



ZÜRCHER INDEX

Zürcher Baupreise sinken zwischen
April 2019 und April 2020 um 0,1 Prozent

DER WOHNBAUPREISE 2020

INHALT

Résumé en français
voir chapitre 7

| | | |
|----------|--|----|
| 1 | DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2020 | 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 |
| 1.6 | Einfluss der COVID-19-Pandemie | 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 | Indexhaus in Zürich Friesenberg | 17 |
| 6 | ZIW 2021 – AB NÄCHSTEM JAHR GRATIS UND MIT NEUER ERHEBUNGSMETHODE | 17 |
| 7 | L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2020 | 18 |
| 7.1 | L'évolution des prix de la construction à Zurich dans le détail | 18 |
| 7.2 | Influence de la pandémie de COVID-19 | 19 |
| 7.3 | ZIW 2021 – gratuit à partir de l'année prochaine avec une nouvelle méthode de relevé | 19 |
| | ANHANG | 22 |
| | GLOSSAR | 24 |
| | QUELLE | 26 |
| | VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN | 26 |

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

Reihe
Zürcher Index der Wohnbaupreise

ISSN
1662-1123

2. Juli 2020

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

Redaktionelle Bearbeitung
Martin Brenner, Flavio Schönholzer

Gestaltung
dreh gmbh, Zürich

1

DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2020

Der von Statistik Stadt Zürich jährlich berechnete Zürcher Index der Wohnbaupreise ist zwischen April 2019 und April 2020 um 0,1 Prozent gesunken und hat nun den Stand von 101,1 Punkten erreicht (Basis April 2017 = 100). 2019 verzeichnete der Index eine Zunahme von 0,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr, während es 2018 eine Zunahme von 0,2 Prozent gab. Zum Vergleich: Der Zürcher Index der Konsumentenpreise sank zwischen April 2019 und April 2020 um 1,2 Prozent. In den beiden vorangegangenen Jahren war er um 0,7 Prozent bzw. 0,6 Prozent gestiegen (Grafik G_1.1).

1.1

Die wichtigsten Kennzahlen

In zwei der vier Hauptgruppen des Zürcher Index der Wohnbaupreise ist das Preisniveau zwischen April 2019 und April 2020 gesunken. Ein Preisrückgang von 1,2 Prozent war in der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1; Vorjahr: -2,4%) zu verzeichnen. Leicht günstiger wurden mit einer Preisveränderung von -0,1% auch Arbeiten in der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2; Vorjahr: +1,1%). Die Hauptgruppe

Umgebung (BKP 4) hat sich mit einem Preisanstieg von 2,4 Prozent (Vorjahr: +2,6%) hingegen deutlich verteuert. Unverändert blieben die Arbeiten in der Hauptgruppe *Baunebenkosten* (BKP 5; Vorjahr: +1,9%). Den grössten Beitrag zum leichten Rückgang des Index leistete die Indexposition *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5: -1,0%) (Tabelle T_1.1).

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Indizes

► April 2019 und April 2020

T_1.1

| Indexposition | Index (Punkte) | | Veränderung (%) | | |
|-------------------------------|------------------------|--------------|-----------------|-------------|---|
| | Basis April 2017 = 100 | April 2019 | | | April 2020 |
| Total (BKP 1, 2, 4, 5) | | 101,1 | 101,1 | -0,1 |  |
| Vorbereitungsarbeiten (BKP 1) | | 97,7 | 96,6 | -1,2 |  |
| Gebäude (BKP 2) | | 101,3 | 101,2 | -0,1 |  |
| Umgebung (BKP 4) | | 103,0 | 105,5 | 2,4 |  |
| Baunebenkosten (BKP 5) | | 102,0 | 102,0 | 0,0 |  |

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

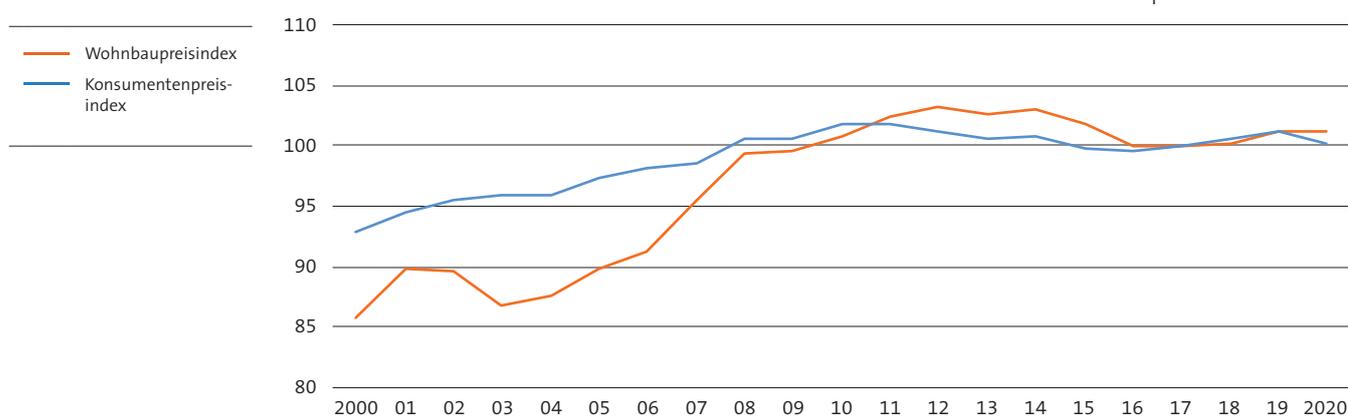
Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Index der Konsumentenpreise

G_1.1

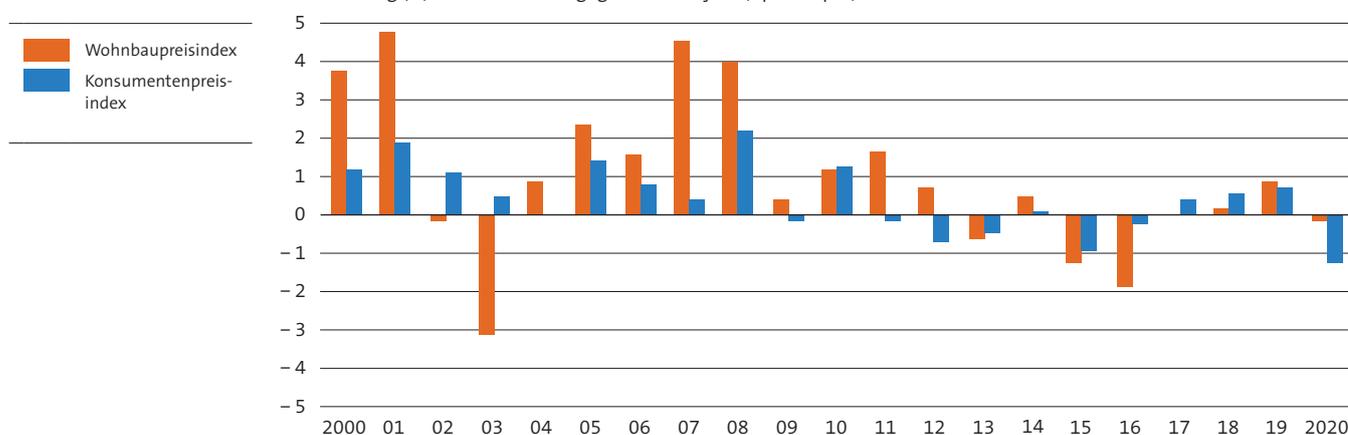
► Entwicklung der Totalindizes, April 2000 – April 2020

Indexstand der Totalindizes

Basis April 2017 = 100 Punkte



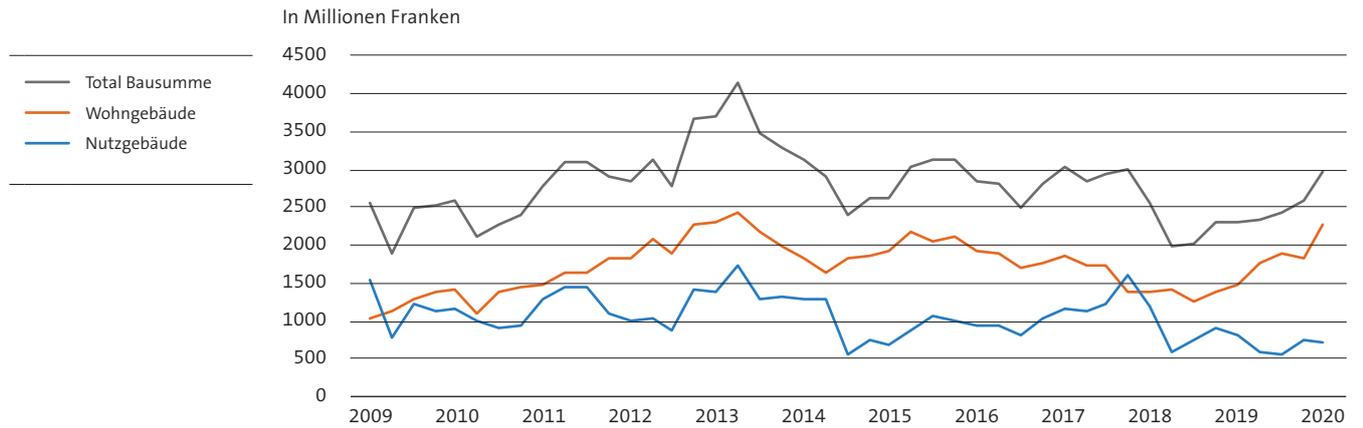
Veränderung (%) der Totalindizes gegenüber Vorjahr (April – April)

**1.2****Entwicklung Neubautätigkeit**

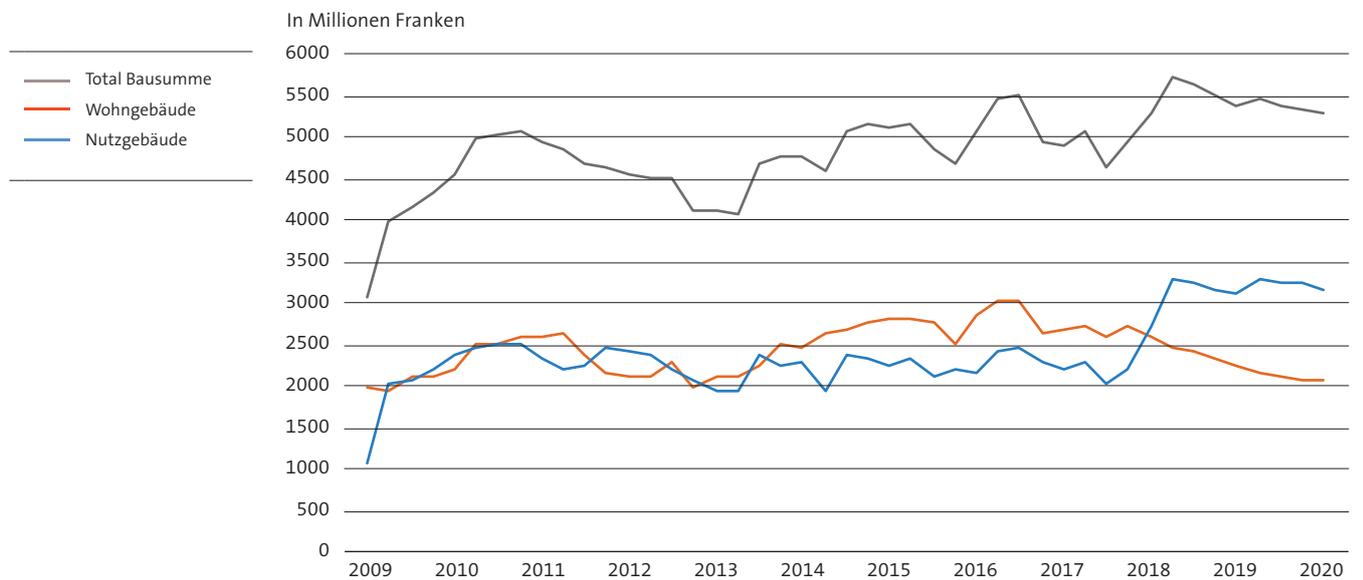
Die Baufirmen in der Stadt Zürich sind derzeit zwar leicht weniger gut ausgelastet als vor einem Jahr, im langjährigen Vergleich ist die Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude aber immer noch überdurchschnittlich (Grafiken G_1.2. und G_1.3). Ende März 2020 lag die Bausumme aller im Bau befindlichen Gebäude mit 5,3 Milliarden Franken um 1,7 Prozent unter dem sehr hohen Vorjahresstand. Mittelfristig zeichnet sich aber wieder ein Anstieg des Bauvolu-

mens aus: Die Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude – also gewissermassen der Arbeitsvorrat der Baufirmen – betrug Ende März 2020 knapp 3,0 Milliarden Franken. Das sind 29,8 Prozent mehr als vor einem Jahr. Für diesen Anstieg war allerdings allein das Segment «Wohngebäude» verantwortlich (+53,2%); im Segment «Nutzgebäude» resultierte dagegen ein Rückgang von 12,4 Prozent (Tabelle T_1.2).

Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich
 ► Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2009–1. Quartal 2020 G_1.2



Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich
 ► Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2009–1. Quartal 2020 G_1.3



Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich
 ► Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2019–2020 T_1.2

| | 2019 | | | | 2020 | Veränderung (%) |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|
| | 1. Quartal | 2. Quartal | 3. Quartal | 4. Quartal | 1. Quartal | |
| Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude | | | | | | |
| Total | 2 295,8 | 2 345,0 | 2 427,8 | 2 599,7 | 2 980,8 | 29,8 |
| Wohngebäude | 1 477,5 | 1 761,5 | 1 881,2 | 1 838,6 | 2 263,6 | 53,2 |
| Nutzgebäude | 818,3 | 583,5 | 546,6 | 761,1 | 717,1 | -12,4 |
| Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude | | | | | | |
| Total | 5 373,4 | 5 471,3 | 5 378,1 | 5 322,3 | 5 281,9 | -1,7 |
| Wohngebäude | 2 248,9 | 2 172,9 | 2 136,2 | 2 093,0 | 2 098,0 | -6,7 |
| Nutzgebäude | 3 124,5 | 3 298,4 | 3 241,9 | 3 229,3 | 3 183,9 | 1,9 |

1.3

¹ Die Aktualisierung der für die Berechnung der Honorare massgeblichen Preisänderungstabelle (Teuerung gemäss Vertragsnorm SIA 126) der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) verspätet sich aufgrund der COVID-19-Pandemie.

Verschiedene Sondergliederungen

Der *Rohbau-Index* (BKP 20–22; Gewicht: 38,2%) sank zwischen April 2019 und April 2020 um 0,4 Prozent (Vorjahr: +1,3%), der etwas weniger stark gewichtete *Innenausbau-Index* (BKP 23–28; Gewicht: 33,4%) stieg hingegen um 0,1 Prozent (Vorjahr: +1,1%). Der Index *Übrige Kosten* (BKP 1, 29, 4, 5; Gewicht: 28,4%) stieg ebenfalls um 0,1 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, blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert¹ (Vorjahr: +0,4%).

Die Indexziffer der Gruppe *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54; Gewicht: 2,4%) blieb gegenüber dem Vorjahr ebenfalls unverändert (Vorjahr: –0,3%) (Tabelle T_1.3).

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100

► Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2020

T_1.3

| BKP-Nr. ¹ | Bauleistung | Gewicht (%) | Index (Punkte) | | Veränderung (%) | | Beitrag zur Veränderung des Totalindex |
|----------------------|---|-----------------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|--|
| | | | April 2019 | April 2020 | April 18–April 19 | April 19–April 20 | April 19–April 20 |
| ... | Total (BKP 1, 2, 4, 5) | 100,0000 | 101,1 | 101,1 | 0,9 | –0,1 | –0,0658 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 6,9658 | 97,7 | 96,6 | –2,4 | –1,2 | –0,0804 |
| 2 | Gebäude | 84,6858 | 101,3 | 101,2 | 1,1 | –0,1 | –0,1069 |
| 20 | Baugrube | 4,8739 | 92,8 | 93,1 | –6,8 | 0,4 | 0,0158 |
| 21 | Rohbau 1 | 20,1802 | 103,0 | 102,0 | 2,9 | –1,0 | –0,1986 |
| 22 | Rohbau 2 | 13,1333 | 102,2 | 102,6 | 1,7 | 0,4 | 0,0487 |
| 23 | Elektroanlagen | 3,4431 | 102,4 | 100,8 | 3,6 | –1,6 | –0,0540 |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage | 5,7963 | 105,3 | 107,2 | 3,9 | 1,8 | 0,1080 |
| 25 | Sanitäranlagen | 7,6867 | 100,0 | 101,8 | 0,0 | 1,8 | 0,1371 |
| 26 | Transportanlagen | 0,8422 | 97,3 | 96,5 | 0,2 | –0,8 | –0,0067 |
| 27 | Ausbau 1 | 8,1790 | 100,5 | 100,1 | –0,2 | –0,5 | –0,0366 |
| 28 | Ausbau 2 | 7,4675 | 100,6 | 99,0 | 0,3 | –1,6 | –0,1206 |
| 29 | Honorare ² | 13,0836 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 4 | Umgebung | 5,0276 | 103,0 | 105,5 | 2,6 | 2,4 | 0,1226 |
| 5 | Baunebenkosten | 3,3208 | 102,0 | 102,0 | 1,9 | 0,0 | –0,0010 |
| ... | Sondergliederungen | | | | | | |
| 20–22 | Rohbau | 38,1874 | 101,4 | 101,1 | 1,3 | –0,4 | –0,1341 |
| 23–28 | Innenausbau | 33,4148 | 101,4 | 101,4 | 1,1 | 0,1 | 0,0272 |
| 1, 29, 4, 5 | Übrige Kosten | 28,3978 | 100,6 | 100,7 | 0,3 | 0,1 | 0,0411 |
| 19, 29, 49 | Honorare | 15,1096 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| ... | Index ohne Honorare ² | 84,8904 | 101,2 | 101,1 | 1,0 | –0,1 | –0,0658 |
| 54 | Finanzierung ab Baubeginn | 2,4224 | 99,9 | 99,9 | –0,3 | 0,0 | 0,0000 |
| ... | Index ohne Finanzierung ab Baubeginn | 97,5776 | 101,2 | 101,1 | 0,9 | –0,1 | –0,0658 |
| ... | Index ohne Baunebenkosten | 96,6792 | 101,1 | 101,1 | 0,9 | –0,1 | –0,0647 |
| ... | Index ohne Vorbereitungsarbeiten und Baunebenkosten | 89,7134 | 101,4 | 101,4 | 1,1 | 0,0 | 0,0157 |

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

² Die Aktualisierung der für die Berechnung der Honorare massgeblichen Preisänderungstabelle (Teuerung gemäss Vertragsnorm SIA 126) der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) verspätet sich aufgrund der COVID-19-Pandemie.

1.4

Beiträge zur Veränderung des Totalindex

Wie sich die einzelnen BKP-Hauptgruppen zwischen April 2019 und April 2020 verändert und wie stark die einzelnen Veränderungen zum leichten Rückgang 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.

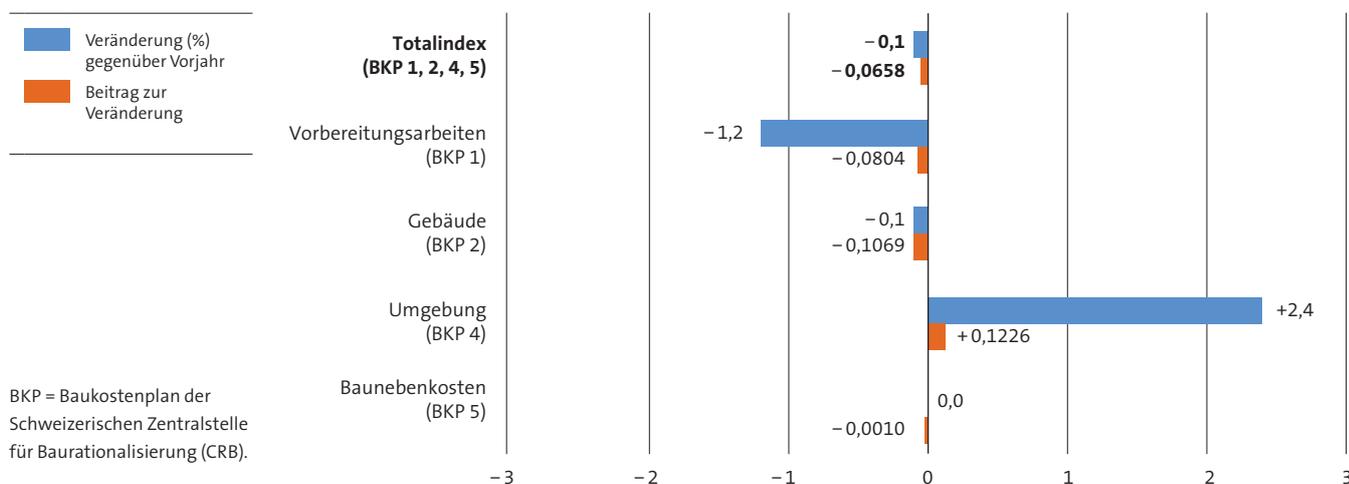
Je grösser das Gewicht einer Indexposition ist, umso stärker wirkt sich deren Zu- oder Abnahme auf die Veränderung des Totalindex aus. Die Position

Beton- und Stahlbetonarbeiten (BKP 211.5) und *Leuchten und Lampen* (BKP 233) beispielsweise verzeichnete zwischen April 2019 und April 2020 ein Minus von 1,0 bzw. 11,8 Prozent. Der Beitrag der Position *Beton- und Stahlbetonbauarbeiten* (BKP 211.5; Gewicht: 11,0%) zur Veränderung des Totalindex war aber mit $-0,1130$ mehr als dreimal so gross wie derjenige der markant schwächer gewichteten Position *Leuchten und Lampen* (BKP 233; Gewicht: 0,2%) mit lediglich $-0,0300$.

Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2019–April 2020

G_1.4



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 ge-

wichteten *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5; Gewicht: 11,0%). Insgesamt 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 2020

T_1.5

| BKP-Nr. ¹ | Bauleistung | Gewicht (%) | Index (Punkte) | Veränderung (%) | | Beitrag zur |
|----------------------|--|-------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | | | | April 19– April 20 | April 19– April 20 | Veränderung des Totalindex |
| 211.5 | Beton- und Stahlbetonarbeiten | 10,9561 | 102,7 | –1,0 | –0,1130 | |
| 291 | Architekt ² | 9,1379 | 100,8 | 0,0 | 0,0000 | |
| 201.1 | Erdarbeiten | 4,5057 | 93,2 | 0,5 | 0,0201 | |
| 171 | Pfähle | 3,7010 | 95,3 | –0,8 | –0,0298 | |
| 242 | Heizungsanlagen | 3,3237 | 106,9 | 0,8 | 0,0263 | |
| 226.2 | Verputzte Aussenwärmeeisamungen | 3,2099 | 102,6 | –1,9 | –0,0623 | |
| 258 | Kücheneinrichtungen | 2,8777 | 102,2 | 5,3 | 0,1459 | |
| 211.6 | Maurerarbeiten | 2,8320 | 102,9 | 2,0 | 0,0551 | |
| 211.0 | Baustelleneinrichtung (Baumeisterarbeiten) | 2,7581 | 100,5 | –1,6 | –0,0444 | |
| 221.1 | Fenster aus Holz-Metall | 2,7351 | 103,6 | 1,4 | 0,0399 | |
| 271.0 | Innenputze | 2,5585 | 100,0 | –1,3 | –0,0329 | |
| 244 | Lufttechnische Anlagen | 2,4726 | 107,6 | 3,2 | 0,0817 | |
| 542 | Baukreditzinsen, Bankspesen | 2,4224 | 99,9 | 0,0 | 0,0000 | |
| 224.1 | Dichtungsbeläge Flachdächer | 2,1712 | 104,9 | 3,7 | 0,0809 | |
| 421 | Gärtnerarbeiten | 2,1495 | 106,9 | 3,6 | 0,0780 | |

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

2 Die Aktualisierung der für die Berechnung der Honorare massgeblichen Preisänderungstabelle (Teuerung gemäss Vertragsnorm SIA 126) der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) verspätet sich aufgrund der COVID-19-Pandemie.

1.6

Einfluss der COVID-19-Pandemie

Die Zürcher Baupreiserhebung 2020 hat während den vom Bundesrat erlassenen Massnahmen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie stattgefunden. Die Erhebung verlief grösstenteils problemlos. Der Rücklauf war leicht tiefer als im Vorjahr. Der Einfluss der Pandemie auf die Teuerung ist schwierig abzuschätzen. Die stark gestiegene Unsicherheit

zum Zeitpunkt der Erhebung hat einige Bauunternehmen dazu veranlasst, ihre Preispolitik anzupassen, während andere abwarteten und ähnliche Preise wie im Vorjahr offerierten. Die ausgewiesenen Resultate des Zürcher Index der Wohnbaupreise 2020 dürften daher mit einer etwas grösseren Unsicherheit behaftet sein als in den vergangenen Jahren.

2

DIE ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE IM DETAIL

2.1

Vorbereitungsarbeiten

Der Index der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) sank zwischen April 2019 und April 2020 um 1,2 Prozent (Vorjahr: -2,4%). Verantwortlich dafür war der Indexrückgang der Gruppe *Spezialtiefbau*

(BKP 17: -1,4%). Der Gewichtsanteil der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) am Totalindex beträgt 7,0 Prozent.

2.2

Gebäude

¹ Die Aktualisierung der für die Berechnung der Honorare massgeblichen Preisänderungstabelle (Teuerung gemäss Vertragsnorm SIA 126) der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) verspätet sich aufgrund der COVID-19-Pandemie.

Die Preise für die in der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) zusammengefassten Bauleistungen sind zwischen April 2019 und April 2020 um 0,1 Prozent gesunken (Vorjahr: +1,1%).

Unter dem Stand der Vorjahreserhebung lagen die Indizes der Gruppen *Ausbau 2* (BKP 28: -1,6%), *Elektroanlagen* (BKP 23: -1,6%), *Rohbau 1* (BKP 21: -1,0%), *Transportanlagen* (BKP 26: -0,8%), *Ausbau 1* (BKP 27: -0,5%).

Über dem Stand der Vorjahreserhebung lagen hingegen die Indizes der Gruppen *Sanitäranlagen* (BKP 25: +1,8%), *Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage* (BKP 24: +1,8%), *Rohbau 2* (BKP 22: +0,4%) und *Baugrube* (BKP 20: +0,4%).

Der Index der Gruppe *Honorare* blieb innert Jahresfrist stabil (BKP 29: 0,0%)¹.

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) stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozent. Hauptgrund dafür waren höhere Preise in der Gattung *Erdarbeiten* (BKP 201.1: +0,5%).

In der Gruppe *Rohbau 1*, der Gruppe mit dem grössten Gewichtsanteil sowohl an der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) wie am Totalindex, ist das Preisniveau innert Jahresfrist gesunken (BKP 21: -1,0%). Günstiger wurden insbesondere die Indexpositionen *Kunststeinarbeiten* (BKP 216.1: -9,7%), *Gerüste* (BKP 211.1: -4,3%), *Baustelleneinrichtung* (Baumeisterarbeiten) (BKP 211.0: -1,6%) sowie *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5: -1,0%). Verteuert haben sich hingegen *Elemente aus Beton* (BKP 212.2: +4,6%), *Maurerarbeiten* (BKP 211.6: +2,0%) und *Kanalisationen im Gebäude* (BKP 211.4: +1,6%).

Der Teilindex der Gruppe *Rohbau 2* (BKP 22) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozent. Teurer wurden unter anderem *Bedachungsarbeiten* (BKP 224: +3,7%), *Fenster, Aussentüren, Tore* (BKP 221: +1,3%), *Aussenputze* (BKP 226.1: +1,2%) sowie *Fugendichtungen* (BKP 225.1: +0,2%). Günstiger indes wur-

den *Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen* (BKP 228: -2,7%), *Verputzte Aussenwärmedämmungen* (BKP 226.2: -1,9%), *Äussere Oberflächenbehandlungen* (BKP 227: -1,6%) und *Spenglerarbeiten* (BKP 222: -0,7%).

Bei den **Elektroanlagen** (BKP 23) sank das Preisniveau gegenüber der Vorjahreserhebung um 1,6 Prozent. Dazu beigetragen haben vor allem tiefere Preise für *Leuchten und Lampen* (BKP 233: -11,8%) und *Schwachstrominstallationen* (BKP 236: -3,6%).

In der Gruppe **Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage** (BKP 24) stieg die Indexziffer innert Jahresfrist um 1,8 Prozent. Grund dafür waren höhere Preise in beiden Untergruppen: *Lufttechnische Anlagen* (BKP 244: +3,2%) und *Heizungsanlagen* (BKP 242: +0,8%).

Ein Preisanstieg war auch in der Gruppe **Sanitäranlagen** (BKP 25: +1,8%) zu verzeichnen. Verantwortlich dafür war vor allem der Preisanstieg in der Untergruppe *Kücheneinrichtungen* (BKP 258: +5,3%). Gestiegen sind auch die Preise für *Allgemeine Sanitärapparate* (BKP 251: +0,4%) und *Versorgungs- und Entsorgungsapparate* (BKP 253: +0,3%). Günstiger wurden hingegen *Dämmungen* (BKP 255: -6,8%) und *Sanitärleitungen* (BKP 254: -0,8%). Die Preise für *Sanitärinstallationselemente* (BKP 256) blieben unverändert.

In der zur Gruppe **Transportanlagen** (BKP 26) gehörenden Untergruppe *Aufzüge* (BKP 261) sank das Preisniveau innert Jahresfrist um 0,8 Prozent.

In der Gruppe **Ausbau 1** (BKP 27) sanken die Preise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,5 Prozent. Hauptverantwortlich dafür waren tiefere Preise für *Gipserarbeiten* (BKP 271: -1,2%) und für *Metallbauarbeiten* (BKP 272: -0,6%). Demgegenüber waren höhere Preise für *Schliessanlagen* (BKP 275: +1,8%) und *Schreinerarbeiten* (BKP 273: +0,8%) zu verzeichnen.

In der Gruppe **Ausbau 2** (BKP 28) sank das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 Prozent. Deutlich günstiger wurden insbesondere *Baureinigungen* (BKP 287: -5,0%), *Innere Malerarbeiten* (BKP 285.1: -3,3%), *Deckenbekleidungen* (BKP 283: -2,7%) und *Bodenbeläge* (BKP 281: -1,1%). Unverändert blieben hingegen die Preise für *Wandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen* (BKP 282.5).

2.3

¹ Die Aktualisierung der für die Berechnung der Honorare massgeblichen Preisänderungstabelle (Teuerung gemäss Vertragsnorm SIA 126) der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) verspätet sich aufgrund der COVID-19-Pandemie.

Umgebung

In der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) stieg das Preisniveau zwischen April 2019 und April 2020 um 2,4 Prozent (Vorjahr: +2,6%). Am stärksten zur Teuerung in der Hauptgruppe beigetragen haben die Positionen *Gärtnerarbeiten* (BKP 421: +3,6%), *Elektroanlagen* (BKP 443: +12,9%) und *Kanalisationsleitungen* (BKP 452: +1,6%).

Tiefere Preise waren hingegen bei den Positionen *Ausstattungen, Geräte* (BKP 423: -0,9%) und *Einfriedungen* (BKP 422: -0,4%) zu verzeichnen.

Die Preise für *Oberbau (Trassenbauten)* (BKP 463) und *Honorare* (BKP 49)¹ blieben unverändert.

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

2.4

Baunebenkosten

In der Hauptgruppe *Baunebenkosten* (BKP 5) ist das Preisniveau zwischen April 2019 und April 2020 unverändert geblieben. In dieser Hauptgruppe gab es einzig bei den *Spezialversicherungen* (BKP 523: -2,2%) eine Preisveränderung. Aufgrund der sehr geringen Gewichtung dieser Position resultiert trotz der Preisreduktion für die Hauptgruppe Baunebenkosten ins-

gesamt eine (gerundete) Veränderung von 0,0 Prozent.

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 massgebliche Stundenansatz zur Honorierung von Architekten und Ingenieuren der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) ist im Jahr 2020 gegenüber 2019 unverändert geblieben. Entsprechend blieb das Preisniveau in den drei Gruppen der

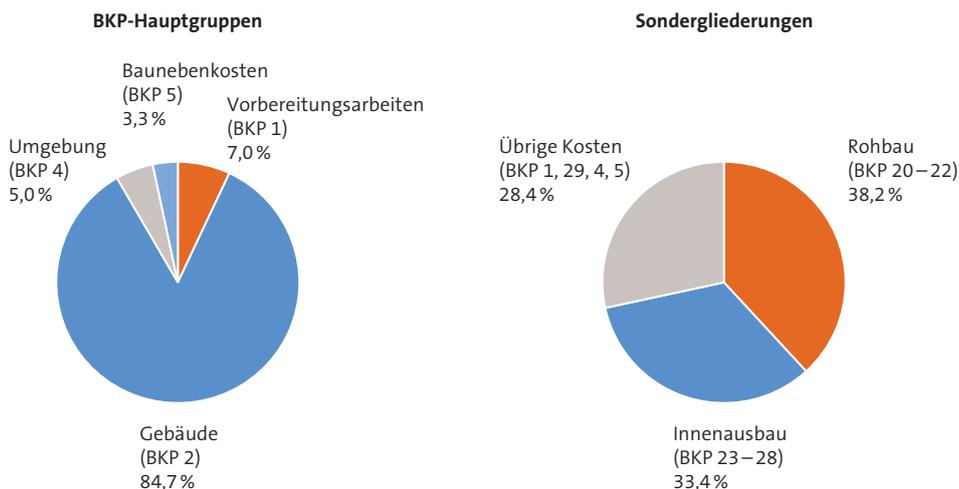
Honorare (BKP 19, 29 & 49) konstant. Dies, weil sich die Aktualisierung der für die Berechnung der Honorare massgeblichen Preisänderungstabelle (Teuerung gemäss Vertragsnorm SIA 126) der KBOB aufgrund der COVID-19-Pandemie verspätet hat.

Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2017–2020

G_2.1

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



Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2020

T_2.1



| BKP-Nr. 1 | Arbeitsgattung/Bauleistung | Gewicht (%) | Index (Punkte) | | Veränderung (%) | | Beitrag zur Veränderung des Totalindex | |
|-----------|---|-----------------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|--|---|
| | | | April 2019 | April 2020 | April 18–April 19 | April 19–April 20 | April 19–April 20 | |
| ... | Total (BKP 1, 2, 4 und 5) | 100,0000 | 101,1 | 101,1 | 0,9 | -0,1 | -0,0658 | ↘ |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 6,9658 | 97,7 | 96,6 | -2,4 | -1,2 | -0,0804 | ↘ |
| 17 | Spezialtiefbau | 5,8869 | 97,2 | 95,8 | -3,0 | -1,4 | -0,0804 | |
| 171 | Pfähle | 3,7010 | 96,1 | 95,3 | -4,2 | -0,8 | -0,0298 | |
| 172 | Baugrubenabschlüsse | 1,3732 | 99,6 | 101,5 | -0,7 | 1,8 | 0,0248 | |
| 174 | Anker | 0,1629 | 92,0 | 91,4 | -8,4 | -0,6 | -0,0009 | |
| 175 | Grundwasserabdichtungen | 0,4178 | 100,2 | 82,5 | 2,2 | -17,6 | -0,0730 | |
| 176 | Wasserhaltung | 0,2320 | 97,6 | 96,9 | -2,5 | -0,7 | -0,0016 | |
| 176.0 | Offene Wasserhaltung | 0,2320 | 97,6 | 96,9 | -2,5 | -0,7 | -0,0016 | |
| 19 | Honorare ² | 1,0789 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 | |
| 191 | Architekt | 0,5050 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 | |
| 192 | Bauingenieur | 0,5739 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 | |
| 2 | Gebäude | 84,6858 | 101,3 | 101,2 | 1,1 | -0,1 | -0,1069 | ↘ |
| 20 | Baugrube | 4,8739 | 92,8 | 93,1 | -6,8 | 0,4 | 0,0158 | |
| 201 | Baugrubenaushub | 4,8739 | 92,8 | 93,1 | -6,8 | 0,4 | 0,0158 | |
| 201.0 | Baustelleneinrichtung | 0,3682 | 93,5 | 92,4 | -5,4 | -1,2 | -0,0042 | |
| 201.1 | Erdarbeiten | 4,5057 | 92,7 | 93,2 | -6,9 | 0,5 | 0,0201 | |
| 21 | Rohbau 1 | 20,1802 | 103,0 | 102,0 | 2,9 | -1,0 | -0,1986 | |
| 211 | Baumeisterarbeiten | 19,1081 | 102,9 | 102,4 | 2,9 | -0,6 | -0,1084 | |
| 211.0 | Baustelleneinrichtung | 2,7581 | 102,1 | 100,5 | 2,1 | -1,6 | -0,0444 | |
| 211.1 | Gerüste | 0,8586 | 95,4 | 91,4 | -2,7 | -4,3 | -0,0346 | |
| 211.4 | Kanalisationen im Gebäude | 1,7033 | 105,8 | 107,5 | 6,1 | 1,6 | 0,0284 | |
| 211.5 | Beton- und Stahlbetonarbeiten | 10,9561 | 103,8 | 102,7 | 3,3 | -1,0 | -0,1130 | |
| 211.6 | Maurerarbeiten | 2,8320 | 101,0 | 102,9 | 1,7 | 2,0 | 0,0551 | |
| 212 | Montagebau in Beton, vorgefertigtem Mauerwerk | 0,1123 | 98,4 | 102,9 | -2,3 | 4,6 | 0,0050 | |
| 212.2 | Elemente aus Beton | 0,1123 | 98,4 | 102,9 | -2,3 | 4,6 | 0,0050 | |
| 216 | Natur- und Kunststeinarbeiten | 0,9598 | 103,7 | 93,7 | 3,7 | -9,7 | -0,0951 | |
| 216.1 | Kunststeinarbeiten | 0,9598 | 103,7 | 93,7 | 3,7 | -9,7 | -0,0951 | |
| 22 | Rohbau 2 | 13,1333 | 102,2 | 102,6 | 1,7 | 0,4 | 0,0487 | |
| 221 | Fenster, Aussentüren, Tore | 3,8812 | 102,3 | 103,6 | 0,8 | 1,3 | 0,0503 | |
| 221.1 | Fenster aus Holz-Metall | 2,7351 | 102,2 | 103,6 | 0,9 | 1,4 | 0,0399 | |
| 221.6 | Aussentüren, Tore aus Metall | 1,1461 | 102,7 | 103,6 | 0,6 | 0,9 | 0,0105 | |
| 222 | Spenglerarbeiten | 1,3928 | 97,8 | 97,1 | -2,1 | -0,7 | -0,0089 | |
| 224 | Bedachungsarbeiten | 2,1712 | 101,2 | 104,9 | 0,4 | 3,7 | 0,0809 | |
| 224.1 | Dichtungsbeläge Flachdächer | 2,1712 | 101,2 | 104,9 | 0,4 | 3,7 | 0,0809 | |
| 225 | Spezielle Dichtungen und Dämmungen | 0,4191 | 99,5 | 99,6 | 0,6 | 0,1 | 0,0004 | |
| 225.1 | Fugendichtungen | 0,1771 | 100,2 | 100,4 | 1,5 | 0,2 | 0,0004 | |
| 225.4 | Brandschutzbekleidungen und dgl. | 0,2420 | 98,9 | 98,9 | -0,1 | 0,0 | 0,0000 | |
| 226 | Fassadenputze | 4,1864 | 104,9 | 103,7 | 5,1 | -1,2 | -0,0502 | |
| 226.1 | Aussenputze | 0,9765 | 106,3 | 107,5 | 6,6 | 1,2 | 0,0120 | |
| 226.2 | Verputzte Aussenwärmeeisierungen | 3,2099 | 104,5 | 102,6 | 4,7 | -1,9 | -0,0623 | |
| 227 | Äussere Oberflächenbehandlungen | 0,4626 | 101,3 | 99,7 | 1,5 | -1,6 | -0,0073 | |
| 227.1 | Äussere Malerarbeiten | 0,4099 | 99,9 | 98,6 | 0,3 | -1,4 | -0,0056 | |
| 227.4 | Graffitienschutz ³ | 0,0527 | 111,8 | 108,3 | 11,5 | -3,1 | -0,0018 | |
| 228 | Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen | 0,6200 | 99,9 | 97,2 | -0,7 | -2,7 | -0,0164 | |
| 228.2 | Lamellenstoren (Raffstoren) | 0,4586 | 99,2 | 96,7 | -1,4 | -2,5 | -0,0112 | |
| 228.3 | Markisen | 0,1614 | 101,8 | 98,6 | 1,2 | -3,2 | -0,0052 | |
| 23 | Elektroanlagen | 3,4431 | 102,4 | 100,8 | 3,6 | -1,6 | -0,0540 | |
| 231 | Starkstromanlagen | 0,6162 | 99,7 | 99,8 | 0,9 | 0,1 | 0,0006 | |
| 232 | Starkstrominstallationen | 1,8912 | 103,1 | 102,8 | 4,3 | -0,2 | -0,0046 | |
| 233 | Leuchten und Lampen | 0,2452 | 104,9 | 92,6 | 6,1 | -11,8 | -0,0300 | |
| 236 | Schwachstrominstallationen | 0,5617 | 100,0 | 96,4 | 1,3 | -3,6 | -0,0201 | |
| 238 | Provisorische Installationen | 0,1288 | 110,0 | 110,0 | 10,7 | 0,1 | 0,0001 | |
| 24 | HLLK-Anlagen ⁴ | 5,7963 | 105,3 | 107,2 | 3,9 | 1,8 | 0,1080 | |
| 242 | Heizungsanlagen | 3,3237 | 106,1 | 106,9 | 4,5 | 0,8 | 0,0263 | |
| 244 | Lufttechnische Anlagen | 2,4726 | 104,3 | 107,6 | 3,0 | 3,2 | 0,0817 | |
| 25 | Sanitäranlagen | 7,6867 | 100,0 | 101,8 | 0,0 | 1,8 | 0,1371 | |
| 251 | Allgemeine Sanitärapparate | 1,4539 | 101,8 | 102,2 | 2,6 | 0,4 | 0,0052 | |
| 253 | Ver- und Entsorgungsapparate | 0,3502 | 108,3 | 108,7 | 7,2 | 0,3 | 0,0012 | |
| 254 | Sanitärleitungen | 0,9198 | 103,0 | 102,2 | 3,0 | -0,8 | -0,0075 | |
| 255 | Dämmungen | 0,1482 | 86,7 | 80,8 | -13,0 | -6,8 | -0,0086 | |
| 256 | Sanitärinstallationselemente | 1,9369 | 101,0 | 101,0 | 1,3 | 0,0 | 0,0008 | |
| 258 | Kücheneinrichtungen | 2,8777 | 97,0 | 102,2 | -3,4 | 5,3 | 0,1459 | |
| 26 | Transportanlagen | 0,8422 | 97,3 | 96,5 | 0,2 | -0,8 | -0,0067 | |
| 261 | Aufzüge | 0,8422 | 97,3 | 96,5 | 0,2 | -0,8 | -0,0067 | |

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2020



| BKP-Nr. ¹ | Arbeitsgattung/Bauleistung | Gewicht (%) | Index (Punkte) | | Veränderung (%) | | Beitrag zur Veränderung des Totalindex |
|----------------------|---|---------------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|--|
| | | | April 2019 | April 2020 | April 18–April 19 | April 19–April 20 | April 19–April 20 |
| 27 | Ausbau 1 | 8,1790 | 100,5 | 100,1 | -0,2 | -0,5 | -0,0366 |
| 271 | Gipsarbeiten | 3,7957 | 100,4 | 99,2 | -0,1 | -1,2 | -0,0450 |
| 271.0 | Innenputze | 2,5585 | 101,3 | 100,0 | 0,8 | -1,3 | -0,0329 |
| 271.1 | Trockenbauarbeiten | 1,2372 | 98,5 | 97,5 | -2,0 | -1,0 | -0,0121 |
| 272 | Metallbauarbeiten | 1,9729 | 98,8 | 98,2 | -1,7 | -0,6 | -0,0118 |
| 272.1 | Metallbaufertigteile | 0,1942 | 102,4 | 101,8 | 1,1 | -0,5 | -0,0010 |
| 272.2 | Allgemeine Metallbauarbeiten | 1,5221 | 97,7 | 96,9 | -2,4 | -0,8 | -0,0121 |
| 272.4 | Schutzraumteile | 0,2566 | 102,2 | 102,7 | 0,6 | 0,5 | 0,0013 |
| 273 | Schreinerarbeiten | 2,2688 | 102,3 | 103,0 | 1,1 | 0,8 | 0,0177 |
| 273.0 | Innentüren | 1,5304 | 102,3 | 103,0 | 0,9 | 0,7 | 0,0107 |
| 273.3 | Allgemeine Schreinerarbeiten | 0,7384 | 102,1 | 103,1 | 1,4 | 0,9 | 0,0070 |
| 275 | Schliessenanlagen | 0,1416 | 100,2 | 102,0 | 0,2 | 1,8 | 0,0025 |
| 28 | Ausbau 2 | 7,4675 | 100,6 | 99,0 | 0,3 | -1,6 | -0,1206 |
| 281 | Bodenbeläge | 5,5286 | 99,5 | 98,4 | -0,9 | -1,1 | -0,0622 |
| 281.0 | Estriche (Unterlagsböden) | 1,7087 | 100,1 | 100,3 | -0,7 | 0,2 | 0,0033 |
| 281.1 | Fugenlose Bodenbeläge | 0,6101 | 100,8 | 99,6 | -0,2 | -1,2 | -0,0072 |
| 281.5 | Bodenbeläge aus Kunststein | 0,7383 | 100,3 | 100,3 | 0,1 | 0,0 | 0,0000 |
| 281.6 | Bodenbeläge aus Platten | 0,6593 | 101,9 | 99,2 | 1,6 | -2,7 | -0,0177 |
| 281.7 | Bodenbeläge aus Holz | 1,8122 | 97,4 | 95,1 | -2,5 | -2,3 | -0,0406 |
| 282 | Wandbeläge, Wandbekleidungen | 0,3369 | 98,9 | 98,9 | -2,9 | 0,0 | 0,0000 |
| 282.5 | Wandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen | 0,3369 | 98,9 | 98,9 | -2,9 | 0,0 | 0,0000 |
| 283 | Deckenbekleidungen | 0,2718 | 106,4 | 103,6 | 6,4 | -2,7 | -0,0076 |
| 283.2 | Deckenbekleidungen aus Gips | 0,0702 | 103,2 | 101,7 | 2,3 | -1,5 | -0,0011 |
| 283.4 | Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen | 0,2016 | 107,5 | 104,3 | 7,8 | -3,0 | -0,0065 |
| 285 | Innere Oberflächenbehandlungen | 1,0508 | 104,0 | 100,5 | 4,4 | -3,3 | -0,0361 |
| 285.1 | Innere Malerarbeiten | 1,0508 | 104,0 | 100,5 | 4,4 | -3,3 | -0,0361 |
| 287 | Baureinigung | 0,2794 | 105,6 | 100,3 | 5,2 | -5,0 | -0,0147 |
| 29 | Honorare ² | 13,0836 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 291 | Architekt | 9,1379 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 292 | Bauingenieur | 1,8527 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 293 | Elektroingenieur | 0,5515 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 294 | HLK-Ingenieur ⁴ | 0,8415 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 295 | Sanitäringenieur | 0,7000 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 4 | Umgebung | 5,0276 | 103,0 | 105,5 | 2,6 | 2,4 | 0,1226 |
| 41 | Rohbau- und Ausbuarbeiten | 0,3670 | 104,3 | 107,5 | 4,3 | 3,1 | 0,0116 |
| 411 | Baumeisterarbeiten | 0,3670 | 104,3 | 107,5 | 4,3 | 3,1 | 0,0116 |
| 411.5 | Beton- und Stahlbetonarbeiten | 0,3670 | 104,3 | 107,5 | 4,3 | 3,1 | 0,0116 |
| 42 | Gartenanlagen | 2,3148 | 102,9 | 106,3 | 2,0 | 3,3 | 0,0770 |
| 421 | Gärtnerarbeiten | 2,1495 | 103,2 | 106,9 | 2,3 | 3,6 | 0,0780 |
| 422 | Einfriedungen | 0,0878 | 105,2 | 104,8 | 3,3 | -0,4 | -0,0004 |
| 423 | Ausstattungen, Geräte | 0,0775 | 92,4 | 91,6 | -7,8 | -0,9 | -0,0007 |
| 44 | Installationen | 0,1435 | 103,6 | 116,9 | 4,4 | 12,9 | 0,0190 |
| 443 | Elektroanlagen | 0,1435 | 103,6 | 116,9 | 4,4 | 12,9 | 0,0190 |
| 45 | Leitungen innerhalb Grundstück | 0,9085 | 105,8 | 107,5 | 6,1 | 1,6 | 0,0152 |
| 452 | Kanalisationsleitungen | 0,9085 | 105,8 | 107,5 | 6,1 | 1,6 | 0,0152 |
| 46 | Trassenbauten | 0,3467 | 100,6 | 100,6 | 0,7 | 0,0 | -0,0001 |
| 463 | Oberbau | 0,3467 | 100,6 | 100,6 | 0,7 | 0,0 | -0,0001 |
| 49 | Honorare ² | 0,9471 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 491 | Architekt | 0,1766 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 493 | Elektroingenieur | 0,0230 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 495 | Sanitäringenieur | 0,1322 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 496 | Landschaftsarchitekt | 0,6153 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 5 | Baunebenkosten | 3,3208 | 102,0 | 102,0 | 1,9 | 0,0 | -0,0010 |
| 51 | Bewilligungen, Gebühren | 0,8099 | 108,9 | 108,9 | 8,9 | 0,0 | 0,0000 |
| 511 | Bewilligungen, Gebühren | 0,3206 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 512 | Anschlussgebühren | 0,4893 | 114,7 | 114,7 | 14,7 | 0,0 | 0,0000 |
| 512.1 | Elektrizität | 0,1793 | 140,0 | 140,0 | 40,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 512.4 | Wasser | 0,3100 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 53 | Versicherungen | 0,0885 | 96,7 | 95,5 | -1,4 | -1,2 | -0,0010 |
| 531 | Bauzeitversicherungen | 0,0383 | 100,3 | 100,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 532 | Spezialversicherungen | 0,0502 | 94,0 | 91,9 | -2,5 | -2,2 | -0,0010 |
| 54 | Finanzierung ab Baubeginn | 2,4224 | 99,9 | 99,9 | -0,3 | 0,0 | 0,0000 |
| 542 | Baukreditzinsen, Bankspesen | 2,4224 | 99,9 | 99,9 | -0,3 | 0,0 | 0,0000 |

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

2 Die Aktualisierung der für die Berechnung der Honorare massgeblichen Preisänderungstabelle (Teuerung gemäss Vertragsnorm SIA 126) der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) verspätet sich aufgrund der COVID-19-Pandemie.

3 Im Baukostenplan (BKP) 2017 nicht separat aufgeführt.

4 HLK = Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage.

ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE SEIT 1914

Statistik Stadt Zürich publizierte den Zürcher Index der Wohnbaupreise 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 jeweils 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 *Gesamtkosten* (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 jeweils mit denen der nachfolgenden Basisjahre fortgeschrieben.

Der Indexstand von 101,1 Punkten im April 2020 (Basis April 2017 = 100) ergibt für die früheren Basisjahre folgende Punktestände: 1475,9 Punkte auf der Basis Juni 1914; 1045,6 Punkte auf der Basis Juni 1939; 491,0 Punkte auf der Basis August 1957; 328,2 Punkte auf der Basis Oktober 1966; 203,0 Punkte auf der Basis April 1977; 138,2 Punkte auf der Basis Oktober 1988; 123,9 Punkte auf der Basis April 1998; 112,4 auf der Basis April 2005; 100,2 auf der Basis April 2010 (Tabelle T_3.1).

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

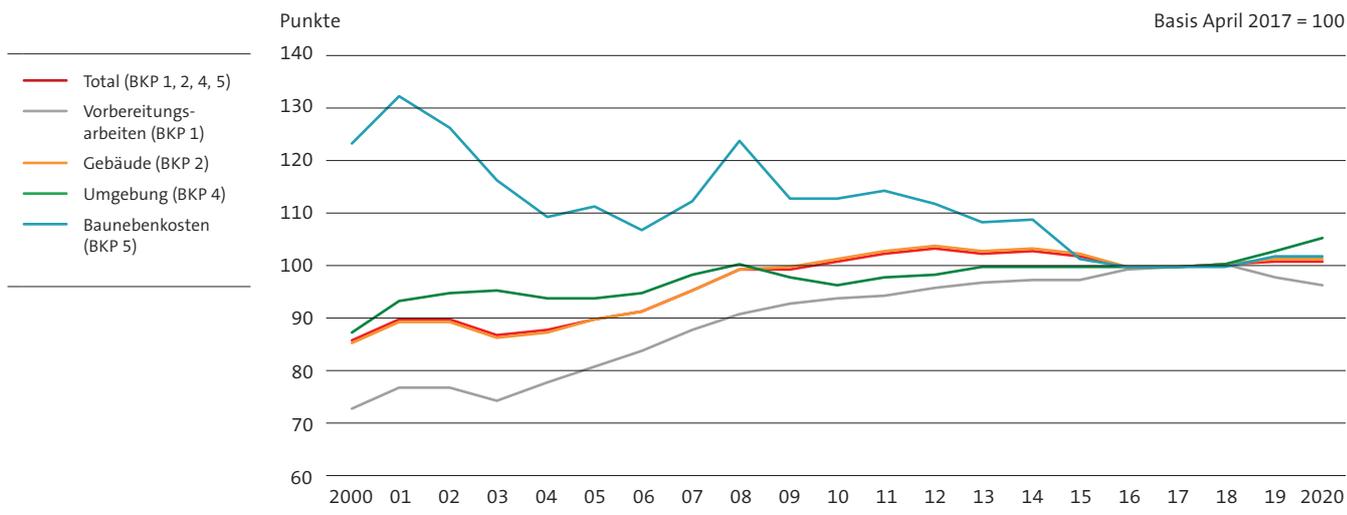
Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Entwicklung des Totalindex, 1914–2020

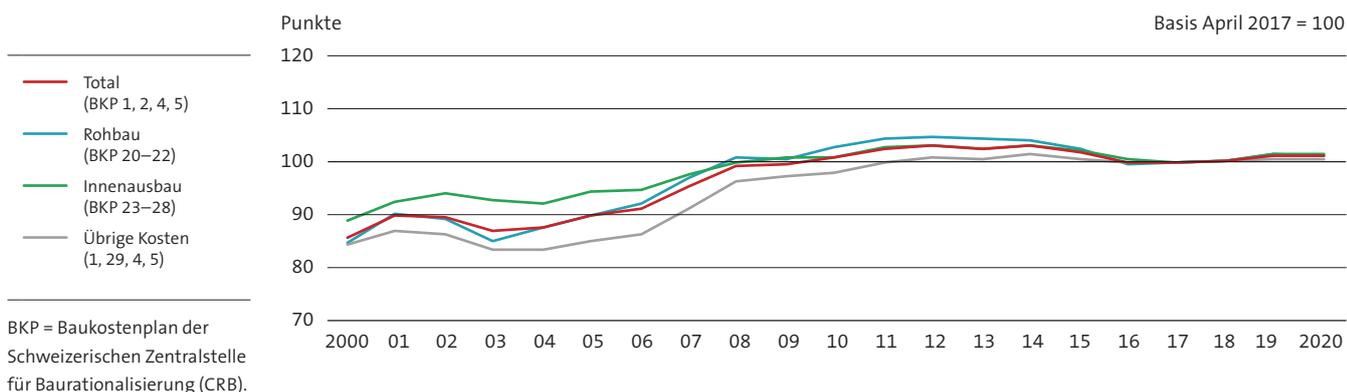
T_3.1

| Basis | zur Zeit der Basis | April 2019 | April 2020 | Veränderung (%) gegenüber ... | |
|--------------|--------------------|------------|------------|-------------------------------|--------------------------|
| | | | | Vorjahr | Basis |
| | | | | April 2019– April 2020 | Basisjahr– April 2020 |
| April 2017 | 100,0 | 101,1 | 101,1 | –0,1 | 1,1 |
| April 2010 | 100,0 | 100,3 | 100,2 | –0,1 | 0,2 |
| April 2005 | 100,0 | 112,5 | 112,4 | –0,1 | 12,4 |
| April 1998 | 100,0 | 124,0 | 123,9 | –0,1 | 23,9 |
| Oktober 1988 | 100,0 | 138,3 | 138,2 | –0,1 | 38,2 |
| April 1977 | 100,0 | 203,1 | 203,0 | –0,1 | 103,0 |
| Oktober 1966 | 100,0 | 328,4 | 328,2 | –0,1 | 228,2 |
| August 1957 | 100,0 | 491,4 | 491,0 | –0,1 | 391,0 |
| Juni 1939 | 100,0 | 1046,3 | 1045,6 | –0,1 | 945,6 |
| Juni 1914 | 100,0 | 1476,9 | 1475,9 | –0,1 | 1375,9 |

Zürcher Index der Wohnbaupreise G_3.1
 ► Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 2000–April 2020



Zürcher Index der Wohnbaupreise G_3.2
 ► Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 2000–April 2020



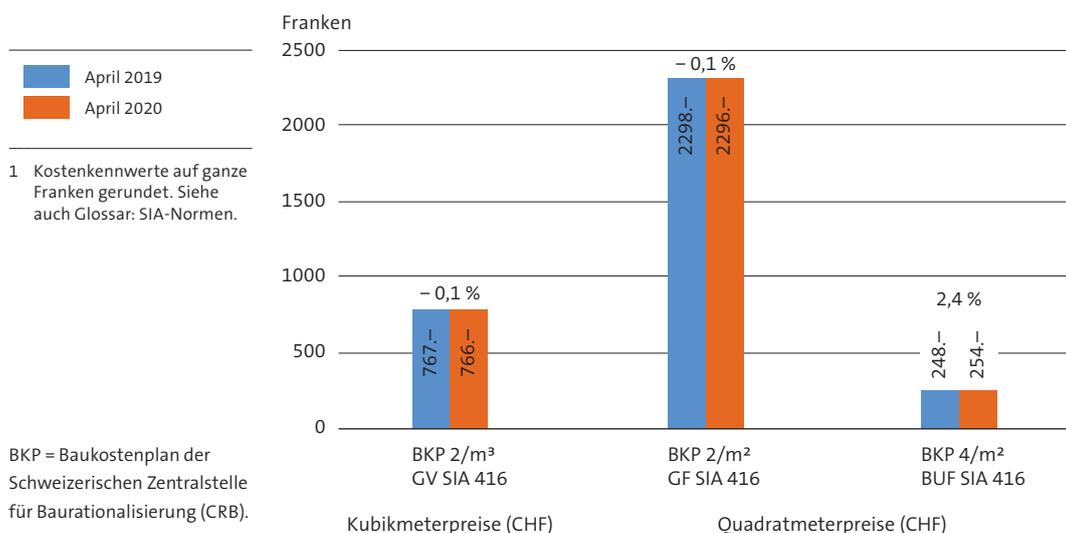
4

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 2020 auf 766 Franken. Der Gebäude-Quadratmeterpreis (Geschossfläche gemäss SIA-Norm 416) betrug 2296 Franken und der Quadratmeterpreis für die Umgebung (bearbeitete Umgebungsfläche gemäss SIA-Norm 416) 254 Franken (Tabelle T_4.1).

Kostenkennwerte¹ für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4) G_4.1
 ► Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2019 und April 2020



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

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

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte

► April 2019 und April 2020

T_4.1

| Kostenkennwerte ¹ | CHF (inkl. Mehrwertsteuer) | | Veränderung (%) |
|-------------------------------------|----------------------------|------------|--|
| | April 2019 | April 2020 | |
| Gebäude • Kubikmeterpreis | | | |
| BKP 2/m ³ , GV SIA 416 | 767,21 | 766,24 | -0,1 ↓ |
| Gebäude • Quadratmeterpreis | | | |
| BKP 2/m ² , GF SIA 416 | 2298,47 | 2295,57 | -0,1 ↓ |
| Umgebung • Quadratmeterpreis | | | |
| BKP 4/m ² , BUF SIA 416 | 248,35 | 254,30 | 2,4 ↑ |

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

5

KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE

5.1

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 gemäss 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

übergeordneten Gruppen und schliesslich zum Total zusammengefasst. Der Zürcher Index der Wohnbaupreise 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

Indexhaus in Zürich Friesenberg

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.

6

ZIW 2021 – AB NÄCHSTEM JAHR GRATIS UND MIT NEUER ERHEBUNGSMETHODE

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise (ZIW) wird zurzeit revidiert und ab dem kommenden Jahr anhand einer neuen Methode berechnet. Neu bildet die Baupreiserhebung des Bundesamtes für Statistik (BFS) die Basis für die Berechnung des ZIW. Die vom BFS im Grossraum Zürich erhobenen Preise stammen im Wesentlichen aus Verträgen, die von Januar bis April effektiv abgeschlossen wurden.

Statistik Stadt Zürich veröffentlicht den ZIW ab 2021 erstmals auf der neuen Basis April 2020 = 100. Die Publikation erfolgt neu kostenlos und online. Die gedruckte Ausgabe des Jahresberichts wird eingestellt. Bestehende Abonnemente laufen per Ende 2020 automatisch aus. Ältere Basen werden mit der Entwicklung des revidierten Index fortgeschrieben und weiterhin veröffentlicht. Die Publikation von Kostenkennwerten zum Referenzobjekt wird jedoch eingestellt.

L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2020

Calculé chaque année par l'Office statistique de la ville de Zurich, l'indice zurichois des prix de la construction de logements a baissé de 0,1% entre avril 2019 et avril 2020 pour s'établir à 101,1 points (base avril 2017 = 100). En 2019, l'indice zurichois des prix de la construction a encore progressé de 0,9% par rapport à l'année précédente. En 2018, il avait augmenté de 0,2%.

Entre avril 2019 et avril 2020, le niveau des prix a diminué dans deux des quatre groupes principaux de l'indice zurichois des prix de la construction de logements. Un recul des prix de 1,2% a été enregistré dans le groupe principal *Travaux préparatoires*

(CFC 1; année précédente: -2,4%). Avec une variation des prix de -0,1%, les travaux ont également coûté un peu moins cher dans le groupe principal *Bâtiment* (CFC 2; année précédente: +1,1%). Le groupe principal *Aménagements extérieurs* (CFC 4) s'est en revanche distingué par un net renchérissement de 2,4% (année précédente: +2,6%). Les prix sont restés stables dans le groupe principal *Frais secondaires* (CFC 5; année précédente: +1,9%).

La position d'indice *Béton et béton armé* (CFC 211.5; -1,0%) (tableau T_7.1) a essentiellement contribué au léger recul de l'indice des prix de la construction.

7.1

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

Travaux préparatoires

Dans le groupe principal *Travaux préparatoires* (CFC 1), l'indice s'inscrit en baisse de 1,2% entre avril 2019 et avril 2020 (année précédente: -2,4%). Cette évolution tient au recul de l'indice du groupe *Travaux spéciaux de génie civil* (CFC 17: -1,4%).

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 diminué de 0,1% entre avril 2019 et avril 2020 (année précédente: +1,1%).

Les indices des groupes *Aménagements intérieurs 2* (CFC 28: -1,6%), *Installations électriques* (CFC 23: -1,6%), *Gros œuvre 1* (CFC 21: -1,0%), *Installations de transport* (CFC 26: -0,8%) et *Aménagements intérieurs 1* (CFC 27: -0,5%) ont été inférieurs au niveau du relevé de l'année précédente.

Les indices des groupes *Installations sanitaires* (CFC 25: +1,8%), *Installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air* (CFC 24: +1,8%), *Gros œuvre 2* (CFC 22: +0,4%) et *Excavation* (CFC 20: +0,4%) ont dépassé le niveau du relevé précédent.

L'indice du groupe *Honoraires* est resté stable sur l'année (CFC 29: 0,0%)¹.

Le groupe principal *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 2,4% entre avril 2019 et avril 2020 (année précédente: +2,6%). Les positions *Travaux de jardinage* (CFC 421: +3,6%), *Installations électriques* (CFC 443: +12,9%) et *Canalisations* (CFC 452: +1,6%) ont le plus fortement contribué au renchérissement.

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 est resté inchangé entre avril 2019 et avril 2020. Seule la position *Assurances spéciales* (CFC 523: -2,2%) a enregistré une variation de prix dans ce groupe. Compte tenu de la part très faible de cette position, la diminution des prix n'a pas d'incidence et il en résulte une variation (arrondie) de 0,0% pour le groupe principal *Frais secondaires*.

Avec une part de 3,3% dans l'indice total, les *Frais secondaires* (CFC 5) sont le groupe principal le plus faiblement représenté dans l'indice zurichois des prix de la construction de logements.

¹ L'actualisation du tableau de variation des prix déterminant pour le calcul des honoraires (renchérissement selon la norme contractuelle SIA 126) de la KBOB (Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics) est retardée en raison de la pandémie de COVID-19.

7.2

Influence de la pandémie de COVID-19

Le relevé zurichois des prix de la construction 2020 a eu lieu pendant les mesures édictées par le Conseil fédéral dans le contexte de la pandémie de COVID-19. Il s'est majoritairement déroulé sans problème. Le taux de retour a été légèrement inférieur à celui du relevé de l'année précédente. L'influence de la pandémie sur la mesure du renchérissement est difficile à évaluer. La forte hausse de l'incertitude au moment

du relevé a incité certaines entreprises de construction à adapter leur politique de prix alors que d'autres ont préféré temporiser et offrir des prix similaires à ceux de l'année précédente. En conséquence, les résultats indiqués pour l'indice zurichois des prix de la construction de logements 2020 devraient être un peu plus sujets à caution que les années précédentes.

7.3

ZIW 2021 – gratuit à partir de l'année prochaine avec une nouvelle méthode de relevé

L'indice zurichois des prix de la construction de logements (ZIW) est actuellement révisé et sera calculé à l'aide d'une nouvelle méthode à partir de l'année prochaine. Désormais, l'enquête sur les prix de la construction de l'Office fédéral de la statistique (OFS) formera la base de calcul du ZIW. Les prix relevés par l'OFS dans la région de Zurich proviennent pour l'essentiel des contrats effectivement conclus entre janvier et avril.

Dès 2021, l'Office statistique de la ville de Zurich publiera pour la première fois le ZIW sur la nouvelle base avril 2020 = 100. La publication sera désormais gratuitement accessible en ligne. L'édition imprimée du rapport annuel est arrêtée. Les abonnements actuels arriveront automatiquement à échéance fin 2020. Les anciennes bases seront poursuivies avec l'évolution de l'indice révisé et continueront à être publiées. La publication de valeurs référentielles relatives à l'objet de référence est toutefois suspendue.

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

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2020

T.7.1



| N° CFC ¹ | Poste de dépenses | Pondération (%) | Indice (points) | | Variation (%) | | Contribution à la variation totale | |
|---------------------|---|-----------------|-----------------|--------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|---|
| | | | avril 2019 | avril 2020 | avril 18–avril 19 | avril 19–avril 20 | avril 19–avril 20 | |
| ... | Indice total (CFC 1, 2, 4, 5) | 100,0000 | 101,1 | 101,1 | 0,9 | -0,1 | -0,0658 | ↘ |
| 1 | Travaux préparatoires | 6,9658 | 97,7 | 96,6 | -2,4 | -1,2 | -0,0804 | ↘ |
| 17 | Traveau spéciaux de génie civil | 5,8869 | 97,2 | 95,8 | -3,0 | -1,4 | -0,0804 | |
| 171 | Pieux | 3,7010 | 96,1 | 95,3 | -4,2 | -0,8 | -0,0298 | |
| 172 | Enceintes de fouilles | 1,3732 | 99,6 | 101,5 | -0,7 | 1,8 | 0,0248 | |
| 174 | Ancrages | 0,1629 | 92,0 | 91,4 | -8,4 | -0,6 | -0,0009 | |
| 175 | Etanchement des ouvrages enterrés | 0,4178 | 100,2 | 82,5 | 2,2 | -17,6 | -0,0730 | |
| 176 | Epuisement des eaux | 0,2320 | 97,6 | 96,9 | -2,5 | -0,7 | -0,0016 | |
| 176.0 | Epuisement de surface | 0,2320 | 97,6 | 96,9 | -2,5 | -0,7 | -0,0016 | |
| 19 | Honoraires ² | 1,0789 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 | |
| 191 | Architecte | 0,5050 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 | |
| 192 | Ingénieur civil | 0,5739 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 | |
| 2 | Bâtiment | 84,6858 | 101,3 | 101,2 | 1,1 | -0,1 | -0,1069 | ↘ |
| 20 | Excavation | 4,8739 | 92,8 | 93,1 | -6,8 | 0,4 | 0,0158 | |
| 201 | Fouilles en pleine masse | 4,8739 | 92,8 | 93,1 | -6,8 | 0,4 | 0,0158 | |
| 201.0 | Installations de chantier | 0,3682 | 93,5 | 92,4 | -5,4 | -1,2 | -0,0042 | |
| 201.1 | Terrassements | 4,5057 | 92,7 | 93,2 | -6,9 | 0,5 | 0,0201 | |
| 21 | Gros œuvre 1 | 20,1802 | 103,0 | 102,0 | 2,9 | -1,0 | -0,1986 | |
| 211 | Travaux de l'entreprise de maçonnerie | 19,1081 | 102,9 | 102,4 | 2,9 | -0,6 | -0,1084 | |
| 211.0 | Installations de chantier | 2,7581 | 102,1 | 100,5 | 2,1 | -1,6 | -0,0444 | |
| 211.1 | Echafaudages | 0,8586 | 95,4 | 91,4 | -2,7 | -4,3 | -0,0346 | |
| 211.4 | Canalisations intérieures | 1,7033 | 105,8 | 107,5 | 6,1 | 1,6 | 0,0284 | |
| 211.5 | Béton et béton armé | 10,9561 | 103,8 | 102,7 | 3,3 | -1,0 | -0,1130 | |
| 211.6 | Maçonnerie | 2,8320 | 101,0 | 102,9 | 1,7 | 2,0 | 0,0551 | |
| 212 | Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie | 0,1123 | 98,4 | 102,9 | -2,3 | 4,6 | 0,0050 | |
| 212.2 | Éléments préfabriqués en béton | 0,1123 | 98,4 | 102,9 | -2,3 | 4,6 | 0,0050 | |
| 216 | Travaux en pierre naturelle et en pierre artificielle | 0,9598 | 103,7 | 93,7 | 3,7 | -9,7 | -0,0951 | |
| 216.1 | Travaux en pierre artificielle | 0,9598 | 103,7 | 93,7 | 3,7 | -9,7 | -0,0951 | |
| 22 | Gros œuvre 2 | 13,1333 | 102,2 | 102,6 | 1,7 | 0,4 | 0,0487 | |
| 221 | Fenêtres, portes extérieures | 3,8812 | 102,3 | 103,6 | 0,8 | 1,3 | 0,0503 | |
| 221.1 | Fenêtres en bois-métal | 2,7351 | 102,2 | 103,6 | 0,9 | 1,4 | 0,0399 | |
| 221.6 | Portes extérieures en métal | 1,1461 | 102,7 | 103,6 | 0,6 | 0,9 | 0,0105 | |
| 222 | Ferblanterie | 1,3928 | 97,8 | 97,1 | -2,1 | -0,7 | -0,0089 | |
| 224 | Couverture | 2,1712 | 101,2 | 104,9 | 0,4 | 3,7 | 0,0809 | |
| 224.1 | Couches d'étanchéité toitures plates | 2,1712 | 101,2 | 104,9 | 0,4 | 3,7 | 0,0809 | |
| 225 | Etanchéités et isolations spéciales | 0,4191 | 99,5 | 99,6 | 0,6 | 0,1 | 0,0004 | |
| 225.1 | Etanchement des joints | 0,1771 | 100,2 | 100,4 | 1,5 | 0,2 | 0,0004 | |
| 225.4 | Revêtements coupe-feu, etc. | 0,2420 | 98,9 | 98,9 | -0,1 | 0,0 | 0,0000 | |
| 226 | Crépiage de façade | 4,1864 | 104,9 | 103,7 | 5,1 | -1,2 | -0,0502 | |
| 226.1 | Crépis et enduits extérieurs | 0,9765 | 106,3 | 107,5 | 6,6 | 1,2 | 0,0120 | |
| 226.2 | Isolations thermiques extérieures crépis | 3,2099 | 104,5 | 102,6 | 4,7 | -1,9 | -0,0623 | |
| 227 | Traitement des surfaces extérieures | 0,4626 | 101,3 | 99,7 | 1,5 | -1,6 | -0,0073 | |
| 227.1 | Peinture extérieure | 0,4099 | 99,9 | 98,6 | 0,3 | -1,4 | -0,0056 | |
| 227.4 | Protection contre les graffiti ³ | 0,0527 | 111,8 | 108,3 | 11,5 | -3,1 | -0,0018 | |
| 228 | Dispositifs extérieurs de fermeture, équipements de protection contre le soleil | 0,6200 | 99,9 | 97,2 | -0,7 | -2,7 | -0,0164 | |
| 228.2 | Stores à lamelles | 0,4586 | 99,2 | 96,7 | -1,4 | -2,5 | -0,0112 | |
| 228.3 | Stores en toile | 0,1614 | 101,8 | 98,6 | 1,2 | -3,2 | -0,0052 | |
| 23 | Installations électriques | 3,4431 | 102,4 | 100,8 | 3,6 | -1,6 | -0,0540 | |
| 231 | Équipements à courant fort | 0,6162 | 99,7 | 99,8 | 0,9 | 0,1 | 0,0006 | |
| 232 | Installations à courant fort | 1,8912 | 103,1 | 102,8 | 4,3 | -0,2 | -0,0046 | |
| 233 | Luminaires | 0,2452 | 104,9 | 92,6 | 6,1 | -11,8 | -0,0300 | |
| 236 | Installations à courant faible | 0,5617 | 100,0 | 96,4 | 1,3 | -3,6 | -0,0201 | |
| 238 | Installations provisoires | 0,1288 | 110,0 | 110,0 | 10,7 | 0,1 | 0,0001 | |
| 24 | Installations CVC ⁴ | 5,7963 | 105,3 | 107,2 | 3,9 | 1,8 | 0,1080 | |
| 242 | Installations de chauffage | 3,3237 | 106,1 | 106,9 | 4,5 | 0,8 | 0,0263 | |
| 244 | Installations de ventilation et de conditionnement d'air | 2,4726 | 104,3 | 107,6 | 3,0 | 3,2 | 0,0817 | |
| 25 | Installations sanitaires | 7,6867 | 100,0 | 101,8 | 0,0 | 1,8 | 0,1371 | |
| 251 | Appareils sanitaires courants | 1,4539 | 101,8 | 102,2 | 2,6 | 0,4 | 0,0052 | |
| 253 | Appareils d'alimentation et d'évacuation | 0,3502 | 108,3 | 108,7 | 7,2 | 0,3 | 0,0012 | |
| 254 | Conduites sanitaires | 0,9198 | 103,0 | 102,2 | 3,0 | -0,8 | -0,0075 | |
| 255 | Isolations | 0,1482 | 86,7 | 80,8 | -13,0 | -6,8 | -0,0086 | |
| 256 | Unités avec installations sanitaires incorporées | 1,9369 | 101,0 | 101,0 | 1,3 | 0,0 | 0,0008 | |
| 258 | Équipements de cuisine | 2,8777 | 97,0 | 102,2 | -3,4 | 5,3 | 0,1459 | |
| 26 | Installations de transport | 0,8422 | 97,3 | 96,5 | 0,2 | -0,8 | -0,0067 | |
| 261 | Ascenseurs | 0,8422 | 97,3 | 96,5 | 0,2 | -0,8 | -0,0067 | |

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

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2020



| N° CFC ¹ | Poste de dépenses | Pondération (%) | Indice (points) | | Variation (%) | | Contribution à la |
|---------------------|--|-----------------|-----------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | | avril 2019 | avril 2020 | avril 18 – avril 19 | avril 19 – avril 20 | variation totale |
| | | | | | | | avril 19 – avril 20 |
| 27 | Aménagements intérieurs 1 | 8,1790 | 100,5 | 100,1 | -0,2 | -0,5 | -0,0366 |
| 271 | Plâtrerie | 3,7957 | 100,4 | 99,2 | -0,1 | -1,2 | -0,0450 |
| 271.0 | Crépis et enduits intérieurs | 2,5585 | 101,3 | 100,0 | 0,8 | -1,3 | -0,0329 |
| 271.1 | Construction à sec | 1,2372 | 98,5 | 97,5 | -2,0 | -1,0 | -0,0121 |
| 272 | Ouvrages métalliques | 1,9729 | 98,8 | 98,2 | -1,7 | -0,6 | -0,0118 |
| 272.1 | Éléments préfabriqués en métal | 0,1942 | 102,4 | 101,8 | 1,1 | -0,5 | -0,0010 |
| 272.2 | Ouvrages métalliques courants | 1,5221 | 97,7 | 96,9 | -2,4 | -0,8 | -0,0121 |
| 272.4 | Éléments préfabriqués pour abris P.C. | 0,2566 | 102,2 | 102,7 | 0,6 | 0,5 | 0,0013 |
| 273 | Menuiserie en bois | 2,2688 | 102,3 | 103,0 | 1,1 | 0,8 | 0,0177 |
| 273.0 | Portes intérieures | 1,5304 | 102,3 | 103,0 | 0,9 | 0,7 | 0,0107 |
| 273.3 | Menuiserie courante | 0,7384 | 102,1 | 103,1 | 1,4 | 0,9 | 0,0070 |
| 275 | Systèmes de verrouillage | 0,1416 | 100,2 | 102,0 | 0,2 | 1,8 | 0,0025 |
| 28 | Aménagements intérieurs 2 | 7,4675 | 100,6 | 99,0 | 0,3 | -1,6 | -0,1206 |
| 281 | Revêtements de sol | 5,5286 | 99,5 | 98,4 | -0,9 | -1,1 | -0,0622 |
| 281.0 | Chapes | 1,7087 | 100,1 | 100,3 | -0,7 | 0,2 | 0,0033 |
| 281.1 | Revêtements de sol sans joints | 0,6101 | 100,8 | 99,6 | -0,2 | -1,2 | -0,0072 |
| 281.5 | Revêtements de sol en pierre artificielle | 0,7383 | 100,3 | 100,3 | 0,1 | 0,0 | 0,0000 |
| 281.6 | Carrelages | 0,6593 | 101,9 | 99,2 | 1,6 | -2,7 | -0,0177 |
| 281.7 | Revêtements de sol en bois | 1,8122 | 97,4 | 95,1 | -2,5 | -2,3 | -0,0406 |
| 282 | Revêtements de paroi | 0,3369 | 98,9 | 98,9 | -2,9 | 0,0 | 0,0000 |
| 282.5 | Revêtements de paroi en bois et dérivés du bois | 0,3369 | 98,9 | 98,9 | -2,9 | 0,0 | 0,0000 |
| 283 | Faux-plafonds | 0,2718 | 106,4 | 103,6 | 6,4 | -2,7 | -0,0076 |
| 283.2 | Faux-plafonds en plâtre | 0,0702 | 103,2 | 101,7 | 2,3 | -1,5 | -0,0011 |
| 283.4 | Faux-plafonds en bois, dérivés du bois | 0,2016 | 107,5 | 104,3 | 7,8 | -3,0 | -0,0065 |
| 285 | Traitement des surfaces intérieures | 1,0508 | 104,0 | 100,5 | 4,4 | -3,3 | -0,0361 |
| 285.1 | Peinture intérieure | 1,0508 | 104,0 | 100,5 | 4,4 | -3,3 | -0,0361 |
| 287 | Nettoyage du bâtiment | 0,2794 | 105,6 | 100,3 | 5,2 | -5,0 | -0,0147 |
| 29 | Honoraires ² | 13,0836 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 291 | Architecte | 9,1379 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 292 | Ingénieur civil | 1,8527 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 293 | Ingénieur électricien | 0,5515 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 294 | Ingénieur CVC ⁴ | 0,8415 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 295 | Ingénieur en installations sanitaires | 0,7000 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 4 | Aménagements extérieurs | 5,0276 | 103,0 | 105,5 | 2,6 | 2,4 | 0,1226 |
| 41 | Constructions | 0,3670 | 104,3 | 107,5 | 4,3 | 3,1 | 0,0116 |
| 411 | Travaux de l'entreprise de maçonnerie | 0,3670 | 104,3 | 107,5 | 4,3 | 3,1 | 0,0116 |
| 411.5 | Béton et béton armé | 0,3670 | 104,3 | 107,5 | 4,3 | 3,1 | 0,0116 |
| 42 | Jardins | 2,3148 | 102,9 | 106,3 | 2,0 | 3,3 | 0,0770 |
| 421 | Travaux de jardinage | 2,1495 | 103,2 | 106,9 | 2,3 | 3,6 | 0,0780 |
| 422 | Clôtures | 0,0878 | 105,2 | 104,8 | 3,3 | -0,4 | -0,0004 |
| 423 | Equipements, engins | 0,0775 | 92,4 | 91,6 | -7,8 | -0,9 | -0,0007 |
| 44 | Installations | 0,1435 | 103,6 | 116,9 | 4,4 | 12,9 | 0,0190 |
| 443 | Installations électriques | 0,1435 | 103,6 | 116,9 | 4,4 | 12,9 | 0,0190 |
| 45 | Conduites à l'intérieur de la parcelle | 0,9085 | 105,8 | 107,5 | 6,1 | 1,6 | 0,0152 |
| 452 | Canalisations | 0,9085 | 105,8 | 107,5 | 6,1 | 1,6 | 0,0152 |
| 46 | Tracés | 0,3467 | 100,6 | 100,6 | 0,7 | 0,0 | -0,0001 |
| 463 | Travaux de superstructure (chaussées, voies) | 0,3467 | 100,6 | 100,6 | 0,7 | 0,0 | -0,0001 |
| 49 | Honoraires ² | 0,9471 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 491 | Architecte | 0,1766 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 493 | Ingénieur électricien | 0,0230 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 495 | Ingénieur en installations sanitaires | 0,1322 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 496 | Architecte paysagiste | 0,6153 | 100,8 | 100,8 | 0,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 5 | Frais secondaires | 3,3208 | 102,0 | 102,0 | 1,9 | 0,0 | -0,0010 |
| 51 | Autorisations, taxes | 0,8099 | 108,9 | 108,9 | 8,9 | 0,0 | 0,0000 |
| 511 | Autorisations, taxes | 0,3206 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 512 | Taxes de raccordement | 0,4893 | 114,7 | 114,7 | 14,7 | 0,0 | 0,0000 |
| 512.1 | Electricité | 0,1793 | 140,0 | 140,0 | 40,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 512.4 | Eau | 0,3100 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 53 | Assurances | 0,0885 | 96,7 | 95,5 | -1,4 | -1,2 | -0,0010 |
| 531 | Assurances pour travaux en cours | 0,0383 | 100,3 | 100,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 532 | Assurances spéciales | 0,0502 | 94,0 | 91,9 | -2,5 | -2,2 | -0,0010 |
| 54 | Financement à partir du début des travaux | 2,4224 | 99,9 | 99,9 | -0,3 | 0,0 | 0,0000 |
| 542 | Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires | 2,4224 | 99,9 | 99,9 | -0,3 | 0,0 | 0,0000 |

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

2 L'actualisation du tableau de variation des prix déterminant pour le calcul des honoraires (renchérissement selon la norme contractuelle SIA 126) de la KBOB (Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics) est retardée en raison de la pandémie de COVID-19.

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

4 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 |
| 2020 | 1. April | 1045,6 | 1089,1 | 931,0 | 1268,1 |

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 Index der Wohnbaupreise 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 2019 und April 2020 | 3 |
| T_1.2 | Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2019–2020 | 5 |
| T_1.3 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100 – Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2020 | 6 |
| T_1.4 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100 – Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2020 | 8 |
| T_1.5 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100 – Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2020 | 9 |
| T_2.1 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2020 | 12 |
| T_3.1 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex, 1914–2020 | 14 |
| T_4.1 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte – April 2019 und April 2020 | 16 |
| T_7.1 | Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2017 = 100 – pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2020 | 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 2000–April 2020 | 4 |
| G_1.2 | Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich – Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2009–1. Quartal 2020 | 5 |
| G_1.3 | Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2009–1. Quartal 2020 | 5 |
| G_1.4 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2019–April 2020 | 7 |
| G_2.1 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2017–2020 | 11 |
| G_3.1 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 2000–April 2020 | 15 |
| G_3.2 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 2000–April 2020 | 15 |
| G_4.1 | Kostenkennwerte für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4) – Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsrate, April 2019 und April 2020 | 16 |

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

