



ZÜRCHER INDEX

Zürcher Baupreise steigen zwischen
April 2018 und April 2019 um 0,9 Prozent

DER WOHNBAUPREISE 2019

INHALT

**Résumé en français
voir chapitre 6**

1	DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2019	3
1.1	Die wichtigsten Kennzahlen	3
1.2	Entwicklung Neubautätigkeit	4
1.3	Verschiedene Sondergliederungen	6
1.4	Beiträge zur Veränderung des Totalindex	7
1.5	Indexpositionen mit einem Gewicht von über 2 Prozent	9
2	DIE ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE IM DETAIL	10
2.1	Vorbereitungsarbeiten	10
2.2	Gebäude	10
2.3	Umgebung	11
2.4	Baunebenkosten	11
2.5	Honorare	11
3	ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE SEIT 1914	14
4	KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG	16
5	KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE	17
5.1	Offertenmethode und Laspeyres-Indizes	17
5.2	Zürcher Index auf einer neuen Basis	17
6	L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2019	18
6.1	L'évolution des prix de la construction à Zurich dans le détail	18
	ANHANG	22
	GLOSSAR	24
	QUELLE	26
	VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN	26

Herausgeberin
Stadt Zürich
Statistik Stadt Zürich
Napfgrasse 6, 8001 Zürich
Telefon 044 412 08 00
www.stadt-zuerich.ch/statistik

Reihe
Zürcher Index der Wohnbaupreise

ISSN
1662-1123

3. Juli 2019

Preis
Einzelausgabe Fr. 40.–
Abonnement Fr. 35.–

Redaktionelle Bearbeitung
Martin Brenner, Flavio Schönholzer

Gestaltung
dreh gmbh, Zürich

1

DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2019

Der von Statistik Stadt Zürich jährlich berechnete Zürcher Index der Wohnbaupreise ist zwischen April 2018 und April 2019 um 0,9 Prozent gestiegen und hat nun den Stand von 101,1 Punkten erreicht (Basis April 2017 = 100). 2018 verzeichnete der Zürcher Baupreisindex eine leichte Zunahme von 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr, während es 2017 keine Veränderung gab. Zum Vergleich: Der Zürcher Index der Konsumentenpreise stieg zwischen April 2018 und April 2019 um 0,7 Prozent. In den beiden Jahren zuvor war er um 0,6 Prozent bzw. 0,4 Prozent gestiegen (Grafik G1.1).

1.1

Die wichtigsten Kennzahlen

In drei der vier Hauptgruppen des Zürcher Index der Wohnbaupreise ist das Preisniveau zwischen April 2018 und April 2019 gestiegen. Von den vier Hauptgruppen verzeichnete der Bereich *Umgebung* (BKP 4) mit einer Teuerung von 2,6 Prozent (Vorjahr: +0,4%) den grössten Anstieg. Verteuert haben sich auch die Arbeiten in den Hauptgruppen *Baunebenkosten* um 1,9 Prozent (BKP 5; Vorjahr: +0,1%) und *Gebäude* um 1,1 Prozent (BKP 2; Vorjahr: +0,2%). Ein Preisrückgang von 2,4 Prozent war hingegen in der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1, Vorjahr +0,2%) festzustellen (Tabelle T_1.1). Den grössten Beitrag zum Anstieg des Baupreisindex leistete die Indexposition *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5; +3,3%).

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Indizes

► April 2018 und April 2019

T_1.1

Indexposition	Index (Punkte)		Veränderung (%)		
	Basis April 2017 = 100	April 2018			April 2019
Total (BKP 1, 2, 4, 5)		100,2	101,1	0,9	
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		100,2	97,7	-2,4	
Gebäude (BKP 2)		100,2	101,3	1,1	
Umgebung (BKP 4)		100,4	103,0	2,6	
Baunebenkosten (BKP 5)		100,1	102,0	1,9	

BKP = Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Index der Konsumentenpreise

G_1.1

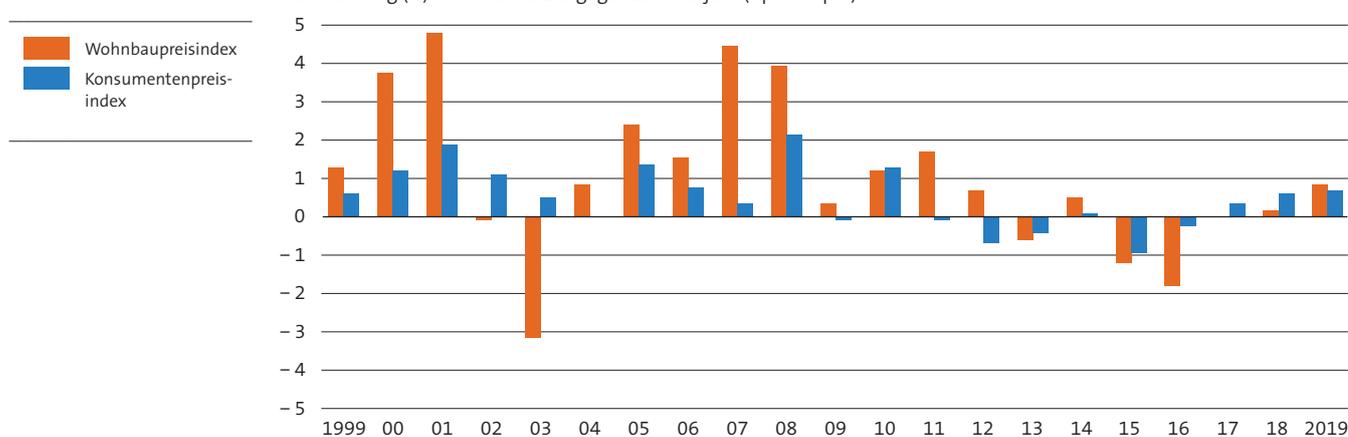
► Entwicklung der Totalindizes, April 1999 – April 2019

Indexstand der Totalindizes

Basis April 2017 = 100 Punkte



Veränderung (%) der Totalindizes gegenüber Vorjahr (April – April)

**1.2****Entwicklung Neubautätigkeit**

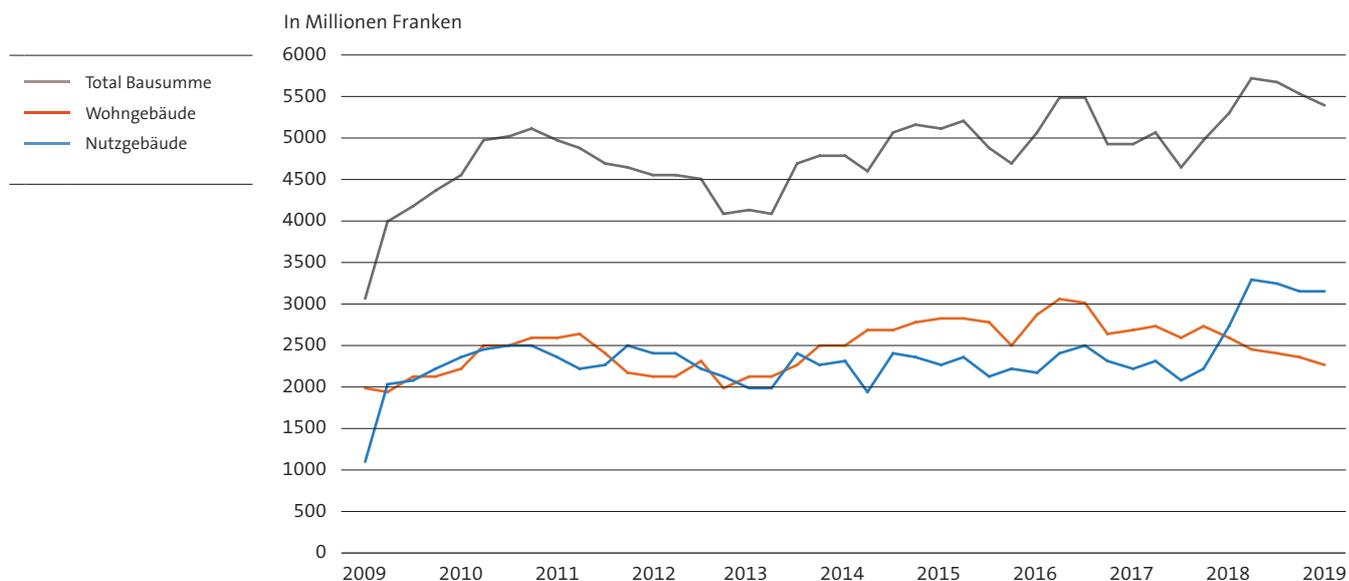
Die Baufirmen in der Stadt Zürich sind derzeit noch gut ausgelastet (Grafiken G_1.2. und G_1.3). Ende März 2019 lag die Bausumme aller im Bau befindlichen Gebäude mit 5,4 Milliarden Franken um 1,4 Prozent über dem bereits hohen Vorjahresstand. Doch die mittelfristigen Aussichten haben sich weiter eingetrübt: Die Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude – also gewissermassen

der Arbeitsvorrat der Baufirmen – betrug Ende März 2019 knapp 2,3 Milliarden Franken. Das sind 10,5 Prozent weniger als vor einem Jahr. Für diesen Rückgang war allerdings allein das Segment «Nutzgebäude» verantwortlich (-30,5%); im Segment «Wohngebäude» resultierte dagegen ein Anstieg von 6,4 Prozent (Tabelle T_1.2).

Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich

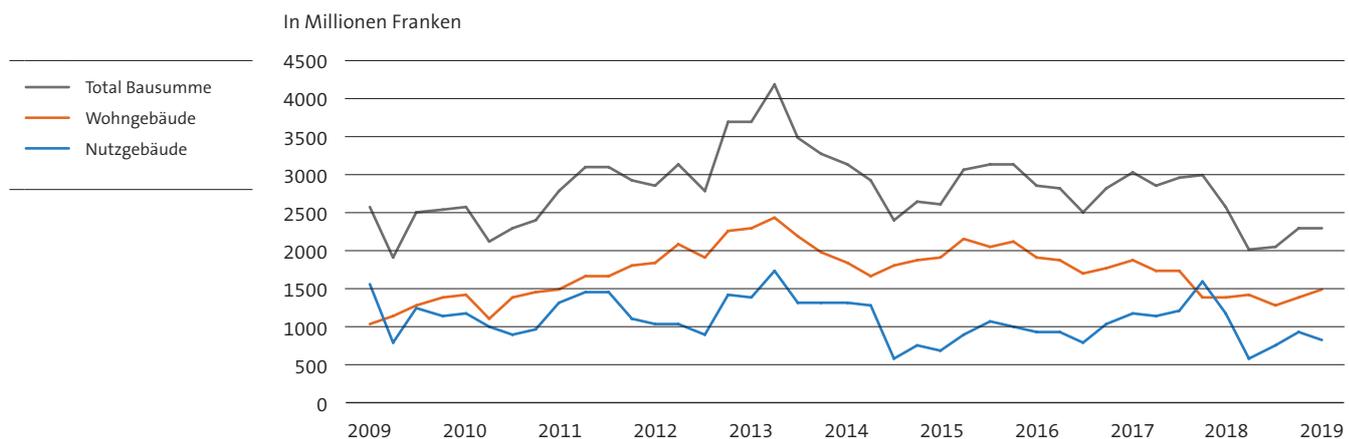
G_1.2

► Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2009 – 1. Quartal 2019

**Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich**

G_1.3

► Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2009 – 1. Quartal 2019

**Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich**

T_1.2

► Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2018 – 2019

	2018				2019		Veränderung (%)
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	1.Q. 2018–1.Q. 2019	
Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude							
Total	5 297,4	5 723,4	5 653,5	5 501,2	5 373,4	1,4	
Wohngebäude	2 589,5	2 450,9	2 421,6	2 332,4	2 248,9	-13,2	
Nutzgebäude	2 707,9	3 272,5	3 231,9	3 168,8	3 124,5	15,4	
Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude							
Total	2 565,0	1 998,4	2 028,6	2 298,0	2 295,8	-10,5	
Wohngebäude	1 388,4	1 418,5	1 267,3	1 377,6	1 477,5	6,4	
Nutzgebäude	1 176,6	579,8	761,3	920,4	818,3	-30,5	

1.3

Verschiedene Sondergliederungen

Der *Rohbau-Index* (BKP 20–22; Gewicht: 38,2%) stieg zwischen April 2018 und April 2019 um 1,3 Prozent (Vorjahr: +0,1%), der etwas weniger stark gewichtete *Innenausbau-Index* (BKP 23–28; Gewicht: 33,4%) um 1,1 Prozent (Vorjahr: +0,3%). Der Index *Übrige Kosten* (BKP 1, 29, 4, 5; Gewicht: 28,4%) stieg lediglich um 0,3 Prozent (Vorjahr: +0,3%).

Die *Honorare* (BKP 19, 29, 49) der Hauptgruppen *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1), *Gebäude* (BKP 2) und

Umgebung (BKP 4), die zusammen einen Gewichtsanteil von 15,1 Prozent am Totalindex haben, stiegen gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozent (Vorjahr: +0,3%).

Die Indexziffer der Gruppe *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54; Gewicht: 2,4%) sank zwischen April 2018 und April 2019 um 0,3 Prozent (Vorjahr: +0,2%) (Tabelle T_1.3).

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100

► Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2019

T_1.3

BKP-Nr. ¹	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur
			April 2018	April 2019	April 17–April 18	April 18–April 19	Veränderung des Totalindex
...	Total (BKP 1, 2, 4, 5)	100,0000	100,2	101,1	0,2	0,9	0,9152
1	Vorbereitungsarbeiten	6,9658	100,2	97,7	0,2	-2,4	-0,1699
2	Gebäude	84,6858	100,2	101,3	0,2	1,1	0,8915
20	Baugrube	4,8739	99,6	92,8	-0,4	-6,8	-0,3303
21	Rohbau 1	20,1802	100,0	102,9	0,0	2,9	0,5863
22	Rohbau 2	13,1333	100,5	102,2	0,5	1,7	0,2299
23	Elektroanlagen	3,4431	98,8	102,4	-1,2	3,6	0,1206
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	5,7963	101,4	105,3	1,4	3,9	0,2268
25	Sanitäranlagen	7,6867	100,0	100,0	0,0	0,0	-0,0026
26	Transportanlagen	0,8422	97,1	97,3	-2,9	0,2	0,0018
27	Ausbau 1	8,1790	100,7	100,5	0,7	-0,2	-0,0134
28	Ausbau 2	7,4675	100,3	100,6	0,3	0,3	0,0213
29	Honorare	13,0836	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0537
4	Umgebung	5,0276	100,4	103,0	0,4	2,6	0,1307
5	Baunebenkosten	3,3208	100,1	102,0	0,1	1,9	0,0631
...	Sondergliederungen						
20–22	Rohbau	38,1874	100,1	101,4	0,1	1,3	0,4830
23–28	Innenausbau	33,4148	100,3	101,4	0,3	1,1	0,3530
1, 29, 4, 5	Übrige Kosten	28,3978	100,3	100,6	0,3	0,3	0,0792
19, 29, 49	Honorare	15,1096	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0618
...	Index ohne Honorare	84,8904	100,2	101,2	0,2	1,0	0,8534
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,4224	100,2	99,9	0,2	-0,3	-0,0073
...	Index ohne Finanzierung ab Baubeginn	97,5776	100,2	101,2	0,2	0,9	0,9225
...	Index ohne Baunebenkosten	96,6792	100,2	101,1	0,2	0,9	0,8521
...	Index ohne Vorbereitungsarbeiten und Baunebenkosten	89,7134	100,2	101,4	0,2	1,1	1,0220

1 Gliederung nach Baukostenplan (BKP) 2017 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

1.4

Beiträge zur Veränderung des Totalindex

Wie sich die einzelnen BKP-Hauptgruppen zwischen April 2018 und April 2019 verändert und wie stark diese einzelnen Veränderungen zum deutlichen Anstieg des Totalindex beigetragen haben, zeigt die Grafik G_1.4. Die Beiträge, die die einzelnen Indexpositionen zur Veränderung des Totalindex geleistet haben, sind in der Tabelle T_1.4 zusammengestellt.

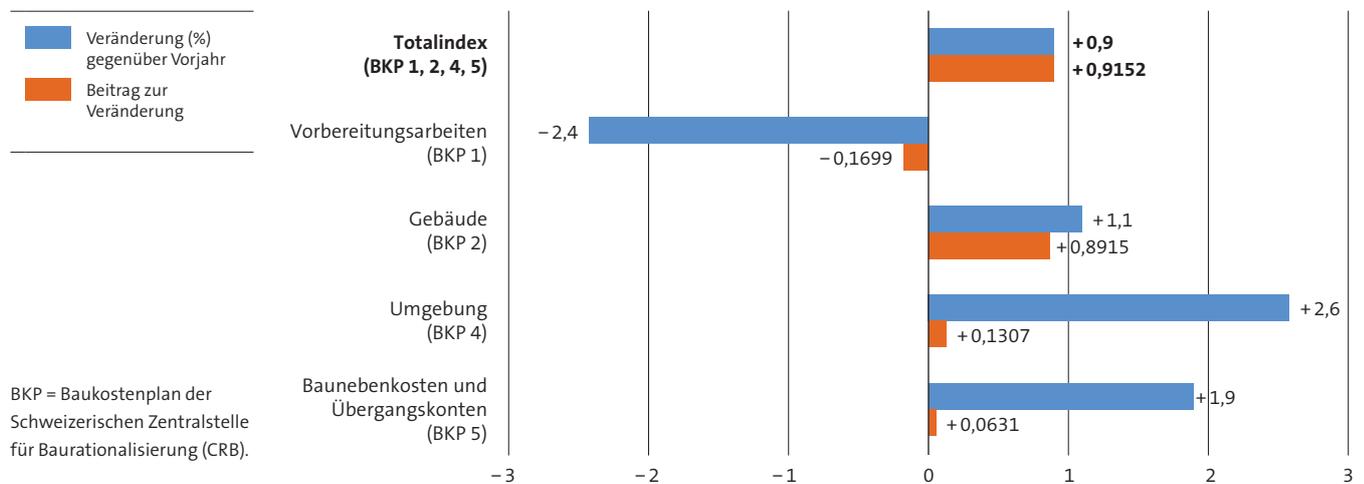
Je grösser das Gewicht einer Indexposition ist, umso stärker wirkt sich deren Zu- oder Abnahme auf die Veränderung des Totalindex aus. Die Positio-

nen *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5) und *Elektrizität* (BKP 512.1) beispielsweise verzeichneten zwischen April 2018 und April 2019 ein Plus von 3,3 bzw. 40,0 Prozent. Der Beitrag der Position *Beton- und Stahlbetonbauarbeiten* (BKP 211.5; Gewicht: 11,0%) zur Veränderung des Totalindex war aber mit 0,3671 gut fünfmal so gross wie derjenige der markant schwächer gewichteten Position *Elektrizität* (BKP 512.1; Gewicht: 0,2%) mit lediglich 0,0716.

Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2018–April 2019

G_1.4



Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100

► Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2019



BKP-Nr. ¹	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 2019	April 18–April 19
172	Baugrubenabschlüsse	1,3732	99,6	-0,7	-0,0100	
281.0	Estriche (Unterlagsböden)	1,7087	100,1	-0,7	-0,0115	
174	Anker	0,1629	92,0	-8,4	-0,0137	
255	Dämmungen	0,1482	86,7	-13,0	-0,0191	
201.0	Baustelleneinrichtung (Baugrube)	0,3682	93,5	-5,4	-0,0194	
211.1	Gerüste	0,8586	95,4	-2,7	-0,0224	
271.1	Trockenbauarbeiten	1,2372	98,5	-2,0	-0,0247	
222	Spenglerarbeiten	1,3928	97,8	-2,1	-0,0297	
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten	1,5221	97,7	-2,4	-0,0364	
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,8122	97,4	-2,5	-0,0455	
258	Kücheneinrichtungen	2,8777	97,0	-3,4	-0,0985	
171	Pfähle	3,7010	96,1	-4,2	-0,1543	
201.1	Erdarbeiten	4,5057	92,7	-6,9	-0,3109	

1 Gliederung nach Baukostenplan (BKP) 2017 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

2 HLK = Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage.

1.5**Indexpositionen mit einem Gewicht von über 2 Prozent**

Von den 82 gewichteten Indexpositionen des Zürcher Index der Wohnbaupreise haben 15 einen Gewichtsanteil am Totalindex von mehr als 2 Prozent. Die meisten dieser Positionen gehören zur Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2), darunter auch die am stärksten gewichteten *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5;

Gewicht: 11,0 %). Zusammen haben die in der Tabelle T_1.5 aufgeführten 15 Indexpositionen ein Gewicht von knapp 58 Prozent.

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100

► Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2019



BKP-Nr. ¹	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 2019	April 18–April 19
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	10,9561	103,8	3,3	0,3671	
291	Architekt	9,1379	100,8	0,4	0,0375	
201.1	Erdarbeiten	4,5057	92,7	-6,9	-0,3109	
171	Pfähle	3,7010	96,1	-4,2	-0,1543	
242	Heizungsanlagen	3,3237	106,1	4,5	0,1518	
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	3,2099	104,5	4,7	0,1495	
258	Kücheneinrichtungen	2,8777	97,0	-3,4	-0,0985	
211.6	Maurerarbeiten	2,8320	101,0	1,7	0,0479	
211.0	Baustelleneinrichtung (Baumeisterarbeiten)	2,7581	102,1	2,1	0,0589	
221.1	Fenster aus Holz-Metall	2,7351	102,2	0,9	0,0248	
271.0	Innenputze	2,5585	101,3	0,8	0,0195	
244	Lufttechnische Anlagen	2,4726	104,3	3,0	0,0750	
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,4224	99,9	-0,3	-0,0073	
224.1	Dichtungsbeläge Flachdächer	2,1712	101,2	0,4	0,0080	
421	Gärtnerarbeiten	2,1495	103,2	2,3	0,0505	

1 Gliederung nach Baukostenplan (BKP) 2017 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

2

DIE ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE IM DETAIL

2.1

Vorbereitungsarbeiten

Der Index der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) sank zwischen April 2018 und April 2019 um 2,4 Prozent (Vorjahr: +0,2%). Verantwortlich dafür war der Indexrückgang der Gruppe *Spezialtiefbau*

(BKP 17: -3,0%). Der Gewichtsanteil der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) am Totalindex beträgt 7,0 Prozent.

2.2

Gebäude

Die Preise für die in der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) zusammengefassten Bauleistungen sind zwischen April 2018 und April 2019 um 1,1 Prozent gestiegen (Vorjahr: +0,2%).

Über dem Stand der Vorjahreserhebung lagen die Indizes der Gruppen *Heizungs- Lüftungs- und Klimaanlagen* (BKP 24: +3,9%), *Elektroanlagen* (BKP 23: +3,6%), *Rohbau 1* (BKP 21: +2,9%), *Rohbau 2* (BKP 22: +1,7%), *Honorare* (BKP 29, +0,4%), *Ausbau 2* (BKP 28: +0,3%) sowie *Transportanlagen* (BKP 26, +0,2%).

Unter dem Stand der Vorjahreserhebung lagen hingegen die Indizes der Gruppen *Baugrube* (BKP 20: -6,8%) und *Ausbau 1* (BKP 27: -0,2%).

Der Index der Gruppe *Sanitäranlagen* blieb innert Jahresfrist stabil (BKP 25: 0,0%).

Die Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) ist die wichtigste der vier Hauptgruppen des Zürcher Index der Wohnbaupreise. Ihr Gewichtsanteil am Totalindex beträgt 84,7 Prozent.

Preisentwicklung bei den Gebäude-Gruppen

Der Index der Gruppe *Baugrube* (BKP 20) sank gegenüber dem Vorjahr um 6,8 Prozent. Hauptgrund dafür waren deutlich tiefere Preise bei der Gattung *Erdarbeiten* (BKP 201.1: -6,9%).

In der Gruppe *Rohbau 1* (BKP 21), der Gruppe mit dem grössten Gewichtsanteil sowohl an der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) wie auch am Totalindex, hat sich das Preisniveau hingegen innert Jahresfrist erhöht (BKP 21: +2,9%). Teurer wurden insbesondere *Beton- und Stahlarbeiten* (BKP 211.5: +3,3%), *Kanalisationen im Gebäude* (BKP 211.4: +6,1%) und *Kunststeinarbeiten* (BKP 216.1: +3,7%). Verteuert haben sich aber auch die Indexpositionen *Baustelleneinrichtung (Baumeisterarbeiten)* (BKP 211.0: +2,1%) und *Maurerarbeiten* (BKP 211.6: +1,7%). Gesunken sind die Preise hingegen bei den Gattungen *Gerüste* (BKP 211.1: -2,7%) sowie *Elemente aus Beton* (BKP 212.2: -2,3%).

Der Teilindex der Gruppe *Rohbau 2* (BKP 22) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Prozent. Teurer wurden unter anderem *Fassadenputze* (BKP 226: +5,1%) und *Fenster, Aussentüren, Tore* (BKP 221: +0,8%). Günstiger wurden indes *Spenglerarbeiten* (BKP 222:

-2,1%) sowie *Lamellenstoren (Raffstoren)* (BKP 228.2: -1,4%).

Bei den *Elektroanlagen* (BKP 23) stieg das Preisniveau gegenüber der Vorjahreserhebung um 3,6 Prozent. Dazu beigetragen haben vor allem höhere Preise für *Starkstrominstallationen* (BKP 232: +4,3%), *Leuchten und Lampen* (BKP 233: +6,1%) und *Provisorische Installationen* (BKP 238: +10,7%). Auch alle anderen Untergruppen verzeichneten steigende Preise.

In der Gruppe *Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen* (BKP 24) stieg die Indexziffer innert Jahresfrist um 3,9 Prozent. Grund dafür waren höhere Preise in beiden Untergruppen: *Heizungsanlagen* (BKP 242: +4,5%) und *Lufttechnische Anlagen* (BKP 244: +3,0%).

Unverändert blieb die Indexziffer der Gruppe *Sanitäranlagen* (BKP 25). Verantwortlich dafür waren gegenläufige Bewegungen in den einzelnen Untergruppen. Teurer wurden die Preise für *Allgemeine Sanitärapparate* (BKP 251: +2,6%), *Sanitärleitungen* (BKP 254: +3,0%), *Versorgungs- und Entsorgungsapparate* (BKP 253: +7,2%) sowie *Sanitärinstallationselemente* (BKP 256: +1,3%). Günstiger wurden hingegen *Kücheneinrichtungen* (BKP 258: -3,4%) sowie *Dämmungen* (BKP 255: -13,0%).

In der zur Gruppe *Transportanlagen* (BKP 26) gehörenden Untergruppe *Aufzüge* (BKP 261) stieg das Preisniveau innert Jahresfrist um 0,2 Prozent.

In der Gruppe *Ausbau 1* (BKP 27) sanken die Preise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,2 Prozent. Hauptverantwortlich dafür waren tiefere Preise für *Allgemeine Metallbauarbeiten* (BKP 272.2: -2,4%) und für *Trockenbauarbeiten* (BKP 271.1: -2,0%). Demgegenüber waren höhere Preise für *Schreinerarbeiten* (BKP 273: +1,1%) und *Innenputze* (BKP 271.0: +0,8%) zu verzeichnen.

Bei der Gruppe *Ausbau 2* (BKP 28) stieg das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozent. Grund für den Anstieg waren vor allem höhere Preise bei den *Inneren Malerarbeiten* (BKP 285.1: +4,4%). Teurer wurden auch *Deckenbekleidungen* (BKP 283: +6,4%) und *Baureinigungen* (BKP 287: +5,2%). Günstiger wurden hingegen *Bodenbeläge aus Holz* (BKP 281.7: -2,5%).

2.3

Umgebung

In der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) stieg das Preisniveau zwischen April 2018 und April 2019 um 2,6 Prozent (Vorjahr: +0,4%). Am stärksten zur Teuerung in der Hauptgruppe beigetragen haben die Positionen *Kanalisationsleitungen* (BKP 452: +6,1%) und *Gärtnerarbeiten* (BKP 421: +2,3%). Mit Ausnahme der

Untergruppe *Ausstattungen, Geräte* (BKP 423: -7,8%) haben sich auch alle anderen Positionen der Hauptgruppe *Umgebung* verteuert.

Die Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) hat am Totalindex einen Gewichtsanteil von 5,0 Prozent.

2.4

Baunebenkosten

In der Hauptgruppe *Baunebenkosten* (BKP 5) stieg das Preisniveau zwischen April 2018 und April 2019 um 1,9 Prozent (Vorjahr: +0,1%) an. Teurer wurde nur die Position *Elektrizität* (BKP 512.1: +40,0%). Die starke Teuerung in diesem Bereich lässt sich mit der Einführung eines netzebenenabhängigen Netzkostenbeitrags per 1. Januar 2019 begründen. Günstiger wur-

den hingegen *Baukreditzinsen, Bankspesen* (BKP 542: -0,3%) und *Spezialversicherungen* (BKP 532: -2,5%).

Die Hauptgruppe *Baunebenkosten* (BKP 5) ist mit einem Gewichtsanteil von 3,3 Prozent am Totalindex die am schwächsten gewichtete Hauptgruppe des Zürcher Index der Wohnbaupreise.

2.5

Honorare

Der für die Berechnung der Honorare massgebliche Stundenansatz zur Honorierung von Architekten und Ingenieuren der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) ist im Jahr 2019 gegenüber 2018 um

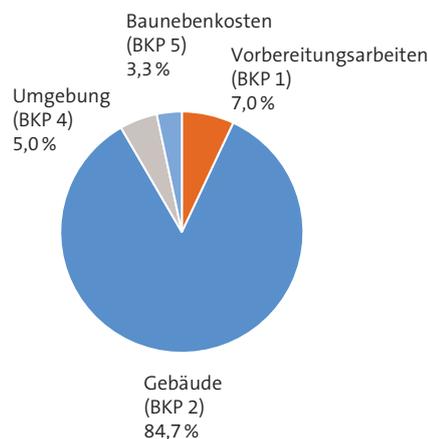
0,4 Prozent angehoben worden. Entsprechend stieg das Preisniveau in den drei Gruppen der *Honorare* (BKP 19, 29 & 49) um 0,4 Prozent.

Zürcher Index der Wohnbaupreise

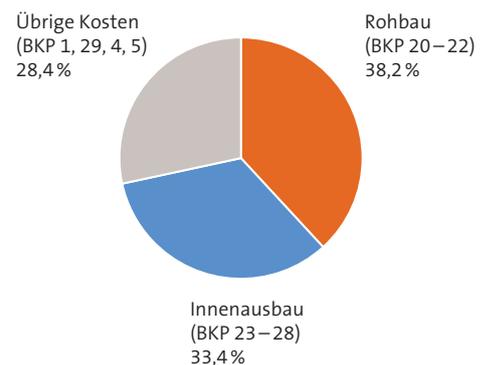
► Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2017–2019

6.2.1

BKP-Hauptgruppen



Sondergliederungen



BKP = Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2019

T_2.1



BKP-Nr. 1	Arbeitsgattung/Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
			April 2018	April 2019	April 17–April 18	April 18–April 19	April 18–April 19	
...	Total (BKP 1, 2, 4 und 5)	100,0000	100,2	101,1	0,2	0,9	0,9152	↗
1	Vorbereitungsarbeiten	6,9658	100,2	97,7	0,2	-2,4	-0,1699	↘
17	Spezialtiefbau	5,8869	100,2	97,2	0,2	-3,0	-0,1742	
171	Pfähle	3,7010	100,3	96,1	0,3	-4,2	-0,1543	
172	Baugrubenabschlüsse	1,3732	100,4	99,6	0,4	-0,7	-0,0100	
174	Anker	0,1629	100,4	92,0	0,4	-8,4	-0,0137	
175	Grundwasserabdichtungen	0,4178	98,0	100,2	-2,0	2,2	0,0092	
176	Wasserhaltung	0,2320	100,2	97,6	0,2	-2,5	-0,0059	
176.0	Offene Wasserhaltung	0,2320	100,2	97,6	0,2	-2,5	-0,0059	
19	Honorare	1,0789	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0044	
191	Architekt	0,5050	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0021	
192	Bauingenieur	0,5739	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0024	
2	Gebäude	84,6858	100,2	101,3	0,2	1,1	0,8915	↗
20	Baugrube	4,8739	99,6	92,8	-0,4	-6,8	-0,3303	
201	Baugrubenaushub	4,8739	99,6	92,8	-0,4	-6,8	-0,3303	
201.0	Baustelleneinrichtung	0,3682	98,8	93,5	-1,2	-5,4	-0,0194	
201.1	Erdarbeiten	4,5057	99,6	92,7	-0,4	-6,9	-0,3109	
21	Rohbau 1	20,1802	100,0	102,9	0,0	2,9	0,5863	
211	Baumeisterarbeiten	19,1081	100,0	102,9	0,0	2,9	0,5534	
211.0	Baustelleneinrichtung	2,7581	100,0	102,1	0,0	2,1	0,0589	
211.1	Gerüste	0,8586	98,1	95,4	-1,9	-2,7	-0,0224	
211.4	Kanalisationen im Gebäude	1,7033	99,8	105,8	-0,2	6,1	0,1032	
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	10,9561	100,4	103,8	0,4	3,3	0,3671	
211.6	Maurerarbeiten	2,8320	99,3	101,0	-0,7	1,7	0,0479	
212	Montagebau in Beton, vorgefertigtem Mauerwerk	0,1123	100,7	98,4	0,7	-2,3	-0,0025	
212.2	Elemente aus Beton	0,1123	100,7	98,4	0,7	-2,3	-0,0025	
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	0,9598	100,0	103,7	0,0	3,7	0,0354	
216.1	Kunststeinarbeiten	0,9598	100,0	103,7	0,0	3,7	0,0354	
22	Rohbau 2	13,1333	100,5	102,2	0,5	1,7	0,2299	
221	Fenster, Aussentüren, Tore	3,8812	101,5	102,3	1,5	0,8	0,0319	
221.1	Fenster aus Holz-Metall	2,7351	101,2	102,2	1,2	0,9	0,0248	
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	1,1461	102,1	102,7	2,1	0,6	0,0071	
222	Spenglerarbeiten	1,3928	99,9	97,8	-0,1	-2,1	-0,0297	
224	Bedachungsarbeiten	2,1712	100,8	101,2	0,8	0,4	0,0080	
224.1	Dichtungsbeläge Flachdächer	2,1712	100,8	101,2	0,8	0,4	0,0080	
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	0,4191	98,9	99,5	-1,1	0,6	0,0025	
225.1	Fugendichtungen	0,1771	98,7	100,2	-1,3	1,5	0,0026	
225.4	Brandschutzbekleidungen und dgl.	0,2420	99,0	98,9	-1,0	-0,1	-0,0002	
226	Fassadenputze	4,1864	99,8	104,9	-0,2	5,1	0,2133	
226.1	Aussenputze	3,0765	99,7	106,3	-0,3	6,6	0,0639	
226.2	Verputzte Aussenwärmeeisungen	3,2099	99,9	104,5	-0,1	4,7	0,1495	
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	0,4626	99,8	101,3	-0,2	1,5	0,0071	
227.1	Äussere Malerarbeiten	0,4099	99,7	99,9	-0,3	0,3	0,0011	
227.4	Graffitienschutz ²	0,0527	100,2	111,8	0,2	11,5	0,0061	
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen	0,6200	100,6	99,9	0,6	-0,7	-0,0043	
228.2	Lamellenstoren (Raffstoren)	0,4586	100,6	99,2	0,6	-1,4	-0,0062	
228.3	Markisen	0,1614	100,6	101,8	0,6	1,2	0,0019	
23	Elektroanlagen	3,4431	98,8	102,4	-1,2	3,6	0,1206	
231	Starkstromanlagen	0,6162	98,8	99,7	-1,2	0,9	0,0054	
232	Starkstrominstallationen	1,8912	98,9	103,1	-1,1	4,3	0,0795	
233	Leuchten und Lampen	0,2452	98,9	104,9	-1,1	6,1	0,0148	
236	Schwachstrominstallationen	0,5617	98,7	100,0	-1,3	1,3	0,0074	
238	Provisorische Installationen	0,1288	99,3	110,0	-0,7	10,7	0,0137	
24	HLLK-Anlagen ³	5,7963	101,4	105,3	1,4	3,9	0,2268	
242	Heizungsanlagen	3,3237	101,5	106,1	1,5	4,5	0,1518	
244	Lufttechnische Anlagen	2,4726	101,2	104,3	1,2	3,0	0,0750	
25	Sanitäranlagen	7,6867	100,0	100,0	0,0	0,0	-0,0026	
251	Allgemeine Sanitärapparate	1,4539	99,2	101,8	-0,8	2,6	0,0376	
253	Ver- und Entsorgungsapparate	0,3502	101,1	108,3	1,1	7,2	0,0253	
254	Sanitärleitungen	0,9198	100,0	103,0	0,0	3,0	0,0272	
255	Dämmungen	0,1482	99,6	86,7	-0,4	-13,0	-0,0191	
256	Sanitärinstallationselemente	1,9369	99,7	101,0	-0,3	1,3	0,0244	
258	Kücheneinrichtungen	2,8777	100,5	97,0	0,5	-3,4	-0,0985	
26	Transportanlagen	0,8422	97,1	97,3	-2,9	0,2	0,0018	
261	Aufzüge	0,8422	97,1	97,3	-2,9	0,2	0,0018	

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2019



T. 2.1

BKP-Nr. 1	Arbeitsgattung/Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2018	April 2019	April 17–April 18	April 18–April 19	April 18–April 19
27	Ausbau 1	8,1790	100,7	100,5	0,7	-0,2	-0,0134
271	Gipsarbeiten	3,7957	100,6	100,4	0,6	-0,1	-0,0052
271.0	Innenputze	2,5585	100,6	101,3	0,6	0,8	0,0195
271.1	Trockenbauarbeiten	1,2372	100,5	98,5	0,5	-2,0	-0,0247
272	Metallbauarbeiten	1,9729	100,4	98,8	0,4	-1,7	-0,0328
272.1	Metallbaufertigteile	0,1942	101,2	102,4	1,2	1,1	0,0022
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten	1,5221	100,1	97,7	0,1	-2,4	-0,0364
272.4	Schutzraumteile	0,2566	101,6	102,2	1,6	0,6	0,0015
273	Schreinerarbeiten	2,2688	101,2	102,3	1,2	1,1	0,0246
273.0	Innentüren	1,5304	101,4	102,3	1,4	0,9	0,0141
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,7384	100,7	102,1	0,7	1,4	0,0105
275	Schliessenanlagen	0,1416	100,0	100,2	0,0	0,2	0,0003
28	Ausbau 2	7,4675	100,3	100,6	0,3	0,3	0,0213
281	Bodenbeläge	5,5286	100,4	99,5	0,4	-0,9	-0,0473
281.0	Estriche (Unterlagsböden)	1,7087	100,8	100,1	0,8	-0,7	-0,0115
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,6101	100,9	100,8	0,9	-0,2	-0,0011
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	0,7383	100,2	100,3	0,2	0,1	0,0007
281.6	Bodenbeläge aus Platten	0,6593	100,3	101,9	0,3	1,6	0,0103
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,8122	99,9	97,4	-0,1	-2,5	-0,0455
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	0,3369	101,9	98,9	1,9	-2,9	-0,0098
282.5	Wandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen	0,3369	101,9	98,9	1,9	-2,9	-0,0098
283	Deckenbekleidungen	0,2718	100,0	106,5	0,0	6,4	0,0174
283.2	Deckenbekleidungen aus Gips	0,0702	101,0	103,2	1,0	2,3	0,0016
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen	0,2016	99,7	107,5	-0,3	7,8	0,0157
285	Innere Oberflächenbehandlungen	1,0508	99,6	104,0	-0,4	4,4	0,0458
285.1	Innere Malerarbeiten	1,0508	99,6	104,0	-0,4	4,4	0,0458
287	Baureinigung	0,2794	100,3	105,6	0,3	5,2	0,0146
29	Honorare	13,0836	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0537
291	Architekt	9,1379	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0375
292	Bauingenieur	1,8527	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0076
293	Elektroingenieur	0,5515	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0023
294	HLK-Ingenieur ³	0,8415	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0035
295	Sanitäringenieur	0,7000	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0029
4	Umgebung	5,0276	100,4	103,0	0,4	2,6	0,1307
41	Rohbau- und Ausbuarbeiten	0,3670	100,1	104,3	0,1	4,3	0,0156
411	Baumeisterarbeiten	0,3670	100,1	104,3	0,1	4,3	0,0156
411.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	0,3670	100,1	104,3	0,1	4,3	0,0156
42	Gartenanlagen	2,3148	100,9	102,9	0,9	2,0	0,0474
421	Gärtnerarbeiten	2,1495	100,9	103,2	0,9	2,3	0,0505
422	Einfriedungen	0,0878	101,9	105,2	1,9	3,3	0,0029
423	Ausstattungen, Geräte	0,0775	100,2	92,4	0,2	-7,8	-0,0060
44	Installationen	0,1435	99,2	103,6	-0,8	4,4	0,0062
443	Elektroanlagen	0,1435	99,2	103,6	-0,8	4,4	0,0062
45	Leitungen innerhalb Grundstück	0,9085	99,8	105,8	-0,2	6,1	0,0551
452	Kanalisationsleitungen	0,9085	99,8	105,8	-0,2	6,1	0,0551
46	Trassenbauten	0,3467	100,0	100,6	0,0	0,7	0,0023
463	Oberbau	0,3467	100,0	100,6	0,0	0,7	0,0023
49	Honorare	0,9471	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0039
491	Architekt	0,1766	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0007
493	Elektroingenieur	0,0230	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0001
495	Sanitäringenieur	0,1322	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0005
496	Landschaftsarchitekt	0,6153	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0025
5	Baunebenkosten	3,3208	100,1	102,0	0,1	1,9	0,0631
51	Bewilligungen, Gebühren	0,8099	100,0	108,9	0,0	8,9	0,0716
511	Bewilligungen, Gebühren	0,3206	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
512	Anschlussgebühren	0,4893	100,0	114,7	0,0	14,7	0,0716
512.1	Elektrizität	0,1793	100,0	140,0	0,0	40,0	0,0716
512.4	Wasser	0,3100	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
53	Versicherungen	0,0885	98,0	96,7	-2,0	-1,4	-0,0012
531	Bauzeitversicherungen	0,0383	100,3	100,3	0,3	0,0	0,0000
532	Spezialversicherungen	0,0502	96,3	94,0	-3,7	-2,5	-0,0012
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,4224	100,2	99,9	0,2	-0,3	-0,0073
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,4224	100,2	99,9	0,2	-0,3	-0,0073

1 Gliederung nach Baukostenplan (BKP) 2017 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

2 Im Baukostenplan (BKP) 2017 nicht separat aufgeführt.

3 HLK = Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage.

ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE SEIT 1914

Statistik Stadt Zürich publizierte den Zürcher Bau-
preisindex erstmals im Jahr 1932, und zwar unter
dem Namen «Zürcher Index der Wohnbaukosten»
mit Ergebnissen seit 1920 auf der Basis 1914. Seither
ist der Index, der seit April 2006 «Zürcher Index der
Wohnbaupreise» heisst, mehrmals revidiert und je-
weils auf eine neue Basis gestellt worden, letztmals
im April 2017.

Damit sich die langfristige Entwicklung der
Zürcher Wohnbaupreise verfolgen lässt, werden
nach einer Revision die Indexreihen der *Gesamt-
kosten* (BKP 1, 2, 4, 5) und der Sondergliederungen
Rohbau (BKP 20–22), *Innenausbau* (BKP 23–28) und
Übrige Kosten (BKP 1, 29, 4, 5) früherer Basisjahre je-
weils mit denen der nachfolgenden Basisjahre fort-
geschrieben.

Der Indexstand von 101,1 Punkten im April 2019
(Basis April 2017 = 100) ergibt für die früheren Basis-
jahre folgende Punktestände: 1476,9 Punkte auf der
Basis Juni 1914; 1046,3 Punkte auf der Basis Juni 1939;
491,4 Punkte auf der Basis August 1957; 328,4 Punk-
te auf der Basis Oktober 1966; 203,1 Punkte auf der
Basis April 1977; 138,3 Punkte auf der Basis Oktober
1988; 124,0 Punkte auf der Basis April 1998; 112,5 auf
der Basis April 2005; 100,3 auf der Basis April 2010
(Tabelle T_3.1).

Eine Tabelle mit dem Totalindex und den Sonder-
gliederungen des Zürcher Index der Wohnbaupreise
seit 1939 (Basis Juni 1939 = 100 Punkte) ist im Anhang
zu finden (Tabelle T_A1).

Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Entwicklung des Totalindex, 1914–2019

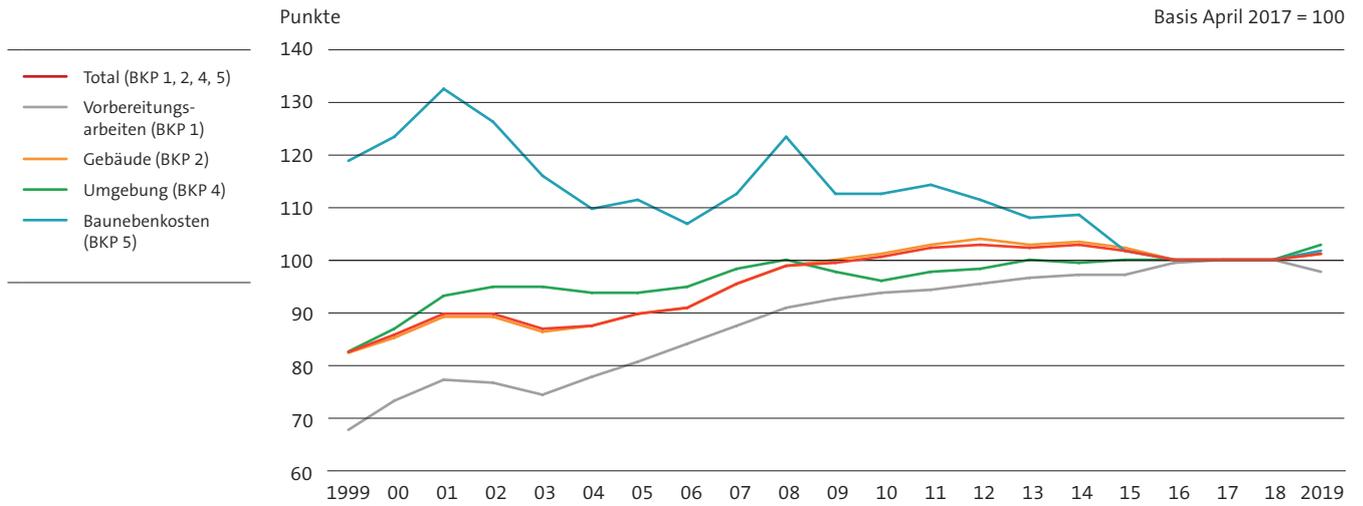
T_3.1

Basis	zur Zeit der Basis	April 2018	April 2019	Veränderung (%) gegenüber ...	
				Vorjahr	Basis
				April 2018– April 2019	Basisjahr– April 2019
April 2017	100,0	100,2	101,1	0,9	1,1
April 2010	100,0	99,4	100,3	0,9	0,3
April 2005	100,0	111,5	112,5	0,9	12,5
April 1998	100,0	122,9	124,0	0,9	24,0
Oktober 1988	100,0	137,0	138,3	0,9	38,3
April 1977	100,0	201,3	203,1	0,9	103,1
Oktober 1966	100,0	325,4	328,4	0,9	228,4
August 1957	100,0	486,9	491,4	0,9	391,4
Juni 1939	100,0	1036,8	1046,3	0,9	946,3
Juni 1914	100,0	1463,5	1476,9	0,9	1376,9

Zürcher Index der Wohnbaupreise

G_3.1

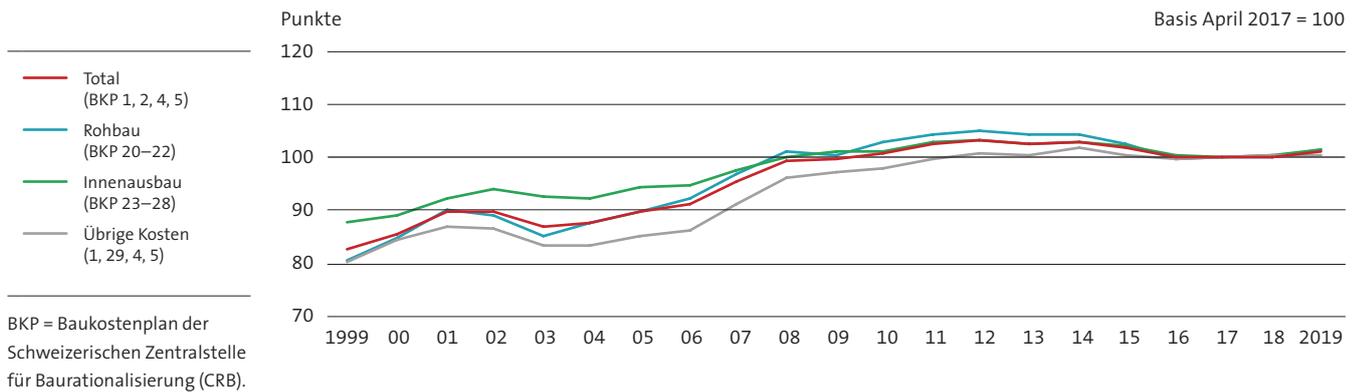
► Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1999 – April 2019



Zürcher Index der Wohnbaupreise

G_3.2

► Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1999 – April 2019



4

KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG

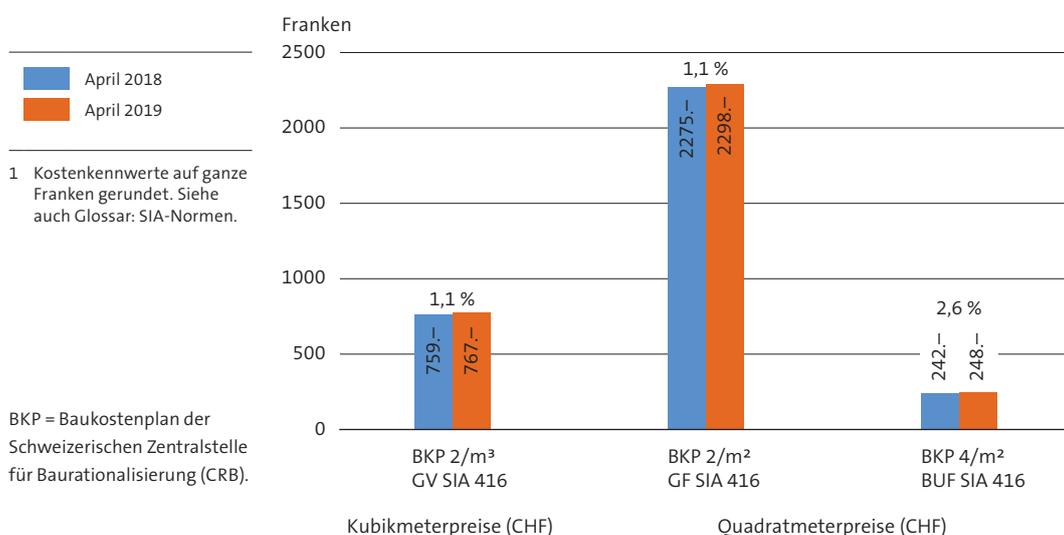
Die Kostenkennwerte – Kubik- und Quadratmeterpreise für das Gebäude bzw. Quadratmeterpreis für die bearbeitete Umgebungsfläche – sind Richtwerte für die beim Bau eines Mehrfamilienhauses anfallenden Kosten. Streng genommen sind diese Beträge nur für das Indexhaus in Zürich Friesenberg gültig. Beim Vergleich mit anderen Bauobjekten ist deshalb Vorsicht geboten.

Der Gebäude-Kubikmeterpreis (Gebäudevolumen gemäss SIA-Norm 416) belief sich im April 2019 auf 767 Franken. Der Gebäude-Quadratmeterpreis (Geschossfläche gemäss SIA-Norm 416) betrug 2298 Franken und der Quadratmeterpreis für die Umgebung (bearbeitete Umgebungsfläche gemäss SIA-Norm 416) 248 Franken (Tabelle T_4.1).

Kostenkennwerte¹ für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4)

G_4.1

► Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2018 und April 2019



1 Kostenkennwerte auf ganze Franken gerundet. Siehe auch Glossar: SIA-Normen.

BKP = Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte

T_4.1

► April 2018 und April 2019

Kostenkennwerte ¹	CHF (inkl. Mehrwertsteuer)		Veränderung (%)
	April 2018	April 2019	
Gebäude • Kubikmeterpreis			
BKP 2/m ³ , GV SIA 416	759.22	767.21	1,1 ↗
Gebäude • Quadratmeterpreis			
BKP 2/m ² , GF SIA 416	2274.52	2298.47	1,1 ↗
Umgebung • Quadratmeterpreis			
BKP 4/m ² , BUF SIA 416	242.07	248.35	2,6 ↗

1 Kubik- und Quadratmeterpreise auf ganze Franken gerundet. Siehe Glossar: SIA-Normen.

5

KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE

5.1

Anders als bisher, wird das Skonto nicht mehr von den Preisen abgezogen. Das Skonto ist lediglich ein Preisnachlass bei Zahlung innerhalb einer bestimmten Frist und wird bei Preisindizes im Allgemeinen nicht berücksichtigt.

Offertenmethode und Laspeyres-Indizes

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise wird mit Ausnahme der Honorare, Bewilligungen und Gebühren nach der Offertenmethode berechnet. Rund 200 Bauunternehmen offerieren jedes Jahr genau definierte Bauleistungen für den fiktiven Bau des bestehenden Zürcher Indexhauses. Die Preisangaben der rund 400 eingereichten Offerten werden zunächst in Elementarindizes umgewandelt, indem sie in Relation zu den Preisen des Vorjahres gesetzt werden. Der Index für eine Bauleistung wird dann aus dem geometrischen Mittel der entsprechenden Elementarindizes gebildet und entsprechend seinem Anteil an der Gesamtbausumme gewichtet.

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise weist 82 gewichtete Indexpositionen aus – 65 Bauleistungen, 11 Honorare sowie Gebühren, Versicherungen und Baukreditzinsen. Diese 82 Indexpositionen werden – unter Berücksichtigung ihres Gewichts – zu überge-

ordneten Gruppen und schliesslich zum Total zusammengefasst. Der Zürcher Baupreisindex ist ein sogenannter Laspeyres-Index, bei dem die Gewichtungen der Indizes während einiger Jahre konstant gehalten werden.

Die Honorare werden aufgrund der sogenannten aufwandbestimmenden Bausumme (im Basisjahr) und dem Stundenansatz zur Honorierung von Architekten und Ingenieuren der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) berechnet, und zwar nach der Methode, die das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich bei seinen eigenen Bauprojekten verwendet.

Die in die Berechnung des Index einflussenden Preise sind Nettopreise, das heisst Preise abzüglich Rabatt. Die Mehrwertsteuer ist in den Preisen berücksichtigt.

5.2

Zürcher Index auf einer neuen Basis

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise wird regelmässig revidiert und auf eine neue Basis gestellt (= 100) – letztmals im April 2017. Als Indexhaus und somit Referenzhaus für den Zürcher Index dient die 2016 fertiggestellte Wohnüberbauung Triemli 1 der Zürcher Baugenossenschaft Rotach. Die Siedlung besteht aus zwei Lang- und fünf Punkthäusern. Statistik Stadt Zürich lässt sich für einen Teil davon – für ein Langhaus und für zwei Punkthäuser – Preise offerieren. Die Suche nach einem geeigneten Referenzhaus und die Anpassung der originalen Leistungsverzeichnisse für statistische Zwecke war bei der Revision 2017 mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden.

Dies hatte zur Folge, dass

- die Rücklaufquote aufgrund von Verzögerungen und der teils höheren Komplexität der Leistungsverzeichnisse bei einigen Bauleistungen tiefer war,
- viele Bauunternehmen bei den Erhebungen überdurchschnittlich teuer offerierten,
- sich die Qualität des Index dadurch gegenüber früheren Jahren reduzierte.

6

L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2019

Calculé chaque année par l'Office statistique de la ville de Zurich, l'indice zurichois des prix de la construction de logements a progressé de 0,9% entre avril 2018 et avril 2019 pour s'établir à 101,1 points (base avril 2017 = 100). En 2018, l'indice zurichois des prix de la construction a encore progressé de 0,2% par rapport à l'année précédente. En 2017, il était en revanche resté stable.

Entre avril 2018 et avril 2019, le niveau des prix a progressé dans trois des quatre groupes principaux de l'indice zurichois des prix de la construction de logements. Sur ces quatre groupes, le poste *Aménagements extérieurs* (CFC 4) a enregistré la plus forte

hausse avec un renchérissement de 2,6% (année précédente: +0,4%). Les prix des travaux ont également augmenté dans les groupes principaux *Frais secondaires* avec une hausse de 1,9% (CFC 5; année précédente: +0,1%) et *Bâtiment* avec une hausse de 1,1% (CFC 2; année précédente: +0,2%). Un recul des prix a en revanche été constaté dans le groupe principal *Travaux préparatoires* avec -2,4% (CFC 1; année précédente: +0,2%).

La progression de l'indice des prix de la construction est essentiellement due au groupe principal *Bâtiment*, qui représente de loin le groupe le plus important avec une pondération de près de 85% dans l'indice total.

6.1

L'évolution des prix de la construction à Zurich dans le détail

Travaux préparatoires

Dans le groupe principal *Travaux préparatoires* (CFC 1), l'indice a baissé de 2,4% entre avril 2018 et avril 2019 (année précédente: +0,2%). Cette évolution tient au recul de l'indice du groupe *Travaux spéciaux de génie civil* (CFC 17: -3,0%). La part du groupe principal *Travaux préparatoires* (CFC 1) dans l'indice total s'élève à 7,0%.

Bâtiment

Les prix des prestations de construction regroupées au sein du groupe principal *Bâtiment* (CFC 2) ont augmenté de 1,1% entre avril 2018 et avril 2019 (année précédente: 0,2%).

Les indices des groupes suivants ont été supérieurs au niveau du relevé précédent: *Installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement* (CFC 24: +3,9%), *Installations électriques* (CFC 23: +3,6%), *Gros œuvre 1* (CFC 21: +2,9%), *Gros œuvre 2* (CFC 22: +1,7%), *Honoraires* (CFC 29, +0,4%), *Aménagements intérieurs 2* (CFC 28: +0,3%) et *Installations de transport* (CFC 26, +0,2%).

En revanche, les indices des groupes *Excavation* (CFC 20: -6,8%) et *Aménagements intérieurs 1* (CFC 27: -0,2%) sont ressortis inférieurs au niveau du relevé précédent.

L'indice du groupe *Installations sanitaires* est resté stable sur l'année (CFC 25: 0,0%).

Le groupe *Bâtiment* (CFC 2) est le plus important des quatre groupes principaux de l'indice zurichois des prix de la construction de logements. Sa part dans l'indice total s'élève à 84,7%.

Aménagements extérieurs

Dans le groupe principal *Aménagements extérieurs* (CFC 4), le niveau des prix a augmenté de 2,6% entre avril 2018 et avril 2019 (année précédente: +0,4%). Ce renchérissement est essentiellement dû aux nettes hausses des sous-groupes *Canalisations* (CFC 452: +6,1%) et *Travaux de jardinage* (CFC 421: +2,3%).

Le groupe principal *Aménagements extérieurs* (CFC 4) est représenté à hauteur de 5,0% dans l'indice total.

Frais secondaires

Dans le groupe principal *Frais secondaires* (CFC 5), le niveau des prix a augmenté de 1,9% entre avril 2018 et avril 2019 (année précédente: +0,1%). Cette hausse tient uniquement au fort renchérissement dans le sous-groupe *Electricité* (CFC 512.1: +40,0%), qui s'explique lui-même par l'introduction d'une contribution aux coûts du réseau dépendante des niveaux de réseau au 1er janvier 2019. Le groupe *Assurances* (CFC 53: -1,4%) s'est en revanche distingué par une baisse des prix, mais il ne représente qu'une part très faible dans le calcul des frais secondaires.

Le groupe *Frais secondaires* (CFC 5) est représenté à hauteur de 3,3% dans l'indice total.

Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2017 = 100

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2019

T 6.1



N° CFC ¹	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale	
			avril 2018	avril 2019	avril 17 – avril 18	avril 18 – avril 19	avril 18 – avril 19	
...	Indice total (CFC 1, 2, 4, 5)	100,0000	100,2	101,1	0,2	0,9	0,9152	↗
1	Travaux préparatoires	6,9658	100,2	97,7	0,2	-2,4	-0,1699	↘
17	Traveau spéciaux de génie civil	5,8869	100,2	97,2	0,2	-3,0	-0,1742	
171	Pieux	3,7010	100,3	96,1	0,3	-4,2	-0,1543	
172	Enceintes de fouilles	1,3732	100,4	99,6	0,4	-0,7	-0,0100	
174	Ancrages	0,1629	100,4	92,0	0,4	-8,4	-0,0137	
175	Etanchement des ouvrages enterrés	0,4178	98,0	100,2	-2,0	2,2	0,0092	
176	Epuisement des eaux	0,2320	100,2	97,6	0,2	-2,5	-0,0059	
176.0	Epuisement de surface	0,2320	100,2	97,6	0,2	-2,5	-0,0059	
19	Honoraires	1,0789	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0044	
191	Architecte	0,5050	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0021	
192	Ingénieur civil	0,5739	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0024	
2	Bâtiment	84,6858	100,2	101,3	0,2	1,1	0,8915	↗
20	Excavation	4,8739	99,6	92,8	-0,4	-6,8	-0,3303	
201	Fouilles en pleine masse	4,8739	99,6	92,8	-0,4	-6,8	-0,3303	
201.0	Installations de chantier	0,3682	98,8	93,5	-1,2	-5,4	-0,0194	
201.1	Terrassements	4,5057	99,6	92,7	-0,4	-6,9	-0,3109	
21	Gros œuvre 1	20,1802	100,0	102,9	0,0	2,9	0,5863	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	19,1081	100,0	102,9	0,0	2,9	0,5534	
211.0	Installations de chantier	2,7581	100,0	102,1	0,0	2,1	0,0589	
211.1	Echafaudages	0,8586	98,1	95,4	-1,9	-2,7	-0,0224	
211.4	Canalisations intérieures	1,7033	99,8	105,8	-0,2	6,1	0,1032	
211.5	Béton et béton armé	10,9561	100,4	103,8	0,4	3,3	0,3671	
211.6	Maçonnerie	2,8320	99,3	101,0	-0,7	1,7	0,0479	
212	Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie	0,1123	100,7	98,4	0,7	-2,3	-0,0025	
212.2	Éléments préfabriqués en béton	0,1123	100,7	98,4	0,7	-2,3	-0,0025	
216	Travaux en pierre naturelle et en pierre artificielle	0,9598	100,0	103,7	0,0	3,7	0,0354	
216.1	Travaux en pierre artificielle	0,9598	100,0	103,7	0,0	3,7	0,0354	
22	Gros œuvre 2	13,1333	100,5	102,2	0,5	1,7	0,2299	
221	Fenêtres, portes extérieures	3,8812	101,5	102,3	1,5	0,8	0,0319	
221.1	Fenêtres en bois-métal	2,7351	101,2	102,2	1,2	0,9	0,0248	
221.6	Portes extérieures en métal	1,1461	102,1	102,7	2,1	0,6	0,0071	
222	Ferblanterie	1,3928	99,9	97,8	-0,1	-2,1	-0,0297	
224	Couverture	2,1712	100,8	101,2	0,8	0,4	0,0080	
224.1	Couches d'étanchéité toitures plates	2,1712	100,8	101,2	0,8	0,4	0,0080	
225	Etanchéités et isolations spéciales	0,4191	98,9	99,5	-1,1	0,6	0,0025	
225.1	Etanchement des joints	0,1771	98,7	100,2	-1,3	1,5	0,0026	
225.4	Revêtements coupe-feu, etc.	0,2420	99,0	98,9	-1,0	-0,1	-0,0002	
226	Crépissage de façade	4,1864	99,8	104,9	-0,2	5,1	0,2133	
226.1	Crépis et enduits extérieurs	0,9765	99,7	106,3	-0,3	6,6	0,0639	
226.2	Isolations thermiques extérieures crépis	3,2099	99,9	104,5	-0,1	4,7	0,1495	
227	Traitement des surfaces extérieures	0,4626	99,8	101,3	-0,2	1,5	0,0071	
227.1	Peinture extérieure	0,4099	99,7	99,9	-0,3	0,3	0,0011	
227.4	Protection contre les graffiti ²	0,0527	100,2	111,8	0,2	11,5	0,0061	
228	Dispositifs extérieurs de fermeture, équipements de protection contre le soleil	0,6200	100,6	99,9	0,6	-0,7	-0,0043	
228.2	Stores à lamelles	0,4586	100,6	99,2	0,6	-1,4	-0,0062	
228.3	Stores en toile	0,1614	100,6	101,8	0,6	1,2	0,0019	
23	Installations électriques	3,4431	98,8	102,4	-1,2	3,6	0,1206	
231	Équipements à courant fort	0,6162	98,8	99,7	-1,2	0,9	0,0054	
232	Installations à courant fort	1,8912	98,9	103,1	-1,1	4,3	0,0795	
233	Luminaires	0,2452	98,9	104,9	-1,1	6,1	0,0148	
236	Installations à courant faible	0,5617	98,7	100,0	-1,3	1,3	0,0074	
238	Installations provisoires	0,1288	99,3	110,0	-0,7	10,7	0,0137	
24	Installations CVC ³	5,7963	101,4	105,3	1,4	3,9	0,2268	
242	Installations de chauffage	3,3237	101,5	106,1	1,5	4,5	0,1518	
244	Installations de ventilation et de conditionnement d'air	2,4726	101,2	104,3	1,2	3,0	0,0750	
25	Installations sanitaires	7,6867	100,0	100,0	0,0	0,0	-0,0026	
251	Appareils sanitaires courants	1,4539	99,2	101,8	-0,8	2,6	0,0376	
253	Appareils d'alimentation et d'évacuation	0,3502	101,1	108,3	1,1	7,2	0,0253	
254	Conduites sanitaires	0,9198	100,0	103,0	0,0	3,0	0,0272	
255	Isolations	0,1482	99,6	86,7	-0,4	-13,0	-0,0191	
256	Unités avec installations sanitaires incorporées	1,9369	99,7	101,0	-0,3	1,3	0,0244	
258	Équipements de cuisine	2,8777	100,5	97,0	0,5	-3,4	-0,0985	
26	Installations de transport	0,8422	97,1	97,3	-2,9	0,2	0,0018	
261	Ascenseurs	0,8422	97,1	97,3	-2,9	0,2	0,0018	

Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2017 = 100

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2019



 T.6.1

N° CFC ¹	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale avril 18 – avril 19
			avril 2018	avril 2019	avril 17 – avril 18	avril 18 – avril 19	
27	Aménagements intérieurs 1	8,1790	100,7	100,5	0,7	-0,2	-0,0134
271	Plâtrerie	3,7957	100,6	100,4	0,6	-0,1	-0,0052
271.0	Crépis et enduits intérieurs	2,5585	100,6	101,3	0,6	0,8	0,0195
271.1	Construction à sec	1,2372	100,5	98,5	0,5	-2,0	-0,0247
272	Ouvrages métalliques	1,9729	100,4	98,8	0,4	-1,7	-0,0328
272.1	Éléments préfabriqués en métal	0,1942	101,2	102,4	1,2	1,1	0,0022
272.2	Ouvrages métalliques courants	1,5221	100,1	97,7	0,1	-2,4	-0,0364
272.4	Éléments préfabriqués pour abris P.C.	0,2566	101,6	102,2	1,6	0,6	0,0015
273	Menuiserie en bois	2,2688	101,2	102,3	1,2	1,1	0,0246
273.0	Portes intérieures	1,5304	101,4	102,3	1,4	0,9	0,0141
273.3	Menuiserie courante	0,7384	100,7	102,1	0,7	1,4	0,0105
275	Systèmes de verrouillage	0,1416	100,0	100,2	0,0	0,2	0,0003
28	Aménagements intérieurs 2	7,4675	100,3	100,6	0,3	0,3	0,0213
281	Revêtements de sol	5,5286	100,4	99,5	0,4	-0,9	-0,0473
281.0	Chapes	1,7087	100,8	100,1	0,8	-0,7	-0,0115
281.1	Revêtements de sol sans joints	0,6101	100,9	100,8	0,9	-0,2	-0,0011
281.5	Revêtements de sol en pierre artificielle	0,7383	100,2	100,3	0,2	0,1	0,0007
281.6	Carrelages	0,6593	100,3	101,9	0,3	1,6	0,0103
281.7	Revêtements de sol en bois	1,8122	99,9	97,4	-0,1	-2,5	-0,0455
282	Revêtements de paroi	0,3369	101,9	98,9	1,9	-2,9	-0,0098
282.5	Revêtements de paroi en bois et dérivés du bois	0,3369	101,9	98,9	1,9	-2,9	-0,0098
283	Faux-plafonds	0,2718	100,0	106,5	0,0	6,4	0,0174
283.2	Faux-plafonds en plâtre	0,0702	101,0	103,2	1,0	2,3	0,0016
283.4	Faux-plafonds en bois, dérivés du bois	0,2016	99,7	107,5	-0,3	7,8	0,0157
285	Traitement des surfaces intérieures	1,0508	99,6	104,0	-0,4	4,4	0,0458
285.1	Peinture intérieure	1,0508	99,6	104,0	-0,4	4,4	0,0458
287	Nettoyage du bâtiment	0,2794	100,3	105,6	0,3	5,2	0,0146
29	Honoraires	13,0836	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0537
291	Architecte	9,1379	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0375
292	Ingénieur civil	1,8527	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0076
293	Ingénieur électricien	0,5515	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0023
294	Ingénieur CVC ³	0,8415	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0035
295	Ingénieur en installations sanitaires	0,7000	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0029
4	Aménagements extérieurs	5,0276	100,4	103,0	0,4	2,6	0,1307
41	Constructions	0,3670	100,1	104,3	0,1	4,3	0,0156
411	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	0,3670	100,1	104,3	0,1	4,3	0,0156
411.5	Béton et béton armé	0,3670	100,1	104,3	0,1	4,3	0,0156
42	Jardins	2,3148	100,9	102,9	0,9	2,0	0,0474
421	Travaux de jardinage	2,1495	100,9	103,2	0,9	2,3	0,0505
422	Clôtures	0,0878	101,9	105,2	1,9	3,3	0,0029
423	Équipements, engins	0,0775	100,2	92,4	0,2	-7,8	-0,0060
44	Installations	0,1435	99,2	103,6	-0,8	4,4	0,0062
443	Installations électriques	0,1435	99,2	103,6	-0,8	4,4	0,0062
45	Conduites à l'intérieur de la parcelle	0,9085	99,8	105,8	-0,2	6,1	0,0551
452	Canalisations	0,9085	99,8	105,8	-0,2	6,1	0,0551
46	Tracés	0,3467	100,0	100,6	0,0	0,7	0,0023
463	Travaux de superstructure (chaussées, voies)	0,3467	100,0	100,6	0,0	0,7	0,0023
49	Honoraires	0,9471	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0039
491	Architecte	0,1766	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0007
493	Ingénieur électricien	0,0230	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0001
495	Ingénieur en installations sanitaires	0,1322	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0005
496	Architecte paysagiste	0,6153	100,3	100,8	0,3	0,4	0,0025
5	Frais secondaires	3,3208	100,1	102,0	0,1	1,9	0,0631
51	Autorisations, taxes	0,8099	100,0	108,9	0,0	8,9	0,0716
511	Autorisations, taxes	0,3206	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
512	Taxes de raccordement	0,4893	100,0	114,7	0,0	14,7	0,0716
512.1	Electricité	0,1793	100,0	140,0	0,0	40,0	0,0716
512.4	Eau	0,3100	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
53	Assurances	0,0885	98,0	96,7	-2,0	-1,4	-0,0012
531	Assurances pour travaux en cours	0,0383	100,3	100,3	0,3	0,0	0,0000
532	Assurances spéciales	0,0502	96,3	94,0	-3,7	-2,5	-0,0012
54	Financement à partir du début des travaux	2,4224	100,2	99,9	0,2	-0,3	-0,0073
542	Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires	2,4224	100,2	99,9	0,2	-0,3	-0,0073

1 Selon le code des frais de construction (CFC) 2017 du Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction (CRB).

2 Pas publié séparément dans le code des frais de construction (CFC) 2017.

3 CVC = chauffage, ventilation et conditionnement d'air.

ANHANG

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Total und Sondergliederungen

► Basis 1. Juni 1939 = 100 Punkte

T_A.1



Jahr	Stichtag	Sondergliederungen			
		Total Gesamtkosten ¹	Rohbau ²	Innenausbau ³	Übrige Kosten ⁴
1939	1. Juni	100,0	100,0	100,0	100,0
1940	1. Juni	112,4	114,1	111,9	108,8
1941	1. Februar	121,1	124,3	120,8	112,9
	1. August	129,6	133,9	129,0	119,0
1942	1. Februar	139,6	142,9	140,4	127,0
	1. August	146,0	149,5	146,9	132,3
1943	1. Februar	147,1	148,9	150,1	130,6
	1. August	152,4	153,4	156,2	135,9
1944	1. Februar	155,4	156,5	159,1	138,8
	1. August	157,9	160,3	160,5	141,6
1945	1. Februar	160,5	162,0	163,5	144,8
	1. August	163,7	167,1	165,1	148,5
1946	1. Februar	165,9	167,6	168,3	152,0
	1. August	176,7	182,7	176,5	159,5
1947	1. Februar	183,7	188,6	184,7	165,6
	1. August	194,2	200,4	194,6	174,5
1948	1. Februar	196,6	201,5	198,1	176,5
	1. August	197,1	201,7	198,8	177,2
1949	1. Februar	194,9	195,0	197,8	182,5
	1. August	189,4	186,7	193,9	180,0
1950	1. Februar	183,5	178,3	188,3	181,7
	1. August	179,5	175,1	183,9	177,0
1951	1. Februar	185,8	180,2	191,8	181,0
	1. August	197,3	191,7	202,9	193,7
1952	1. Februar	202,4	197,7	207,0	199,5
	1. August	203,8	200,5	207,2	201,1
1953	1. Februar	201,5	196,5	205,9	200,6
	1. August	197,5	193,2	201,2	197,3
1954	1. Februar	194,8	191,2	197,9	194,7
	1. August	193,3	190,9	195,7	191,3
1955	1. Februar	196,3	196,2	197,1	193,4
	1. August	201,1	203,8	200,0	196,3
1956	1. Februar	202,5	204,7	202,1	197,0
	1. August	206,4	209,2	204,5	204,6
1957	1. Februar	211,1	213,8	209,5	208,4
	1. August	212,9	214,3	212,4	210,7
1958	1. Februar	212,4	212,7	212,5	210,8
	1. August	215,7	215,9	216,1	213,5
1959	1. Februar	215,1	213,9	216,3	213,1
	1. August	218,3	220,0	217,7	215,3
1960	1. Februar	219,7	221,7	218,9	216,6
	1. August	227,0	231,8	224,0	224,0
1961	1. April	237,1	243,7	232,7	233,4
	1. Oktober	243,7	248,6	240,5	241,0
1962	1. April	257,9	267,2	251,5	255,2
	1. Oktober	260,9	269,3	255,1	258,1
1963	1. April	277,5	294,6	264,5	276,9
	1. Oktober	284,1	301,9	270,7	282,9
1964	1. April	297,6	321,0	278,5	301,4
	1. Oktober	302,1	327,5	281,8	304,7
1965	1. April	310,6	338,9	288,7	311,0
	1. Oktober	311,3	338,0	290,1	313,9
1966	1. April	319,7	347,5	298,2	319,9
	1. Oktober	318,6	344,7	297,8	321,0
1967	1. April	322,6	350,6	299,5	327,6
	1. Oktober	320,4	349,9	295,7	326,6
1968	1. April	325,4	354,6	299,8	335,3
	1. Oktober	324,2	353,8	300,0	328,4
1969	1. April	331,4	362,8	305,3	336,6
	1. Oktober	344,6	382,8	313,2	347,4
1970	1. April	374,7	410,5	337,1	406,4
	1. Oktober	384,2	422,8	343,7	417,3
1971	1. April	421,2	472,0	368,1	460,3
	1. Oktober	427,3	477,6	374,4	468,4
1972	1. April	466,0	527,4	403,9	505,0
	1. Oktober	470,6	529,0	411,0	511,0
1973	1. April	512,7	574,0	450,7	554,3
	1. Oktober	512,8	564,4	457,5	560,7

1 BKP 1, 2, 4, 5.

2 BKP 20–22.

3 BKP 23–28.

4 BKP 1, 29, 4, 5.

BKP = Baukostenplan der
Schweizerischen Zentralstelle
für Baurationalisierung (CRB).

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Total und Sondergliederungen

► Basis 1. Juni 1939 = 100 Punkte



Jahr	Stichtag	Total	Sondergliederungen		
		Gesamtkosten ¹	Rohbau ²	Innenausbau ³	Übrige Kosten ⁴
1974	1. April	557,5	609,6	499,5	614,5
	1. Oktober	548,7	593,4	493,8	617,5
1975	1. April	535,5	574,3	480,1	623,4
	1. Oktober	517,0	559,5	460,1	598,0
1976	1. April	500,4	543,0	446,1	571,4
	1. Oktober	505,4	547,5	452,4	574,2
1977	1. April	515,1	562,1	461,1	572,9
	1. Oktober	524,3	575,2	468,3	580,2
1978	1. April	531,3	584,2	479,2	578,4
	1. Oktober	533,1	586,8	483,4	575,3
1979	1. April	549,2	617,2	492,1	584,4
	1. Oktober	560,6	631,9	499,9	597,6
1980	1. April	600,0	678,6	524,4	654,0
	1. Oktober	610,6	684,8	537,1	668,4
1981	1. April	654,1	734,3	566,0	730,8
	1. Oktober	667,9	734,5	576,4	770,6
1982	1. April	698,4	784,6	597,6	790,9
	1. Oktober	689,4	777,2	595,7	766,8
1983	1. April	670,2	733,3	597,1	747,3
	1. Oktober	667,4	730,9	597,9	738,0
1984	1. April	670,3	731,3	603,8	739,6
	1. Oktober	670,2	730,4	605,7	737,0
1985	1. April	684,8	743,4	619,7	755,8
	1. Oktober	685,0	744,2	620,2	754,6
1986	1. April	705,2	766,7	638,2	776,8
	1. Oktober	708,4	770,4	642,1	778,5
1987	1. April	718,9	780,8	656,3	783,6
	1. Oktober	723,4	784,2	658,6	793,6
1988	1. April	750,3	822,9	673,0	826,1
	1. Oktober	756,7	832,7	676,8	832,2
1989	1. April	790,1	863,1	705,9	885,4
	1. Oktober	802,4	869,9	715,7	916,8
1990	1. April	858,5	930,9	753,7	1007,1
	1. Oktober	866,5	935,2	766,2	1014,7
1991	1. April	911,2	977,9	815,3	1057,8
	1. Oktober	903,0	962,6	815,1	1047,1
1992	1. April	905,2	956,2	830,0	1040,8
	1. Oktober	874,2	911,5	812,9	1007,1
1993	1. April	863,8	899,3	813,4	975,6
	1. Oktober	856,0	898,8	802,9	956,7
1994	1. April	853,1	891,2	796,9	970,9
	1. Oktober	856,4	895,9	799,2	973,2
1995	1. April	874,2	886,9	823,1	1039,8
	1. Oktober	865,2	874,4	819,9	1025,2
1996	1. April	861,1	867,5	816,9	1024,8
	1. Oktober	857,2	864,1	812,3	1020,7
1997	1. April	847,4	858,0	799,6	1008,0
	1. Oktober	845,0	858,7	795,8	1001,6
1998	1. April	843,8	859,2	797,4	990,3
	1. Oktober	842,9	858,7	796,8	987,8
1999	1. April	854,4	868,5	805,1	1011,3
2000	1. April	887,1	914,6	817,0	1062,3
2001	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
2002	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2003	1. April	899,2	918,3	851,3	1048,5
2004	1. April	907,6	943,2	846,1	1050,0
2005	1. April	929,5	967,6	866,4	1071,4
2006	1. April	944,5	993,3	871,0	1087,4
2007	1. April	987,4	1045,5	896,2	1147,5
2008	1. April	1026,8	1088,7	917,9	1212,2
2009	1. April	1030,7	1083,2	926,4	1223,7
2010	1. April	1042,6	1107,7	927,2	1234,8
2011	1. April	1059,8	1123,6	943,8	1256,5
2012	1. April	1067,4	1130,5	948,6	1270,3
2013	1. April	1060,9	1124,2	940,2	1266,1
2014	1. April	1066,1	1122,8	945,9	1280,3
2015	1. April	1053,2	1105,4	937,5	1265,3
2016	1. April	1034,4	1073,7	922,1	1258,3
2017	1. April	1034,5	1077,7	917,9	1259,4
2018	1. April	1036,8	1079,1	920,6	1263,1
2019	1. April	1046,3	1092,8	930,3	1266,5

GLOSSAR

Beitrag zur Veränderung des Totalindex Diese Kennzahl misst den Beitrag einer Indexposition zur Veränderung des Totalindex gegenüber der Vorjahresehebung. Die Summe aller Beiträge ergibt die Veränderung des Totals. Der Beitrag einer Indexposition zur Veränderung des Totalindex ist abhängig von der Veränderung dieser Position gegenüber der Vorjahresehebung und von deren Gewicht im Totalindex.

Baukostenplan (BKP) Der Baukostenplan ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die beim Bau einer Anlage anfallen: Grundstückserwerb, eigentliche Baukosten, Einrichtungen, Ausstattungen, Honorare und Nebenkosten aller Art. Der Baukostenplan ist eine Schweizer Norm (SN 506 500). Er wird von der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) herausgegeben; letztmals 2017.

Gliederung des Baukostenplans

Hauptgruppe = einstellige BKP-Nummer

Gruppe = zweistellige BKP-Nummer

Untergruppe = dreistellige BKP-Nummer

Gattung = vierstellige BKP-Nummer

Im Zürcher Index der Wohnbaupreise kommen vier BKP-Hauptgruppen vor: *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1), *Gebäude* (BKP 2), *Umgebung* (BKP 4) sowie *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5).

Baupreis-/Baukostenindex Ein Baukostenindex bildet nur die den Bauunternehmen bei der Ausführung einer Bauleistung entstehenden Kosten ab, ohne allfällige Gewinne oder Verluste zu berücksichtigen. Im Gegensatz dazu gibt ein Baupreisindex Auskunft darüber, welchen Preis ein Bauherr für den Bau des Indexhauses bezahlen müsste. Darin enthalten sind auch allfällige Gewinne oder Verluste der Bauunternehmen. Ein Preisindex widerspiegelt somit die vom Konjunkturverlauf abhängige Entwicklung von Angebot und Nachfrage.

Elementarindex Ein Elementarindex ist ein Quotient aus zwei Masszahlen. Beim Zürcher Index der Wohnbaupreise ist das ein Quotient aus zwei Preisen, die von einer Firma zu zwei unterschiedlichen Zeitpunkten offeriert worden sind.

Index der Wohnbaupreise, Zürcher Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist ein Preis- und nicht etwa ein Kostenindex, wie sein früherer Name, Zürcher Index der Wohnbaukosten, vermuten liess. Erstmals veröffentlicht wurde der Zürcher Baupreisindex 1932 mit Ergebnissen seit 1920 auf der Basis 1914. Der Index wird nach der Offertenmethode berechnet. Er ist mehrmals revidiert und auf eine neue Basis gestellt worden; letztmals im April 2017.

Indexhaus Ein Indexhaus ist ein bestehendes Mehrfamilienhaus, für dessen fiktiven Bau sich Statistik Stadt Zürich jedes Jahr von Bauunternehmen aus dem Raum Zürich die Preise für alle Bauleistungen offerieren lässt. Seit April 2017 dient für die Berechnung des Zürcher Index der Wohnbaupreise die 2016 fertiggestellte Wohnüberbauung Triemli 1 der Zürcher Baugenossenschaft Rotach. Die Siedlung besteht aus zwei Lang- und fünf Punkthäusern. Statistik Stadt Zürich lässt sich für einen Teil davon – für ein Langhaus und für zwei Punkthäuser – Preise offerieren.

Indexposition Indexpositionen sind die tiefsten gewichteten Positionen, die über eine bestimmte Zeitdauer unverändert bleiben. Sie sind ebenfalls die tiefsten Gliederungspositionen, für die Indexreihen laufend veröffentlicht werden.

Nutzgebäude Gebäude mit einem Wohnungsanteil von unter 50 Prozent.

Offertenmethode Die Preise für die Berechnung des Zürcher Index der Wohnbaupreise werden in der Regel nach der Offertenmethode erhoben. Jedes Jahr werden mit Stichtag 1. April bei den Preismeldestellen – den Bauunternehmen – Offerten für genau definierte Bauleistungen an einem Referenzgebäude, dem Indexhaus in Zürich Friesenberg, eingeholt. Aus diesen Angaben wird anschliessend die Entwicklung der Wohnbaupreise berechnet.

SIA Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein, gegründet 1837, ist ein Berufsverband für Fachleute der Bereiche Bau, Technik und Umwelt. Er betreut unter anderem das schweizerische Normenwerk des Bauwesens

SIA-Normen Für die Berechnung der Kostenkennwerte (Kubik- und Quadratmeterpreise) wurden das Gebäudevolumen (GV) und die Geschossfläche (GF) sowie die Fläche der bearbeiteten Umgebung (BUF) des Zürcher Indexhauses nach der SIA-Norm 416 («Flächen und Volumen von Gebäuden») ermittelt.

Wohngebäude Gebäude mit einem Wohnungsanteil von mindestens 50 Prozent.

QUELLE

Statistik Stadt Zürich

VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN

Tabellen

T_1.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Indizes – April 2018 und April 2019	3
T_1.2	Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2018–2019	5
T_1.3	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100 – Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2019	6
T_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100 – Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2019	8
T_1.5	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100 – Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2019	9
T_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2019	12
T_3.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex, 1914–2019	14
T_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte – April 2018 und April 2019	16
T_6.1	Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2017 = 100 – pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2019	20
T_A.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Total und Sondergliederungen – Basis 1. Juni 1939 = 100 Punkte	22

Grafiken

G_1.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Index der Konsumentenpreise – Entwicklung der Totalindizes, April 1999–April 2019	4
G_1.2	Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2009–1. Quartal 2019	5
G_1.3	Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich – Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2009–1. Quartal 2019	5
G_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2018–April 2019	7
G_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2017–2019	11
G_3.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1999–April 2019	15
G_3.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1999–April 2019	15
G_4.1	Kostenkennwerte für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4) – Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2018 und April 2019	16

➔ **An weiteren Informationen interessiert?**
Abonnieren Sie unseren Newsletter
unter www.stadt-zuerich.ch/statistik

