welche jeweils für den April-Index aus den Monaten Januar bis April und für den Oktober-Index aus den Monaten Juli bis Oktober stammen. Die erhobenen Preise sind "Netto-Preise", bei welchen die Mehrwertsteuer **nicht** inbegriffen ist.

Die neuen Baupreisindizes spiegeln die Schwankungen des Marktes wider und sind somit gleichzeitig Teuerungsmassstab und Konjunkturindikator.

Eine ausführlichere Beschreibung der Methode findet sich in der folgenden Publikation:

- Schweizerischer Baupreisindex, Oktober 1998 = 100. Grundlagen (Kurzüberblick), BFS aktuell, Neuchâtel Oktober 1999.

Die neuesten Ergebnisse liegen vor in:

- Schweizerischer Baupreisindex, Januar 2001. 1998 = 100. Ergebnisse vom Oktober 2000, BFS aktuell, Neuchâtel März 2001.

Bezug: Bundesamt für Statistik, Tel. 032 / 713 60 60 ; Fax 032 / 713 60 61

1.1.2 Resultate auch für die einzelnen Regionen

Die neuen Baupreisindizes liegen sowohl für die Schweiz insgesamt als auch für die folgenden sieben Grossregionen vor:

- Genferseeregion (VD, VS, GE)
- Espace Mittelland (BE, FR, SO, NE, JU)
- Nordwestschweiz (BS, BL, AG)
- Zürich (ZH)
- Ostschweiz (GL, SH, AR, AI, SG, GR, TG)
- Zentralschweiz (LU, UR, SZ, OW, NW, ZG)
- Tessin (TI)

1.1.3 Berücksichtigte Bauwerksarten

In der ersten Ausbautetappe wurden Indizes für die folgenden drei Bauwerksarten berechnet:

- **Neubau Bürogebäude:**
Gebäude mit einer tragenden Stahlbetonkonstruktion und einem mittleren Technisierungsgrad. Das durch die Auswertung verschiedener Abrechnungen zusammengestellte Gebäude umfasst bis zu 2 Untergeschosse (oft benutzt als Parkflächen) und bis zu 10 Obergeschosse. Es weist in der Regel ein Flachdach auf. Sein Ausmass beträgt zwischen 500 und 5000 m² Bodenfläche, bei einer Bruttogeschossofläche von 1'000 bis 10'000 m² und einem Gebäudevolumen von 7'000 bis 70'000 m³.
- **Renovation Mehrfamilienhaus:**
Komplette Wiederinstandsetzung eines zwischen 1953 und 1963 gebauten Mehrfamilienhauses, innen (Maurerarbeiten, Plattenbeläge, Malerarbeiten, Schreinerarbeiten, Bodenbeläge, Heizung, Sanitär und Küche) und aussen (Dach, Fassaden und Umgebungsarbeiten).
- **Neubau Strassenteilstück:**
Da praktisch keine neuen Strassen mit Ausnahme von Autobahnen im Sinne von vollständig neuen Verbindungen auf einem bisher freien Gelände mehr gebaut werden, werden auch Korrektur-, Ausbesserungs- und Vergrösserungsarbeiten einbezogen. Hingegen wird vom Einbezug einer Unterführung abgesehen.

In der zweiten Ausbautetappe (ab 2001) kommen die folgenden beiden Bauwerksarten dazu:

- **Neubau Mehrfamilienhaus.**
- **Neubau von Unterführungen aus Stahlbeton.**

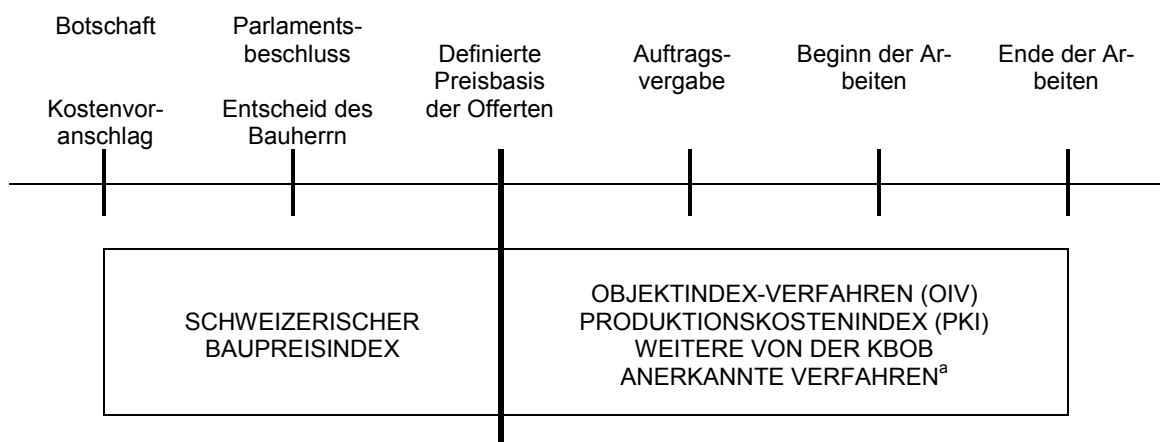
Mit der Berücksichtigung dieser beiden zusätzlichen Bauwerksarten wird es möglich sein, auch einen Totalindex "Hochbau" und "Tiefbau" sowie ein Gesamttotal für den Bausektor zu berechnen.

1.1.4 Praktische Anwendung: Neues Instrument zur Anpassung von Budgets und Voranschlägen an die Teuerung – jedoch keine Änderung der bisherigen Praxis bei der Anpassung der Vertragsteuerung

Der Hauptanwendungsbereich der neuen Baupreisindizes erstreckt sich auf sämtliche Planungsphasen eines Projekts, solange noch keine Preise durch eine Auftragsvergabe oder einen Vertrag fixiert worden sind. In der Umgangssprache hat sich dafür auch der Begriff "graue Teuerung" eingebürgert. Dafür stehen nun also gegenüber den für diese Aufgabe bisher angewendeten regionalen Wohnbaukostenindizes (insbesondere des

breit angewendeten Zürcher Wohnbaukostenindex)¹ völlig neue Indizes im Hochbau (Bürogebäude, Renovation Mehrfamilienhaus) und im Tiefbau (Strasse) zur Verfügung. Auch beschränken sich die Resultate nicht auf eine einzelne Region, sondern sie sind für alle Grossregionen der Schweiz verfügbar.

Nach Vertragsabschluss werden in der Regel Verfahren auf der Basis von Kostenindizes zur Indexierung verwendet. Am bekanntesten sind die Produktionskosten-Indizes (PKI) des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) und die Materialpreisindizes des BFS (Index der Produzenten- und Importpreise ausgewählter Produkte für das Baugewerbe, monatlich in den KBOB-Mitteilungen). Da die neuen schweizerischen Baupreisindizes Preisindizes und nicht Kostenindizes sind, bleibt es bei der Indexierung ab Vertragsabschluss bei den bisher angewandten Verfahren (siehe auch die folgende Grafik).



a) Vgl. für einen Überblick: Leitfaden zur Berechnung von Preisänderungen im Bauwesen, Sonderausgabe der KBOB-Mitteilungen Nr. 3/1996, 15. Oktober 1996.

1.1.5 Zusammenstellung eigener Musterbauwerke

Falls sich die in den neuen schweizerischen Baupreisindizes berücksichtigten Bauwerksarten zu stark vom aktuellen Bauobjekt eines Anwenders unterscheiden, sind indirekte Lösungen zur Teuerungsanpassung von Budgets und Voranschlägen zwischen Planungsbeginn und Vertragsabschluss möglich. Da die Preisentwicklungen der verschiedensten Bauleistungen (Tief- und Hochbau) durch das BFS detailliert und regional differenziert berechnet und publiziert werden, kann der Benutzer ein eigenes, seinem aktuellen Bauobjekt entsprechendes Musterbauwerk zusammenstellen, dessen Preisentwicklung er so weit berechnen kann, als er die entsprechenden Bauleistungen in den Ergebnissen des BFS findet.

¹ Die Wohnbaukostenindizes für Zürich, Bern, Luzern und Genf sind (trotz ihres traditionellen Namens) keine Kosten-, sondern ebenfalls Preisindizes für den Neubau von Mehrfamilienhäusern. Sie wenden mit dem *Offertverfahren*, bei dem die Erhebungsstellen periodisch Offerten für Referenzobjekte einholen, ein andere Erhebungsmethode an als die neuen schweizerischen Baupreisindizes (Bauleistungspreisverfahren). Zudem ist in den Wohnbaukostenindizes die Mehrwertsteuer mitberücksichtigt, bei den neuen schweizerischen Baupreisindizes dagegen nicht.

1.1.6 Spezialindizes für Tunnel- und Eisenbahnbauten

Bei den Tunnelbauten, die in den kommenden Jahren wegen der NEAT-Bauten eine grosse Bedeutung haben werden, ist wegen der grossen Unterschiede der einzelnen Bauwerke ein eigenes Verfahren anzuwenden. Eine Arbeitsgruppe des Bundes hat die entsprechenden Grundlagen dazu erarbeitet. (Detailinformationen: Bundesamt für Verkehr)

1.2 EMPFEHLUNG ZUR ANWENDUNG DES SCHWEIZERISCHEN BAUPREISINDEXES

Der schweizerische Baupreisindex wird überall dort angewendet, wo es darum geht, im Baubereich bestehende Preisgrundlagen (ausserhalb eines Vertragsverhältnisses, siehe auch Grafik in Abschnitt 1.1.4) zu aktualisieren. Dazu gehören unter anderen:

- Anpassung von Budgets auf Grund von Kostenvoranschlägen
- Anpassung von Referenzpreisen

In diesen Bereichen wurde bisher oft der Zürcher Wohnbaukostenindex (oder andere regionale Indizes) angewandt.

Die KBOB empfiehlt für diese Anwendungen bei Preisgrundlagen ab 1998 die regionalen Indizes des schweizerischen Baupreisindex zu verwenden. Es ist jeweils diejenige Bauwerksart zu verwenden, welche für das entsprechende Bauwerk am besten passt. Für die Wahl der Region ist der Standort des Bauwerks massgebend.

Der gesamtschweizerische Index wird angewendet, wenn die Preisgrundlage auf Objekten verschiedener Regionen basiert und in der ganzen Schweiz einheitlich zur Anwendung kommt.

Für Preisgrundlagen vor 1998 empfiehlt die KBOB, die Veränderungen mit den bisher verwendeten Indizes weiterzuführen, solange diese noch publiziert werden. Für den Fall, dass ein Index nicht mehr publiziert wird und der Anwender noch nicht auf den schweizerischen Baupreisindex umgestellt hat, ist zwischen den Verhandlungspartnern eine individuelle Lösung auf Basis der von der KBOB anerkannten Indizes zu suchen.

1.3 WEITERE INFORMATIONEN

Falls Sie Fragen zu den neuen Indizes haben oder mehr Informationen benötigen, wenden Sie sich bitte an:

- Yves-Alain Guillod, Bundesamt für Statistik, Tel. 032 / 713 61 45

Für Fragen, welche die Empfehlung zur Anwendung betreffen, wenden Sie sich an:

- Werner Furler, Bundesamt für Bauten und Logistik, Tel. 031 / 322 82 07

2. KBOB AUF INTERNET

Als AbonnentIn haben Sie monatlich die Mitteilungen über Lohn- und Preisänderungen im Bauwesen als Drucksache zugestellt erhalten. Ab dem 1.1.2002 werden Sie nun die Möglichkeit haben, alle bis anhin erhaltenen Informationen ebenfalls über **«INTERNET»** zu beziehen. Sie werden damit ab diesem Datum folgende Möglichkeiten haben:

A Bezug der Informationen als AbonnentIn wie bisher als Drucksache.

B Bezug der Informationen KBOB, Mitteilungen über Lohn- und Preisänderungen im Bauwesen und alle weiteren Informationen der KBOB über **«INTERNET»**. Sie erhalten damit für die KBOB- Informationen gebührenfreien Zugang ins **«INTERNET»**. Ausnahme dazu bilden die „Preisindizes ausgewählter Produkte für das Baugewerbe“, die monatlich durch das Bundesamt für Statistik (BFS) berechnet werden. Für diese Informationen werden Sie über die KBOB-homepage auf das Portal des BFS geführt, wo Sie direkt ein Abonnement lösen können.

C Bezug aller Informationen KBOB über **«INTERNET» ohne** die „Preisindizes ausgewählter Produkte für das Baugewerbe“ (BFS). Diese Informationen werden Ihnen Ihnen gratis zur Verfügung stehen.

KBOB auf «INTERNET» wird für Sie unter den folgenden Adressen erreichbar werden:

<http://www.kbob.ch>

<http://www.admin.ch/kbob/>

Die ersten aktuellen Informationen stehen Ihnen unter diesen **«INTERNET»** Adressen seit Oktober zur Verfügung.