



# ZÜRCHER INDEX

Zürcher Baupreise steigen zwischen  
April 2017 und April 2018 um 0,2 Prozent

# DER WOHNBAUPREISE 2018

# INHALT

**Résumé en français**  
voir chapitre 6

<b>1</b>	<b>DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2018</b>	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
<b>2</b>	<b>DIE ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE IM DETAIL</b>	10
2.1	Vorbereitungsarbeiten	10
2.2	Gebäude	10
2.3	Umgebung	11
2.4	Baunebenkosten	11
2.5	Honorare	11
<b>3</b>	<b>ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE SEIT 1914</b>	14
<b>4</b>	<b>KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG</b>	16
<b>5</b>	<b>KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE</b>	17
5.1	Offertenmethode und Laspeyres-Indizes	17
5.2	Zürcher Index auf einer neuen Basis	17
5.3	Kostenkennwerte	17
<b>6</b>	<b>L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2018</b>	18
6.1	L'évolution des prix de la construction à Zurich dans le détail	18
6.2	Nouvelle base pour l'indice zurichois	19
	<b>ANHANG</b>	22
	<b>GLOSSAR</b>	24
	<b>QUELLE</b>	26
	<b>VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN</b>	26

**Herausgeberin**  
Stadt Zürich  
Statistik Stadt Zürich  
Napfgasse 6, 8001 Zürich  
Telefon 044 412 08 00  
[www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

**Reihe**  
Zürcher Index der Wohnbaupreise

**ISSN**  
1662-1123

4. Dezember 2018

**Redaktionelle Bearbeitung**  
Martin Brenner, Flavio Schönholzer,  
Martin Annaheim

**Gestaltung**  
dreh gmbh, Zürich

## 1

## DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2018

Der von Statistik Stadt Zürich jährlich berechnete Zürcher Index der Wohnbaupreise ist zwischen April 2017 und April 2018 um 0,2 Prozent gestiegen und hat nun den Stand von 100,2 Punkten erreicht (Basis April 2017 = 100). 2017 verzeichnete der Zürcher Baupreisindex keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr, 2016 hingegen einen Rückgang von 1,8 Prozent. Zum Vergleich: Der Zürcher Index der Konsumentenpreise stieg zwischen April 2017 und April 2018 um 0,6 Prozent. In den beiden Jahren zuvor war er um 0,4 Prozent gestiegen bzw. 0,2 Prozent gesunken (Grafik G\_1.1).

## 1.1

## Die wichtigsten Kennzahlen

In allen vier Hauptgruppen des Zürcher Index der Wohnbaupreise sind die Preisniveaus zwischen April 2017 und April 2018 leicht gestiegen. Von den vier Hauptgruppen verzeichnete der Bereich *Umgebung* (BKP 4) mit einer Teuerung von 0,4 Prozent (Vorjahr: 0,0%) den grössten Anstieg. Um je 0,2 Prozent stiegen die Preisniveaus in den Hauptgruppen *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1; Vorjahr: +0,4%) und

*Gebäude* (BKP 2; Vorjahr: 0,0%). Am wenigsten ausgeprägt war die Teuerung in der Hauptgruppe *Baunebenkosten* mit einer Teuerung von 0,1 Prozent (BKP 5; Vorjahr: 0,0%). Hauptverantwortlich für den leichten Anstieg des Baupreisindex war die Indexposition *Heizungsanlagen* (BKP 242; +1,5%) (Tabelle T\_1.1).

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Indizes

► April 2017 und April 2018

T\_1.1

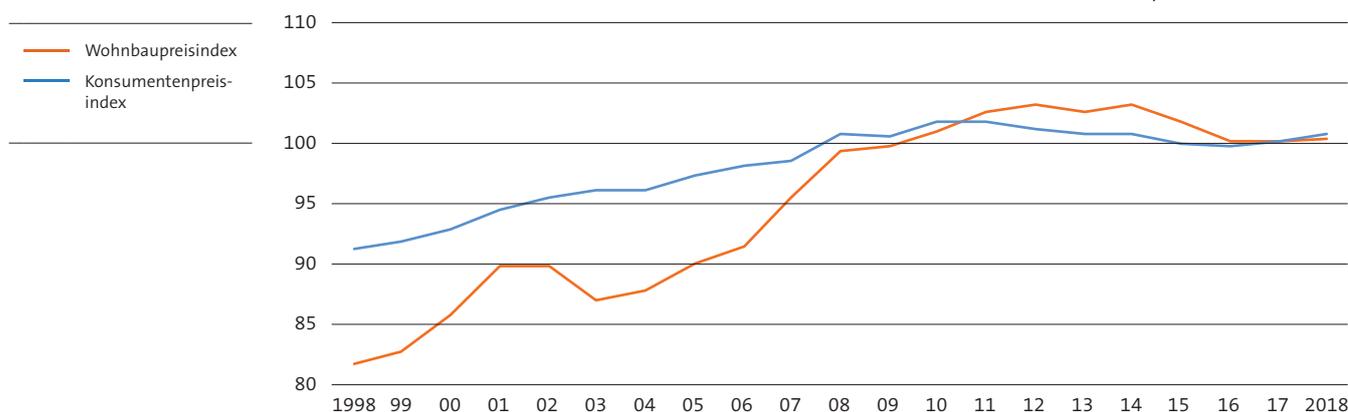
Indexposition	Index (Punkte)		Veränderung (%)	
	Basis April 2017 = 100	April 2017	April 2018	April 2017 – April 2018
<b>Total (BKP 1, 2, 4, 5)</b>		<b>100,0</b>	<b>100,2</b>	<b>0,2</b> ↗
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		100,0	100,2	0,2 ↗
Gebäude (BKP 2)		100,0	100,2	0,2 ↗
Umgebung (BKP 4)		100,0	100,4	0,4 ↗
Baunebenkosten (BKP 5)		100,0	100,1	0,1 ↗

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

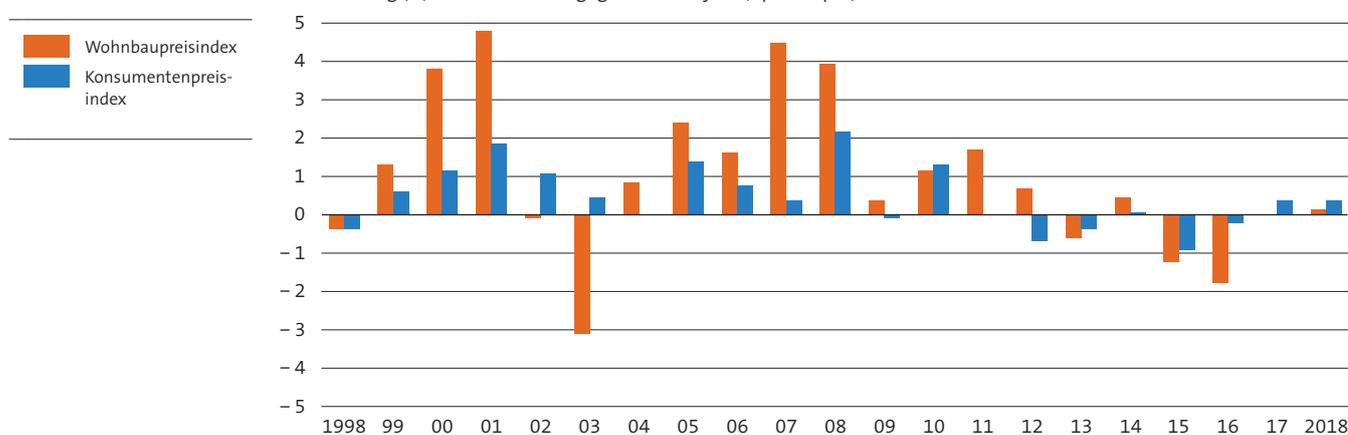
**Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Index der Konsumentenpreise**  
 ► Entwicklung der Totalindizes, April 1998 – April 2018

G\_1.1

Indexstand der Totalindizes Basis April 2017 = 100 Punkte



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



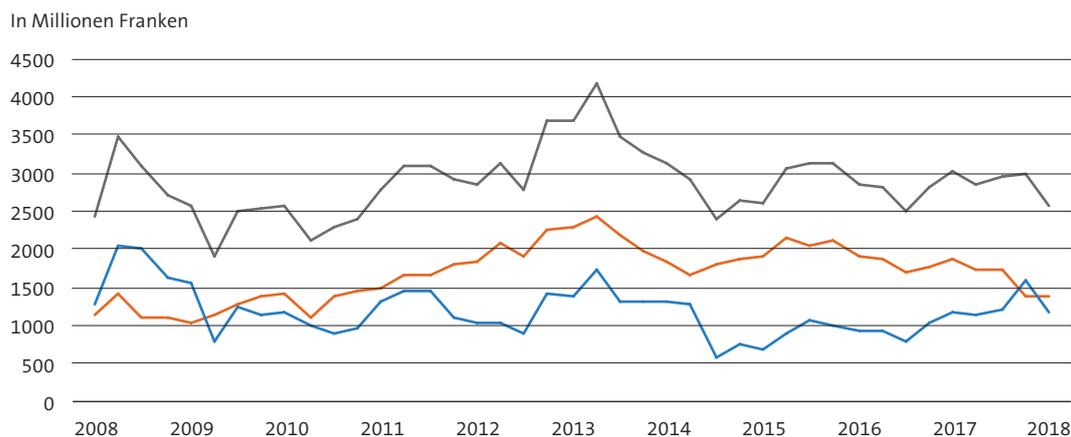
## 1.2

### Entwicklung Neubautätigkeit

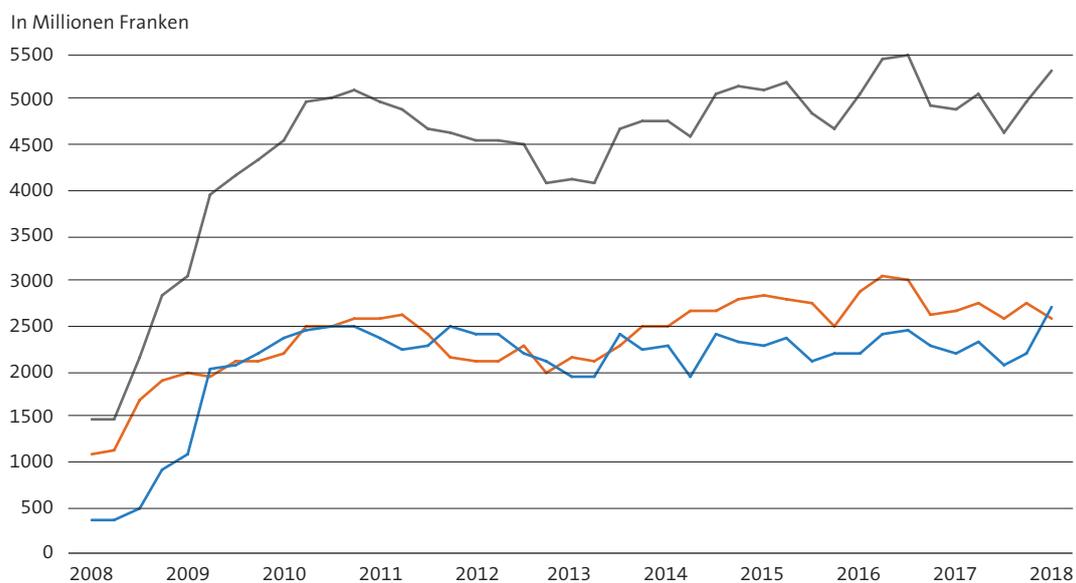
Die Baufirmen in der Stadt Zürich sind nach wie vor gut ausgelastet (Grafiken G\_1.2. und G\_1.3). Ende März 2018 lag die Bausumme aller im Bau befindlichen Gebäude mit 5,3 Milliarden Franken um 8,0 Prozent über dem Vorjahresstand. Doch die mittelfristigen Aussichten haben sich im Vergleich zum Vorjahr etwas eingetrübt: Die Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude – also ge-

wissermassen der Arbeitsvorrat der Baufirmen – betrug Ende März 2018 gut 2,5 Milliarden Franken. Das sind 15,1 Prozent weniger als vor einem Jahr. Für diesen Rückgang war allerdings allein das Segment «Wohngebäude» verantwortlich (-25,2%); im Segment «Nutzgebäude» resultierte ein Anstieg von 1,1 Prozent (Tabelle T\_1.2).

**Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich**  
 ► Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2008–1. Quartal 2018 G\_1.2



**Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich**  
 ► Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2008–1. Quartal 2018 G\_1.3



**Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich**  
 ► Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2017–2018 T\_1.2

	2017				2018		Veränderung (%)
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	1.Q. 2017–1.Q. 2018	
<b>Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude</b>							
Total	3020,3	2838,4	2935,7	2987,7	2565,0	-15,1	
Wohngebäude	1856,3	1716,6	1721,5	1385,5	1388,4	-25,2	
Nutzgebäude	1164,0	1121,8	1214,3	1602,1	1176,6	1,1	
<b>Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude</b>							
Total	4905,1	5052,9	4646,8	4959,7	5297,4	8,0	
Wohngebäude	2689,3	2735,1	2594,6	2744,4	2589,5	-3,7	
Nutzgebäude	2215,7	2317,7	2052,3	2215,2	2707,9	22,2	

## 1.3

## Verschiedene Sondergliederungen

Der *Rohbau-Index* (BKP 20–22; Gewicht: 38,2%) stieg zwischen April 2017 und April 2018 leicht um 0,1 Prozent (Vorjahr: +0,4%), der etwas weniger stark gewichtete *Innenausbau-Index* (BKP 23–28; Gewicht: 33,4%) um 0,3 Prozent (Vorjahr: –0,5%). Der Index der *Übrigen Kosten* (BKP 1, 29, 4, 5; Gewicht: 28,4%) stieg ebenfalls um 0,3 Prozent (Vorjahr: +0,1%).

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 0,3 Prozent (Vorjahr: 0,0%).

Die Indexziffer der Gruppe *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54; Gewicht: 2,4%) stieg zwischen April 2017 und April 2018 um 0,2 Prozent (Vorjahr: 0,0%) (Tabelle T\_1.3).

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100

► Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2018

T\_1.3

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur
			April 2017	April 2018	April 16–April 17	April 17–April 18	Veränderung des Totalindex
...	<b>Total (BKP 1, 2, 4, 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2292</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	6,9658	100,0	100,2	0,4	0,2	0,0135
2	Gebäude	84,6858	100,0	100,2	0,0	0,2	0,1914
20	Baugrube	4,8739	100,0	99,6	–0,1	–0,4	–0,0213
21	Rohbau 1	20,1802	100,0	100,0	0,4	0,0	0,0068
22	Rohbau 2	13,1333	100,0	100,5	0,6	0,5	0,0639
23	Elektroanlagen	3,4431	100,0	98,8	–4,1	–1,2	–0,0396
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	5,7963	100,0	101,4	1,0	1,4	0,0806
25	Sanitäranlagen	7,6867	100,0	100,0	–0,7	0,0	0,0007
26	Transportanlagen	0,8422	100,0	97,1	–5,5	–2,9	–0,0244
27	Ausbau 1	8,1790	100,0	100,7	0,7	0,7	0,0561
28	Ausbau 2	7,4675	100,0	100,3	–0,2	0,3	0,0239
29	Honorare	13,0836	100,0	100,3	0,0	0,3	0,0445
4	Umgebung	5,0276	100,0	100,4	0,0	0,4	0,0205
5	Baunebenkosten	3,3208	100,0	100,1	0,0	0,1	0,0038
...	<b>Sondergliederungen</b>						
20–22	Rohbau	38,1874	100,0	100,1	0,4	0,1	0,0495
23–28	Innenausbau	33,4148	100,0	100,3	–0,5	0,3	0,0973
1, 29, 4, 5	Übrige Kosten	28,3978	100,0	100,3	0,1	0,3	0,0824
19, 29, 49	Honorare	15,1096	100,0	100,3	0,0	0,3	0,0514
...	Index ohne Honorare	84,8904	100,0	100,2	0,0	0,2	0,1777
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,4224	100,0	100,2	0,0	0,2	0,0056
...	Index ohne Finanzierung ab Baubeginn	97,5776	100,0	100,2	0,0	0,2	0,2236
...	Index ohne Baunebenkosten	96,6792	100,0	100,2	0,0	0,2	0,2254
...	Index ohne Vorbereitungsarbeiten und Baunebenkosten	89,7134	100,0	100,2	0,0	0,2	0,2118

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 2017 und April 2018 verändert haben und wie stark diese einzelnen Veränderungen zum leichten 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.

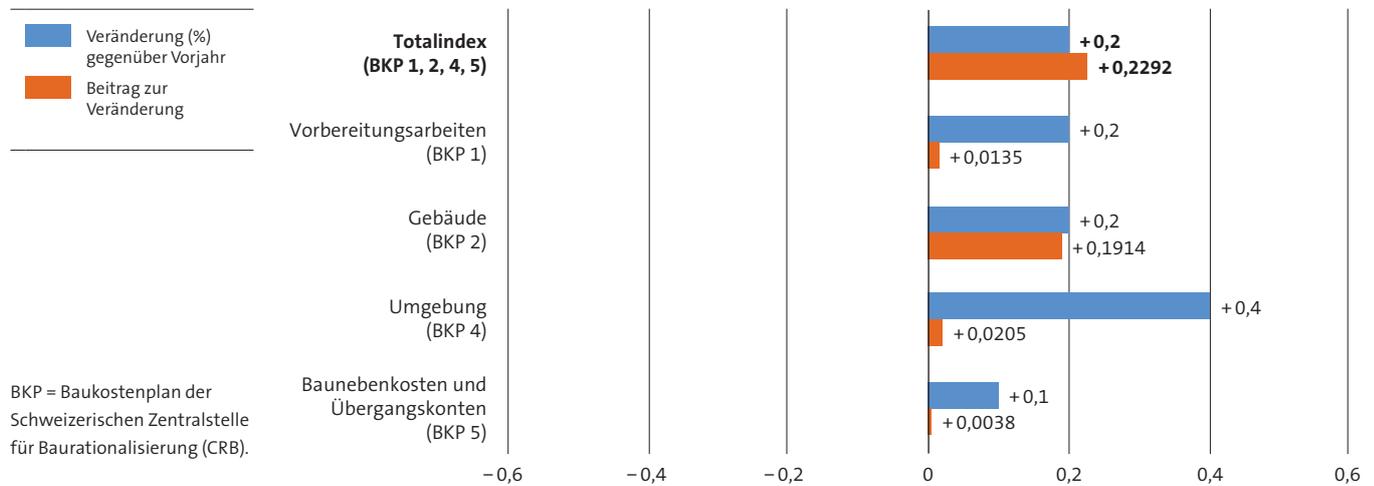
Je grösser das Gewicht einer Indexposition ist, umso stärker wirkt sich eine Zu- oder Abnahme dieser Indexposition auf die Veränderung des Totalindex

aus. Die Positionen *Heizungsanlagen* (BKP 242) und *Einfriedungen* (BKP 422) beispielsweise verzeichneten zwischen April 2017 und April 2018 ein Plus von 1,5 bzw. 1,9 Prozent. Der Beitrag der Position *Heizungsanlagen* (BKP 242; Gewicht: 3,3%) zur Veränderung des Totalindex war aber mit 0,0504 gut 29-mal so gross wie derjenige der markant schwächer gewichteten Position *Einfriedungen* (BKP 422; Gewicht: 0,1%) mit lediglich 0,0017.

## Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2017–April 2018

G\_1.4





**Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100**

► Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2018



BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 2018	April 17–April 18
236	Schwachstrominstallationen	0,5617	98,7	-1,3	-0,0075	-0,0075
175	Grundwasserabdichtungen	0,4178	98,0	-2,0	-0,0083	-0,0083
251	Allgemeine Sanitärapparate	1,4539	99,2	-0,8	-0,0111	-0,0111
211.1	Gerüste	0,8586	98,1	-1,9	-0,0166	-0,0166
201.1	Erdarbeiten	4,5057	99,6	-0,4	-0,0169	-0,0169
211.6	Maurerarbeiten	2,8320	99,3	-0,7	-0,0209	-0,0209
232	Starkstrominstallationen	1,8912	98,9	-1,1	-0,0214	-0,0214
261	Aufzüge	0,8422	97,1	-2,9	-0,0244	-0,0244

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); so auch die am stärksten gewich-

teten *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 2018



BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 2018	April 17–April 18
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	10,9561	100,4	0,4	0,0475	0,0475
291	Architekt	9,1379	100,3	0,3	0,0311	0,0311
201.1	Erdarbeiten	4,5057	99,6	-0,4	-0,0169	-0,0169
171	Pfähle	3,7010	100,3	0,3	0,0120	0,0120
242	Heizungsanlagen	3,3237	101,5	1,5	0,0504	0,0504
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	3,2099	99,9	-0,1	-0,0046	-0,0046
258	Kücheneinrichtungen	2,8777	100,5	0,5	0,0137	0,0137
211.6	Maurerarbeiten	2,8320	99,3	-0,7	-0,0209	-0,0209
211.0	Baustelleneinrichtung	2,7581	100,0	0,0	-0,0003	-0,0003
221.1	Fenster aus Holz-Metall	2,7351	101,2	1,2	0,0340	0,0340
271.0	Innenputze	2,5585	100,6	0,6	0,0145	0,0145
244	Lufttechnische Anlagen	2,4726	101,2	1,2	0,0302	0,0302
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,4224	100,2	0,2	0,0056	0,0056
224.1	Dichtungsbeläge Flachdächer	2,1712	100,8	0,8	0,0170	0,0170
421	Gärtnerarbeiten	2,1495	100,9	0,9	0,0185	0,0185

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) stieg zwischen April 2017 und April 2018 um 0,2 Prozent (Vorjahr: +0,4%). Verantwortlich dafür war hauptsächlich der Indexanstieg der Gruppe

*Spezialtiefbau* (BKP 17: +0,2%). 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 2017 und April 2018 analog zum Gesamtindex um 0,2 Prozent gestiegen (Vorjahr: 0,0%).

Über dem Stand der Vorerhebung lagen die Indizes der Gruppen *Heizungs- und Lüftungsanlagen* (BKP 24: +1,4%), *Rohbau 2* (BKP 22: +0,5%), *Ausbau 1* (BKP 27: +0,7%), Honorare (BKP 29: +0,3%) sowie *Ausbau 2* (BKP 28: +0,3%).

Unter dem Stand der Vorerhebung lagen die Indizes der Gruppen *Elektroanlagen* (BKP 23: -1,2%), *Transportanlagen* (BKP 26: -2,9%) sowie *Baugrube* (BKP 20: -0,4%).

Die Indizes der Gruppen *Rohbau 1* sowie *Sanitäranlagen* blieben innert Jahresfrist stabil (BKP 21 bzw. 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 innert Jahresfrist um 0,4 Prozent. Grund dafür waren tiefere Preise bei der Gattung *Erdarbeiten* (BKP 201.1: -0,4%).

In der Gruppe **Rohbau 1** (BKP 21), der Gruppe mit dem grössten Gewichtsanteil sowohl an der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) wie auch am Totalindex, blieb das Preisniveau infolge gegenläufiger Bewegungen gegenüber dem Vorjahr stabil. Etwas teurer wurden insbesondere *Beton- und Stahlarbeiten* (BKP 211.5: +0,4%). Gesunken sind die Preise hingegen bei den *Maurerarbeiten* (BKP 211.6: -0,7%) sowie bei der Gattung *Gerüste* (BKP 211.1: -1,9%).

Der Teilindex der Gruppe **Rohbau 2** (BKP 22) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozent. Teurer wurden unter anderem *Fenster aus Holz-Metall* (BKP 221.1: +1,2%), *Aussentüren, Tore aus Metall* (BKP 221.6: +2,1%) sowie *Dichtungsbälge von Flachdächern* (BKP 224.1: +0,8%). Günstiger indes wurden *Fassaden-*

*putze* (BKP 226: -0,2%) sowie *spezielle Dichtungen und Dämmungen* (BKP 225: -1,1%).

Bei den **Elektroanlagen** (BKP 23) sank das Preisniveau gegenüber der Vorerhebung um 1,2 Prozent. Dazu beigetragen haben vor allem die tieferen Preise für *Stark- und Schwachstrominstallationen* (BKP 232: -1,1% bzw. BKP 236: -1,3%). Auch alle anderen Untergruppen verzeichneten rückläufige Preise.

In der Gruppe **Heizungs-, Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen** (BKP 24) stieg die Indexziffer innert Jahresfrist um 1,4 Prozent. Grund dafür waren die höheren Preise in den beiden Untergruppen *Heizungsanlagen* (BKP 242: +1,5%) und *Lufttechnische Anlagen* (BKP 244: +1,2%).

Unverändert blieb die Indexziffer der Gruppe **Sanitäranlagen** (BKP 25). Verantwortlich dafür waren gegenläufige Bewegungen in den einzelnen Untergruppen. Teurer wurden die Preise für *Kücheneinrichtungen* (BKP 258: +0,5%) sowie für *Versorgungs- und Entsorgungsapparate* (BKP 253: +1,1%). Günstiger wurden hingegen *Allgemeine Sanitärapparate* (BKP 251: -0,8%) sowie *Sanitärinstallations-elemente* (BKP 256: -0,3%).

In der zur Gruppe **Transportanlagen** (BKP 26) gehörenden Untergruppe *Aufzüge* (BKP 261) sank das Preisniveau innert Jahresfrist um 2,9 Prozent.

In der Gruppe **Ausbau 1** (BKP 27) stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,7 Prozent. Hauptverantwortlich dafür waren höhere Preise für *Innenputze* (BKP 271.0: +0,6%) und für *Innentüren* (BKP 273.0: +1,4%).

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 *Bodenbelägen* (BKP 281: +0,4%). Teurer wurden auch *Wandbeläge, Wandbekleidungen* (BKP 282: +1,9%). Günstiger wurden hingegen innere *Malerarbeiten* (BKP 285.1: -0,4%).

## 2.3

**Umgebung**

In der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) stieg das Preisniveau zwischen April 2017 und April 2018 um 0,4 Prozent (Vorjahr: 0,0%). Verantwortlich für diesen Preisanstieg war fast vollumfänglich der Anstieg der Untergruppe *Gärtnerarbeiten* (BKP 421: +0,9%). Teurer wurden auch *Einfriedungen* (BKP 422: +1,9%).

Günstiger wurden hingegen *Elektroanlagen* (BKP 443: -0,8%) und *Kanalisationsleitungen* (BKP 452: -0,2%).

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 2017 und April 2018 um 0,1 Prozent (Vorjahr: 0,0%) an. Teurer wurde die Gruppe *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54: +0,2%). Deutlich günstiger wurden hingegen *Versicherungen* (BKP 53: -2,0%), die aber nur ein sehr kleines Gewicht für die Berechnung der Baunebenkosten einnehmen.

Der Index für die Gruppe *Bewilligungen, Gebühren* (BKP 51) blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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**

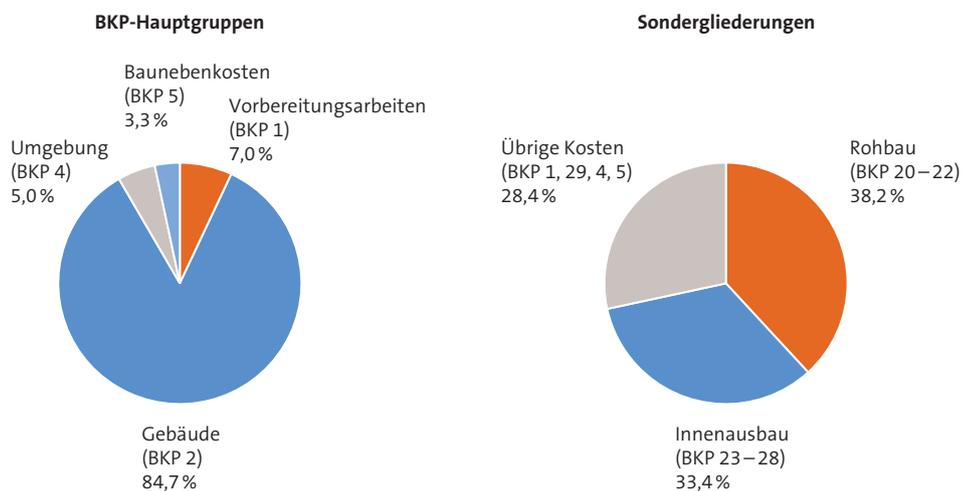
Der für die Berechnung der Honorare massgebliche Stundenansatz zur Honorierung von Architekten und Ingenieuren der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) ist im Jahr 2018 im Vergleich zum Jahr

2017 um 0,62 Prozent angehoben worden. Wegen der Mehrwertsteuersenkung stiegen die drei Gruppen der *Honorare* (BKP 19, 29 & 49) jedoch nur um 0,3 Prozent.

**Zürcher Index der Wohnbaupreise**

► Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2017–2018

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 2018

T\_2.1



BKP-Nr. 1	Arbeitsgattung/Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
			April 2017	April 2018	April 16–April 17	April 17–April 18	April 17–April 18	
...	<b>Total (BKP 1, 2, 4 und 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2292</b>	↗
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>6,9658</b>	<b>100,0</b>	<b>100,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0135</b>	↗
17	Spezialtiefbau	5,8869	100,0	100,2	-0,1	0,2	0,0098	
171	Pfähle	3,7010	100,0	100,3	...	0,3	0,0120	
172	Baugrubenabschlüsse	1,3732	100,0	100,4	...	0,4	0,0051	
174	Anker	0,1629	100,0	100,4	...	0,4	0,0006	
175	Grundwasserabdichtungen	0,4178	100,0	98,0	...	-2,0	-0,0083	
176	Wasserhaltung	0,2320	100,0	100,2	...	0,2	0,0004	
176.0	Offene Wasserhaltung	0,2320	100,0	100,2	...	0,2	0,0004	
19	Honorare	1,0789	100,0	100,3	0,3	0,3	0,0037	
191	Architekt	0,5050	100,0	100,3	...	0,3	0,0017	
192	Bauingenieur	0,5739	100,0	100,3	...	0,3	0,0020	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>84,6858</b>	<b>100,0</b>	<b>100,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1914</b>	↗
20	Baugrube	4,8739	100,0	99,6	-0,1	-0,4	-0,0213	
201	Baugrubenaushub	4,8739	100,0	99,6	...	-0,4	-0,0213	
201.0	Baustelleneinrichtung	0,3682	100,0	98,8	...	-1,2	-0,0044	
201.1	Erdarbeiten	4,5057	100,0	99,6	...	-0,4	-0,0169	
21	Rohbau 1	20,1802	100,0	100,0	0,4	0,0	0,0068	
211	Baumeisterarbeiten	19,1081	100,0	100,0	...	0,0	0,0056	
211.0	Baustelleneinrichtung	2,7581	100,0	100,0	...	0,0	-0,0003	
211.1	Gerüste	0,8586	100,0	98,1	...	-1,9	-0,0166	
211.4	Kanalisationen im Gebäude	1,7033	100,0	99,8	...	-0,2	-0,0040	
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	10,9561	100,0	100,4	...	0,4	0,0475	
211.6	Maurerarbeiten	2,8320	100,0	99,3	...	-0,7	-0,0209	
212	Montagebau in Beton, vorgefertigtem Mauerwerk	0,1123	100,0	100,7	...	0,7	0,0008	
212.2	Elemente aus Beton	0,1123	100,0	100,7	...	0,7	0,0008	
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	0,9598	100,0	100,0	...	0,0	0,0004	
216.1	Kunststeinarbeiten	0,9598	100,0	100,0	...	0,0	0,0004	
22	Rohbau 2	13,1333	100,0	100,5	0,6	0,5	0,0639	
221	Fenster, Aussentüren, Tore	3,8812	100,0	101,5	...	1,5	0,0576	
221.1	Fenster aus Holz-Metall	2,7351	100,0	101,2	...	1,2	0,0340	
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	1,1461	100,0	102,1	...	2,1	0,0236	
222	Spenglerarbeiten	1,3928	100,0	99,9	...	-0,1	-0,0011	
224	Bedachungsarbeiten	2,1712	100,0	100,8	...	0,8	0,0170	
224.1	Dichtungsbeläge Flachdächer	2,1712	100,0	100,8	...	0,8	0,0170	
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	0,4191	100,0	98,9	...	-1,1	-0,0047	
225.1	Fugendichtungen	0,1771	100,0	98,7	...	-1,3	-0,0023	
225.4	Brandschutzbekleidungen und dgl.	0,2420	100,0	99,0	...	-1,0	-0,0025	
226	Fassadenputze	4,1864	100,0	99,8	...	-0,2	-0,0073	
226.1	Aussenputze	0,9765	100,0	99,7	...	-0,3	-0,0027	
226.2	Verputzte Aussenwärmeeisendämmungen	3,2099	100,0	99,9	...	-0,1	-0,0046	
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	0,4626	100,0	99,8	...	-0,2	-0,0012	
227.1	Äussere Malerarbeiten	0,4099	100,0	99,7	...	-0,3	-0,0013	
227.4	Graffitienschutz <sup>2</sup>	0,0527	100,0	100,2	...	0,2	0,0001	
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen	0,6200	100,0	100,6	...	0,6	0,0036	
228.2	Lamellenstoren (Raffstoren)	0,4586	100,0	100,6	...	0,6	0,0026	
228.3	Markisen	0,1614	100,0	100,6	...	0,6	0,0010	
23	Elektroanlagen	3,4431	100,0	98,8	-4,1	-1,2	-0,0396	
231	Starkstromanlagen	0,6162	100,0	98,8	...	-1,2	-0,0071	
232	Starkstrominstallationen	1,8912	100,0	98,9	...	-1,1	-0,0214	
233	Leuchten und Lampen	0,2452	100,0	98,9	...	-1,1	-0,0027	
236	Schwachstrominstallationen	0,5617	100,0	98,7	...	-1,3	-0,0075	
238	Provisorische Installationen	0,1288	100,0	99,3	...	-0,7	-0,0009	
24	HLLK-Anlagen <sup>3</sup>	5,7963	100,0	101,4	1,0	1,4	0,0806	
242	Heizungsanlagen	3,3237	100,0	101,5	...	1,5	0,0504	
244	Lufttechnische Anlagen	2,4726	100,0	101,2	...	1,2	0,0302	
25	Sanitäranlagen	7,6867	100,0	100,0	-0,7	0,0	0,0007	
251	Allgemeine Sanitärapparate	1,4539	100,0	99,2	...	-0,8	-0,0111	
253	Versorgungs- und Entsorgungsapparate	0,3502	100,0	101,1	...	1,1	0,0038	
254	Sanitärleitungen	0,9198	100,0	100,0	...	0,0	0,0002	
255	Dämmungen	0,1482	100,0	99,6	...	-0,4	-0,0006	
256	Sanitärinstallationselemente	1,9369	100,0	99,7	...	-0,3	-0,0053	
258	Kücheneinrichtungen	2,8777	100,0	100,5	...	0,5	0,0137	
26	Transportanlagen	0,8422	100,0	97,1	-5,5	-2,9	-0,0244	
261	Aufzüge	0,8422	100,0	97,1	...	-2,9	-0,0244	

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2018



T. 1.1

BKP-Nr. 1	Arbeitsgattung/Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2017	April 2018	April 16–April 17	April 17–April 18	April 17–April 18
27	Ausbau 1	8,1790	100,0	100,7	0,7	0,7	0,0561
271	Gipsarbeiten	3,7957	100,0	100,6	...	0,6	0,0212
271.0	Innenputze	2,5585	100,0	100,6	...	0,6	0,0145
271.1	Trockenbauarbeiten	1,2372	100,0	100,5	...	0,5	0,0067
272	Metallbauarbeiten	1,9729	100,0	100,4	...	0,4	0,0083
272.1	Metallbaufertigteile	0,1942	100,0	101,2	...	1,2	0,0024
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten	1,5221	100,0	100,1	...	0,1	0,0019
272.4	Schutzraumteile	0,2566	100,0	101,6	...	1,6	0,0041
273	Schreinerarbeiten	2,2688	100,0	101,2	...	1,2	0,0266
273.0	Innentüren	1,5304	100,0	101,4	...	1,4	0,0217
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,7384	100,0	100,7	...	0,7	0,0049
275	Schliessenanlagen	0,1416	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
28	Ausbau 2	7,4675	100,0	100,3	-0,2	0,3	0,0239
281	Bodenbeläge	5,5286	100,0	100,4	...	0,4	0,0209
281.0	Estriche (Unterlagsböden)	1,7087	100,0	100,8	...	0,8	0,0130
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,6101	100,0	100,9	...	0,9	0,0057
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	0,7383	100,0	100,2	...	0,2	0,0013
281.6	Bodenbeläge aus Platten	0,6593	100,0	100,3	...	0,3	0,0023
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,8122	100,0	99,9	...	-0,1	-0,0014
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	0,3369	100,0	101,9	...	1,9	0,0063
282.5	Wandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen	0,3369	100,0	101,9	...	1,9	0,0063
283	Deckenbekleidungen	0,2718	100,0	100,0	...	0,0	0,0001
283.2	Deckenbekleidungen aus Gips	0,0702	100,0	101,0	...	1,0	0,0007
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen	0,2016	100,0	99,7	...	-0,3	-0,0006
285	Innere Oberflächenbehandlungen	1,0508	100,0	99,6	...	-0,4	-0,0043
285.1	Innere Malerarbeiten	1,0508	100,0	99,6	...	-0,4	-0,0043
287	Baureinigung	0,2794	100,0	100,3	...	0,3	0,0010
29	Honorare	13,0836	100,0	100,3	0,0	0,3	0,0445
291	Architekt	9,1379	100,0	100,3	...	0,3	0,0311
292	Bauingenieur	1,8527	100,0	100,3	...	0,3	0,0063
293	Elektroingenieur	0,5515	100,0	100,3	...	0,3	0,0019
294	HLK-Ingenieur 3	0,8415	100,0	100,3	...	0,3	0,0029
295	Sanitäringenieur	0,7000	100,0	100,3	...	0,3	0,0024
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>5,0276</b>	<b>100,0</b>	<b>100,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0205</b>
41	Rohbau- und Ausbauarbeiten	0,3670	100,0	100,1	...	0,1	0,0003
411	Baumeisterarbeiten	0,3670	100,0	100,1	...	0,1	0,0003
411.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	0,3670	100,0	100,1	...	0,1	0,0003
42	Gartenanlagen	2,3148	100,0	100,9	0,0	0,9	0,0203
421	Gärtnerarbeiten	2,1495	100,0	100,9	...	0,9	0,0185
422	Einfriedungen	0,0878	100,0	101,9	...	1,9	0,0017
423	Ausstattungen, Geräte	0,0775	100,0	100,2	...	0,2	0,0002
44	Installationen	0,1435	100,0	99,2	0,0	-0,8	-0,0011
443	Elektroanlagen	0,1435	100,0	99,2	...	-0,8	-0,0011
45	Leitungen innerhalb Grundstück	0,9085	100,0	99,8	...	-0,2	-0,0022
452	Kanalisationsleitungen	0,9085	100,0	99,8	...	-0,2	-0,0022
46	Trassenbauten	0,3467	100,0	100,0	...	0,0	-0,0001
463	Oberbau	0,3467	100,0	100,0	...	0,0	-0,0001
49	Honorare	0,9471	100,0	100,3	0,0	0,3	0,0032
491	Architekt	0,1766	100,0	100,3	...	0,3	0,0006
493	Elektroingenieur	0,0230	100,0	100,3	...	0,3	0,0001
495	Sanitäringenieur	0,1322	100,0	100,3	...	0,3	0,0004
496	Landschaftsarchitekt	0,6153	100,0	100,3	...	0,3	0,0021
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>3,3208</b>	<b>100,0</b>	<b>100,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0038</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	0,8099	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
511	Bewilligungen, Gebühren	0,3206	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
512	Anschlussgebühren	0,4893	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
512.1	Elektrizität	0,1793	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
512.4	Wasser	0,3100	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
53	Versicherungen	0,0885	100,0	98,0	0,0	-2,0	-0,0017
531	Bauzeitversicherungen	0,0383	100,0	100,3	...	0,3	0,0001
532	Spezialversicherungen	0,0502	100,0	96,3	...	-3,7	-0,0018
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,4224	100,0	100,2	0,0	0,2	0,0056
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,4224	100,0	100,2	...	0,2	0,0056

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 die langfristige Entwicklung der Zürcher  
Wohnbaupreise verfolgt werden kann, 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 fortgeschrie-  
ben.

Der Indexstand von 100,2 Punkten im April 2018  
(Basis April 2017 = 100) ergibt für die früheren Basis-  
jahre folgende Punktestände: 1463,5 Punkte auf der  
Basis Juni 1914; 1036,8 Punkte auf der Basis Juni 1939;  
486,9 Punkte auf der Basis August 1957; 325,4 Punkte  
auf der Basis Oktober 1966; 201,3 Punkte auf der Basis  
April 1977; 137,0 Punkte auf der Basis Oktober 1988;  
122,9 Punkte auf der Basis April 1998; 111,5 auf der Ba-  
sis April 2005 (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, 1914–2018

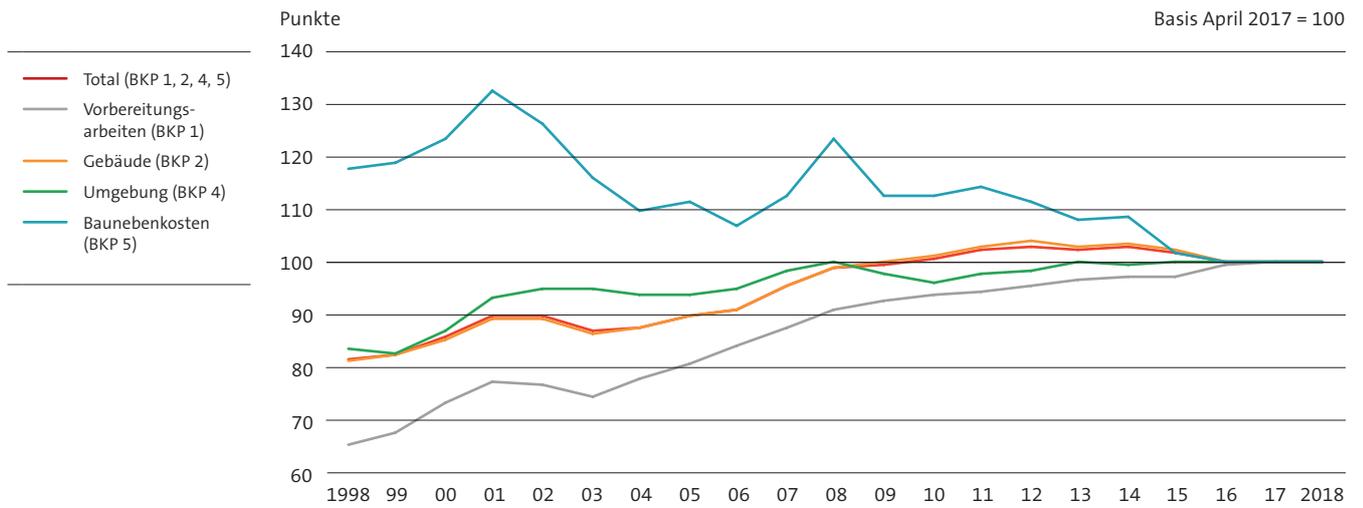
T\_3.1

Basis	zur Zeit der Basis	April 2017	April 2018	Veränderung (%) gegenüber ...	
				Vorjahr	Basis
				April 2017– April 2018	Basisjahr– April 2018
April 2017	100,0	100,0	100,2	0,2	0,2
April 2010	100,0	99,2	99,4	0,2	–0,6
April 2005	100,0	111,3	111,5	0,2	11,5
April 1998	100,0	122,6	122,9	0,2	22,9
Oktober 1988	100,0	136,7	137,0	0,2	37,0
April 1977	100,0	200,8	201,3	0,2	101,3
Oktober 1966	100,0	324,7	325,4	0,2	225,4
August 1957	100,0	485,7	486,9	0,2	386,9
Juni 1939	100,0	1034,4	1036,8	0,2	936,8
Juni 1914	100,0	1460,1	1463,5	0,2	1363,5

**Zürcher Index der Wohnbaupreise**

G\_3.1

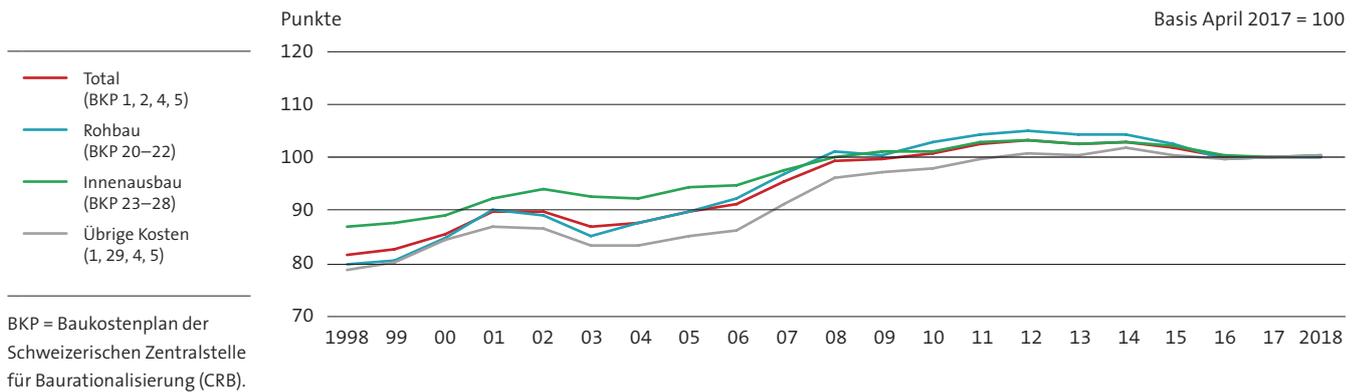
► Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1998–April 2018



**Zürcher Index der Wohnbaupreise**

G\_3.2

► Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1998–April 2018



## KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG

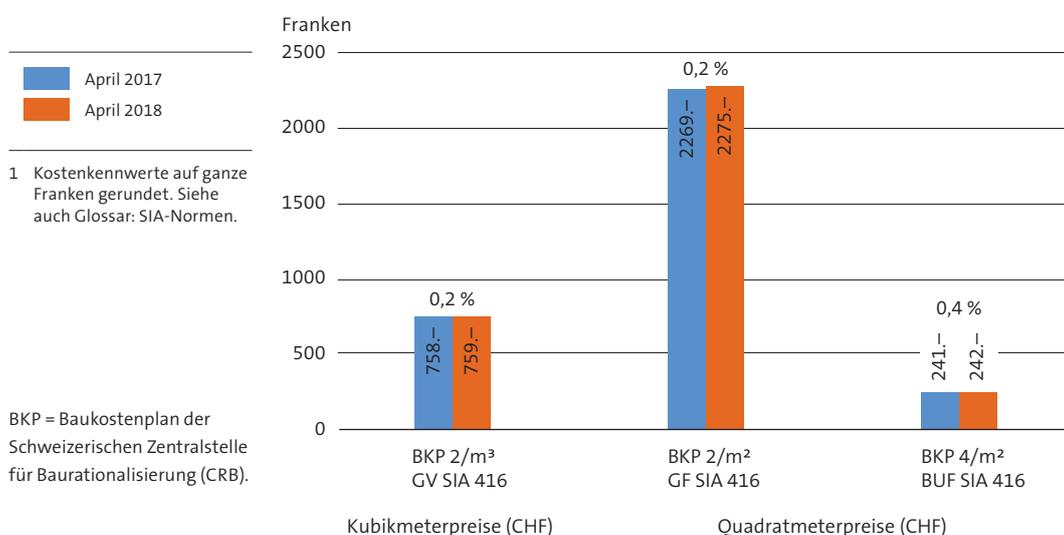
Die Kostenkennwerte – Kubik- und Quadratmeterpreise für das Gebäude bzw. Quadratmeterpreis für die bearbeitete Umgebungsfläche – sind Richtwerte für die beim Bau eines Mehrfamilienhauses anfallenden Kosten. Streng genommen sind diese Beträge nur für das Indexhaus in Zürich Friesenberg gültig. Beim Vergleich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

Der Gebäude-Kubikmeterpreis (Gebäudevolumen gemäss SIA-Norm 416) belief sich im April 2018 auf 759 Franken. Der Gebäude-Quadratmeterpreis (Geschossfläche gemäss SIA-Norm 416) betrug 2275 Franken und der Quadratmeterpreis für die Umgebung (bearbeitete Umgebungsfläche gemäss SIA-Norm 416) 242 Franken (Tabelle T\_4.1).

### Kostenkennwerte<sup>1</sup> für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4)

G\_4.1

► Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2017 und April 2018



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 2017 und April 2018

T\_4.1

Kostenkennwerte <sup>1</sup>	CHF (inkl. Mehrwertsteuer)		Veränderung (%)
	April 2017	April 2018	
<b>Gebäude • Kubikmeterpreis</b>			
BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 416	757.51	759.22	0,2 <span style="color: green;">↗</span>
<b>Gebäude • Quadratmeterpreis</b>			
BKP 2/m <sup>2</sup> , GF SIA 416	2269.39	2274.52	0,2 <span style="color: green;">↗</span>
<b>Umgebung • Quadratmeterpreis</b>			
BKP 4/m <sup>2</sup> , BUF SIA 416	241.09	242.07	0,4 <span style="color: green;">↗</span>

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 über-

geordneten 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 ist revidiert und auf eine neue Basis gestellt worden (1. April 2017 = 100). Neues Zürcher Indexhaus und somit Referenzhaus für den Zürcher Index ist 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 mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden.

Dies hat 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 dadurch die Qualität des Indexes sich gegenüber früheren Jahren reduzierte,
- die Publikation des Jahresberichts 2018 sich stark verzögerte.

## 5.3

## Kostenkennwerte

Die angepassten Leistungsverzeichnisse widerspiegeln nur annäherungsweise ein Langhaus und zwei Punkthäuser der gesamten Wohnüberbauung. Die Reduzierung der ausgeschriebenen Bauleistungen war notwendig um genügend Offerten für die Berechnung des Indexes zu erhalten. Eine exakte Bestimmung der Kostenkennwerte wurde durch die

Anpassungen jedoch verunmöglicht. Statistik Stadt Zürich weist neu die effektiven Kostenkennwerte des Zürcher Indexhauses aus. Diese werden jedes Jahr mit der Entwicklung des Indexes fortgeschrieben. Die Kostenkennwerte stammen aus der Bauabrechnung der Wohnüberbauung Triemli 1 der Zürcher Baugenossenschaft Rotach.

## 6

## L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2018

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 0,2 % entre avril 2017 et avril 2018 pour s'établir à 100,2 points (base avril 2017 = 100). En 2017, l'indice zurichois des prix de la construction était resté stable par rapport à l'année précédente. En 2016, il avait en revanche accusé une baisse de 1,8 %.

Entre avril 2017 et avril 2018, le niveau des prix a légèrement progressé dans les 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 for-

te hausse avec un renchérissement de 0,4 % (année précédente : 0,0 %). Le niveau des prix a augmenté de 0,2 % pour chacun des groupes principaux *Travaux préparatoires* (CFC 1 ; année précédente : + 0,4 %) et *Bâtiment* (CFC 2 ; année précédente : 0,0 %). Le renchérissement a été moins marqué dans le groupe principal *Frais secondaires* avec une hausse de 0,1 % (CFC 5 ; année précédente : 0,0 %).

La légère 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 des *Travaux préparatoires* (CFC 1), l'indice a progressé de 0,2 % entre avril 2017 et avril 2018 (année précédente : + 0,4 %). Cette évolution tient essentiellement à la hausse de l'indice du groupe *Travaux spéciaux de génie civil* (CFC 17 : + 0,2 %). 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 évolué de façon similaire à l'indice total avec une progression de 0,2 % entre avril 2017 et avril 2018 (année précédente : 0,0 %).

Les indices des groupes *Installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement* (CFC 24 : + 1,4 %), *Gros œuvre 2* (CFC 22 : + 0,5 %), *Aménagements intérieurs 1* (CFC 27 : + 0,7 %), *Honoraires* (CFC 29 : + 0,3 %) et *Gros œuvre 2* (CFC 28 : + 0,3 %) ont été supérieurs au niveau du relevé précédent.

Les indices des groupes *Installations électriques* (CFC 23 : - 1,2 %), *Installations de transport* (CFC 26 : - 2,9 %) et *Excavation* (CFC 20 : - 0,4 %) sont ressortis inférieurs au niveau du relevé précédent.

Les indices des groupes *Gros œuvre 1* et *Installations sanitaires* sont restés stables sur l'année (CFC 21 et 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 0,4 % entre avril 2017 et avril 2018 (année précédente : 0,0 %). Cette évolution est presque entièrement due à la nette hausse du sous-groupe *Travaux de jardinage* (CFC 421 : + 0,9 %).

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 0,1 % entre avril 2017 et avril 2018 (année précédente : 0,0 %). Le groupe *Financement à partir du début des travaux* (CFC 54 : + 0,2 %) a enregistré une hausse des prix. Le groupe *Assurances* (BKP 53 : - 2,0 %) s'est en revanche distingué par une nette baisse des prix, mais il ne représente qu'une part très faible dans le calcul des frais secondaires. L'indice du groupe *Autorisations, taxes* (CFC 51) est resté inchangé par rapport à l'année précédente.

## 6.2

### Nouvelle base pour l'indice zurichois

L'indice zurichois des prix de la construction de logements a été révisé et s'appuie désormais sur une nouvelle base (1er avril 2017 = 100). Le nouvel immeuble de référence de l'indice zurichois est le complexe résidentiel Triemli 1 achevé en 2016 de la coopérative de construction zurichoise Rotach. Il se compose de deux immeubles longs et de cinq immeubles tours. Pour une partie d'entre eux – un immeuble long et deux immeubles tours – l'Office statistique de la ville de Zurich lance chaque année un appel d'offres à environ 200 entreprises de construction de la région de Zurich et calcule ensuite l'indice zurichois des prix de la construction de logements à partir de quelque 400 offres différentes.

La recherche d'un immeuble de référence adéquat et l'adaptation des cahiers des charges à des fins statistiques ont occasionné des difficultés importantes. En conséquence,

- la publication du rapport annuel 2018 a été considérablement retardée,
- la qualité de l'indice a diminué par rapport aux années précédentes.

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

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2018

T 6.1



N° CFC <sup>1</sup>	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale
			avril 2017	avril 2018	avril 16–avril 17	avril 17–avril 18	avril 17–avril 18
...	<b>Indice total (CFC 1, 2, 4, 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2292</b>
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>6,9658</b>	<b>100,0</b>	<b>100,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0135</b>
17	Traveau spéciaux de génie civil	5,8869	100,0	100,2	-0,1	0,2	0,0098
171	Pieux	3,7010	100,0	100,3	...	0,3	0,0120
172	Enceintes de fouilles	1,3732	100,0	100,4	...	0,4	0,0051
174	Ancrages	0,1629	100,0	100,4	...	0,4	0,0006
175	Etanchement des ouvrages enterrés	0,4178	100,0	98,0	...	-2,0	-0,0083
176	Epuisement des eaux	0,2320	100,0	100,2	...	0,2	0,0004
176.0	Epuisement de surface	0,2320	100,0	100,2	...	0,2	0,0004
19	Honoraires	1,0789	100,0	100,3	0,3	0,3	0,0037
191	Architecte	0,5050	100,0	100,3	...	0,3	0,0017
192	Ingénieur civil	0,5739	100,0	100,3	...	0,3	0,0020
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>84,6858</b>	<b>100,0</b>	<b>100,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1914</b>
20	Excavation	4,8739	100,0	99,6	-0,1	-0,4	-0,0213
201	Fouilles en pleine masse	4,8739	100,0	99,6	...	-0,4	-0,0213
201.0	Installations de chantier	0,3682	100,0	98,8	...	-1,2	-0,0044
201.1	Terrassements	4,5057	100,0	99,6	...	-0,4	-0,0169
21	Gros œuvre 1	20,1802	100,0	100,0	0,4	0,0	0,0068
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	19,1081	100,0	100,0	...	0,0	0,0056
211.0	Installations de chantier	2,7581	100,0	100,0	...	0,0	-0,0003
211.1	Echafaudages	0,8586	100,0	98,1	...	-1,9	-0,0166
211.4	Canalisations intérieures	1,7033	100,0	99,8	...	-0,2	-0,0040
211.5	Béton et béton armé	10,9561	100,0	100,4	...	0,4	0,0475
211.6	Maçonnerie	2,8320	100,0	99,3	...	-0,7	-0,0209
212	Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie	0,1123	100,0	100,7	...	0,7	0,0008
212.2	Éléments préfabriqués en béton	0,1123	100,0	100,7	...	0,7	0,0008
216	Travaux en pierre naturelle et en pierre artificielle	0,9598	100,0	100,0	...	0,0	0,0004
216.1	Travaux en pierre artificielle	0,9598	100,0	100,0	...	0,0	0,0004
22	Gros oeuvre 2	13,1333	100,0	100,5	0,6	0,5	0,0639
221	Fenêtres, portes extérieures	3,8812	100,0	101,5	...	1,5	0,0576
221.1	Fenêtres en bois-métal	2,7351	100,0	101,2	...	1,2	0,0340
221.6	Portes extérieures en métal	1,1461	100,0	102,1	...	2,1	0,0236
222	Ferblanterie	1,3928	100,0	99,9	...	-0,1	-0,0011
224	Couverture	2,1712	100,0	100,8	...	0,8	0,0170
224.1	Couches d'étanchéité toitures plates	2,1712	100,0	100,8	...	0,8	0,0170
225	Etanchéités et isolations spéciales	0,4191	100,0	98,9	...	-1,1	-0,0047
225.1	Etanchement des joints	0,1771	100,0	98,7	...	-1,3	-0,0023
225.4	Revêtements coupe-feu, etc.	0,2420	100,0	99,0	...	-1,0	-0,0025
226	Crépiage de façade	4,1864	100,0	99,8	...	-0,2	-0,0073
226.1	Crépis et enduits extérieurs	0,9765	100,0	99,7	...	-0,3	-0,0027
226.2	Isolations thermiques extérieures crépis	3,2099	100,0	99,9	...	-0,1	-0,0046
227	Traitement des surfaces extérieures	0,4626	100,0	99,8	...	-0,2	-0,0012
227.1	Peinture extérieure	0,4099	100,0	99,7	...	-0,3	-0,0013
227.4	Protection contre les graffiti <sup>2</sup>	0,0527	100,0	100,2	...	0,2	0,0001
228	Dispositifs extérieurs de fermeture, équipements de protection contre le soleil	0,6200	100,0	100,6	...	0,6	0,0036
228.2	Stores à lamelles	0,4586	100,0	100,6	...	0,6	0,0026
228.3	Stores en toile	0,1614	100,0	100,6	...	0,6	0,0010
23	Installations électriques	3,4431	100,0	98,8	-4,1	-1,2	-0,0396
231	Équipements à courant fort	0,6162	100,0	98,8	...	-1,2	-0,0071
232	Installations à courant fort	1,8912	100,0	98,9	...	-1,1	-0,0214
233	Luminaires	0,2452	100,0	98,9	...	-1,1	-0,0027
236	Installations à courant faible	0,5617	100,0	98,7	...	-1,3	-0,0075
238	Installations provisoires	0,1288	100,0	99,3	...	-0,7	-0,0009
24	Installations CVC <sup>3</sup>	5,7963	100,0	101,4	1,0	1,4	0,0806
242	Installations de chauffage	3,3237	100,0	101,5	...	1,5	0,0504
244	Installations de ventilation et de conditionnement d'air	2,4726	100,0	101,2	...	1,2	0,0302
25	Installations sanitaires	7,6867	100,0	100,0	-0,7	0,0	0,0007
251	Appareils sanitaires courants	1,4539	100,0	99,2	...	-0,8	-0,0111
253	Appareils d'alimentation et d'évacuation	0,3502	100,0	101,1	...	1,1	0,0038
254	Conduites sanitaires	0,9198	100,0	100,0	...	0,0	0,0002
255	Isolations	0,1482	100,0	99,6	...	-0,4	-0,0006
256	Unités avec installations sanitaires incorporées	1,9369	100,0	99,7	...	-0,3	-0,0053
258	Équipements de cuisine	2,8777	100,0	100,5	...	0,5	0,0137
26	Installations de transport	0,8422	100,0	97,1	-5,5	-2,9	-0,0244
261	Ascenseurs	0,8422	100,0	97,1	...	-2,9	-0,0244

**Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2017 = 100**  
 ► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2018

↑  
T.6.1

N° CFC <sup>1</sup>	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale avril 17–avril 18
			avril 2017	avril 2018	avril 16–avril 17	avril 17–avril 18	
27	Aménagements intérieurs 1	8,1790	100,0	100,7	0,7	0,7	0,0561
271	Plâtrerie	3,7957	100,0	100,6	...	0,6	0,0212
271.0	Crépis et enduits intérieurs	2,5585	100,0	100,6	...	0,6	0,0145
271.1	Construction à sec	1,2372	100,0	100,5	...	0,5	0,0067
272	Ouvrages métalliques	1,9729	100,0	100,4	...	0,4	0,0083
272.1	Éléments préfabriqués en métal	0,1942	100,0	101,2	...	1,2	0,0024
272.2	Ouvrages métalliques courants	1,5221	100,0	100,1	...	0,1	0,0019
272.4	Éléments préfabriqués pour abris P.C.	0,2566	100,0	101,6	...	1,6	0,0041
273	Menuiserie en bois	2,2688	100,0	101,2	...	1,2	0,0266
273.0	Portes intérieures	1,5304	100,0	101,4	...	1,4	0,0217
273.3	Menuiserie courante	0,7384	100,0	100,7	...	0,7	0,0049
275	Systèmes de verrouillage	0,1416	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
28	Aménagements intérieurs 2	7,4675	100,0	100,3	-0,2	0,3	0,0239
281	Revêtements de sol	5,5286	100,0	100,4	...	0,4	0,0209
281.0	Chapes	1,7087	100,0	100,8	...	0,8	0,0130
281.1	Revêtements de sol sans joints	0,6101	100,0	100,9	...	0,9	0,0057
281.5	Revêtements de sol en pierre artificielle	0,7383	100,0	100,2	...	0,2	0,0013
281.6	Carrelages	0,6593	100,0	100,3	...	0,3	0,0023
281.7	Revêtements de sol en bois	1,8122	100,0	99,9	...	-0,1	-0,0014
282	Revêtements de paroi	0,3369	100,0	101,9	...	1,9	0,0063
282.5	Revêtements de paroi en bois et dérivés du bois	0,3369	100,0	101,9	...	1,9	0,0063
283	Faux-plafonds	0,2718	100,0	100,0	...	0,0	0,0001
283.2	Faux-plafonds en plâtre	0,0702	100,0	101,0	...	1,0	0,0007
283.4	Faux-plafonds en bois, dérivés du bois	0,2016	100,0	99,7	...	-0,3	-0,0006
285	Traitement des surfaces intérieures	1,0508	100,0	99,6	...	-0,4	-0,0043
285.1	Peinture intérieure	1,0508	100,0	99,6	...	-0,4	-0,0043
287	Nettoyage du bâtiment	0,2794	100,0	100,3	...	0,3	0,0010
29	Honoraires	13,0836	100,0	100,3	0,0	0,3	0,0445
291	Architecte	9,1379	100,0	100,3	...	0,3	0,0311
292	Ingénieur civil	1,8527	100,0	100,3	...	0,3	0,0063
293	Ingénieur électricien	0,5515	100,0	100,3	...	0,3	0,0019
294	Ingénieur CVC <sup>3</sup>	0,8415	100,0	100,3	...	0,3	0,0029
295	Ingénieur en installations sanitaires	0,7000	100,0	100,3	...	0,3	0,0024
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>5,0276</b>	<b>100,0</b>	<b>100,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0205</b>
41	Constructions	0,3670	100,0	100,1	...	0,1	0,0003
411	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	0,3670	100,0	100,1	...	0,1	0,0003
411.5	Béton et béton armé	0,3670	100,0	100,1	...	0,1	0,0003
42	Jardins	2,3148	100,0	100,9	0,0	0,9	0,0203
421	Travaux de jardinage	2,1495	100,0	100,9	...	0,9	0,0185
422	Clôtures	0,0878	100,0	101,9	...	1,9	0,0017
423	Equipements, engins	0,0775	100,0	100,2	...	0,2	0,0002
44	Installations	0,1435	100,0	99,2	0,0	-0,8	-0,0011
443	Installations électriques	0,1435	100,0	99,2	...	-0,8	-0,0011
45	Conduites à l'intérieur de la parcelle	0,9085	100,0	99,8	...	-0,2	-0,0022
452	Canalisations	0,9085	100,0	99,8	...	-0,2	-0,0022
46	Tracés	0,3467	100,0	100,0	...	0,0	-0,0001
463	Travaux de superstructure (chaussées, voies)	0,3467	100,0	100,0	...	0,0	-0,0001
49	Honoraires	0,9471	100,0	100,3	0,0	0,3	0,0032
491	Architecte	0,1766	100,0	100,3	...	0,3	0,0006
493	Ingénieur électricien	0,0230	100,0	100,3	...	0,3	0,0001
495	Ingénieur en installations sanitaires	0,1322	100,0	100,3	...	0,3	0,0004
496	Architecte paysagiste	0,6153	100,0	100,3	...	0,3	0,0021
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>3,3208</b>	<b>100,0</b>	<b>100,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0038</b>
51	Autorisations, taxes	0,8099	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
511	Autorisations, taxes	0,3206	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
512	Taxes de raccordement	0,4893	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
512.1	Electricité	0,1793	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
512.4	Eau	0,3100	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
53	Assurances	0,0885	100,0	98,0	0,0	-2,0	-0,0017
531	Assurances pour travaux en cours	0,0383	100,0	100,3	...	0,3	0,0001
532	Assurances spéciales	0,0502	100,0	96,3	...	-3,7	-0,0018
54	Financement à partir du début des travaux	2,4224	100,0	100,2	0,0	0,2	0,0056
542	Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires	2,4224	100,0	100,2	...	0,2	0,0056

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



Jahr	Stichtag	Total	Sondergliederungen		
		Gesamtkosten <sup>1</sup>	Rohbau <sup>2</sup>	Innenausbau <sup>3</sup>	Übrige Kosten <sup>4</sup>
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	Sondergliederungen			
		Total Gesamtkosten <sup>1</sup>	Rohbau <sup>2</sup>	Innenausbau <sup>3</sup>	Übrige Kosten <sup>4</sup>
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

## GLOSSAR

**Beitrag zur Veränderung des Totalindex** Diese Kennzahl misst den Beitrag einer Indexposition zur Veränderung des Totalindex gegenüber der Vorerhebung. 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 Vorerhebung 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 anfallenden Kosten ab, ohne deren allfälligen 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 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 Statistik Stadt Zürich sich 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.

**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 2017 und April 2018	3
T_1.2	Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2017–2018	5
T_1.3	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100 – Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2018	6
T_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100 – Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2018	8
T_1.5	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100 – Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2018	9
T_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2017 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2018	12
T_3.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex, 1914–2018	14
T_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte – April 2017 und April 2018	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 2018	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 1998–April 2018	4
G_1.2	Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich – Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2008–1. Quartal 2018	5
G_1.3	Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2008–1. Quartal 2018	5
G_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2017–April 2018	7
G_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2017–2018	11
G_3.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1998–April 2018	15
G_3.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1998–April 2018	15
G_4.1	Kostenkennwerte für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4) – Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2017 und April 2018	16



➔ **An weiteren Informationen interessiert?**  
**Abonnieren Sie unseren Newsletter**  
unter [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

