



# ZÜRCHER INDEX

Zürcher Baupreise sinken zwischen  
April 2015 und April 2016 um 1,8 Prozent

# DER WOHNBAUPREISE 2016

# INHALT

**Résumé en français  
voir chapitre 6**

<b>1</b>	<b>DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2016</b>	3
1.1	Die wichtigsten Kennzahlen	3
1.2	Gründe für den Indexrückgang	4
1.3	Verschiedene Sondergliederungen	6
1.4	Beiträge zur Veränderung des Totalindex	7
1.5	Indexpositionen mit einem Gewicht von über zwei 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 und Übergangskonten	11
<b>3</b>	<b>KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG</b>	14
3.1	Kubik- und Quadratmeterpreise für das Gebäude	14
3.2	Quadratmeterpreise für die Umgebung	16
<b>4</b>	<b>ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE SEIT 1914</b>	16
4.1	Indizes früherer Basisjahre	16
<b>5</b>	<b>KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE</b>	18
5.1	Offertenmethode und Laspeyres-Indizes	18
5.2	Indexhaus in Zürich Schwamendingen	18
5.3	Baupreisindex statt Baukostenindex	18
<b>6</b>	<b>L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2015</b>	19
6.1	L'évolution des prix de la construction de logements à Zurich dans le détail	19
	<b>ANHANG</b>	22
	<b>GLOSSAR</b>	24
	<b>QUELLE</b>	26
	<b>VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN</b>	26
	<b>DAS INDEXHAUS IN ZÜRICH SCHWAMENDINGEN</b>	27
	<b>PUBLIKATIONEN VON STATISTIK STADT ZÜRICH</b>	28

Herausgeberin  
Stadt Zürich  
Statistik Stadt Zürich  
Napfgrasse 6, 8001 Zürich

Telefon 044 412 08 00  
www.stadt-zuerich.ch/statistik

Reihe  
Zürcher Index der Wohnbaupreise

ISSN  
1662-1123

8. Juli 2016

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

Auflage  
1000 Exemplare, gedruckt auf  
RecyStar (100 % Altpapier ohne  
optische Aufheller)

Redaktionelle Bearbeitung  
Martin Annaheim

Gestaltung  
dreh gmbh, Zürich

Fotografie  
Markus Jäger

## 1

## DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2016

Der von Statistik Stadt Zürich jährlich berechnete Zürcher Index der Wohnbaupreise ist zwischen April 2015 und April 2016 um 1,8 Prozent gesunken und hat den Stand von 99,2 Punkten erreicht (Basis April 2010 = 100). 2015 verzeichnete der Zürcher Baupreisindex innert Jahresfrist einen Rückgang von 1,2 Prozent, 2014 hingegen einen Anstieg von 0,5 Prozent. Zum Vergleich: Der Zürcher Index der Konsumentenpreise sank zwischen April 2015 und 2016 um 0,9 Prozent und zwischen April 2014 und April 2015 um 0,2 Prozent.

## 1.1

## Die wichtigsten Kennzahlen

In zwei der vier Hauptgruppen des Zürcher Index der Wohnbaupreise sanken die Preisniveaus zwischen April 2015 und April 2016: In der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2), der wichtigsten Hauptgruppe, um durchschnittlich 2,2 Prozent (Vorjahr: -1,2%) und in der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) um 1,6 Prozent (Vorjahr: -6,7%). In der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) stiegen die Preise innert Jahresfrist um 2,3 Prozent (Vorjahr: +0,1%), in der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) um 0,1 Prozent (Vorjahr: +0,2%).

Der Gebäude-Kubikmeterpreis (Gebäudevolumen gemäss SIA-Norm 416) belief sich im April 2016 auf 711 Franken (gemäss der früheren SIA-Norm 116 auf 648 Franken). Der Gebäude-Quadratmeterpreis (Geschossfläche gemäss SIA-Norm 416) betrug 2096 Franken und der Quadratmeterpreis für die Umgebung (bearbeitete Umgebungsfläche gemäss SIA-Norm 416) 256 Franken (Tabellen T\_1.1 und T\_1.2).

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Indizes

► April 2015 und April 2016

T\_1.1

Indexexposition	Index (Punkte)		Veränderung (%)		
	Basis April 2010 = 100	April 2015			April 2016
<b>Total (BKP 1, 2, 4, 5)</b>		<b>101,0</b>	<b>99,2</b>	<b>-1,8</b>	↘
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		103,6	105,9	2,3	↗
Gebäude (BKP 2)		101,0	98,7	-2,2	↘
Umgebung (BKP 4)		103,7	103,8	0,1	↗
Baunebenkosten und Übergangskonten (BKP 5)		90,2	88,7	-1,6	↘

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte

► April 2015 und April 2016

T\_1.2

Kostenkennwerte <sup>1</sup>	CHF (inkl. Mehrwertsteuer)		Veränderung (%)	
	April 15	April 16		
<b>Gebäude • Kubikmeterpreis</b>				
BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 416	727.–	711.–	-2,2	↘
BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 116	662.–	648.–	-2,2	↘
<b>Gebäude • Quadratmeterpreis</b>				
BKP 2/m <sup>2</sup> , GF SIA 416	2 143.–	2 096.–	-2,2	↘
<b>Umgebung • Quadratmeterpreis</b>				
BKP 4/m <sup>2</sup> , BUF SIA 416	256.–	256.–	0,1	↗

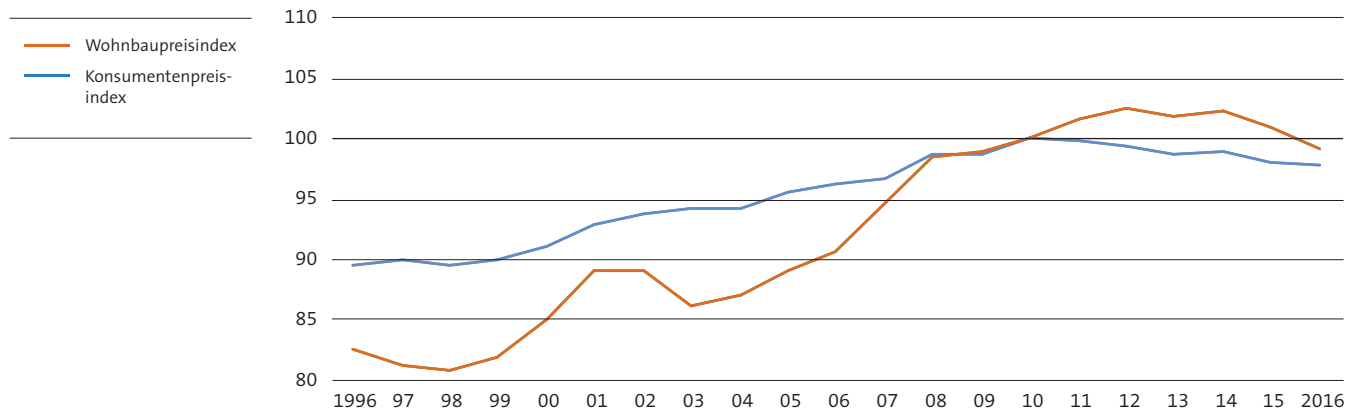
BKP = Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

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

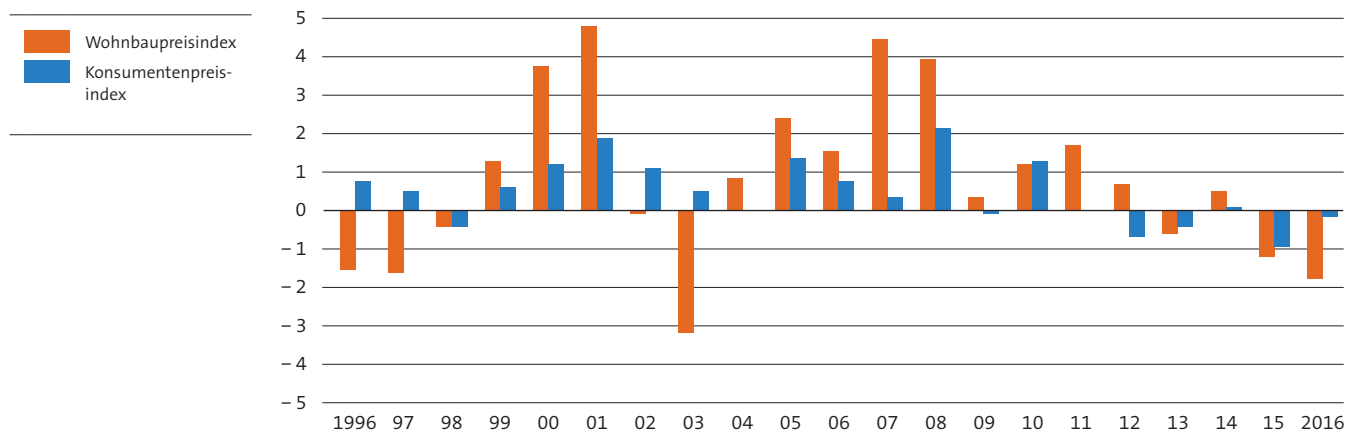
**Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Index der Konsumentenpreise**

G\_1.1

► Entwicklung der Totalindizes, April 1996–April 2016

Indexstand der Totalindizes Basis April 2010 = 100 Punkte

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

**1.2****Gründe für den Indexrückgang**

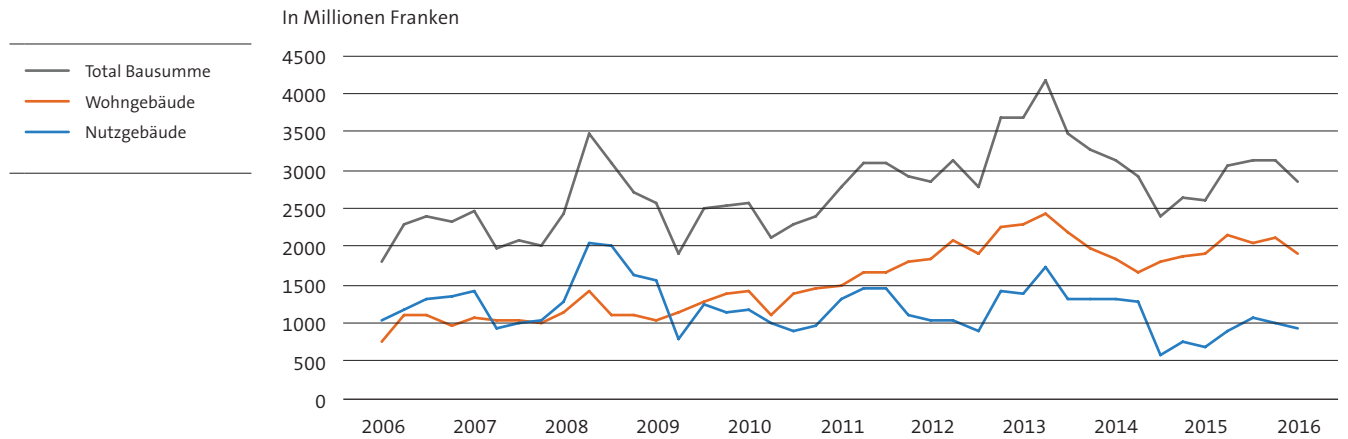
Als Gründe für den deutlichen Rückgang der Baupreise zwischen April 2015 und April 2016 nannten die Firmen vor allem tiefere Materialpreise, nicht zuletzt aufgrund des starken Frankens. Im Weiteren scheinen sich die leicht getrübbten Konjunkturaussichten in der Baubranche teuerungsdämpfend auszuwirken. Und dies, obwohl die Baufirmen in der Stadt Zürich nach wie vor gut ausgelastet sind (Grafiken G\_1.2. und G\_1.3). Ende März 2016 lag die Bausumme aller im Bau befindlichen Gebäude mit gut 5,0 Milliarden Franken nur um 1,0 Prozent unter

dem Vorjahresstand. Die mittelfristigen Aussichten sind sogar noch etwas besser als im Jahr zuvor: Die Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude – also gewissermassen der Arbeitsvorrat der Baufirmen – betrug Ende März 2016 gut 2,8 Milliarden Franken. Das sind 9,0 Prozent mehr als vor einem Jahr. Für diesen Anstieg war allerdings allein das Segment «Nutzgebäude» verantwortlich; im Segment «Wohngebäude» resultierte ein Rückgang von 0,2 Prozent (Tabelle T\_1.3).

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

G\_1.2

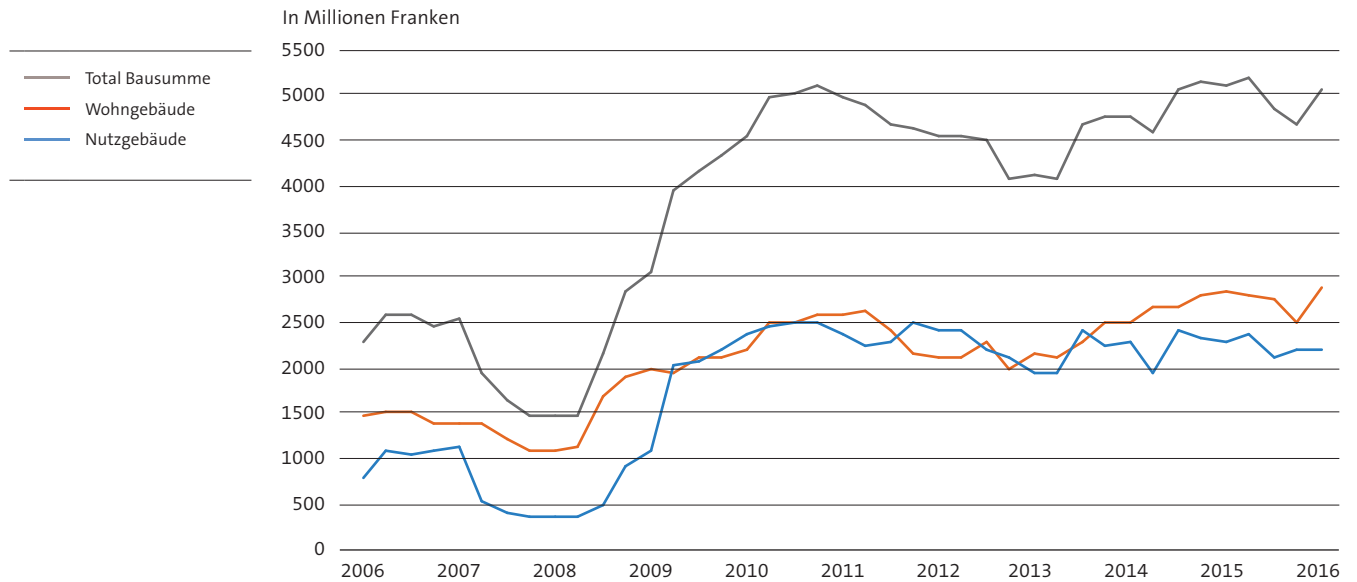
► Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2006–1. Quartal 2016



**Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich**

G\_1.3

► Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2006–1. Quartal 2016



**Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich**

T\_1.3

► Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2015–2016

	2015				2016		Veränderung (%)
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	1.Q. 2015–1.Q. 2016	
<b>Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude</b>							
Total	2611,8	3042,4	3117,5	3132,7	2847,8	+9,0	
Wohngebäude	1920,9	2166,1	2049,6	2128,3	1916,3	-0,2	
Nutzgebäude	690,9	876,3	1067,9	1004,4	931,5	+34,8	
<b>Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude</b>							
Total	5102,1	5173,2	4858,5	4693,6	5050,8	-1,0	
Wohngebäude	2833,9	2818,7	2754,1	2501,0	2868,8	+1,2	
Nutzgebäude	2268,2	2354,5	2104,3	2192,6	2182,0	-3,8	

## 1.3

## Verschiedene Sondergliederungen

Der *Rohbau-Index* (BKP 20–22; Gewicht: 36,6 %) sank zwischen April 2015 und April 2016 um durchschnittlich 2,9 Prozent (Vorjahr: –1,5 %), der etwas weniger stark gewichtete *Innenausbau-Index* (BKP 23–28; Gewicht: 34,9 %) um 1,6 Prozent (Vorjahr: –0,9 %) und der Index der Übrigen Kosten (BKP 1, 29, 4, 5; Gewicht: 28,5 %) um 0,6 Prozent (Vorjahr: –1,2 %).

Die *Honorare* (BKP 19, 29, 49) der Hauptgruppen *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1), *Gebäude* (BKP 2) und *Umgebung* (BKP 4), die zusammen einen Gewichtsanteil von knapp 17,0 Prozent am Totalindex haben,

sanken gegenüber der Vorerhebung um durchschnittlich 1,4 Prozent (Vorjahr: –1,2 %). Grund dafür war die gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Prozent gesunkene Gesamtbausumme.

Die Indexziffer der Gruppe *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54) sank zwischen April 2015 und April 2016 trotz stabiler Baukreditzinsen um 1,8 Prozent (Vorjahr: –7,6 %). Grund dafür war die um ebenfalls 1,8 Prozent tiefere Gesamtbausumme (Tabelle T\_1.4).

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2016

T 1.4

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur
			April 2015	April 2016	April 14– April 15	April 15– April 16	Veränderung des Totalindex
			April 15– April 16				April 15– April 16
...	<b>Total (BKP 1, 2, 4, 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>101,0</b>	<b>99,2</b>	<b>–1,2</b>	<b>–1,8</b>	<b>–1,7816</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	6,7055	103,6	105,9	0,1	2,3	0,1511
2	Gebäude	86,1233	101,0	98,7	–1,2	–2,2	–1,9017
20	Baugrube	6,1707	102,5	102,0	–1,0	–0,5	–0,0309
21	Rohbau 1	21,1010	99,4	95,7	–1,9	–3,8	–0,8008
22	Rohbau 2	9,3277	98,8	96,5	–1,1	–2,3	–0,2184
23	Elektroanlagen	3,2342	102,4	98,4	–1,7	–3,9	–0,1257
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- anlagen	7,7617	102,0	97,2	–1,0	–4,8	–0,3700
25	Sanitäreanlagen	9,3974	101,0	101,1	0,4	0,2	0,0169
26	Transportanlagen	1,2382	84,5	83,5	–6,4	–1,2	–0,0151
27	Ausbau 1	6,3196	102,1	101,4	–1,3	–0,7	–0,0445
28	Ausbau 2	6,9072	101,9	101,4	–0,7	–0,5	–0,0346
29	Honorare	14,6656	103,5	101,6	–1,3	–1,9	–0,2785
4	Umgebung	4,8780	103,7	103,8	0,2	0,1	0,0049
5	Baunebenkosten	2,2932	90,2	88,7	–6,7	–1,6	–0,0359
...	<b>Sondergliederungen</b>						
20–22	Rohbau	36,5994	99,8	96,9	–1,5	–2,9	–1,0501
23–28	Innenausbau	34,8583	101,1	99,5	–0,9	–1,6	–0,5730
1, 29, 4, 5	Übrige Kosten	28,5423	102,5	101,9	–1,2	–0,6	–0,1584
19, 29, 49	Honorare	16,9504	100,7	99,2	–1,2	–1,4	–0,2439
...	Index ohne Honorare	83,0496	99,0	97,2	–1,2	–1,9	–1,5376
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,0106	88,8	87,2	–7,6	–1,8	–0,0353
...	Index ohne Finanzierung ab Bau- beginn	97,9894	101,3	99,5	–1,1	–1,8	–1,7464
...	Index ohne Baunebenkosten	97,7068	101,3	99,5	–1,1	–1,8	–1,7457
...	Index ohne Vorbereitungsarbeiten und Baunebenkosten	91,0013	101,1	99,0	–1,2	–2,1	–1,8968

1 Gliederung nach Baukostenplan (BKP) 2001 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

## 1.4

## Beiträge zur Veränderung des Totalindex

Wie sich die einzelnen BKP-Hauptgruppen zwischen April 2015 und April 2016 verändert und wie stark diese einzelnen Veränderungen zum 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\_1.5 zusammengestellt.

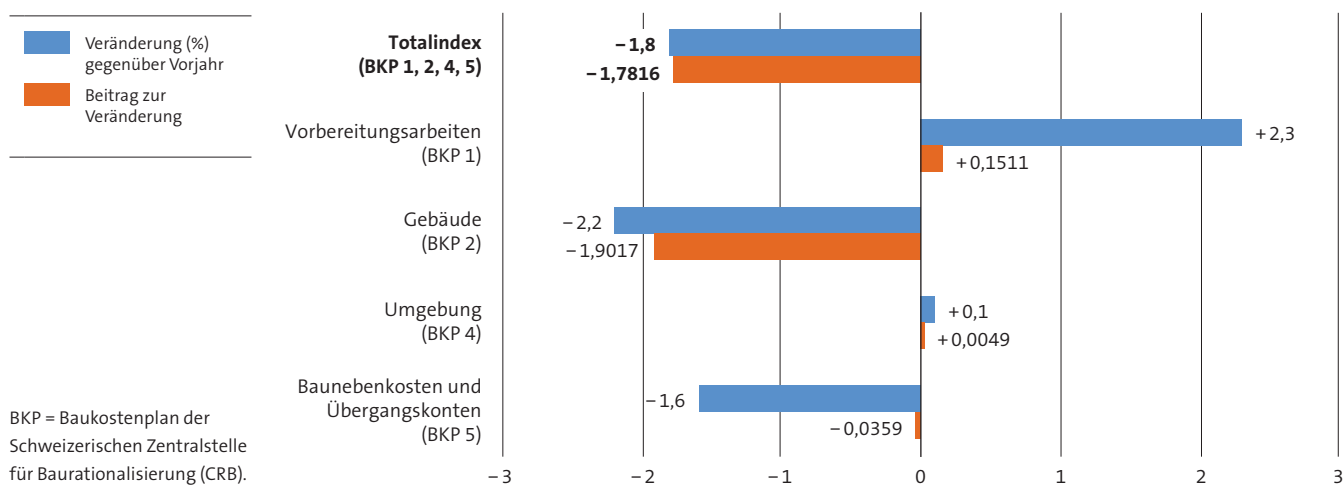
Je grösser das Gewicht einer Indexposition ist, umso stärker wirkt sich eine Zu- oder Abnahme dieser Indexposition auf die Veränderung des Totalindex aus. Die Gattung *Beton- und Stahlbeton-*

*arbeiten* (BKP 211.5) und die Untergruppe *Lüftungsanlagen* (BKP 244) beispielsweise verzeichneten zwischen April 2015 und April 2016 ein Minus von 5,0 bzw. 6,9 Prozent. Der Beitrag zur Veränderung des Totalindex der Position *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5; Gewicht: 14,3%) war aber mit minus 0,7091 rund 3-mal so gross wie derjenige der markant schwächer gewichteten Position *Lüftungsanlagen* (BKP 244; Gewicht: 3,5%) mit lediglich minus 0,2391.

## Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2015–April 2016

G\_1.4



## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

▶ Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2016

T\_1.5



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 15–April 16	April 2016
					April 15–April 16	April 2016
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,2782	93,0	-5,0		-0,7091
244	Lüftungsanlagen	3,4685	97,0	-6,9		-0,2391
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,7324	92,6	-5,9		-0,1615
291	Architekt (Honorar: Gebäude)	8,9262	101,7	-1,7		-0,1498
292	Bauingenieur (Honorar: Gebäude)	2,8638	100,1	-2,7		-0,0772
243	Wärmeverteilung	2,3329	97,1	-2,9		-0,0672
242	Wärmeerzeugung	1,9603	97,4	-3,2		-0,0637
236	Schwachstrominstallationen	0,7246	82,8	-7,6		-0,0553
232	Starkstrominstallationen	1,8075	104,9	-3,0		-0,0538
211.6	Maurerarbeiten	3,3475	101,3	-1,5		-0,0508
294	HLKK-Ingenieur <sup>2</sup> (Honorar: Gebäude)	1,2221	101,2	-3,5		-0,0427
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,0106	87,2	-1,8		-0,0353
201.1	Erdarbeiten	6,0853	101,9	-0,6		-0,0343
282.4	Wandbeläge: Plattenarbeiten	0,7705	93,1	-4,1		-0,0313
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1,7238	99,7	-1,8		-0,0306
211.0	Baustelleneinrichtung (Baumeisterarbeiten)	1,8584	102,1	-1,4		-0,0254
231	Apparate Starkstrom	0,5445	97,4	-3,3		-0,0180
273.0	Innentüren aus Holz	1,0008	102,9	-1,7		-0,0173
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,5071	101,9	-1,1		-0,0168
293	Elektroingenieur (Honorar: Gebäude)	0,6196	102,4	-2,6		-0,0160
261	Aufzüge	1,2382	83,5	-1,2		-0,0151
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,3392	90,8	-0,5		-0,0128
161	Strassen	1,2168	102,8	-0,8		-0,0103
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	102,2	-0,3		-0,0103
271.1	Spezielle Gipsarbeiten	0,3091	103,7	-3,3		-0,0101
281.6	Bodenbeläge: Plattenarbeiten	0,3128	95,4	-3,1		-0,0098
212.2	Elemente aus Beton	0,4536	91,3	-2,1		-0,0095
254	Sanitärleitungen	2,3540	93,2	-0,4		-0,0095
222	Spenglerarbeiten	0,8071	105,0	-1,1		-0,0089
287	Baureinigung	0,1989	102,9	-3,9		-0,0077
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	1,0698	102,6	-0,7		-0,0073
228.1	Rollläden	0,2277	106,3	-2,8		-0,0064
259	Übriges (Sanitäreanlagen: Wärmemesser, Wasser während der Bauzeit)	0,1225	91,8	-4,8		-0,0059
211.3	Baumeisteraushub	0,3694	103,8	-1,6		-0,0058
225.1	Fugendichtungen	0,1690	101,4	-2,7		-0,0046
256	Sanitärinstallationslemente	0,6344	95,9	-0,7		-0,0045
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,3742	106,4	-1,0		-0,0037
123	Untertfangungen	0,2528	102,9	-1,3		-0,0033
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,1965	100,9	-1,5		-0,0030
233	Leuchten und Lampen	0,0576	97,6	-5,3		-0,0030
227.1a	Malerarbeiten <sup>3</sup>	0,2335	107,2	-1,1		-0,0026
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,5933	102,5	-0,4		-0,0021
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	102,6	-0,1		-0,0019
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3147	102,1	-0,4		-0,0013
227.1b	Graffitienschutz <sup>3</sup>	0,0610	102,9	-1,6		-0,0010
152	Kanalisationsleitungen	0,0231	93,1	-2,6		-0,0006
531	Bauzeitversicherungen	0,0276	98,8	-2,2		-0,0006
151	Erdarbeiten	0,0735	98,6	0,7		0,0005
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen <sup>4</sup>	0,8834	106,2	0,1		0,0013
491	Architekt (Honorar: Umgebung)	0,2620	107,0	0,6		0,0017
423	Ausstattungen, Geräte	0,1204	114,3	1,5		0,0018
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,2476	107,1	1,0		0,0024
496.5	Landschaftsarchitekt (Honorar: Umgebung)	0,9068	106,0	0,3		0,0029
201.0	Baustelleneinrichtung (Baugrubenaushub)	0,0854	111,5	4,0		0,0034
252	Spezielle Sanitärapparate	0,1121	106,9	3,1		0,0034
228.2	Lamellenstoren	0,2889	99,3	1,4		0,0041
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,3097	115,2	1,4		0,0042
239	Übriges (Regiearbeiten Elektroanlagen)	0,0478	111,6	9,2		0,0044
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,4359	99,6	0,2		0,0053
281.0	Unterlagsböden	1,0185	106,1	0,6		0,0064
295	Sanitäringenieur (Honorar: Gebäude)	1,0339	104,1	0,7		0,0072
228.3	Sonnenstoren	0,1518	108,7	5,2		0,0080

Preisdämpfer  
Preistreiber



**Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100**

► Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2016


  
 T.1.5

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 2016	April 15–April 16
176.0	Offene Wasserhaltung	0,1986	103,9	4,7		0,0094
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7276	97,7	0,6		0,0100
191	Architekt (Honorar: Vorbereitungsarbeiten)	0,4040	109,2	2,8		0,0112
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	0,2686	104,9	4,6		0,0123
192	Bauingenieur (Honorar: Vorbereitungsarbeiten)	0,6703	109,4	2,8		0,0188
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	107,9	1,1		0,0313
172	Baugrubenabschlüsse	1,7947	105,5	3,1		0,0548
174	Anker	2,0608	107,4	3,4		0,0709

1 Gliederung nach Baukostenplan (BKP) 2001 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

2 HLKK = Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen.

3 Im Baukostenplan (BKP) 2001 nicht separat aufgeführt.

4 Insbesondere Kellerdeckenisolationen.

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

Von den 82 gewichteten Indexpositionen (Gattungen, Untergruppen oder Gruppen) des Zürcher Index der Wohnbaupreise haben 16 einen Gewichtsanteil am Totalindex von mehr als 2 Prozent. Die meisten dieser Positionen gehören zur Hauptgruppe *Gebäu-*

*de* (BKP 2); so auch die mit Abstand am stärksten gewichteten *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5; Gewicht: 14,3%). Zusammen haben die in der Tabelle T\_1.6 aufgeführten 16 Indexpositionen ein Gewicht von gut 64 Prozent.

**Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100**

► Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2016


  
 T.1.6

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 2016	April 15–April 16
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,2782	93,0	-5,0		-0,7091
291	Architekt (Honorar: Gebäude)	8,9262	101,7	-1,7		-0,1498
201.1	Erdarbeiten	6,0853	101,9	-0,6		-0,0343
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	102,6	-0,1		-0,0019
244	Lüftungsanlagen	3,4685	97,0	-6,9		-0,2391
211.6	Maurerarbeiten	3,3475	101,3	-1,5		-0,0508
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	102,2	-0,3		-0,0103
292	Bauingenieur (Honorar: Gebäude)	2,8638	100,1	-2,7		-0,0772
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	107,9	1,1		0,0313
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,7324	92,6	-5,9		-0,1615
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,4359	99,6	0,2		0,0053
254	Sanitärleitungen	2,3540	93,2	-0,4		-0,0095
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,3392	90,8	-0,5		-0,0128
243	Wärmeverteilung	2,3329	97,1	-2,9		-0,0672
174	Anker	2,0608	107,4	3,4		0,0709
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,0106	87,2	-1,8		-0,0353

1 Gliederung nach Baukostenplan (BKP) 2001 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 2015 und April 2016 um 2,3 Prozent (Vorjahr: +0,1%). Verantwortlich dafür war vor allem der Indexanstieg der Gruppe *Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung* (BKP 17: +3,3%). Über dem Stand der Vorerhebung lag auch der Index der Gruppe *Honorare*

(BKP 19: +2,8%). Weniger bezahlen hingegen musste man für *Sicherungen, Provisorien* (BKP 12: -1,3%), *Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen* (BKP 15: -0,1%) sowie für Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen (BKP 16: -0,8%). Der Gewichtsanteil der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) am Totalindex beträgt 6,7 Prozent.

## 2.2

## Gebäude

Die Preise für die in der Hauptgruppe **Gebäude** (BKP 2) zusammengefassten Bauleistungen sanken zwischen April 2015 und April 2016 um durchschnittlich 2,2 Prozent (Vorjahr: -1,2%), also deutlich stärker als der Totalindex (-1,8%). Hauptverantwortlich für den Indexrückgang waren die Gruppen *Rohbau 1 und 2* (BKP 21: -3,8% bzw. BKP 22: -2,3%), *Heizungs- und Lüftungsanlagen* (BKP 24: -4,8%) sowie *Honorare* (BKP 29: -1,9%).

Die Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) ist die wichtigste der vier Hauptgruppen des Zürcher Index der Wohnbaupreise. Ihr Gewichtsanteil am Totalindex beträgt 86,1 Prozent.

Der Index der Gruppe **Baugrube** (BKP 20) sank innert Jahresfrist um 0,5 Prozent. Grund dafür waren tiefere Preise in der Untergruppe *Erdarbeiten* (BKP 201.1: -0,6%).

In der Gruppe **Rohbau 1** (BKP 21), der Gruppe mit dem grössten Gewichtsanteil sowohl an der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) wie auch am Totalindex, sank das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 3,8 Prozent. Weniger bezahlen musste man insbesondere für *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5: -5,0%), *Maurerarbeiten* (BKP 211.6: -1,5%) sowie für *Elemente aus Beton* (BKP 212.2: -2,1%).

Der Teilindex der Gruppe **Rohbau 2** (BKP 22) sank im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 Prozent. Günstiger wurden unter anderem *Verputzte Aussenwärmedämmungen* (BKP 226.2: -5,9%), *Plastische und elastische Dichtungsbeläge für Flachdächer* (BKP 224.1: -1,8%) sowie *Fenster aus Holz/Metall* (BKP 221.1: -0,5%). Teurer hingegen wurden *Sonnen- und Lamellenstoren* (BKP 228.3: +5,2% bzw. BKP 228.2: +1,4%).

Bei den **Elektroanlagen** (BKP 23) sank das Preisniveau gegenüber der Vorerhebung um 3,9 Prozent. Dazu beigetragen haben vor allem die tieferen Preise für *Schwach- und Starkstrominstallationen* (BKP 236: -7,6% bzw. BKP 232: -3,0%).

In der Gruppe **Heizungs-, Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen** (BKP 24) sank die Indexziffer innert Jahresfrist um 4,8 Prozent: Der Index der Untergruppe

*Wärmeerzeugung* (BKP 242) sank um 3,2 Prozent, jener der Untergruppe *Wärmeverteilung* (BKP 243) um 2,9 Prozent. Und für *Lüftungsanlagen* (BKP 244) musste man 6,9 Prozent weniger bezahlen.

Über dem Stand der Vorerhebung lag die Indexziffer der Gruppe **Sanitäranlagen** (BKP 25: +0,2%): Verantwortlich dafür waren höhere Preise in den Untergruppen *Allgemeine Sanitärapparate* (BKP 251: +1,1%) und *Spezielle Sanitärapparate* (BKP 252: +3,1%). Rückläufige Preise wurden hingegen unter anderem für *Kücheneinrichtungen* (BKP 258: -0,3%) und *Sanitärleitungen* (BKP 254: -0,4%) registriert.

In der zur Gruppe **Transportanlagen** (BKP 26) gehörenden Untergruppe *Aufzüge* (BKP 261) sank das Preisniveau innert Jahresfrist um 1,2 Prozent.

In der Gruppe **Ausbau 1** (BKP 27) sanken die Preise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,7 Prozent. Hauptverantwortlich für den Indexrückgang in diesem Bereich waren die tieferen Preise für *Innentüren aus Holz* (BKP 273.0: -1,7%), *Schlosserarbeiten* (BKP 272.2: -1,1%) sowie für *Spezielle Gipserarbeiten* (BKP 271.1: -3,3%). Mehr bezahlen hingegen musste man für *Innere Verputzarbeiten* (BKP 271.0: +0,2%).

Bei der Gruppe **Ausbau 2** (BKP 28) sank das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozent. Grund für den Rückgang waren vor allem tiefere Preise in den Untergruppen *Wandbeläge: Plattenarbeiten* (BKP 282.4: -4,1%) und *Bodenbeläge: Plattenarbeiten* (BKP 281.6: -3,1%) sowie in der Gruppe *Baureinigung* (BKP 287: -3,9%). Teurer hingegen wurden in diesem Bereich *Bodenbeläge aus Holz* (BKP 281.7: +0,6%), *Unterlagsböden* (BKP 281.0: +0,6%) und *Fugenlose Bodenbeläge* (BKP 281.1: +1,4%).

Die **Honorare** (BKP 29) für die Architekten, die Bauingenieure sowie für die verschiedenen Fachingenieure sanken innert Jahresfrist infolge der tieferen Bausumme um durchschnittlich 1,9 Prozent. Lediglich die *Sanitäringenieure* verdienten im Vergleich zum Vorjahr etwas mehr (BKP 295: +0,7%).

## 2.3

## Umgebung

In der Hauptgruppe Umgebung (BKP 4) stieg das Preisniveau zwischen April 2015 und April 2016 um 0,1 Prozent (Vorjahr: +0,2%). Hauptverantwortlich dafür waren der Anstieg in der Gruppe Honorare (BKP 49: +0,4%) sowie höhere Preise in der Untergruppe Ausstattungen, Geräte (BKP 423: +1,5%).

Weniger bezahlen musste man für Gärtnerarbeiten (BKP 421: -0,1%). Innert Jahresfrist stabil blieb hingegen das Preisniveau der Gruppe Installationen von Elektroanlagen (BKP 443: 0,0%). Die Hauptgruppe Umgebung (BKP 4) hat am Totalindex einen Gewichtsanteil von 4,9 Prozent.

## 2.4

## Baunebenkosten und Übergangskonten

Das Preisniveau der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) sank im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 Prozent (Vorjahr: -6,7%). Die *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54) sank bei stabilen Kreditzinsen infolge der tieferen Gesamtbausumme um 1,8 Prozent. Wegen der tieferen Gesamtbausumme sank auch der Index der Gruppe *Versicherungen* (BKP 53: -2,2%), obwohl der Prämienatz für die Bau-

zeitversicherung stabil blieb. Im Vergleich zum Vorjahr unverändert blieb der Index der Gruppe *Bewilligungen, Gebühren* (BKP 51: 0,0%). Die Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) ist mit einem Gewichtsanteil von 2,3 Prozent am Totalindex die am schwächsten gewichtete Hauptgruppe des Zürcher Index der Wohnbaupreise.

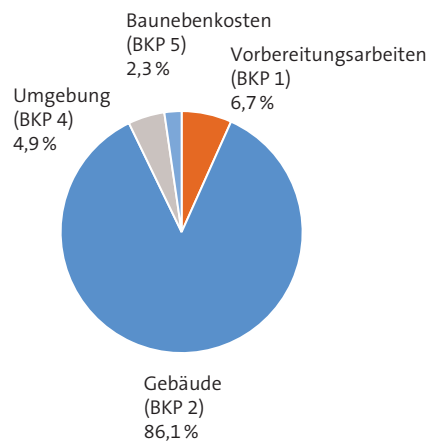
## Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2010–2016

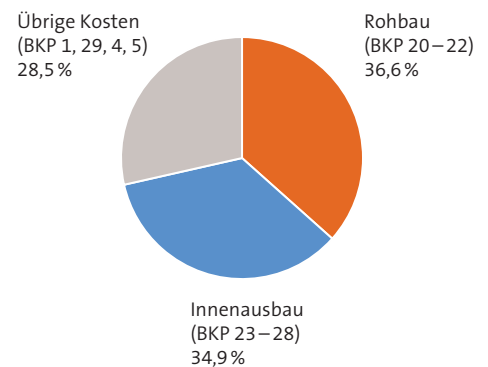
6\_2.1

Die Gewichte der einzelnen Indexpositionen wurden aufgrund der Bausumme im Basisjahr (April 2010) festgelegt; sie bleiben bis zur nächsten Indexrevision unverändert.

## BKP-Hauptgruppen



## Sondergliederungen



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

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2016

T. 2.1



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2015	April 2016	April 14–April 15	April 15–April 16	April 15–April 16
...	<b>Total (BKP 1, 2, 4, 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>101,0</b>	<b>99,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,7816</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>6,7055</b>	<b>103,6</b>	<b>105,9</b>	<b>0,1</b>	<b>2,3</b>	<b>0,1511</b>
12	Sicherungen, Provisorien	0,2528	104,2	102,9	-0,7	-1,3	-0,0033
123	Unterfangungen	0,2528	104,2	102,9	-0,7	-1,3	-0,0033
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	0,0966	97,4	97,3	0,2	-0,1	-0,0001
151	Erdarbeiten	0,0735	98,0	98,6	1,3	0,7	0,0005
152	Kanalisationsleitungen	0,0231	95,6	93,1	-3,3	-2,6	-0,0006
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	1,2168	103,7	102,8	-0,5	-0,8	-0,0103
161	Strassen	1,2168	103,7	102,8	-0,5	-0,8	-0,0103
17	Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	4,0541	103,0	106,4	0,3	3,3	0,1351
172	Baugrubenabschlüsse	1,7947	102,4	105,5	0,5	3,1	0,0548
174	Anker	2,0608	103,8	107,4	0,2	3,4	0,0709
176	Wasserhaltung	0,1986	99,2	103,9	-0,8	4,7	0,0094
176.0	Offene Wasserhaltung	0,1986	99,2	103,9	-0,8	4,7	0,0094
19	Honorare	1,0852	106,3	109,2	0,0	2,8	0,0299
191	Architekt	0,4040	106,2	109,2	0,0	2,8	0,0112
192	Bauingenieur	0,6703	106,4	109,4	0,0	2,8	0,0188
195	Sanitäringenieur	0,0109	100,1	98,7	-2,5	-1,5	-0,0002
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>86,1233</b>	<b>101,0</b>	<b>98,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>-1,9017</b>
20	Baugrube	6,1707	102,5	102,0	-1,0	-0,5	-0,0309
201	Baugrubenaushub	6,1707	102,5	102,0	-1,0	-0,5	-0,0309
201.0	Baustelleneinrichtung	0,0854	107,2	111,5	0,2	4,0	0,0034
201.1	Erdarbeiten	6,0853	102,4	101,9	-1,0	-0,6	-0,0343
21	Rohbau 1	21,1010	99,4	95,7	-1,9	-3,8	-0,8008
211	Baumeisterarbeiten	20,3998	99,5	95,6	-1,9	-3,9	-0,7938
211.0	Baustelleneinrichtung	1,8584	103,5	102,1	0,8	-1,4	-0,0254
211.1	Gerüste	0,3498	103,5	103,6	-1,1	0,1	0,0003
211.3	Baumeisteraushub	0,3694	105,5	103,8	-1,1	-1,6	-0,0058
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,1965	102,5	100,9	-1,1	-1,5	-0,0030
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,2782	97,9	93,0	-2,5	-5,0	-0,7091
211.6	Maurerarbeiten	3,3475	102,9	101,3	-1,0	-1,5	-0,0508
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk	0,4536	93,3	91,3	-2,8	-2,1	-0,0095
212.2	Elemente aus Beton	0,4536	93,3	91,3	-2,8	-2,1	-0,0095
214	Montagebau in Holz	0,2476	106,1	107,1	0,0	1,0	0,0024
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,2476	106,1	107,1	0,0	1,0	0,0024
22	Rohbau 2	9,3277	98,8	96,5	-1,1	-2,3	-0,2184
221	Fenster, Aussentüren, Tore	2,9325	93,6	93,1	-1,9	-0,5	-0,0149
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,3392	91,3	90,8	-2,1	-0,5	-0,0128
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,5933	102,8	102,5	-1,2	-0,4	-0,0021
222	Spenglerarbeiten	0,8071	106,2	105,0	1,2	-1,1	-0,0089
224	Bedachungsarbeiten	1,7238	101,5	99,7	-3,1	-1,8	-0,0306
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1,7238	101,5	99,7	-3,1	-1,8	-0,0306
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	0,1690	104,2	101,4	0,2	-2,7	-0,0046
225.1	Fugendichtungen	0,1690	104,2	101,4	0,2	-2,7	-0,0046
226	Fassadenputze	2,7324	98,4	92,6	-0,4	-5,9	-0,1615
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,7324	98,4	92,6	-0,4	-5,9	-0,1615
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	0,2945	107,6	106,3	2,3	-1,2	-0,0036
227.1	Äussere Malerarbeiten	0,2945	107,6	106,3	2,3	-1,2	-0,0036
227.1a	Malerarbeiten <sup>2</sup>	0,2335	108,4	107,2	2,1	-1,1	-0,0026
227.1b	Graffitienschutz <sup>2</sup>	0,0610	104,6	102,9	3,4	-1,6	-0,0010
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	0,6684	103,0	103,9	0,0	0,8	0,0057
228.1	Rollläden	0,2277	109,4	106,3	0,3	-2,8	-0,0064
228.2	Lamellenstoren	0,2889	97,9	99,3	0,7	1,4	0,0041
228.3	Sonnenstoren	0,1518	103,3	108,7	-1,7	5,2	0,0080
23	Elektroanlagen	3,2342	102,4	98,4	-1,7	-3,9	-0,1257
231	Apparate Starkstrom	0,5445	100,7	97,4	-0,1	-3,3	-0,0180
232	Starkstrominstallationen	1,8075	108,1	104,9	-0,9	-3,0	-0,0538
233	Leuchten und Lampen	0,0576	103,0	97,6	-0,9	-5,3	-0,0030
236	Schwachstrominstallationen	0,7246	89,6	82,8	-5,0	-7,6	-0,0553
238	Bauprovisorien	0,0522	100,2	100,2	0,0	0,0	0,0000
239	Übriges	0,0478	102,2	111,6	1,3	9,2	0,0044
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	7,7617	102,0	97,2	-1,0	-4,8	-0,3700
242	Wärmeerzeugung	1,9603	100,7	97,4	-1,5	-3,2	-0,0637
243	Wärmeverteilung	2,3329	99,9	97,1	-2,4	-2,9	-0,0672
244	Lüftungsanlagen	3,4685	104,2	97,0	0,2	-6,9	-0,2391

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2016



T. 2.1

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2015	April 2016	April 14–April 15	April 15–April 16	April 15–April 16
25	Sanitäranlagen	9,3974	101,0	101,1	0,4	0,2	0,0169
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	106,7	107,9	2,7	1,1	0,0313
252	Spezielle Sanitärapparate	0,1121	103,7	106,9	4,6	3,1	0,0034
254	Sanitärleitungen	2,3540	93,6	93,2	-0,5	-0,4	-0,0095
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	0,2686	100,3	104,9	-0,8	4,6	0,0123
256	Sanitärinstallationselemente	0,6344	96,6	95,9	0,6	-0,7	-0,0045
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	102,5	102,2	-1,0	-0,3	-0,0103
259	Übriges	0,1225	96,4	91,8	-4,6	-4,8	-0,0059
26	Transportanlagen	1,2382	84,5	83,5	-6,4	-1,2	-0,0151
261	Aufzüge	1,2382	84,5	83,5	-6,4	-1,2	-0,0151
27	Ausbau 1	6,3196	102,1	101,4	-1,3	-0,7	-0,0445
271	Gipserarbeiten	2,7450	100,3	100,1	-1,5	-0,2	-0,0048
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,4359	99,4	99,6	-1,8	0,2	0,0053
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	0,3091	107,2	103,7	0,8	-3,3	-0,0101
272	Metallbauarbeiten	1,7939	102,5	101,6	-1,8	-0,9	-0,0170
272.1	Metallbaufertigteile	0,1820	98,2	98,1	-4,3	-0,1	-0,0002
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,5071	103,0	101,9	-1,7	-1,1	-0,0168
272.4	Schutzraumteile	0,1048	102,7	102,7	0,2	0,0	0,0000
273	Schreinerarbeiten	1,6897	104,9	103,5	-0,6	-1,3	-0,0223
273.0	Innentüren aus Holz	1,0008	104,8	102,9	-1,3	-1,7	-0,0173
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,3742	107,4	106,4	0,4	-1,0	-0,0037
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3147	102,5	102,1	0,3	-0,4	-0,0013
275	Schliessenanlagen	0,0910	99,2	98,8	-0,7	-0,4	-0,0003
28	Ausbau 2	6,9072	101,9	101,4	-0,7	-0,5	-0,0346
281	Bodenbeläge	4,4499	101,7	101,8	-0,9	0,1	0,0035
281.0	Unterlagsböden	1,0185	105,4	106,1	-1,9	0,6	0,0064
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,3097	113,7	115,2	-0,8	1,4	0,0042
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	0,0115	96,7	95,9	0,0	-0,9	-0,0001
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	1,0698	103,3	102,6	-1,2	-0,7	-0,0073
281.6	Bodenbeläge: Plattenarbeiten	0,3128	98,4	95,4	-0,1	-3,1	-0,0098
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7276	97,1	97,7	-0,4	0,6	0,0100
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	0,7705	97,0	93,1	-2,5	-4,1	-0,0313
282.4	Wandbeläge: Plattenarbeiten	0,7705	97,0	93,1	-2,5	-4,1	-0,0313
283	Deckenbekleidungen	0,8834	106,0	106,2	0,1	0,1	0,0013
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen <sup>3</sup>	0,8834	106,0	106,2	0,1	0,1	0,0013
285	Innere Oberflächenbehandlungen	0,6045	101,4	101,3	1,6	0,0	-0,0003
285.1	Innere Malerarbeiten	0,6045	101,4	101,3	1,6	0,0	-0,0003
287	Baureinigung	0,1989	107,0	102,9	1,7	-3,9	-0,0077
29	Honorare	14,6656	103,5	101,6	-1,3	-1,9	-0,2785
291	Architekt	8,9262	103,4	101,7	-1,4	-1,7	-0,1498
292	Bauingenieur	2,8638	102,9	100,1	-1,9	-2,7	-0,0772
293	Elektroingenieur	0,6196	105,2	102,4	-1,5	-2,6	-0,0160
294	HLKK-Ingenieur <sup>4</sup>	1,2221	104,9	101,2	-1,1	-3,5	-0,0427
295	Sanitäringenieur	1,0339	103,4	104,1	0,6	0,7	0,0072
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>4,8780</b>	<b>103,7</b>	<b>103,8</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0049</b>
42	Gartenanlagen	3,6262	103,1	103,1	0,3	0,0	0,0002
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	102,7	102,6	0,2	-0,1	-0,0019
422	Einfriedungen	0,0314	113,8	114,6	0,8	0,7	0,0002
423	Ausstattungen, Geräte	0,1204	112,6	114,3	1,7	1,5	0,0018
44	Installationen	0,0522	100,2	100,2	0,0	0,0	0,0000
443	Elektroanlagen	0,0522	100,2	100,2	0,0	0,0	0,0000
49	Honorare	1,1996	105,8	106,2	0,0	0,4	0,0047
491	Architekt	0,2620	106,3	107,0	0,2	0,6	0,0017
493	Elektroingenieur	0,0308	103,5	103,8	-0,3	0,3	0,0001
496	Spezialisten	0,9068	105,7	106,0	-0,1	0,3	0,0029
496.5	Landschaftsarchitekt	0,9068	105,7	106,0	-0,1	0,3	0,0029
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>	<b>2,2932</b>	<b>90,2</b>	<b>88,7</b>	<b>-6,7</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,0359</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	0,2550	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
511	Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)	0,2550	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
53	Versicherungen	0,0276	101,0	98,8	-1,2	-2,2	-0,0006
531	Bauzeitversicherungen	0,0276	101,0	98,8	-1,2	-2,2	-0,0006
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,0106	88,8	87,2	-7,6	-1,8	-0,0353
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,0106	88,8	87,2	-7,6	-1,8	-0,0353

1 Gliederung nach Baukostenplan (BKP) 2001 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

2 Im Baukostenplan (BKP) 2001 nicht separat aufgeführt.

3 Insbesondere Kellerdeckenisolationen.

4 HLKK = Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen.

## 3

## KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG

Gebäudevolumen, die nach der alten, heute nicht mehr gültigen SIA-Norm 116 ermittelt werden, sind wegen der Zuschläge beispielsweise bei Flachdächern und Balkonen normalerweise etwas grösser als die nach der neuen, seit Oktober 2003 gültigen SIA-Norm 416 berechneten effektiven Gebäudevolumen ohne Zuschläge. Aus diesem Grund liegen die Kubikmeterpreise nach SIA 116 immer unter den Kubikmeterpreisen nach SIA 416.

Die Kostenkennwerte – Kubikmeter- 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 – sowohl deren Höhen wie auch deren jährlichen Veränderungen – nur für das Indexhaus in Zürich Schwamendingen gültig. Beim Vergleich mit andern Bauobjekten ist deshalb Vorsicht geboten.

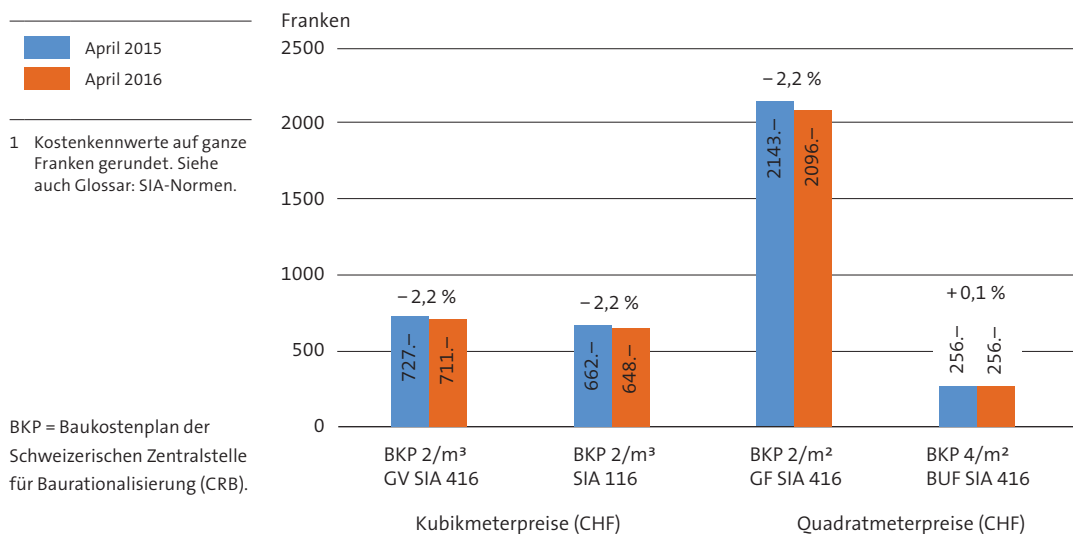
Beispielsweise ist die grosse Zahl an Tiefgaragenparkplätzen – 47 auf 23 Wohnungen – eher ungewöhnlich. Die Tiefgarage hat eine Fläche von 1398 Quadratmetern (rund 28% der Geschossfläche) und ein Volumen von 4612 Kubikmetern (rund 31% des Gebäudevolumens). Gemäss Bauabrechnung für das Indexhaus in Zürich Schwamendingen verursachte die Tiefgarage 19,5 Prozent der Gesamtkosten (BKP 1, 2, 4, 5), 18,5 Prozent der Gebäudekosten (BKP 2) und 24,0 Prozent der Kosten für die Umgebung (BKP 4).

Bei den ausgewiesenen Kubikmeter- bzw. Quadratmeterpreisen handelt es sich um Nettopreise, das heisst um Preise abzüglich Rabatt und Skonto. Die Mehrwertsteuer – 7,6 Prozent bis 2010 bzw. 8,0 Prozent ab 2011 – hingegen ist inbegriffen. Die Prozentanteile der Kubikmeter- bzw. Quadratmeterpreise für die verschiedenen BKP-Gruppen und Sondergliederungen an den Gebäude- bzw. Umgebungskosten sind von der Bausumme im jeweiligen Erhebungsjahr abhängig. Sie ändern sich deshalb von Jahr zu Jahr. Im Gegensatz dazu basiert die Indexgewichtung der einzelnen Bauleistungen auf der Bausumme im Basisjahr (April 2010); diese Gewichtung bleibt bis zur nächsten Indexrevision unverändert.

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

G 3.1

► Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2015 und April 2016



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

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

## 3.1

## Kubik- und Quadratmeterpreise für das Gebäude

Der nach der SIA-Norm 416 berechnete Kubikmeterpreis für das Gebäude (BKP 2) lag im April 2016 bei knapp 711 Franken und der nach der gleichen Norm berechnete Quadratmeterpreis bei gut 2096 Franken. Der Kubikmeterpreis nach der alten, nicht mehr

gültigen SIA-Norm 116 betrug etwas weniger als 648 Franken. Der Rohbau (BKP 20–22) verursachte knapp 42 Prozent dieser Beträge, der Innenausbau (BKP 23–28) gut 40 Prozent und die Honorare (BKP 29) etwas mehr als 17 Prozent.

**Gebäudekosten – Kubikmeterpreise**► BKP 2/m<sup>3</sup>, GV SIA 416<sup>1</sup>, April 2016

T\_3.1

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2015	April 2016	April 2015	April 2016	April 14–April 15	April 15–April 16
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>726.68</b>	<b>710.78</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,2</b>
20	Baugrube	7,272	7,397	52.84	52.58	-1,0	-0,5
21	Rohbau 1	24,127	23,738	175.33	168.74	-1,9	-3,8
22	Rohbau 2	10,605	10,588	77.07	75.26	-1,1	-2,3
23	Elektroanlagen	3,808	3,748	27.68	26.64	-1,6	-3,8
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	9,105	8,861	66.16	62.98	-1,0	-4,8
25	Sanitäranlagen	10,912	11,178	79.28	79.45	0,4	0,2
26	Transportanlagen	1,204	1,216	8.75	8.64	-6,4	-1,3
27	Ausbau 1	7,422	7,534	53.94	53.54	-1,3	-0,7
28	Ausbau 2	8,092	8,234	58.80	58.52	-0,7	-0,5
29	Honorare	17,453	17,506	126.83	124.42	-1,3	-1,9
<b>Sondergliederungen</b>							
20–22	Rohbau	42,004	41,723	305.24	296.58	-1,5	-2,8
23–28	Innenausbau	40,543	40,771	294.61	289.77	-0,9	-1,6

1 Gebäudevolumen (GV) des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 416 = 14 767m<sup>3</sup>. Siehe Glossar: SIA-Normen.**Gebäudekosten – Kubikmeterpreise**► BKP 2/m<sup>3</sup>, SIA 116<sup>1</sup>, April 2016

T\_3.2

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 116		Veränderung (%)	
		April 2015	April 2016	April 2015	April 2016	April 14–April 15	April 15–April 16
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>662.40</b>	<b>647.91</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,2</b>
20	Baugrube	7,272	7,397	48.17	47.93	-1,0	-0,5
21	Rohbau 1	24,127	23,738	159.82	153.82	-1,9	-3,8
22	Rohbau 2	10,605	10,588	70.25	68.60	-1,1	-2,3
23	Elektroanlagen	3,808	3,748	25.23	24.28	-1,6	-3,8
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	9,105	8,861	60.30	57.41	-1,0	-4,8
25	Sanitäranlagen	10,912	11,178	72.27	72.42	0,4	0,2
26	Transportanlagen	1,204	1,216	7.97	7.88	-6,5	-1,1
27	Ausbau 1	7,422	7,534	49.16	48.81	-1,3	-0,7
28	Ausbau 2	8,092	8,234	53.60	53.35	-0,7	-0,5
29	Honorare	17,453	17,506	115.62	113.42	-1,3	-1,9
<b>Sondergliederungen</b>							
20–22	Rohbau	42,004	41,723	278.24	270.35	-1,5	-2,8
23–28	Innenausbau	40,543	40,771	268.55	264.14	-0,9	-1,6

1 Gebäudevolumen des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 116 = 16 200 m<sup>3</sup>. Siehe Glossar: SIA-Normen.**Gebäudekosten – Quadratmeterpreise**► BKP 2/m<sup>2</sup>, GF SIA 416<sup>1</sup>, April 2016

T\_3.3

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2015	April 2016	April 2015	April 2016	April 14–April 15	April 15–April 16
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>2 143.17</b>	<b>2 096.29</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,2</b>
20	Baugrube	7,272	7,397	155.85	155.07	-1,0	-0,5
21	Rohbau 1	24,127	23,738	517.08	497.67	-1,9	-3,8
22	Rohbau 2	10,605	10,588	227.30	221.96	-1,1	-2,3
23	Elektroanlagen	3,808	3,748	81.64	78.57	-1,6	-3,8
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	9,105	8,861	195.11	185.74	-1,0	-4,8
25	Sanitäranlagen	10,912	11,178	233.83	234.32	0,4	0,2
26	Transportanlagen	1,204	1,216	25.79	25.48	-6,5	-1,2
27	Ausbau 1	7,422	7,534	159.07	157.92	-1,3	-0,7
28	Ausbau 2	8,092	8,234	173.43	172.60	-0,7	-0,5
29	Honorare	17,453	17,506	374.07	366.96	-1,3	-1,9
<b>Sondergliederungen</b>							
20–22	Rohbau	42,004	41,723	900.23	874.70	-1,5	-2,8
23–28	Innenausbau	40,543	40,771	868.87	854.62	-0,9	-1,6

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

1 Geschossfläche (GF) des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 416 = 5007 m<sup>2</sup>. Siehe Glossar: SIA-Normen.



## 3.2

### Quadratmeterpreise für die Umgebung

Der Quadratmeterpreis für die bearbeitete Umgebungsfläche (BUF) gemäss SIA-Norm 416 in der Hauptgruppe Umgebung (BKP 4) lag im April 2016 bei gut 256 Franken. Davon entfielen knapp drei Vier-

tel auf die *Gartenanlagen* (BKP 42), etwas mehr als ein Viertel auf die *Honorare* (BKP 49) und rund 1 Prozent auf die *Installationen* (BKP 44; Elektroanlagen).

#### Umgebungskosten – Quadratmeterpreise

► BKP 4/m<sup>2</sup>, BUF SIA 416<sup>1</sup>, April 2016

T\_3.4

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Umgebungskosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2015	April 2016	April 2015	April 2016	April 14–April 15	April 15–April 16
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>255.99</b>	<b>256.26</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
42	Gartenanlagen	73,890	73,819	189.15	189.17	0,3	0,0
44	Installationen (Elektroanlagen)	1,035	1,033	2.65	2.65	0,0	0,0
49	Honorare	25,075	25,148	64.19	64.44	0,0	0,4

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

1 Bearbeitete Umgebungsfläche (BUF) beim Zürcher Indexhaus gemäss SIA 416 = 2439 m<sup>2</sup>. Siehe Glossar: SIA-Normen.

## 4

### ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE SEIT 1914

Statistik Stadt Zürich publizierte den Zürcher Baupreisindex 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 2010.

### 4.1

#### Indizes früherer Basisjahre

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 fortgeschrieben.

Der Indexstand von 99,2 Punkten im April 2016 (Basis April 2010 = 100) ergibt für die früheren Basisjahre folgende Punktestände: 1460,1 Punkte auf der

Basis Juni 1914; 1034,4 Punkte auf der Basis Juni 1939; 485,7 Punkte auf der Basis August 1957; 324,7 Punkte auf der Basis Oktober 1966; 200,8 Punkte auf der Basis April 1977; 136,7 Punkte auf der Basis Oktober 1988; 122,6 Punkte auf der Basis April 1998; 111,3 auf der Basis April 2005 (Tabelle T\_4.1).

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).



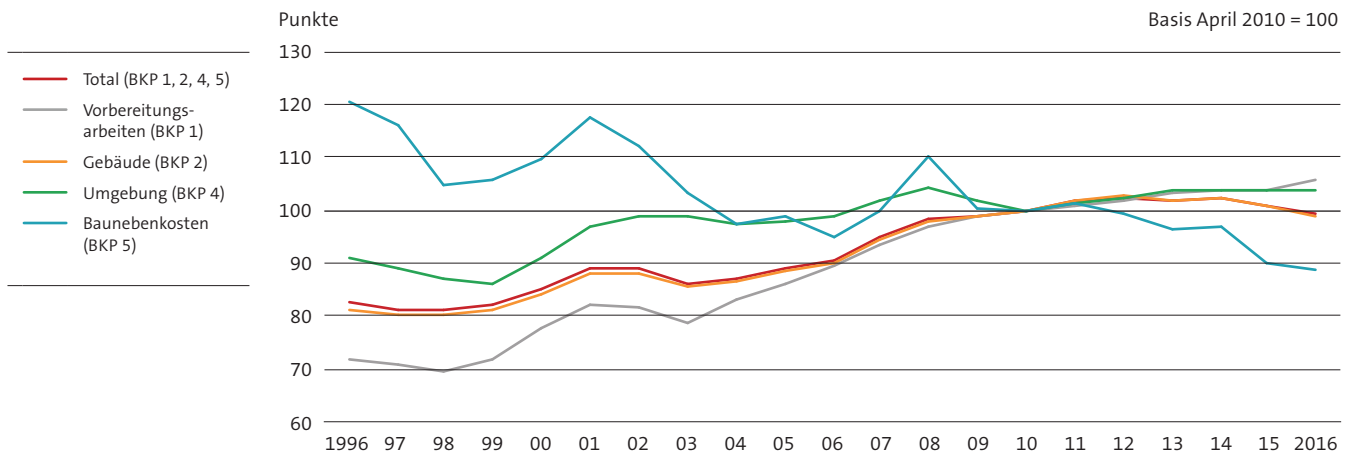
**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex, 1914–2016

T\_4.1

Basis	Veränderung (%) gegenüber ...				
	zur Zeit der Basis	April 2015	April 2016	Vorjahr	Basis
				April 2015 – April 2016	Basisjahr – April 2016
April 2010	100,0	101,0	99,2	-1,8	-0,8
April 2005	100,0	113,3	111,3	-1,8	11,3
April 1998	100,0	124,8	122,6	-1,8	22,6
Oktober 1988	100,0	139,2	136,7	-1,8	36,7
April 1977	100,0	204,5	200,8	-1,8	100,8
Oktober 1966	100,0	330,6	324,7	-1,8	224,7
August 1957	100,0	494,5	485,7	-1,8	385,7
Juni 1939	100,0	1053,2	1034,4	-1,8	934,4
Juni 1914	100,0	1486,6	1460,1	-1,8	1360,1

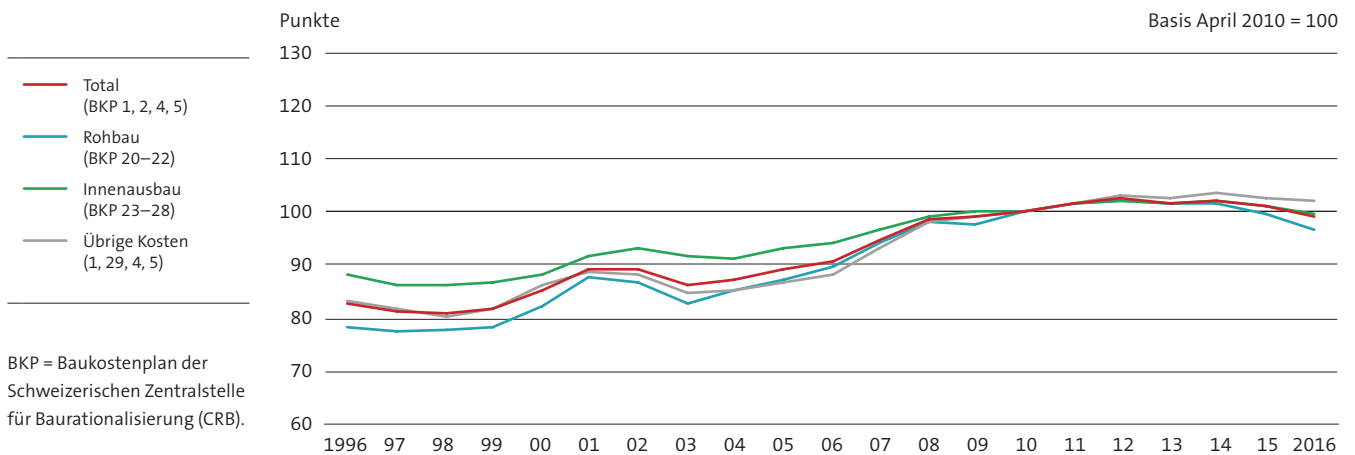
**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1996–April 2016

G\_4.1



**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1996–April 2016

G\_4.2



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

## 5 KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE

### 5.1 Offertenmethode und Laspeyres-Indizes

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise wird mit Ausnahme der Honorare nach der Offertenmethode berechnet. Über 200 Bauunternehmen offerieren jedes Jahr genau definierte Bauleistungen für den fiktiven Bau des bestehenden Zürcher Indexhauses. Die Preisangaben der rund 450 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 – 68 Bauleistungen, 11 Honorare sowie Gebühren, Versicherungen und Baukreditzinsen. Diese 82 Indexpositionen werden – unter Berücksichtigung ihres Gewichts – zu überge-

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

Die Honorare werden aufgrund der sogenannten aufwandbestimmenden Bausumme berechnet, und zwar nach der Methode, die das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich bei seinen eigenen Bauprojekten verwendet.

Die Preise, die in die Berechnung des Index und der Kostenkennwerte (Kubik- und Quadratmeterpreise) einfließen, sind Nettopreise, das heisst, Preise abzüglich Rabatt und Skonto. Die Mehrwertsteuer – 7,6 Prozent bis 2010 und 8,0 Prozent seit 2011 – ist in den Preisen inbegriffen.

### 5.2 Indexhaus in Zürich Schwamendingen

Ein kurzer Baubeschrieb des Zürcher Indexhauses in Zürich Schwamendingen kann bei Statistik Stadt Zürich bestellt werden (Artikel-Nr. 303 801; Preis: Fr. 20.–).

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise wird regelmässig revidiert und auf eine neue Basis gestellt (= 100) – letztmals im April 2010. Als Indexhaus dient – wie schon bei der früheren Basis 2005 – ein dreiteiliges Mehrfamilienhaus der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof in Zürich Schwamendingen (Hohmoos 2, 2a, 2b). Da das Wohngebäude, so wie es in den Jahren 2002/03 unter der Leitung der Stadtzürcher Firma Gutknecht Jäger Architektur GmbH

gebaut wurde, heute nicht mehr bewilligt würde, wurde der Baubeschrieb den 2010 in der Stadt Zürich gültigen Baunormen und -vorschriften angepasst. Zudem wurden die meisten Leistungsverzeichnisse für die Offerten überarbeitet. Die Liegenschaft erfüllt damit theoretisch die Minergie-Anforderungen (Norm SIA 380/1:2009) und die Vorschriften bezüglich Erdbebensicherheit (Fotos, Seite 27).

### 5.3 Baupreisindex statt Baukostenindex

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist ein Preis- und nicht ein Kostenindex, wie sein früherer Name «Zürcher Index der Wohnbaukosten» vermuten liess. Ein Baukostenindex bildet nur die für die Ausführung einer Bauleistung anfallenden Kosten ab, ohne allfällige Gewinne oder Verluste der Bauunternehmen zu berücksichtigen. Im Gegensatz dazu gibt ein Bau-

preisindex Auskunft über die von den Bauherren für den Bau des Indexhauses zu bezahlenden Preise. In diesen Preisen sind auch allfällige Gewinne oder Verluste der Bauunternehmen enthalten. Ein Preisindex widerspiegelt somit die vom Konjunkturverlauf abhängige Entwicklung von Angebot und Nachfrage.

## 6

## L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2016

Calculé chaque année par l'Office statistique de la ville de Zurich, l'indice zurichois des prix de la construction de logements a enregistré une baisse de 1,8% entre avril 2015 et avril 2016, s'établissant à 99,2 points (base avril 2010 = 100). A titre de comparaison, l'indice avait reculé de 1,2% en 2015 mais s'était inscrit en hausse de 0,5% en 2014.

Entre avril 2015 et avril 2016, le niveau des prix a diminué dans deux des quatre groupes principaux: de 2,2% (année précédente: -1,2%) dans le Bâtiment (CFC 2) et de 1,6% (année précédente: -6,7%) dans les Frais secondaires et comptes d'attente (CFC 5). Dans les groupes principaux Travaux préparatoires (CFC 1) et Aménagements extérieurs (CFC 4), les prix ont connu une hausse moyenne de 2,3% (année précédente: +0,1%) et 0,1% (année précédente: +0,2%) respectivement.

## 6.1

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

#### Prix du mètre cube et du mètre carré

Le prix du mètre cube pour le bâtiment (CFC 2) calculé selon la norme 416 de la SIA (CFC 2) s'établissait en avril 2015 à 711 francs, le prix du mètre carré, à 2096 francs. Et le prix du mètre carré des surfaces extérieures aménagées (CFC 4) s'établissait, selon la norme susmentionnée, à 256 francs. En ce qui concerne les prix entrant dans le calcul de l'indice et des coûts (prix du mètre cube et du mètre carré), il s'agit de prix nets, c'est-à-dire déduction faite des rabais et remises. En revanche, la TVA est comprise dans les prix (graphique G\_3.1, page 14).

#### Descriptif de la construction de l'immeuble de référence

Un bref descriptif de la construction de l'immeuble de référence révisé peut être commandé auprès de l'Office statistique de la ville de Zurich. Toutefois, il n'est disponible qu'en langue allemande (article n° 303 801; prix: Fr. 20.-).

#### Travaux préparatoires

Dans le groupe principal *Travaux préparatoires* (CFC 1), l'indice a progressé de 2,3% entre avril 2015 et avril 2016. Cette hausse tient essentiellement à l'augmentation de l'indice du groupe *Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés* (CFC 17: +3,3%). L'indice du groupe *Honoraires* (CFC 19: +2,8%) est également ressorti supérieur au niveau du relevé précédent. En revanche, les prix ont baissé dans les groupes *Protections, aménagements provisoires* (CFC 12: -1,3%), *Adaptation du réseau de conduites existant* (CFC 15: -0,1%) et *Adaptation des voies de circulation existantes* (CFC 16: -0,8%).

#### Bâtiment

Par rapport à l'année précédente, les prix des postes de dépenses regroupés au sein du groupe principal *Bâtiment* (CFC 2) ont reculé de 2,2% en moyenne. A l'exception des *Installations sanitaires* (CFC 25: +0,2%), tous les postes de dépenses se sont inscrits en baisse: *Excavation* (CFC 20: -0,5%), *Gros œuvre 1* (CFC 21: -3,8%), *Gros œuvre 2* (CFC 22: -2,3%), *Installations électriques* (CFC 23: -3,9%), *Chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération* (CFC 24: -4,8%), *Installations de transport* (CFC 26: -1,2%), *Aménagements intérieurs 1* (CFC 27: -0,7%), *Amé-*

*nagements intérieurs 2* (CFC 28: -0,5%) et *Honoraires* (CFC 29: -1,9%). Le groupe principal *Bâtiment* est l'indice partiel le plus important; il est représenté à hauteur de 86% au sein de l'indice total.

#### Aménagements extérieurs

Dans le groupe principal *Aménagements extérieurs* (CFC 4), le niveau des prix a augmenté de 0,1% par rapport à l'année précédente. Cette évolution tient principalement à la hausse dans le groupe *Honoraires* (CFC 49: 0,4%). Le niveau des prix des deux groupes *Jardins* (CFC 42: 0,0%) et *Installations électriques* (CFC 44: 0,0%) est en revanche resté stable sur l'année.

#### Frais secondaires et comptes d'attente

L'indice du groupe principal des *Frais secondaires et comptes d'attente* a diminué de 1,6% entre avril 2015 et avril 2016. Bien que les primes de l'assurance pour travaux en cours et les intérêts des crédits à la construction soient restés stables, les indices des groupes *Assurances* (CFC 53: -2,2%) et *Financement à partir du début des travaux* (CFC 54: -1,8%) ont reculé sous l'effet de la baisse du coût de construction total. Le groupe *Autorisations, taxes* (CFC 51: 0,0%) est resté inchangé par rapport à l'année précédente.

**L'immeuble de référence remplit désormais les normes Minergie** L'indice zurichois a été révisé et doté d'une nouvelle base (avril 2010 = 100). L'immeuble de référence a été construit en 2002/2003 par la coopérative d'habitation Sunnige Hof dans le quartier de Hohmoos 2, 2a, 2b à Zurich Schwamendingen. Ce bâtiment en trois parties composé de 23 logements et 47 places de parc en garage souterrain servait déjà de référence pour la base de l'indice en avril 2005.

Dans le cadre de la révision de l'indice, le descriptif de construction de l'immeuble de référence a été adapté aux normes et prescriptions de construction valables dans la ville de Zurich en 2010. Grâce à une meilleure isolation, à une pompe à chaleur géothermique, à une ventilation de confort et au renforcement des dalles en béton armé, le bâtiment remplit désormais les exigences Minergie (norme SIA 380/1:2009) et les prescriptions actuelles en matière de sécurité sismique.

## Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2010 = 100

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2016

T. 6.1



N° CFC <sup>1</sup>	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution
			avril 2015	avril 2016	avril 14 – avril 15	avril 15 – avril 16	à la variation totale avril 15 – avril 16
...	<b>Indice total (CFC 1, 2, 4, 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>101,0</b>	<b>99,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,7816</b>
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>6,7055</b>	<b>103,6</b>	<b>105,9</b>	<b>0,1</b>	<b>2,3</b>	<b>0,1511</b>
12	Protections, aménagements provisoires	0,2528	104,2	102,9	-0,7	-1,3	-0,0033
123	Reprises en sous-œuvre	0,2528	104,2	102,9	-0,7	-1,3	-0,0033
15	Adaptation du réseau de conduites existant	0,0966	97,4	97,3	0,2	-0,1	-0,0001
151	Terrassements	0,0735	98,0	98,6	1,3	0,7	0,0005
152	Canalisations (adaptation du réseau)	0,0231	95,6	93,1	-3,3	-2,6	-0,0006
16	Adaptation des voies de circulation existantes	1,2168	103,7	102,8	-0,5	-0,8	-0,0103
161	Routes	1,2168	103,7	102,8	-0,5	-0,8	-0,0103
17	Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés	4,0541	103,0	106,4	0,3	3,3	0,1351
172	Enceintes de fouille	1,7947	102,4	105,5	0,5	3,1	0,0548
174	Ancrages	2,0608	103,8	107,4	0,2	3,4	0,0709
176	Epuisement des eaux	0,1986	99,2	103,9	-0,8	4,7	0,0094
176.0	Epuisement des eaux à ciel ouvert	0,1986	99,2	103,9	-0,8	4,7	0,0094
19	Honoraires	1,0852	106,3	109,2	0,0	2,8	0,0299
191	Architecte	0,4040	106,2	109,2	0,0	2,8	0,0112
192	Ingénieur civil	0,6703	106,4	109,4	0,0	2,8	0,0188
195	Ingénieur en installations sanitaires	0,0109	100,1	98,7	-2,5	-1,5	-0,0002
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>86,1233</b>	<b>101,0</b>	<b>98,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>-1,9017</b>
20	Excavation	6,1707	102,5	102,0	-1,0	-0,5	-0,0309
201	Fouilles en pleine masse	6,1707	102,5	102,0	-1,0	-0,5	-0,0309
201.0	Installations de chantier	0,0854	107,2	111,5	0,2	4,0	0,0034
201.1	Terrassements	6,0853	102,4	101,9	-1,0	-0,6	-0,0343
21	Gros œuvre 1	21,1010	99,4	95,7	-1,9	-3,8	-0,8008
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	20,3998	99,5	95,6	-1,9	-3,9	-0,7938
211.0	Installation de chantier	1,8584	103,5	102,1	0,8	-1,4	-0,0254
211.1	Echafaudages	0,3498	103,5	103,6	-1,1	0,1	0,0003
211.3	Terrassements	0,3694	105,5	103,8	-1,1	-1,6	-0,0058
211.4	Canalisations intérieures	0,1965	102,5	100,9	-1,1	-1,5	-0,0030
211.5	Béton et béton armé	14,2782	97,9	93,0	-2,5	-5,0	-0,7091
211.6	Maçonnerie	3,3475	102,9	101,3	-1,0	-1,5	-0,0508
212	Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie	0,4536	93,3	91,3	-2,8	-2,1	-0,0095
212.2	Éléments préfabriqués en béton	0,4536	93,3	91,3	-2,8	-2,1	-0,0095
214	Construction en bois	0,2476	106,1	107,1	0,0	1,0	0,0024
214.4	Revêtements extérieurs, corniches, escaliers	0,2476	106,1	107,1	0,0	1,0	0,0024
22	Gros œuvre 2	9,3277	98,8	96,5	-1,1	-2,3	-0,2184
221	Fenêtres, portes extérieures	2,9325	93,6	93,1	-1,9	-0,5	-0,0149
221.1	Fenêtres en bois et métal	2,3392	91,3	90,8	-2,1	-0,5	-0,0128
221.6	Portes extérieures en métal	0,5933	102,8	102,5	-1,2	-0,4	-0,0021
222	Ferblanterie	0,8071	106,2	105,0	1,2	-1,1	-0,0089
224	Couverture	1,7238	101,5	99,7	-3,1	-1,8	-0,0306
224.1	Étanchéités souples (toitures plates)	1,7238	101,5	99,7	-3,1	-1,8	-0,0306
225	Étanchéités et isolations spéciales	0,1690	104,2	101,4	0,2	-2,7	-0,0046
225.1	Étanchement des joints	0,1690	104,2	101,4	0,2	-2,7	-0,0046
226	Crépissage de façade	2,7324	98,4	92,6	-0,4	-5,9	-0,1615
226.2	Crépissage de façade isolants	2,7324	98,4	92,6	-0,4	-5,9	-0,1615
227	Traitements des surfaces extérieures	0,2945	107,6	106,3	2,3	-1,2	-0,0036
227.1	Peinture (extérieure)	0,2945	107,6	106,3	2,3	-1,2	-0,0036
227.1a	Peinture <sup>2</sup>	0,2335	108,4	107,2	2,1	-1,1	-0,0026
227.1b	Protection contre les graffiti <sup>2</sup>	0,0610	104,6	102,9	3,4	-1,6	-0,0010
228	Fermetures extérieures, protection contre le soleil	0,6684	103,0	103,9	0,0	0,8	0,0057
228.1	Volets roulants	0,2277	109,4	106,3	0,3	-2,8	-0,0064
228.2	Stores à lamelles	0,2889	97,9	99,3	0,7	1,4	0,0041
228.3	Stores à toile	0,1518	103,3	108,7	-1,7	5,2	0,0080
23	Installations électriques	3,2342	102,4	98,4	-1,7	-3,9	-0,1257
231	Appareils à courant fort	0,5445	100,7	97,4	-0,1	-3,3	-0,0180
232	Installations à courant fort	1,8075	108,1	104,9	-0,9	-3,0	-0,0538
233	Lustrerie	0,0576	103,0	97,6	-0,9	-5,3	-0,0030
236	Installations à courant faible	0,7246	89,6	82,8	-5,0	-7,6	-0,0553
238	Installations provisoires	0,0522	100,2	100,2	0,0	0,0	0,0000
239	Divers	0,0478	102,2	111,6	1,3	9,2	0,0044
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération	7,7617	102,0	97,2	-1,0	-4,8	-0,3700
242	Production de chaleur	1,9603	100,7	97,4	-1,5	-3,2	-0,0637
243	Distribution de chaleur	2,3329	99,9	97,1	-2,4	-2,9	-0,0672
244	Installations de ventilation	3,4685	104,2	97,0	0,2	-6,9	-0,2391

## Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2010 = 100

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2016



N° CFC <sup>1</sup>	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale avril 15 – avril 16
			avril 2015	avril 2016	avril 14 – avril 15	avril 15 – avril 16	
25	Installations sanitaires	9,3974	101,0	101,1	0,4	0,2	0,0169
251	Appareils sanitaires courants	2,7791	106,7	107,9	2,7	1,1	0,0313
252	Appareils sanitaires spéciaux	0,1121	103,7	106,9	4,6	3,1	0,0034
254	Tuyauterie sanitaire	2,3540	93,6	93,2	-0,5	-0,4	-0,0095
255	Isolations d'installations sanitaires	0,2686	100,3	104,9	-0,8	4,6	0,0123
256	Unités avec installations sanitaires incorporées	0,6344	96,6	95,9	0,6	-0,7	-0,0045
258	Agencements de cuisine	3,1267	102,5	102,2	-1,0	-0,3	-0,0103
259	Divers	0,1225	96,4	91,8	-4,6	-4,8	-0,0059
26	Installations de transport	1,2382	84,5	83,5	-6,4	-1,2	-0,0151
261	Ascenseurs, monte-charge	1,2382	84,5	83,5	-6,4	-1,2	-0,0151
27	Aménagements intérieurs 1	6,3196	102,1	101,4	-1,3	-0,7	-0,0445
271	Plâtrerie	2,7450	100,3	100,1	-1,5	-0,2	-0,0048
271.0	Crépis et enduits intérieurs	2,4359	99,4	99,6	-1,8	0,2	0,0053
271.1	Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	0,3091	107,2	103,7	0,8	-3,3	-0,0101
272	Ouvrages métalliques	1,7939	102,5	101,6	-1,8	-0,9	-0,0170
272.1	Éléments métalliques préconfectionnés	0,1820	98,2	98,1	-4,3	-0,1	-0,0002
272.2	Quvrages métalliques courants (serrurerie)	1,5071	103,0	101,9	-1,7	-1,1	-0,0168
272.4	Éléments préconfectionnés pour abris P.C.	0,1048	102,7	102,7	0,2	0,0	0,0000
273	Menuiserie	1,6897	104,9	103,5	-0,6	-1,3	-0,0223
273.0	Portes intérieures en bois	1,0008	104,8	102,9	-1,3	-1,7	-0,0173
273.1	Armoires murales, rayonnages, etc.	0,3742	107,4	106,4	0,4	-1,0	-0,0037
273.3	Menuiserie courante	0,3147	102,5	102,1	0,3	-0,4	-0,0013
275	Systèmes de verrouillage	0,0910	99,2	98,8	-0,7	-0,4	-0,0003
28	Aménagements intérieurs 2	6,9072	101,9	101,4	-0,7	-0,5	-0,0346
281	Revêtements de sol	4,4499	101,7	101,8	-0,9	0,1	0,0035
281.0	Couches de support	1,0185	105,4	106,1	-1,9	0,6	0,0064
281.1	Revêtements de sol sans joints	0,3097	113,7	115,2	-0,8	1,4	0,0042
281.2	Revêtements de sol, en matières synthétiques, textiles, etc.	0,0115	96,7	95,9	0,0	-0,9	-0,0001
281.5	Dallages en pierre artificielle	1,0698	103,3	102,6	-1,2	-0,7	-0,0073
281.6	Carrelages	0,3128	98,4	95,4	-0,1	-3,1	-0,0098
281.7	Revêtements de sol en bois	1,7276	97,1	97,7	-0,4	0,6	0,0100
282	Revêtements de paroi	0,7705	97,0	93,1	-2,5	-4,1	-0,0313
282.4	Revêtements de paroi en céramique	0,7705	97,0	93,1	-2,5	-4,1	-0,0313
283	Faux-plafonds	0,8834	106,0	106,2	0,1	0,1	0,0013
283.4	Plafonds en bois et dérivés du bois <sup>3</sup>	0,8834	106,0	106,2	0,1	0,1	0,0013
285	Traitement des surfaces intérieures	0,6045	101,4	101,3	1,6	0,0	-0,0003
285.1	Peinture intérieure	0,6045	101,4	101,3	1,6	0,0	-0,0003
287	Nettoyage du bâtiment	0,1989	107,0	102,9	1,7	-3,9	-0,0077
29	Honoraires	14,6656	103,5	101,6	-1,3	-1,9	-0,2785
291	Architecte	8,9262	103,4	101,7	-1,4	-1,7	-0,1498
292	Ingénieur civil	2,8638	102,9	100,1	-1,9	-2,7	-0,0772
293	Ingénieur électricien	0,6196	105,2	102,4	-1,5	-2,6	-0,0160
294	Ingénieur CVCR <sup>4</sup>	1,2221	104,9	101,2	-1,1	-3,5	-0,0427
295	Ingénieur en installations sanitaires	1,0339	103,4	104,1	0,6	0,7	0,0072
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>4,8780</b>	<b>103,7</b>	<b>103,8</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0049</b>
42	Jardins	3,6262	103,1	103,1	0,3	0,0	0,0002
421	Jardinage	3,4744	102,7	102,6	0,2	-0,1	-0,0019
422	Clôtures	0,0314	113,8	114,6	0,8	0,7	0,0002
423	Equipements, engins	0,1204	112,6	114,3	1,7	1,5	0,0018
44	Installations	0,0522	100,2	100,2	0,0	0,0	0,0000
443	Installations électriques	0,0522	100,2	100,2	0,0	0,0	0,0000
49	Honoraires	1,1996	105,8	106,2	0,0	0,4	0,0047
491	Architecte	0,2620	106,3	107,0	0,2	0,6	0,0017
493	Ingénieur électricien	0,0308	103,5	103,8	-0,3	0,3	0,0001
496	Spécialistes	0,9068	105,7	106,0	-0,1	0,3	0,0029
496.5	Architecte-paysagiste	0,9068	105,7	106,0	-0,1	0,3	0,0029
<b>5</b>	<b>Frais secondaires et comptes d'attente</b>	<b>2,2932</b>	<b>90,2</b>	<b>88,7</b>	<b>-6,7</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,0359</b>
51	Autorisations, taxes	0,2550	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
511	Autorisations, gabarits, taxes	0,2550	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
53	Assurances	0,0276	101,0	98,8	-1,2	-2,2	-0,0006
531	Assurances pour travaux en cours	0,0276	101,0	98,8	-1,2	-2,2	-0,0006
54	Financement à partir du début des travaux	2,0106	88,8	87,2	-7,6	-1,8	-0,0353
542	Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires	2,0106	88,8	87,2	-7,6	-1,8	-0,0353

1 Selon le code de frais de construction (CFC) 2001 du Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction (CRB).

2 Pas publié séparément dans le code des frais de construction (CFC) 2001.

3 En particulier isolation des plafonds des caves.

4 CVCR = chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération.

## ANHANG

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Total und Sondergliederungen

► Basis 1. Juni 1939 = 100 Punkte

T\_A.1  
↓

Jahr	Stichtag	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

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 – Totalindex 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>
1973	1. April	512,7	574,0	450,7	554,3
	1. Oktober	512,8	564,4	457,5	560,7
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
	1. April	887,1	914,6	817,0	1062,3
2000	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2001	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2002	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2003	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2004	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2005	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2006	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2007	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2008	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2009	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2010	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2011	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2012	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2013	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2014	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2015	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2016	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7



## GLOSSAR

**Beitrag zur Veränderung des Totalindex** Diese Kennzahl misst den Beitrag einer Indexexposition zur Veränderung des Totalindex gegenüber der Vorerhebung. Die Summe aller Beiträge ergibt die Veränderung des Totals. Der Beitrag einer Indexexposition 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 2001.

### 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 Bau- nebenkosten 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 2010.

**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 2005 dient für die Berechnung des Zürcher Index der Wohnbaupreise ein dreiteiliges Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen und 47 Tiefgaragenplätzen als Referenzobjekt. Das Haus wurde 2002/2003 gebaut. 2010 wurde der Baubeschrieb überarbeitet und den aktuellen Baunorm und -vorschriften angepasst. Die Liegenschaft erfüllt damit theoretisch unter anderem die Minergie-Anforderungen (Norm SIA 380/1:2009) und die aktuellen Vorgaben an die Erdbebensicherheit.



**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 Schwamendingen, eingeholt. Aus diesen Angaben wird anschliessend die Entwicklung der Wohnbaupreise berechnet. Nicht nach der Offertenmethode werden die Honorare ermittelt. Diese werden nach der Methode berechnet, wie sie das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich bei seinen Bauprojekten anwendet, das heisst, sie werden nach einem bestimmten Schlüssel aufgrund der sogenannten aufwandbestimmenden Bausumme hochgerechnet.

**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. Das Gebäudevolumen wurde zusätzlich auch nach der alten, nicht mehr gültigen SIA-Norm 116 («Normalien für kubische Berechnungen von Hochbauten») berechnet. Die SIA-Norm 116 ist im Oktober 2003 durch die SIA-Norm 416 (SN 504 416) ersetzt worden.

**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 2015 und April 2016	3
T_1.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte – April 2015 und April 2016	3
T_1.3	Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2015–2016	5
T_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2016	6
T_1.5	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2016	9
T_1.6	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2016	9
T_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2016	12
T_3.1	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 416, April 2016	15
T_3.2	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m <sup>3</sup> , SIA 116, April 2016	15
T_3.3	Gebäudekosten – Quadratmeterpreise – BKP 2/m <sup>2</sup> , GF SIA 416, April 2016	15
T_3.4	Umgebungskosten – Quadratmeterpreise – BKP 4/m <sup>2</sup> , BUF SIA 416, April 2016	16
T_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex, 1914–2016	17
T_6.1	Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2010 = 100 – pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2016	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 1996–April 2016	4
G_1.2	Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich – Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2006–1. Quartal 2016	5
G_1.3	Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2006–1. Quartal 2016	5
G_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2015–April 2016	7
G_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2010–2016	11
G_3.1	Kostenkennwerte für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4) – Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2015 und April 2016	14
G_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1996–April 2016	17
G_4.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1996–April 2016	17

# DAS INDEXHAUS IN ZÜRICH SCHWAMENDINGEN

Hohmoos 2, 2a und 2b, 8051 Zürich



B\_1

Nordwestansicht



B\_2

Wohn- und Essbereich



B\_3

Südwestansicht

## PUBLIKATIONEN VON STATISTIK STADT ZÜRICH

Die Publikationen und Tabellen können bei Statistik Stadt Zürich bestellt werden. Sie sind zudem – mit Ausnahme der aktuellen Ausgaben des Zürcher Index der Wohnbaupreise und des «Baubeschrieb Zürcher Indexhaus, Basis 2010» – kostenlos im Internet verfügbar ([www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)).

### Jährliche Publikationen

Zürcher Index der Wohnbaupreise  
Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich

### Spezialpublikationen

Baubeschrieb des Zürcher Indexhauses, Basis 2010  
Baubeschrieb des Zürcher Indexhauses, Basis 2005

### Tabellen

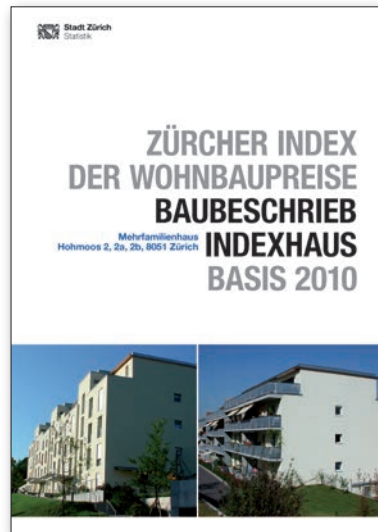
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 2010: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 2005: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 1998: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis Oktober 1988: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 1977: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis Oktober 1966: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis August 1957: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis Juni 1939: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis Juni 1914: Total und Sondergliederungen

Zürcher Index der Wohnbaupreise mit wechselnder Basis seit 1939

Zürcher Index der Wohnbaupreise, Kubikmeterpreise seit 1914

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Bauleistungen nach Kostenart, 2010–2016

Indice zurichois des prix de la construction de logements – poste de dépenses par catégories de frais, 2010–2016



20 Seiten

Artikel-Nr. 303801

Preis Einzelverkauf Fr. 20.–

## Zürcher Index der Wohnbaupreise, Baubeschrieb Indexhaus

**Mehrfamilienhaus, Hohmoos 2, 2a, 2b, 8051 Zürich**

Das Zürcher Indexhaus – zurzeit ein Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen im Hohmoosquartier in Zürich Schwamendingen – ist ein ganz besonderes Haus. Statistik Stadt Zürich lässt sich den Bau dieses Hauses jedes Jahr von über 200 Baufirmen offerieren und berechnet aufgrund dieser Offerten den Zürcher Index der Wohnbaupreise. In der Publikation sind die wichtigsten Gebäudekennzahlen (Flächen und Volumen) aufgeführt und alle Bauarbeiten gemäss Baukostenplan (BKP) 2001 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung detailliert beschrieben. Pläne der verschiedenen Gebäudegeschosse sowie ein Gebäudequer- und ein Gebäudelängsschnitt runden die Publikation ab. Der Baubeschrieb richtet sich vor allem an Fachleute, die mehr über das Zürcher Indexhaus wissen wollen.



32 Seiten

12 Grafiken

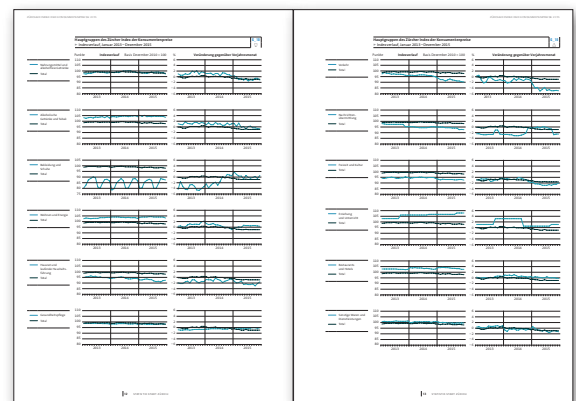
Artikel-Nr. 1000501

Preis Einzelverkauf Fr. 20.–

## Zürcher Index der Konsumentenpreise 2015

**Jahresbericht**

Im Jahresbericht liegt der Schwerpunkt auf den jährlichen Teuerungsraten der verschiedenen Hauptgruppen und Sondergliederungen. In einem separaten Kapitel wird der Zürcher Städteindex zudem mit dem Landesindex der Konsumentenpreise und den regionalen Indizes der Kantone Basel-Stadt und Genf verglichen.





48 Seiten  
18 Grafiken, 20 Karten  
Artikel-Nr. 1 005 009  
Preis Einzelverkauf Fr. 20.–

## Analyse 01 / 2015

### Zürich baut sich neu

#### Ersatzneubauprojekte 2004 – 2015

Urs Rey

Zürich erlebte im letzten Jahrzehnt einen Wachstumsschub, der nur dank des immer stärkeren Ersatzneubaus möglich war. Durch die Transformation ehemaliger Industrieareale und den immer stärker werdenden Siedlungersatz entstanden seit 2011 jedes Jahr mehr als 1500 Wohnungen.

Im Rahmen einer quantitativen Analyse wurden die Ersatzneubauten seit 2004 bestimmt und zu über 600 Ersatzneubauprojekten zusammengefasst. Die Auswertungen zeigen die grosse Bedeutung des Ersatzneubaus für Bautätigkeit und Bevölkerungswachstum der Stadt in den letzten zehn Jahren. Zudem lassen sich durch den Vergleich zwischen den abgebrochenen Gebäuden und der neuerstellten Bausubstanz Verdichtungskennziffern ableiten, die Rückschlüsse auf das Potenzial des jetzigen Gebäudebestandes zulassen.



40 Seiten, 28 Grafiken  
Artikel-Nr. 10005025  
Preis Einzelverkauf Fr. 20.–

## Analyse 01 / 2016

### Bauliche Erneuerung in Zahlen

#### Erneuerung von Wohnbauten in der Stadt Zürich 2000 – 2015

Urs Rey, Martin Brenner

Mit welcher Kadenz erneuert sich die Bausubstanz in der Stadt Zürich? Die Analyse untersucht und vergleicht die verfügbaren statistischen Daten und leitet für den Zeitraum 2000–2015 die Erneuerungsquote für Wohngebäude ab. Für Gebäudeeigentümernschaften ist der Wohnersatzbau eine zunehmend attraktive Variante der baulichen Erneuerung.



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