

# WOHNBAUKOSTEN

am 1. April 2004

## Statistik Stadt Zürich

Napfgasse 6, Postfach, CH-8022 Zürich  
Telefon 01 250 48 00 - Fax 01 250 48 29  
E-mail: statistik@stat.stzh.ch  
www.statistik-stadt-zuerich.info



Nach zwei Jahren Rückgang steigen die Baupreise wieder, und zwar um 0,9 Prozent.

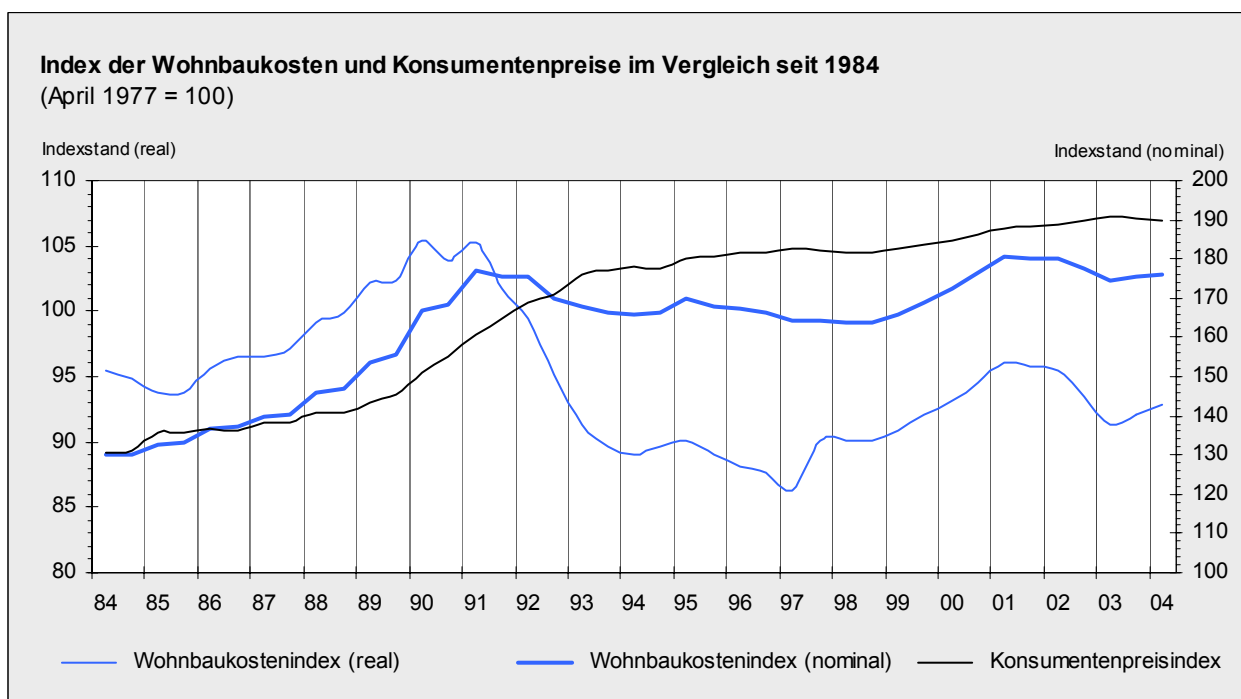
Die Baukonjunktur auf dem Platz Zürich hat sich wieder erholt. *Innerhalb eines Jahres stieg der Zürcher Index der Wohnbaukosten um 0,9 Prozent von 106,6 auf 107,6 Punkte.* Vor zwei Jahren war er um 0,1 Prozent und vor einem Jahr gar um 3,1 Prozent zurückgegangen. Von den Spitzenjahren 2000 und 2001 ist man aber noch weit entfernt (+3,8% bzw. +4,8%). Wären die Baukreditzinse nicht um 0,5 Prozentpunkte gesunken, hätten sich die Baupreise um 1,2% erhöht.

Da der Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise im selben Zeitraum um 0,6 Prozent gesunken ist, sind die Baupreise real um 1,6 Prozent gestiegen.

Hauptgrund für den Wiederanstieg des Indexes ist die Verbesserung der Situation auf dem Zürcher Baumarkt, mindestens im Wohnbausektor: Die Bausumme der in Zürich im Bau oder Umbau befindlichen Wohnbauten hat gegenüber dem Vorjahr zwar um 12,2 Prozent abgenommen, aber die mittelfristigen Perspektiven sind sehr erfreulich:

Am 31. März 2004 war die Bausumme der baubewilligten, aber noch nicht angefangenen Projekte um fast fünfzig Prozent höher als vor einem Jahr. Im Nutzbausektor ist die Situation jedoch viel weniger günstig: Die Bausumme der sich im Bau oder Umbau befindlichen Projekte stagniert (+1,4%), aber diejenige der baubewilligten, aber noch nicht angefangenen Projekte hat gegenüber dem Vorjahr um 10,9 Prozent abgenommen. Dank des Wohnungsbaus sehen die mittelfristigen Aussichten jedoch besser aus: Insgesamt nahm der Wert aller baubewilligten, aber noch nicht angefangenen Projekte um 18,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu.

Von den 283 für die Indexberechnung eingereichten Offerten wiesen 45,2 Prozent Preiserhöhungen (Vorjahr: 35,0%) auf, 28,6 Prozent blieben unverändert (Vorjahr: 24,0%) und 26,2 Prozent lagen unter den Ansätzen vom 1. April 2003 (Vorjahr: 41,0%). Bei etwas mehr als vier Zehntel der Offerten wurden Rabatte gewährt.



Wegen seines grossen Gewichts im Gesamtindex (42,4%) spielte die Verteuerung des *Rohbaus* um 2,7 Prozent (Vorjahr: Rückgang um 4,3%) für die gesamte Indexerhöhung eine entscheidende Rolle. Im Bereich des *Innenausbau*s hingegen waren die Preise mit minus 0,6 Prozent abnehmend, jedoch weniger als im Vorjahr (-1,4%); bei den *übrigen Kosten* schliesslich waren sie per Saldo mit plus 0,1 Prozent stabil (Vorjahr: -3,7%).

Die Erhöhung des Indexes um 2,7 Prozent im *Rohbau* ist für Zeiten günstiger Konjunktur auf dem Baumarkt typisch: Im Boomjahr 2001 z.B. hatte die Jahreststeuerung bei dieser Hauptgruppe 6,4 Prozent betragen.

Entscheidend für die Erhöhung des Rohbau-Indexes waren Preiserhöhungen um 3,9 Prozent im *Rohbau 1*, insbesondere bei den *Baumeisterarbeiten* (+5,0%); die zuletzt erwähnte Indexexposition macht fast ein Viertel des gesamten Indexes und fast sechs Zehntel des Rohbaus aus. Im Vorjahr waren die entsprechenden Indexexpositionen um 5,5 Prozent bzw. 7,1 Prozent zurückgegangen. Eben-

falls leicht steigend war der *Rohbau 2* mit plus 0,9 Prozent (Vorjahr: -0,1%).

Beim *Innenausbau* war der Indexrückgang um 0,6 Prozent vor allem eine Folge der Verbilligung der *Elektro-* und *Sanitäranlagen* um 1,6 bzw. 3,0 Prozent. Beim *Ausbau 1 und 2* blieben die Preise ziemlich stabil (beide +0,2%).

Die Stabilität der Hauptgruppe der *Übrigen Kosten* war das Resultat von gegensätzlichen sich neutralisierenden Preisentwicklungen: Während bei den Arbeiten am Anfang des Bauprozesses die Preise fast ausnahmslos und teilweise sogar stark gestiegen sind, sank der Index der *Umgebungsarbeiten* um 1,5 Prozent und derjenige der *Baunebenkosten* um 5,6 Prozent, letzterer wegen der bereits erwähnten Verbilligung der *Finanzierung ab Baubeginn* um 10,0 Prozent. Vor einem Jahr war – wie üblich in Rezessionszeiten – die Situation umgekehrt: Tiefere Preise bei den Arbeiten am Anfang des Bauprozesses und steigende Preise bei jenen am Schluss.

## Methodisches

Der Zürcher Wohnbaukostenindex ist eine Richtzahl für die Herstellungskosten von Mehrfamilienhäusern, die nach Bauart, Ausstattung und Lage den jeweiligen Indexhäusern entsprechen. Er gibt keine Auskunft über die Entwicklung der Kosten für Grundstück- resp. Baurechterwerb, Vorstudien (z.B. eine Umweltverträglichkeitsprüfung), Gutachten, Wettbewerbe sowie allfällige Anwalts- resp. Gerichtskosten, die in Zusammenhang mit Einsprachen bis zur Baubewilligung entstehen können. Schliesslich soll er als reine Preisindexziffer grundsätzlich nur die preisliche Veränderung der beim Bau verwendeten Materialien und erbrachten Leistungen wiedergeben und nimmt daher keine Rücksicht auf allfällig seither erfolgte qualitative oder technische Veränderungen.

Seit dem 1. Oktober 1988 dient als Indexhaus der Wohnblock "Limmatstrasse 184", der im Jahre 1985 bezogen wurde. Er enthält insgesamt 43 Wohnungen mit 1 1/2 bis 5 1/2 Zimmern. Die Zusammenfassung des Baubeschriebes kann bei Statistik Stadt Zürich bestellt werden. Von ver-

schiedenen Seiten kam der Wunsch, die Devis an die heute gültigen NPK-Standards anzupassen und die Bauweise auf die neuesten technologischen Anforderungen hin zu überprüfen. Bei der Revision vom 1. April 1998 wurde der Index auf den neuesten technologischen Stand gebracht.

Der Index wird berechnet als gewogenes Mittel der relativen Veränderungen der Durchschnittspreise für die einzelnen Kostenarten gemäss Baukostenplan 1989 (BKP) der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB). Die Gewichte werden durch die Kostenanteile im Basiszeitpunkt bestimmt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Wohnbaukostenindex aufgeführten Kostenarten nur einen Ausschnitt aus der umfassenden Systematik des Baukostenplanes darstellen. Die für die Berechnung verwendeten Preisangaben beruhen auf Offerten für Bauleistungen am Indexhaus, die von rund 120 (vorwiegend in der Stadt Zürich domizilierten) Baufirmen und Branchenverbänden eingereicht werden.

### Entwicklung der Gesamtkosten seit 1939

Um die Bewegung der Baupreise auch über einen längeren Zeitraum verfolgen zu können, wurden die Indizes der Gesamtkosten für das jetzige und die früheren Indexhäuser miteinander verkettet. Die Resultate sind in der Tabelle auf Seite 4 dargestellt. Die früheren Indexreihen beruhen auf der Basis 100 im Jahre 1939 auf dem Indexhaus Zepelinstrasse 59, mit jener des Jahres 1957 auf den drei Wohnblöcken Letzigraben 209–221 in ihrer tatsächlichen Ausführung, jedoch im Baubeschrieb modernisierten Indexhäusern, mit jener des Jahres 1966 auf den gleichen, mit jener des Jahres 1977 auf den Indexhäusern "Utohof" an der Üetliberg-

strasse 304–316 und an der Schweighofstrasse 1–7 und schliesslich mit der Basis 100 im Jahre 1988 auf dem Wohnblock Limmatstrasse, vor den Anpassungen an die Bauweise, die mit der Revision vom 1. April 1998 vorgenommen wurden. *Es ist aber zu beachten, dass die Indexergebnisse mit früheren Basiszeitpunkten nur ein approximatives Bild der langfristigen Entwicklung der Wohnbaukosten vermitteln, weil mit dem Übergang zu einer anderen Indexbasis fast immer eine Änderung der gesamten Berechnungsgrundlagen, insbesondere auch des Indexhauses, verbunden ist.*

### Kubikmeterpreis in Franken

Die nach der Norm 116 des Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ermittelten *Kosten je Kubikmeter umbauten Raumes beliefen sich am 1. April 2004 auf 555,98 Franken, was gegenüber dem Kubikmeterpreis von 549,64 Franken am 1. April 2003 einem Anstieg von 1,2 Prozent entspricht.* Bei der Beurteilung des absoluten Preisbetrages nach Kubikmetern wie auch nach seiner zeitlichen Entwicklung muss man sich aber bewusst sein, dass dieser genau genommen *nur für*

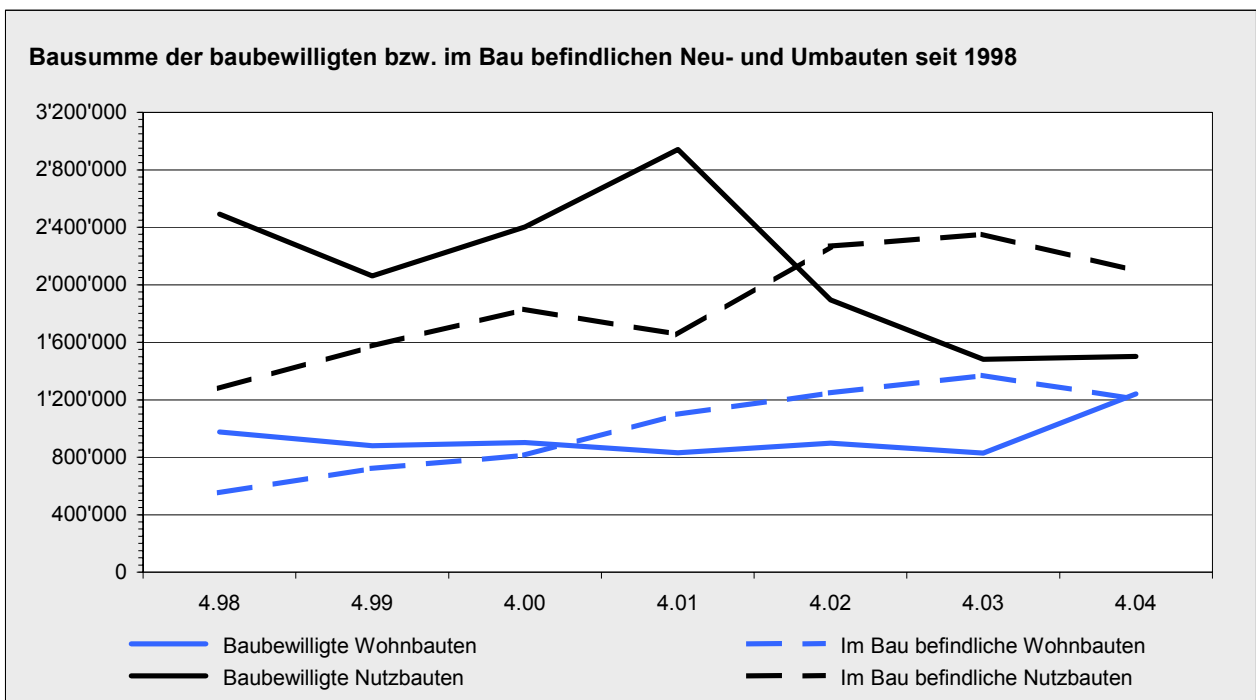
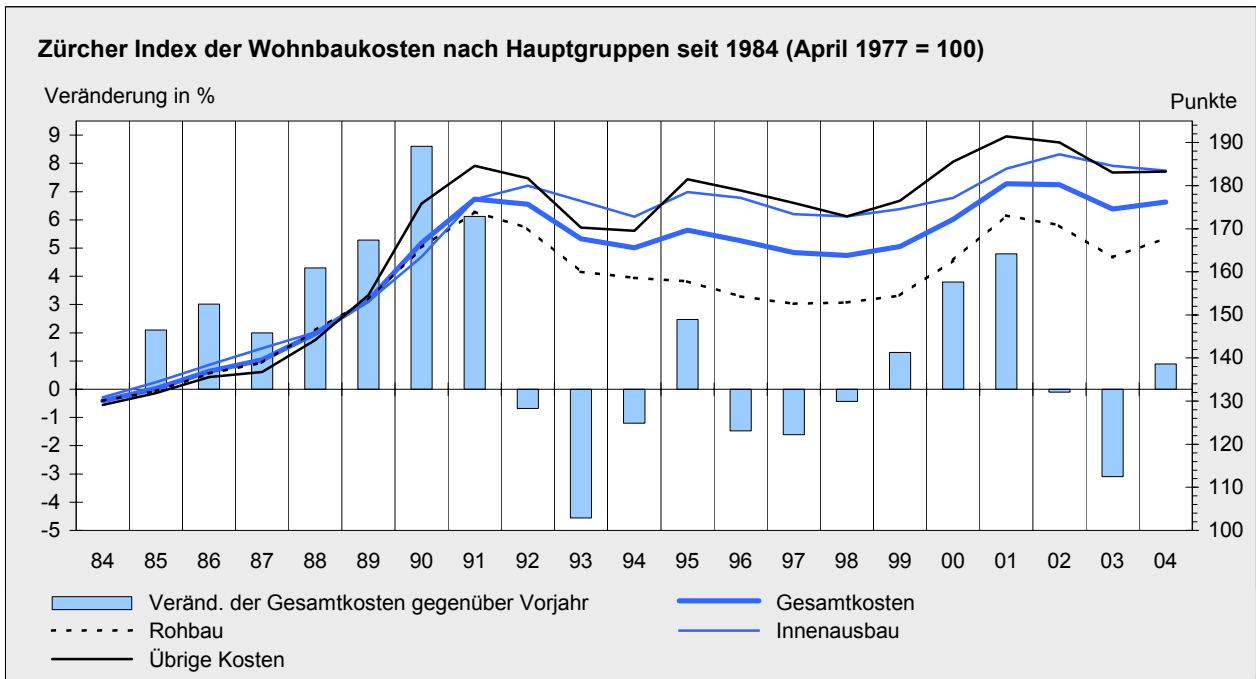
*die jeweiligen Indexhäuser, und zudem in deren ursprünglicher Ausführung, gültig ist.* Die Anhangtabellen geben detaillierter Auskunft über die einzelnen Kostenarten nach dem Baukostenplan BKP: *Anhangtabelle 1* zeigt deren Stand und Veränderung gegenüber dem Vorjahr, *Anhangtabelle 2* deren Promilleanteile an den Gesamt- und Gebäudekosten sowie die Kubikmeterpreise nach SIA.

10. Juni 2004/330/Pe/Mü

Auskunft:  
Hans-Peter Müller 01 250 48 20

**Zürcher Index der Wohnbaukosten nach den einzelnen Basen am 1. April 2004**

	Indexhaus Zeppelinstrasse		Indexhäuser Letzigraben		Indexhäuser "Utohof"		Indexhaus Limmatstrasse	
	1.06.39	1.08.48	1.08.57	1.10.66	1.04.77	1.10.88	1.04.98	1.04.04
Juni 1939	100.0	197.1	212.9	318.6	515.1	756.7	843.8	907.6
August 1957	47.0	92.6	100.0	149.6	241.9	355.3	396.2	426.1
Oktober 1966	31.4	61.9	66.8	100.0	161.7	237.5	264.8	284.9
April 1977	19.4	38.3	41.3	61.9	100.0	146.9	163.8	176.2
Oktober 1988	13.2	26.1	28.1	42.1	68.1	100.0	111.5	119.9
April 1998	11.9	23.4	25.2	37.8	61.1	89.7	100.0	107.6



**Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 2004 - Indexstand, Veränderung**

**Tabelle 1**

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Kostenarten <i>soweit vorkommend beim Indexhaus Limmatstrasse 184</i>	Indexstand (1.04.98 = 100)		Jahresveränderung in %		Beitrag zur Gesamtin- dexverän- derung in %
		1.04.2004	1.04.2003	aktuell 1.04.2003- 1.04.2004	Vorjahr 1.04.2002- 1.04.2003	
.	<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>107.6</b>	<b>106.6</b>	<b>0.9</b>	<b>-3.1</b>	<b>0.929</b>
<b>0</b>	<b>GRUNDSTÜCK</b>	<b>127.3</b>	<b>124.2</b>	<b>2.5</b>	<b>-1.1</b>	<b>0.007</b>
05	ERSCHLIESSUNG DURCH LEITUNGEN (ausserhalb Grundstück)	127.5	124.0	2.8	-2.1	0.005
051	Erdarbeiten	131.1	126.9	3.3	-1.7	0.005
052	Kanalisationsleitungen	109.8	109.2	0.5	-4.3	0.000
06	ERSCHLIESSUNG DURCH VERKEHRSANLAGEN (Strassen)	127.6	125.5	1.7	1.4	0.001
09	HONORARE (Architekt)	124.9	122.0	2.3	-0.8	0.001
<b>1</b>	<b>VORBEREITUNGSARBEITEN</b>	<b>119.3</b>	<b>113.6</b>	<b>5.0</b>	<b>-3.4</b>	<b>0.124</b>
11	RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN (Abbrüche)	130.3	115.5	12.7	-5.5	0.045
13	GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG	119.8	117.3	2.2	-7.8	0.005
131	Abschränkungen	120.6	117.6	2.6	-2.5	0.004
133	Büro Bauleitung	118.3	116.6	1.5	-15.6	0.001
15	ANPASSUNGEN AN BESTEHENDEN ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN	120.5	116.8	3.2	-2.9	0.018
151	Erdarbeiten	123.6	119.2	3.6	-2.0	0.014
152	Kanalisationsleitungen	114.6	112.2	2.2	-4.8	0.004
17	SPEZ. FOUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNG, GRUNDWASSERABDICHTUNG	115.8	111.3	4.1	-2.1	0.040
172	Baugrubenabschlüsse	114.0	110.6	3.0	-2.4	0.020
173	Aussteifungen	123.0	108.6	13.2	-2.8	0.021
176.0	Offene Wasserhaltung	115.9	116.5	-0.5	-0.0	-0.001
19	HONORARE	116.0	110.9	4.6	-2.6	0.015
191	Architekt	117.4	112.0	4.9	-3.2	0.011
192	Bauingenieur	112.6	108.4	3.9	-1.0	0.004
<b>2</b>	<b>GEBÄUDE</b>	<b>107.7</b>	<b>106.5</b>	<b>1.2</b>	<b>-3.0</b>	<b>1.048</b>
20	BAUGRUBE	132.9	141.7	-6.2	-4.6	-0.146
201.0	Baustelleneinrichtung	96.7	104.2	-7.2	0.1	-0.007
201.1	Erdarbeiten	135.1	144.0	-6.1	-4.8	-0.138
21	ROHBAU 1	108.6	104.6	3.9	-5.5	1.209
211	Baumeisterarbeiten	108.9	103.7	5.0	-7.1	1.193
211.0	Baustelleneinrichtung	120.7	117.0	3.1	-7.7	0.048
211.1	Gerüste	100.3	96.9	3.5	-4.3	0.046
211.3	Baumeisteraushub	123.2	122.0	1.0	-1.1	0.006
211.4	Kanalisationen im Gebäude	125.4	119.7	4.8	-3.0	0.022
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	111.1	104.2	6.6	-9.1	0.704
211.6	Maurerarbeiten	104.6	100.6	3.9	-5.5	0.367
213.2	Stahlkonstruktion	115.0	112.4	2.3	2.3	0.050

<sup>1</sup> Gemäss Baukostenplan (BKP) 1989 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

**Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 2004 - Indexstand, Veränderung**

**Tabelle 1**

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Kostenarten <i>soweit vorkommend beim Indexhaus Limmatstrasse 184</i>	Indexstand (1.04.98 = 100)		Jahresveränderung in %		Beitrag zur Gesamtin- dexverän- derung in %
		1.04.2004	1.04.2003	1.04.2003- 1.04.2004	1.04.2002- 1.04.2003	
214	Montagebau in Holz	101.6	102.6	-0.9	-4.1	-0.009
214.1	Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen)	101.7	101.6	0.2	-6.1	0.001
214.4	Äussere Verkleidungen, Gesimse	101.5	103.3	-1.7	-2.5	-0.010
215.5	Äussere Verkleidungen	105.6	106.3	-0.6	0.1	-0.025
22	ROHBAU 2	108.3	107.3	0.9	-0.1	0.077
221	Fenster, Aussentüren, Tore	111.1	108.0	2.9	0.8	0.125
221.0	Fenster aus Holz	102.5	102.0	0.5	-0.7	0.011
221.4	Fenster aus Aluminium	118.3	116.3	1.7	3.0	0.005
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	118.6	116.0	2.2	2.9	0.032
221.8	Spezielle lichtdurchlässige Bauteile (äussere)	129.9	110.4	17.6	-	0.077
222	Spenglerarbeiten	103.2	104.1	-0.9	0.0	-0.007
223	Blitzschutz	119.0	116.2	2.4	1.1	0.002
224	Bedachungsarbeiten	105.1	106.2	-1.0	-1.0	-0.021
224.0	Deckungen (Steildächer)	103.1	105.8	-2.5	1.0	-0.027
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	107.1	106.5	0.5	-2.8	0.006
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	104.4	114.1	-8.5	3.4	-0.017
225.1	Fugendichtungen	91.3	93.7	-2.5	-1.9	-0.002
225.3	Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen	111.6	125.3	-10.9	5.8	-0.016
227.1	Äussere Malerarbeiten	102.8	99.5	3.3	-5.9	0.005
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	108.3	109.4	-1.0	-2.1	-0.010
228.2	Lamellenstoren	107.7	107.6	0.1	-4.4	0.001
228.3	Sonnenstoren	109.3	112.3	-2.6	1.6	-0.011
23	ELEKTROANLAGEN	97.9	99.5	-1.6	-9.9	-0.064
24	HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN	109.3	109.0	0.3	-0.6	0.012
242	Wärmeerzeugung	107.3	106.9	0.3	-0.6	0.001
243	Wärmeverteilung	110.5	110.3	0.2	0.6	0.005
244	Lüftungsanlagen	104.7	103.6	1.0	-3.7	0.009
247.4	Schutzraumbelüftungen	140.5	145.5	-3.4	-1.7	-0.004
25	SANITÄRANLAGEN	109.3	112.7	-3.0	2.1	-0.233
251-256	Apparate, Leitungen, Dämmungen	107.3	108.1	-0.8	1.0	-0.041
258	Kücheneinrichtungen	113.3	121.2	-6.5	4.1	-0.192
26	TRANSPORTANLAGEN (Aufzüge)	108.7	109.2	-0.5	-4.1	-0.002
27	AUSBAU 1	108.1	107.8	0.2	0.1	0.029
271	Gipsarbeiten	104.8	105.2	-0.4	-0.8	-0.017
271.0	Verputzarbeiten (innere)	104.4	105.0	-0.5	-1.0	-0.018
271.1	Spezielle Gipsarbeiten	106.6	106.3	0.3	0.2	0.002
272	Metallbauarbeiten	114.5	112.6	1.7	1.8	0.064
272.1	Metallbaufertigteile	110.1	106.9	3.0	-1.0	0.036
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	116.9	115.6	1.1	3.3	0.027
273	Schreinerarbeiten	106.2	106.6	-0.4	-0.5	-0.016
273.0	Innentüren aus Holz	106.7	107.3	-0.6	-	-0.014
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	106.6	107.2	-0.6	-1.1	-0.005
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	104.3	103.8	0.4	-1.3	0.003
275	Schliessenanlagen	98.2	100.2	-2.0	0.5	-0.004

<sup>1</sup> Gemäss Baukostenplan (BKP) 1989 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

**Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 2004 - Indexstand, Veränderung**

**Tabelle 1**

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Kostenarten <i>soweit vorkommend beim Indexhaus Limmatstrasse 184</i>	Indexstand (1.04.98 = 100)		Jahresveränderung in %		Beitrag zur Gesamtin- dexverän- derung in %
		1.04.2004	1.04.2003	1.04.2003- 1.04.2004	1.04.2002- 1.04.2003	
28	AUSBAU 2	103.3	103.1	0.2	-2.3	0.018
281	Bodenbeläge	103.3	102.8	0.5	-2.6	0.029
281.0	Unterlagsböden	104.3	96.9	7.6	-4.7	0.066
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	108.9	108.6	0.3	-1.1	0.001
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	96.0	99.6	-3.6	-1.7	-0.049
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	106.2	106.8	-0.5	-3.4	-0.009
281.7	Bodenbeläge aus Holz	106.1	104.1	2.0	-0.3	0.021
281.9	Sockel	100.2	100.6	-0.3	-5.5	-0.001
282	Wandbeläge, Wandverkleidungen	105.2	109.2	-3.7	0.5	-0.027
282.1	Tapezierarbeiten	106.6	111.7	-4.6	3.3	-0.013
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	104.4	107.7	-3.1	-1.1	-0.014
285.1	Innere Malerarbeiten	100.4	99.4	1.0	-2.9	0.015
287	Baureinigung	120.5	114.6	5.1	0.1	0.012
288	Gärtnerarbeiten (Gebäude)	105.5	111.2	-5.2	0.9	-0.011
29	HONORARE	106.3	104.9	1.3	-3.2	0.149
291	Architekt	106.0	104.9	1.0	-2.6	0.088
292	Bauingenieur	109.1	103.9	5.0	-7.3	0.069
293	Elektroingenieur	99.9	101.2	-1.2	-7.9	-0.006
294	Heizungs- und Lüftungsingenieur	108.5	108.1	0.3	-0.4	0.001
295	Sanitäringenieur	107.4	108.1	-0.7	0.8	-0.003
<b>4</b>	<b>UMGEBUNG</b>	<b>112.1</b>	<b>113.8</b>	<b>-1.5</b>	<b>0.2</b>	<b>-0.038</b>
41	ROH- UND AUSBAUARBEITEN (Beton- und Stahlbetonarbeiten)	107.3	102.8	4.3	-7.4	0.010
42	GARTENANLAGEN	113.4	116.1	-2.3	1.3	-0.041
421	Gärtnerarbeiten	113.7	116.3	-2.3	1.3	-0.038
423	Ausstattungen, Geräte	111.0	113.7	-2.3	0.8	-0.004
49	HONORARE	109.7	111.3	-1.4	0.4	-0.007
491	Architekt	110.4	112.3	-1.7	0.6	-0.004
492	Bauingenieur	104.4	101.1	3.3	-6.0	0.001
496.5	Landschaftsarchitekt	109.7	111.7	-1.7	1.0	-0.004
<b>5</b>	<b>BAUNEKENKOSTEN</b>	<b>92.9</b>	<b>98.4</b>	<b>-5.6</b>	<b>-8.0</b>	<b>-0.212</b>
51	BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN (Baugespann)	116.5	101.7	14.6	0.6	0.042
52	MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN, DOKUMENTATION (Plankopien)	122.8	122.8	-	6.0	-
53	VERSICHERUNGEN (Bauzeitversicherungen)	238.0	235.2	1.2	19.4	0.000
54	FINANZIERUNG AB BAUBEGINN (Baukreditzinse, Bankspesen)	82.6	91.8	-10.0	-12.6	-0.256
56	ÜBRIGE BAUNEKENKOSTEN	108.5	107.2	1.2	-2.9	0.002

<sup>1</sup> Gemäss Baukostenplan (BKP) 1989 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

**Nachdruck, auch für internen Gebrauch, nur mit Genehmigung von Statistik Stadt Zürich**

**Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 2004 - Promilleanteile, Kubikmeterpreis** **Tabelle 2**

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Kostenarten soweit vorkommend beim Indexhaus Limmatstrasse 184	Promilleanteile an den Gesamtkosten			Gebäudekosten			Kubikmeterpreis SIA in Franken	
		1.04.04	1.04.03	1.04.98	1.04.04	1.04.03	1.04.98	1.04.04	1.04.98
.	<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>1000.0</b>	<b>1000.0</b>	<b>1000.0</b>	...	...	...	...	...
0	<b>GRUNDSTÜCK</b>	<b>2.8</b>	<b>2.7</b>	<b>2.3</b>	...	...	...	...	...
05	ERSCHLIESSUNG DURCH LEITUNGEN (ausserhalb Grundstück)	1.8	1.7	1.5	...	...	...	...	...
051	Erdarbeiten	1.5	1.5	1.2	...	...	...	...	...
052	Kanalisationsleitungen	0.3	0.3	0.3	...	...	...	...	...
06	ERSCHLIESSUNG DURCH VERKEHRSAN- LAGEN (Strassen)	0.7	0.7	0.6	...	...	...	...	...
09	HONORARE (Architekt)	0.3	0.3	0.2	...	...	...	...	...
1	<b>VORBEREITUNGSARBEITEN</b>	<b>25.9</b>	<b>24.9</b>	<b>23.4</b>	...	...	...	...	...
11	RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN (Abbrüche)	3.9	3.5	3.3	...	...	...	...	...
13	GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG	2.4	2.4	2.2	...	...	...	...	...
131	Abschrankungen	1.5	1.5	1.4	...	...	...	...	...
133	Büro Bauleitung	0.9	0.9	0.8	...	...	...	...	...
15	ANPASSUNGEN AN BESTEHENDEN ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN	5.9	5.8	5.3	...	...	...	...	...
151	Erdarbeiten	4.0	3.9	3.5	...	...	...	...	...
152	Kanalisationsleitungen	1.9	1.9	1.8	...	...	...	...	...
17	SPEZ. FUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHE- RUNG, GRUNDWASSERABDICHTUNG	10.2	9.9	9.5	...	...	...	...	...
172	Baugrubenabschlüsse	6.7	6.6	6.3	...	...	...	...	...
173	Aussteifungen	1.8	1.6	1.6	...	...	...	...	...
176.0	Offene Wasserhaltung	1.7	1.7	1.6	...	...	...	...	...
19	HONORARE	3.4	3.3	3.2	...	...	...	...	...
191	Architekt	2.4	2.3	2.2	...	...	...	...	...
192	Bauingenieur	1.0	0.9	0.9	...	...	...	...	...
2	<b>GEBÄUDE</b>	<b>910.9</b>	<b>908.9</b>	<b>909.3</b>	<b>1000.0</b>	<b>1000.0</b>	<b>1000.0</b>	<b>555.98</b>	<b>516.02</b>
20	BAUGRUBE	21.9	23.6	17.7	24.0	25.9	19.5	13.36	10.05
201.0	Baustelleneinrichtung	0.9	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1	0.57	0.59
201.1	Erdarbeiten	21.0	22.5	16.7	23.0	24.8	18.3	12.79	9.47
21	ROHBAU 1	322.2	313.1	319.0	353.7	344.5	350.8	196.65	181.02
211	Baumeisterarbeiten	248.7	239.1	245.6	273.0	263.0	270.1	151.80	139.39
211.0	Baustelleneinrichtung	15.7	15.4	14.0	17.2	16.9	15.4	9.58	7.94
211.1	Gerüste	13.5	13.2	14.5	14.8	14.5	15.9	8.25	8.23
211.3	Baumeisteraushub	5.9	5.9	5.1	6.5	6.5	5.7	3.60	2.92
211.4	Kanalisationen im Gebäude	4.8	4.6	4.1	5.3	5.1	4.5	2.94	2.34
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	112.6	106.6	109.0	123.6	117.3	119.9	68.74	61.85
211.6	Maurerarbeiten	96.2	93.4	98.9	105.6	102.7	108.7	58.69	56.11
213.2	Stahlkonstruktion	22.3	22.0	20.9	24.5	24.2	22.9	13.61	11.84

<sup>1</sup> Gemäss Baukostenplan (BKP) 1989 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).



**Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 2004 - Promilleanteile, Kubikmeterpreis** **Tabelle 2**

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Kostenarten <i>soweit vorkommend beim Indexhaus Limmatstrasse 184</i>	Promilleanteile an den Gesamtkosten						Kubikmeterpreis SIA in Franken	
		Gesamtkosten			Gebäudekosten			1.04.04	1.04.98
		1.04.04	1.04.03	1.04.98	1.04.04	1.04.03	1.04.98	1.04.04	1.04.98
214	Montagebau in Holz	9.5	9.7	10.1	10.5	10.7	11.1	5.82	5.72
214.1	Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen)	4.0	4.1	4.2	4.4	4.5	4.7	2.45	2.41
214.4	Äussere Verkleidungen, Gesimse	5.5	5.7	5.8	6.1	6.2	6.4	3.36	3.31
215.5	Äussere Verkleidungen	41.7	42.3	42.4	45.7	46.5	46.6	25.43	24.07
22	ROHBAU 2	88.3	88.3	87.7	96.9	97.2	96.5	53.88	49.77
221	Fenster, Aussentüren, Tore	44.3	43.5	42.9	48.7	47.8	47.2	27.06	24.36
221.0	Fenster aus Holz	21.9	22.0	23.0	24.0	24.2	25.2	13.35	13.03
221.4	Fenster aus Aluminium	2.7	2.7	2.5	3.0	3.0	2.7	1.67	1.42
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	14.6	14.5	13.3	16.1	15.9	14.6	8.94	7.54
221.8	Spezielle lichtdurchlässige Bauteile (äussere)	5.1	4.3	4.2	5.6	4.8	4.6	3.09	2.38
222	Spenglerarbeiten	8.4	8.5	8.7	9.2	9.4	9.6	5.11	4.95
223	Blitzschutz	0.8	0.8	0.7	0.8	0.8	0.8	0.47	0.39
224	Bedachungsarbeiten	21.2	21.6	21.7	23.3	23.8	23.9	12.95	12.32
224.0	Deckungen (Steildächer)	10.2	10.6	10.7	11.2	11.6	11.7	6.24	6.05
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	11.0	11.0	11.1	12.1	12.2	12.2	6.72	6.27
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	1.9	2.1	1.9	2.0	2.3	2.1	1.14	1.09
225.1	Fugendichtungen	0.6	0.6	0.7	0.6	0.7	0.7	0.35	0.39
225.3	Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen	1.3	1.5	1.2	1.4	1.6	1.4	0.78	0.70
227.1	Äussere Malerarbeiten	1.7	1.6	1.7	1.8	1.8	1.9	1.02	0.99
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	10.1	10.3	10.0	11.0	11.3	11.0	6.14	5.67
228.2	Lamellenstoren	6.1	6.2	6.1	6.7	6.8	6.7	3.75	3.48
228.3	Sonnenstoren	3.9	4.1	3.9	4.3	4.5	4.2	2.39	2.19
23	ELEKTROANLAGEN	39.8	40.8	43.8	43.7	44.9	48.1	24.31	24.83
24	HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN	38.7	39.0	38.1	42.5	42.9	41.9	23.63	21.62
242	Wärmeerzeugung	3.8	3.8	3.8	4.2	4.2	4.2	2.32	2.16
243	Wärmeverteilung	24.7	24.9	24.0	27.1	27.4	26.4	15.07	13.64
244	Lüftungsanlagen	9.2	9.2	9.5	10.1	10.1	10.4	5.63	5.38
247.4	Schutzraumbelüftungen	1.0	1.0	0.8	1.1	1.1	0.8	0.61	0.43
25	SANITÄRANLAGEN	75.8	78.9	74.6	83.3	86.8	82.0	46.29	42.33
251-256	Apparate, Leitungen, Dämmungen	48.6	49.5	48.8	53.4	54.5	53.6	29.69	27.68
258	Kücheneinrichtungen	27.2	29.4	25.8	29.9	32.3	28.4	16.60	14.66
26	TRANSPORTANLAGEN (Aufzüge)	5.1	5.1	5.0	5.6	5.7	5.5	3.10	2.85
27	AUSBAU 1	119.3	120.1	118.8	130.9	132.1	130.6	72.80	67.39
271	Gipserarbeiten	40.1	40.7	41.2	44.0	44.7	45.3	24.48	23.37
271.0	Verputzarbeiten (innere)	33.9	34.4	34.9	37.2	37.9	38.4	20.71	19.83
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	6.2	6.2	6.2	6.8	6.8	6.9	3.77	3.54
272	Metallbauarbeiten	37.3	37.0	35.1	41.0	40.7	38.5	22.77	19.89
272.1	Metallbaufertigteile	12.6	12.3	12.3	13.8	13.6	13.5	7.68	6.98
272.2	Allg. Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	24.7	24.7	22.8	27.1	27.2	25.0	15.09	12.91
273	Schreinerarbeiten	40.2	40.7	40.7	44.1	44.8	44.7	24.51	23.08
273.0	Innentüren aus Holz	24.2	24.6	24.4	26.6	27.1	26.9	14.78	13.86
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	8.4	8.5	8.5	9.2	9.4	9.3	5.13	4.82
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	7.5	7.6	7.8	8.3	8.3	8.5	4.59	4.40
275	Schliessenanlagen	1.7	1.7	1.9	1.9	1.9	2.0	1.04	1.06

<sup>1</sup> Gemäss Baukostenplan (BKP) 1989 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

**Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 2004 - Promilleanteile, Kubikmeterpreis** **Tabelle 2**

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Kostenarten <i>soweit vorkommend beim Indexhaus Limmatstrasse 184</i>	Promilleanteile an den Gesamtkosten			Gebäudekosten			Kubikmeterpreis SIA in Franken	
		1.04.04	1.04.03	1.04.98	1.04.04	1.04.03	1.04.98	1.04.04	1.04.98
28	AUSBAU 2	85.5	85.3	89.0	93.8	94.7	97.8	52.17	50.49
281	Bodenbeläge	58.2	58.1	60.6	63.9	64.3	66.7	35.52	34.40
281.0	Unterlagsböden	9.3	8.8	9.6	10.2	9.6	10.5	5.66	5.42
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	4.2	4.1	4.2	4.6	4.7	4.6	2.56	2.36
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien u. dgl.	13.0	13.4	14.6	14.3	15.0	16.0	7.95	8.28
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	17.9	18.2	18.1	19.6	19.9	19.9	10.91	10.27
281.7	Bodenbeläge aus Holz	10.4	10.0	10.6	11.4	11.3	11.6	6.36	5.99
281.9	Sockel	3.4	3.5	3.7	3.7	3.8	4.0	2.08	2.08
282	Wandbeläge, Wandverkleidungen	6.9	7.0	7.1	7.6	8.0	7.8	4.23	4.02
282.1	Tapezierarbeiten	2.6	2.6	2.6	2.8	3.0	2.9	1.58	1.49
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	4.3	4.4	4.5	4.8	5.0	4.9	2.65	2.54
285.1	Innere Malerarbeiten	15.9	15.9	17.0	17.5	17.5	18.7	9.70	9.67
287	Baureinigung	2.4	2.2	2.1	2.6	2.5	2.3	1.44	1.20
288	Gärtnerarbeiten (Gebäude)	2.1	2.1	2.1	2.3	2.4	2.3	1.27	1.21
29	HONORARE	114.3	113.9	115.7	125.5	125.3	127.2	69.78	65.65
291	Architekt	86.1	85.5	87.3	94.5	94.6	96.0	52.52	49.55
292	Bauingenieur	14.2	14.3	14.0	15.6	15.0	15.4	8.69	7.96
293	Elektroingenieur	4.4	4.7	4.8	4.8	5.0	5.2	2.69	2.70
294	Heizungs- und Lüftungsingenieur	4.5	4.4	4.4	4.9	4.9	4.9	2.72	2.51
295	Sanitäringenieur	5.2	5.0	5.2	5.7	5.8	5.7	3.15	2.94
<b>4</b>	<b>UMGEBUNG</b>	<b>25.1</b>	<b>24.8</b>	<b>24.1</b>	...	...	...	...	...
41	ROH- UND AUSBAUARBEITEN (Beton- und Stahlbetonarbeiten)	2.5	2.5	2.5	...	...	...	...	...
42	GARTENANLAGEN	17.8	17.6	16.9	...	...	...	...	...
421	Gärtnerarbeiten	16.2	16.0	15.3	...	...	...	...	...
423	Ausstattungen, Geräte	1.6	1.6	1.6	...	...	...	...	...
49	HONORARE	4.8	4.7	4.7	...	...	...	...	...
491	Architekt	2.2	2.2	2.1	...	...	...	...	...
492	Bauingenieur	0.3	0.3	0.3	...	...	...	...	...
496.5	Landschaftsarchitekt	2.3	2.3	2.3	...	...	...	...	...
<b>5</b>	<b>BAUNE BENKOSTEN</b>	<b>35.3</b>	<b>39.7</b>	<b>40.9</b>	...	...	...	...	...
51	BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN (Baugespann)	3.2	2.7	3.0	...	...	...	...	...
52	MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN, DOKUMENTATION (Plankopien)	7.1	6.6	6.3	...	...	...	...	...
53	VERSICHERUNGEN (Bauzeitversicherungen)	0.3	0.2	0.1	...	...	...	...	...
54	FINANZIERUNG AB BAUBEGINN (Baukreditzinse, Bankspesen)	22.8	28.4	29.7	...	...	...	...	...
56	ÜBRIGE BAUNE BENKOSTEN	1.8	1.8	1.8	...	...	...	...	...

<sup>1</sup> Gemäss Baukostenplan (BKP) 1989 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

**Nachdruck, auch für internen Gebrauch, nur mit Genehmigung von Statistik Stadt Zürich**