

# ZÜRCHER INDEX

Zürcher Baupreise steigen zwischen April  
2006 und April 2007 um 4,5 Prozent

# DER WOHNBAUPREISE 2007

Mensch und Gesellschaft  
Raum und Umwelt  
→ Wirtschaft und Arbeit

# INHALT

**Résumé en français  
voir chapitre 6**

Herausgeber, Redaktion  
und Administration  
Stadt Zürich  
Präsidialdepartement  
Statistik Stadt Zürich

Autor  
Martin Annaheim

Fotografie  
Markus Jäger

Auskunft  
Hans-Peter Müller  
Telefon 044 250 48 20

E-Mail  
statistik@zuerich.ch

Internet  
www.stadt-zuerich.ch/statistik

Preis  
Einzelausgabe Fr. 40.–  
Artikel-Nr. 303 301  
Abonnement Fr. 35.–  
Artikel-Nr. 303 300

Reihe  
Zürcher Index der  
Wohnbaupreise

ISSN  
1662-1123

Bezugsquelle  
Statistik Stadt Zürich  
Napfgasse 6, 8001 Zürich  
Telefon 044 250 48 00  
Telefax 044 250 48 29

Copyright  
Statistik Stadt Zürich,  
Zürich 2007  
Nachdruck, auch für internen  
Gebrauch, nur mit Genehmigung  
von Statistik Stadt Zürich

28.6.2007/ma

Committed to Excellence  
nach EFQM

<b>1</b>	<b>DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2007</b>	3
1.1	Die wichtigsten Kennzahlen	3
1.2	Gründe für den Indexanstieg	4
1.3	Verschiedene Sondergliederungen	6
1.4	Beiträge zur Veränderung des Totalindex	7
1.5	Indexpositionen mit einem Gewicht von über 2 Prozent	9
<b>2</b>	<b>DIE ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE IM DETAIL</b>	10
2.1	Vorbereitungsarbeiten	10
2.2	Gebäude	10
2.3	Umgebung	11
2.4	Baunebenkosten 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	Baupreisindizes sind Laspeyres-Indizes	18
5.2	Indexhaus in Schwamendingen	18
5.3	Baupreisindex statt Baukostenindex	18
<b>6</b>	<b>L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2007</b>	19
6.1	Détail de l'évolution des prix de la construction de logements à Zurich	19
	<b>GLOSSAR</b>	22
	<b>QUELLE</b>	24
	<b>VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN</b>	24
	<b>DAS INDEXHAUS IN ZÜRICH SCHWAMENDINGEN</b>	25
	<b>PERIODIKA AUS DEN BEREICHEN WIRTSCHAFT SOWIE BAU- UND WOHNUNGSWESEN</b>	26

## 1

## DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2007

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist zwischen April 2006 und April 2007 um 4,5 Prozent gestiegen und hat den Stand von 106,2 Punkten erreicht (Basis April 2005 = 100). Die Teuerung im Zürcher Wohnbausektor war damit wesentlich stärker als im Jahr zuvor, als sie lediglich 1,6 Prozent betragen hatte. Zum Vergleich: Der Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise wies zwischen April 2006 und April 2007 eine Jahresteuierung von 0,4 Prozent aus (Vorjahr: +0,8%).

## 1.1

## Die wichtigsten Kennzahlen

Alle vier Hauptgruppen des Zürcher Index der Wohnbaupreise hatten im April 2007 höhere Indizes als vor Jahresfrist. In der Hauptgruppe *Gebäude (BKP 2)*, der Gruppe mit dem grössten Gewicht, stieg das durchschnittliche Preisniveau um 4,6 Prozent, in der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)* um 4,5 Prozent, in der Hauptgruppe *Umgebung (BKP 4)* um 3,4 Prozent und in der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskosten (BKP 5)* um 5,2 Prozent (T\_1.1).

Der Gebäude-Kubikmeterpreis (Gebäudevolumen gemäss SIA-Norm 416) belief sich im April 2007 auf 618 Franken (gemäss nicht mehr gültiger SIA-Norm 116 auf 564 Franken). Der Gebäude-Quadratmeterpreis (Geschossvolumen gemäss SIA-Norm 416) betrug 1824 Franken und der Quadratmeterpreis für die Umgebung (bearbeitete Umgebungsfläche gemäss SIA-Norm 416) 245 Franken. Die Veränderungsdaten der Kostenkennwerte gegenüber dem Vorjahr stimmen mit denjenigen der entsprechenden Hauptgruppen überein (T\_1.1).

Kennzahlen<sup>1</sup> des Zürcher Index der Wohnbaupreise

► April 2006 und April 2007

T\_1.1

Indexexposition	Index (Punkte)		Veränderung (%)	
	01.04.2006	01.04.2007		
Basis April 2005 = 100				
<b>Total (BKP 1, 2, 4 und 5)</b>	101,6	106,2	+4,5	↗
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	103,9	108,6	+4,5	↗
Gebäude (BKP 2)	101,6	106,3	+4,6	↗
Umgebung (BKP 4)	101,1	104,5	+3,4	↗
Baunebenkosten (BKP 5)	96,0	101,0	+5,2	↗
<b>Kostenkennwerte</b>	<b>CHF (inkl. Mehrwertsteuer)</b>		<b>Veränderung (%)</b>	
	01.04.2006	01.04.2007		
<b>Gebäude • Kubikmeterpreis (CHF)</b>				
BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 416	591.–	618.–	+4,6	↗
BKP 2/m <sup>3</sup> , SIA 116	539.–	564.–	+4,6	↗
<b>Gebäude • Quadratmeterpreis (CHF)</b>				
BKP 2/m <sup>2</sup> , GF SIA 416	1743.–	1824.–	+4,6	↗
<b>Umgebung • Quadratmeterpreis (CHF)</b>				
BKP 4/m <sup>2</sup> , BUF SIA 416	237.–	245.–	+3,4	↗

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

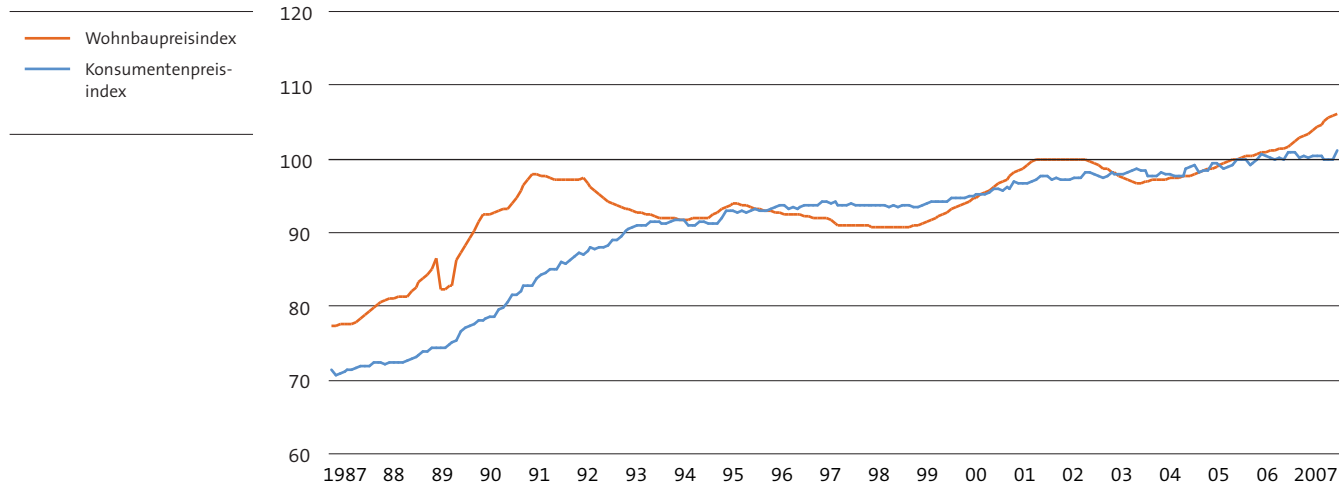
**Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise**

G\_1.1

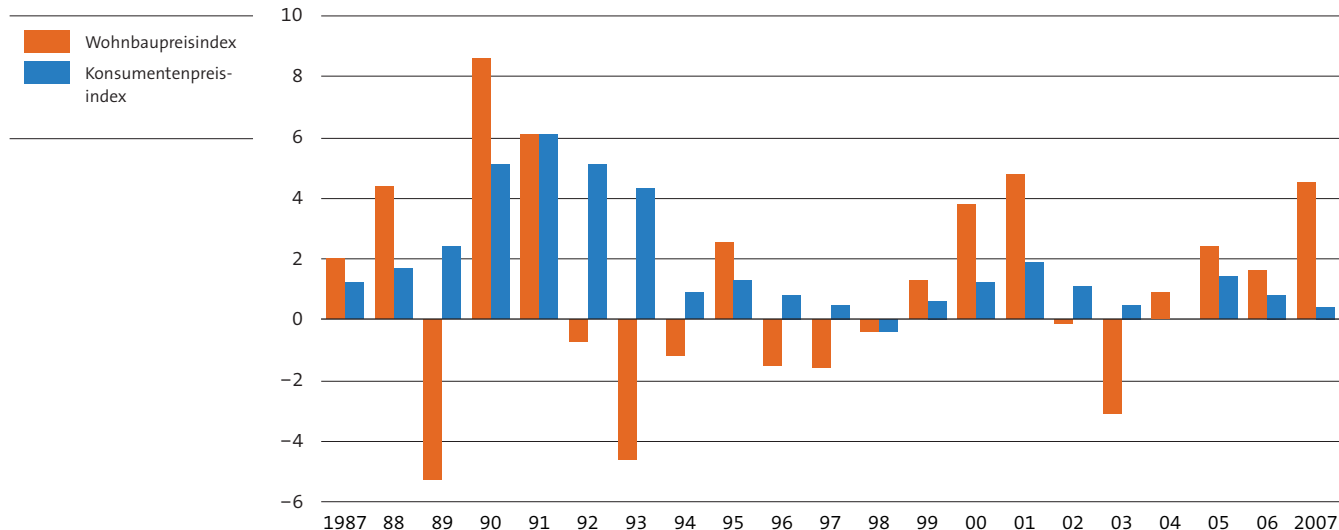
► Entwicklung der Totalindizes, April 1987 – April 2007

Indexstand der Totalindizes

Basis Dezember 2005 = 100



Veränderung (%) gegenüber Vorjahr (April–April)

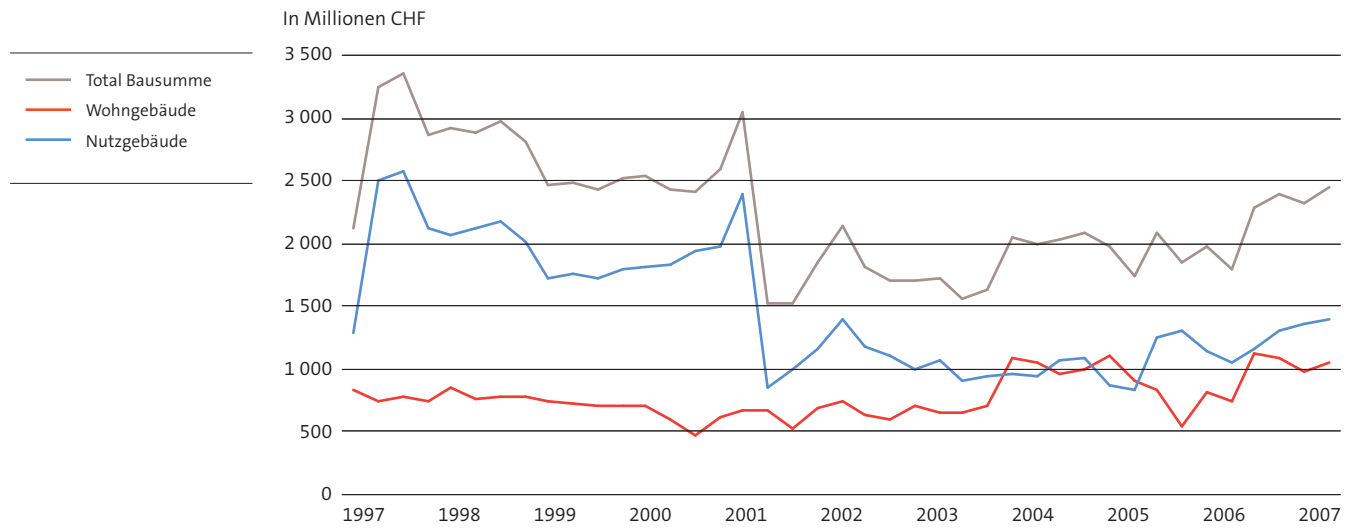
**1.2****Gründe für den Indexanstieg**

Als Gründe für den erneuten Anstieg des Zürcher Index der Wohnbaupreise nannten die Baufirmen neben gestiegenen Transport- und Deponiekosten einerseits höhere Löhne und andererseits höhere Materialpreise, insbesondere für verschiedene Metalle und erdölbasierte Produkte.

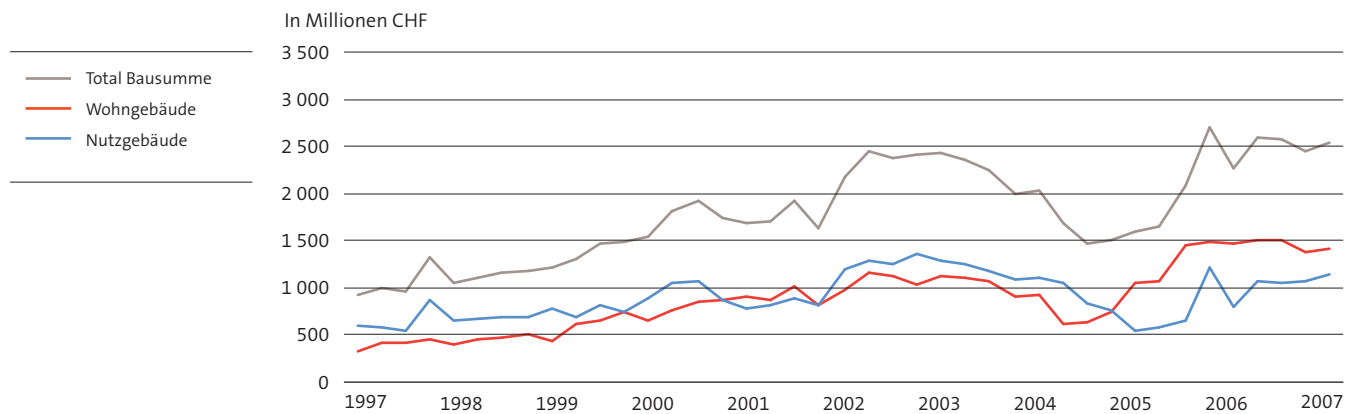
Begünstigt wurde der Anstieg nicht zuletzt durch die immer noch gute konjunkturelle Lage auf dem Zürcher Baumarkt (G\_1.2. und G\_1.3). Ende März 2007 lag die Bausumme aller im Bau befindlichen Gebäude um 12,3 Prozent über derjenigen des Vorjahres. Allerdings kam dieser Anstieg nur dank den Nutzgebäu-

den zustande, deren Bausumme innert Jahresfrist um 43,5 Prozent zunahm (Wohngebäude: -4,4%). Die Aussichten sind auch mittelfristig nicht schlecht. So betrug die Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude Ende des ersten Quartals 2007 knapp 2,5 Milliarden Franken; sie lag damit um 36,6 Prozent über dem Vorjahresstand. Für Wohngebäude nahm die entsprechende Bausumme um 40,9 Prozent auf rund 1 Milliarde Franken zu, für Nutzgebäude um 33,6 Prozent auf knapp 1,4 Milliarden Franken (T\_1.2).

**Entwicklung des erwarteten Bauvolumens in der Stadt Zürich** ▶ Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 1997–1. Quartal 2007 G\_1.2



**Verlauf der Bautätigkeit in der Stadt Zürich** ▶ Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 1997–1. Quartal 2007 G\_1.3



**Entwicklung der Bautätigkeit in der Stadt Zürich** ▶ Bausummen (Mio. CHF), 1. Quartal 2006–1. Quartal 2007 T\_1.2

	2006				2007	Veränderung (%)
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	
<b>Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude</b>						
Total	1797,3	2282,7	2386,9	2325,9	2455,3	+36,6
Wohngebäude	749,2	1118,2	1085,2	973,4	1055,4	+40,9
Nutzgebäude	1048,2	1164,6	1301,6	1352,5	1399,9	+33,6
<b>Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude</b>						
Total	2267,3	2590,9	2571,9	2443,6	2546,4	+12,3
Wohngebäude	1476,2	1514,1	1511,1	1370,9	1410,7	-4,4
Nutzgebäude	791,2	1076,8	1060,8	1072,7	1135,7	+43,5

## 1.3

## Verschiedene Sondergliederungen

Der *Rohbau* (BKP 20–22; Gewicht: 38,3%) verteuerte sich zwischen April 2006 und April 2007 um 5,2 Prozent (Vorjahr: +2,7); der etwas weniger stark gewichtete *Innenausbau* (BKP 23–28; Gewicht: 33,4%) um 2,9 Prozent (Vorjahr: +0,5%). Die übrigen *Indexexpositionen* (BKP 1, 29, 4, 5; Gewicht: 28,3%) stiegen durchschnittlich um 5,5 Prozent (Vorjahr: 1,5%).

Die *Honorare* (BKP 19, 29, 49), die zusammen einen Gewichtsanteil von 15,4 Prozent im Totalindex haben, stiegen gegenüber der Vorerhebung um

7,6 Prozent (Vorjahr: +1,5%), vor allem weil das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich die Richtsätze für die Honorare auf Anfang 2007 erhöht hatte.

Der durchschnittliche Richtsatz für Wohnbaukredite (inklusive Kommission) ist gegenüber dem Vorjahr etwas gestiegen. Als Folge davon stieg die Indexziffer der Gruppe *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54) stärker als der Totalindex, nämlich um 5,9 Prozent (T\_1.3).

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2007

T\_1.3

BKP-Nr.	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2006	April 2007	Apr. 05–Apr. 06	Apr. 06–Apr. 07	Apr. 06–Apr. 07
...	<b>Total (BKP 1, 2, 4 und 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>101,6</b>	<b>106,2</b>	<b>+1,6</b>	<b>+4,5</b>	<b>+4,5392</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	7,0823	103,9	108,6	+3,9	+4,5	+0,3214
2	Gebäude	84,7190	101,6	106,3	+1,6	+4,6	+3,8928
20	Baugrube	6,3836	100,7	104,2	+0,7	+3,6	+0,2280
21	Rohbau 1	22,7572	103,7	110,7	+3,7	+6,7	+1,5245
22	Rohbau 2	9,1279	101,4	104,3	+1,4	+2,8	+0,2562
23	Elektroanlagen	3,6847	100,9	109,6	+0,9	+8,6	+0,3179
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3,2917	100,1	102,7	+0,1	+2,6	+0,0841
25	Sanitäranlagen	10,6002	99,5	101,8	-0,5	+2,3	+0,2457
26	Transportanlagen	1,3794	99,8	104,1	-0,2	+4,3	+0,0589
27	Ausbau 1	7,2920	102,3	103,8	+2,3	+1,4	+0,1006
28	Ausbau 2	7,1575	100,4	102,7	+0,4	+2,2	+0,1594
29	Honorare	13,0448	101,4	108,6	+1,4	+7,0	+0,9175
4	Umgebung	5,6480	101,1	104,5	+1,1	+3,4	+0,1925
5	Baunebenkosten	2,5507	96,0	101,0	-4,0	+5,2	+0,1325
	<b>Sondergliederungen</b>						
20–22	Rohbau	38,2687	102,7	108,0	+2,7	+5,2	+2,0086
23–28	Innenausbau	33,4055	100,5	103,4	+0,5	+2,9	+0,9668
1, 29, 4, 5	Übrige Kosten	28,3258	101,5	107,1	+1,5	+5,5	+1,5638
19, 29, 49	Honorare	15,4044	101,5	109,2	+1,5	+7,6	+1,1682
...	Index ohne Honorare	84,5956	101,6	105,7	+1,6	+4,0	+3,3711
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,2164	95,4	101,0	-4,6	+5,9	+0,1312
...	Index ohne Finanzierung ab Baubeginn	97,7836	101,8	106,3	+1,8	+4,5	+4,4080
...	Index ohne Baunebenkosten	97,4493	101,8	106,4	+1,8	+4,5	+4,4068
...	Index ohne Vorbereitungsarbeiten und Baunebenkosten	90,3670	101,6	106,2	+1,6	+4,5	+4,0853

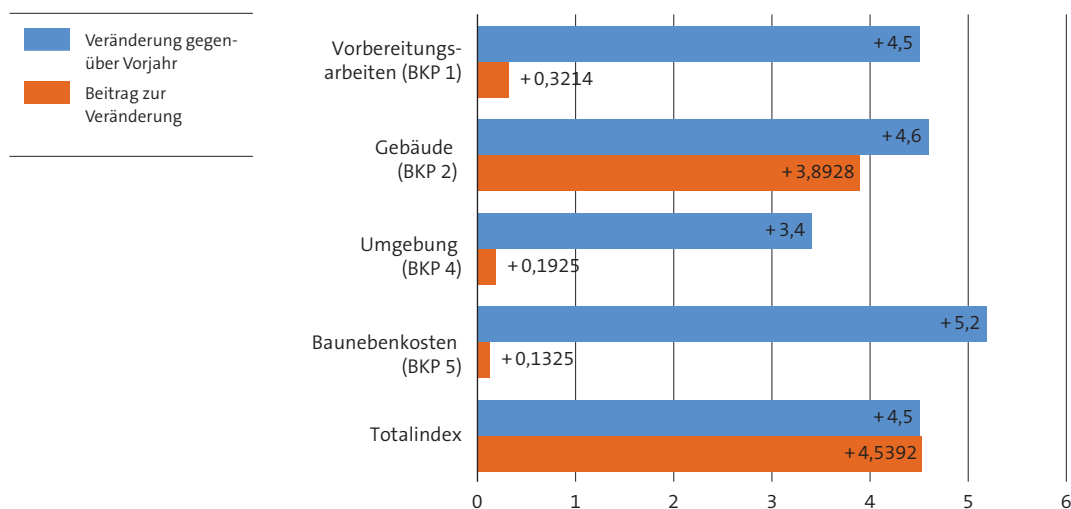
## 1.4

## Beiträge zur Veränderung des Totalindex

Wie sich die einzelnen BKP-Hauptgruppen zwischen April 2006 und April 2007 verändert und wie stark diese einzelnen Veränderungen zum Anstieg des Totalindex beigetragen haben, zeigt die Grafik G\_1.4. Die Beiträge, die die einzelnen Indexpositionen zur Veränderung des Totalindex geleistet haben, sind in der Tabelle T\_1.4 aufgeführt, wo sie nach deren Grösse sortiert sind. Je grösser das Gewicht einer Indexposition ist, umso stärker wirkt sich eine Zu- oder Abnahme dieser Indexposition auf die Verän-

derung des Totalindex aus. Die Gattungen *Baustelleneinrichtung* (BKP 211.0) und *Innentüren aus Holz* (BKP 273.0) beispielsweise verzeichneten zwischen April 2006 und April 2007 beide ein Plus von 3,1 Prozent. Der Beitrag zur Veränderung des Totalindex der *Baustelleneinrichtung* (BKP 211.0; Gewicht: 2,3 %) war aber doppelt so gross wie derjenige der schwächer gewichteten *Innentüren aus Holz* (BKP 273.0; Gewicht: 1,1 %).

Zürcher Index der Wohnbaupreise ► Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2006–April 2007 G\_1.4



## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2007

T.1.4



BKP-Nr.	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 2007	Apr. 06–Apr. 07
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,7500	113,4	+ 9,0		+1,3224
291	Architekt	8,1102	108,2	+6,6		+0,5384
23	Elektroanlagen	3,6847	109,6	+8,6		+0,3179
292	Bauingenieur	2,8086	111,0	+8,3		+0,2319
201.1	Erdarbeiten	6,3836	104,2	+3,6		+0,2280
251–256	Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen	6,7143	101,0	+2,2		+0,1453
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,2164	101,0	+5,9		+0,1312
496.5	Landschaftsarchitekt	0,8898	114,5	+13,6		+0,1214
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,1878	107,0	+5,2		+0,1140
211.6	Maurerarbeiten	3,7677	106,4	+3,0		+0,1120
258	Kücheneinrichtungen	3,8859	103,2	+2,6		+0,1004
174	Anker	2,1547	107,8	+4,0		+0,0860
191	Architekt	0,7063	115,4	+11,3		+0,0800
211.0	Baustelleneinrichtung	2,3248	106,0	+3,1		+0,0728
241–243/247–249	Heizungsanlagen	2,1526	102,8	+3,1		+0,0671
261	Aufzüge	1,3794	104,1	+4,3		+0,0589
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	1,2070	105,4	+4,8		+0,0575
222	Spenglerarbeiten	0,8226	111,8	+6,9		+0,0570
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,7661	102,1	+3,2		+0,0568
161	Strassen	1,3064	110,1	+4,3		+0,0558
172	Baugrubenabschlüsse	1,7487	106,9	+3,2		+0,0557
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7992	105,1	+3,1		+0,0556
295	Sanitäringenieur	0,9609	104,7	+5,7		+0,0548
293	Elektroingenieur	0,6156	109,5	+8,8		+0,0539
421	Gärtnerarbeiten	4,3195	102,2	+1,1		+0,0493
281.0	Unterlagsböden	1,0878	105,5	+3,7		+0,0399
294	HLKK-Ingenieur <sup>1</sup>	0,5495	107,0	+7,0		+0,0385
273.0	Innentüren aus Holz	1,0822	107,2	+3,1		+0,0338
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,7002	105,7	+4,2		+0,0293
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,4154	103,6	+1,2		+0,0282
192	Bauingenieur	0,4942	108,4	+5,2		+0,0259
491	Architekt	0,2693	109,5	+8,7		+0,0235
244	Lüftungsanlagen	1,1391	102,5	+1,5		+0,0171
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	0,7304	96,9	+2,2		+0,0163
228.2	Lamellenstoren	0,3332	104,6	+4,5		+0,0149
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,4564	107,5	+2,5		+0,0115
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,3196	104,8	+3,5		+0,0112
123	Unterfangungen	0,2870	109,0	+3,8		+0,0110
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,2770	105,8	+3,4		+0,0093
228.1	Rollläden	0,1986	109,0	+4,5		+0,0090
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3133	104,9	+2,5		+0,0079
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	0,3737	100,7	+1,8		+0,0065
211.1	Gerüste	0,3718	104,2	+1,6		+0,0061
176.0	Offene Wasserhaltung	0,2825	102,8	+2,1		+0,0058
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,2277	106,3	+2,1		+0,0048
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	0,3151	97,1	+1,5		+0,0047
285.1	Innere Malerarbeiten	0,5925	100,7	+0,7		+0,0043
211.3	Baumeisteraushub	0,4922	104,4	+0,8		+0,0041
225.1	Fugendichtungen	0,2069	90,9	+1,8		+0,0036
272.4	Schutzraumteile	0,0943	99,0	+3,3		+0,0031
272.1	Metallbaufertigteile	0,2363	102,2	+1,1		+0,0027
227.1b	Graffitienschutz <sup>2</sup>	0,0742	99,2	+3,2		+0,0023
275	Schliessenanlagen	0,1145	98,9	+1,8		+0,0021
531	Bauzeitversicherungen	0,0271	106,3	+4,6		+0,0013



**Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100**

► Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2007


  
**T\_1.4**

BKP-Nr.	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex
					April 2007
422	Einfriedungen	0,0263	103,7	+ 3,5	+ 0,0009
151	Erdarbeiten	0,0797	105,3	+ 1,0	+ 0,0008
152	Kanalisationsleitungen	0,0228	106,9	+ 2,6	+ 0,0006
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1,6435	100,6	+ 0,0	+ 0,0003
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	0,0127	106,0	+ 0,8	+ 0,0001
228.3	Sonnenstoren	0,2325	100,3	- 1,0	- 0,0024
423	Ausstattungen, Geräte	0,1431	104,1	- 1,9	- 0,0027
212.2	Elemente aus Beton	0,5460	99,7	- 1,3	- 0,0071
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen	0,8834	99,7	- 1,1	- 0,0098
287	Baureinigung	0,2098	94,7	- 9,7	- 0,0203
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,8552	103,5	- 0,8	- 0,0239

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

2 Im Baukostenplan (BKP) 2001 nicht separat aufgeführt.

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

Von den 67 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: 14,8%*). Zusammen haben die in der Tabelle T\_1.5 aufgeführten 16 Indexpositionen ein Gewicht von gut 70 Prozent.

**Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100**

► Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2007

**T\_1.5**

BKP-Nr.	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex
					April 2007
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,7500	104,1	+ 4,1	+ 0,6059
291	Architekt	8,1102	101,5	+ 1,5	+ 0,1223
251–256	Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen	6,7143	98,8	- 1,2	- 0,0790
201.1	Erdarbeiten	6,3836	100,7	+ 0,7	+ 0,0416
421	Gärtnerarbeiten	4,3195	101,0	+ 1,0	+ 0,0433
258	Kücheneinrichtungen	3,8859	100,6	+ 0,6	+ 0,0220
211.6	Maurerarbeiten	3,7677	103,3	+ 3,3	+ 0,1261
23	Elektroanlagen	3,6847	100,9	+ 0,9	+ 0,0316
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,8552	104,4	+ 4,4	+ 0,1256
292	Bauingenieur	2,8086	102,5	+ 2,5	+ 0,0710
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,4154	102,4	+ 2,4	+ 0,0586
211.0	Baustelleneinrichtung	2,3248	102,8	+ 2,8	+ 0,0640
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,2164	95,4	- 4,6	- 0,1020
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,1878	101,7	+ 1,7	+ 0,0376
174	Anker	2,1547	103,7	+ 3,7	+ 0,0787
241–243/247–249	Heizungsanlagen	2,1526	99,7	- 0,3	- 0,0075

## 2

## DIE ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE IM DETAIL

## 2.1

## Vorbereitungsarbeiten

In der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)* stieg das Preisniveau zwischen April 2006 und April 2007 um durchschnittlich 4,5 Prozent (Vorjahr: +3,9%), also gleich stark wie der Totalindex. Die um 3,5 Prozent höheren Preise für Bauleistungen der Gruppe *Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung (BKP 17)* waren für gut einen Drittel dieses Anstiegs verantwortlich. Die *Honorare (BKP 19)* des Architekten und des Bauingenieurs stiegen insgesamt um 8,8 Prozent. Der Gewichtsanteil der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)* am Totalindex beträgt 7,1 Prozent.

Die *Honorare (BKP 19)* des Architekten und des Bauingenieurs stiegen insgesamt um 8,8 Prozent. Der Gewichtsanteil der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)* am Totalindex beträgt 7,1 Prozent.

## 2.2

## Gebäude

Die Preise für die in der Hauptgruppe *Gebäude (BKP 2)* zusammengefassten Bauleistungen stiegen gegenüber der Vorerhebung um durchschnittlich 4,6 Prozent (Vorjahr: +1,6%). Der Teilindex der Gruppe *Baugruben (BKP 20)* nahm um 3,6 Prozent zu. In der Gruppe *Rohbau 1 (BKP 21)*, der Gruppe mit dem grössten Gewichtsanteil sowohl an der Hauptgruppe *Gebäude (BKP 2)* wie auch am Totalindex, stieg das Preisniveau um 6,7 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem höhere Preise in den Gattungen *Beton- und Stahlbetonarbeiten (BKP 211.5: +9,0%)* und *Maurerarbeiten (BKP 211.6: +3,0)*. Kostendämpfend wirkte dagegen die Gattung *Elemente aus Beton (BKP 212.2)*, deren Indexziffer um 1,3 Prozent sank.

Der Teilindex der Gruppe *Rohbau 2 (BKP 22)* stieg um 2,8 Prozent. Zunahmen verzeichneten insbesondere die Gattung *Fenster aus Holz/Metall (BKP 221.1: +5,2%)* und die Untergruppe *Spenglerarbeiten (BKP 222: +6,9%)*. Die Gattung *Sonnenstoren (BKP 228.3)* wies als einzige in dieser Gruppe eine Abnahme aus (-1,0%).

Das Preisniveau der Gruppe *Elektroanlagen (BKP 23)* stieg im Berichtsjahr um 8,6 Prozent. Im Bereich der Gruppe *Heizungs-, Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen (BKP 24)* erhöhten sich die Preise insgesamt um 2,6 Prozent – der Teilindex *Heizungsanlagen (BKP 247–249)* stieg um 3,1 Prozent, derjenige der *Lüftungsanlagen (BKP 244)* um 1,5 Prozent. Die Indexziffer der Gruppe *Sanitäranlagen (BKP 25)* nahm um 2,3 Prozent zu – die Untergruppe *Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen (BKP 251–256)* um 2,2 Prozent und die Untergruppe *Küchen-*

*einrichtungen (BKP 258)* um 2,6 Prozent. Höhere Preise wurden auch in der Gruppe *Transportanlagen (BKP 26)* verlangt (+4,3%), wozu die Untergruppe *Aufzüge (BKP 261)* gehört.

Im Bereich der Gruppe *Ausbau 1 (BKP 27)* stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 1,4 Prozent. Höhere Indizes wiesen die Untergruppen *Metallbauarbeiten (BKP 272; +3,0%)*, *Schreinerarbeiten (BKP 273; +2,9%)* und *Schliessanlagen (BKP 275; +1,8%)* aus, während die Untergruppe *Gipsarbeiten (BKP 271)* insgesamt einen leichten Indexrückgang um 0,5 Prozent verzeichnete.

Die Indexziffer der Gruppe *Ausbau 2 (BKP 28)* nahm um durchschnittlich 2,2 Prozent zu. Grund für den Anstieg waren vor allem die um 3,6 Prozent höheren Preise in der Untergruppe *Bodenbeläge (BKP 281)*. Die Untergruppen *Wandbeläge (BKP 282)* und *Innere Oberflächenbehandlungen (BKP 285)* verzeichneten ebenfalls Indexanstiege, und zwar um 2,2 Prozent bzw. 0,7 Prozent. Inflationshemmend wirkten dagegen die sinkenden Preise in den Untergruppen *Deckenbekleidungen (BKP 283; -1,1%)* und *Baureinigung (BKP 287; -9,7%)*.

Die *Honorare (BKP 29)* für den Architekten, den Bauingenieur sowie für die verschiedenen Fachingenieure stiegen um durchschnittlich 7,0 Prozent.

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

## 2.3

## Umgebung

In der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) stiegen die Preise zwischen April 2006 und April 2007 um durchschnittlich 3,4 Prozent (Vorjahr: +1,1%). Die *Honorare* (BKP 49) für den Architekten und den Landschaftsarchitekten nahmen insgesamt um 12,5 Prozent zu (Vorjahr: +0,8%). Die Indexziffer der Gruppe *Gartenanlagen* (BKP 42) stieg dagegen lediglich um 1,1 Pro-

zent (Vorjahr: +1,2%), wobei *Gärtnerarbeiten* (BKP 421) um 1,1 Prozent und *Einfriedungen* (BKP 422) um 3,5 Prozent teurer, *Ausstattungen und Geräte* (BKP 423) hingegen um 1,9 Prozent günstiger wurden. Die Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) hat am Totalindex einen Gewichtsanteil von 5,6 Prozent.

## 2.4

## Baunebenkosten und Übergangskonten

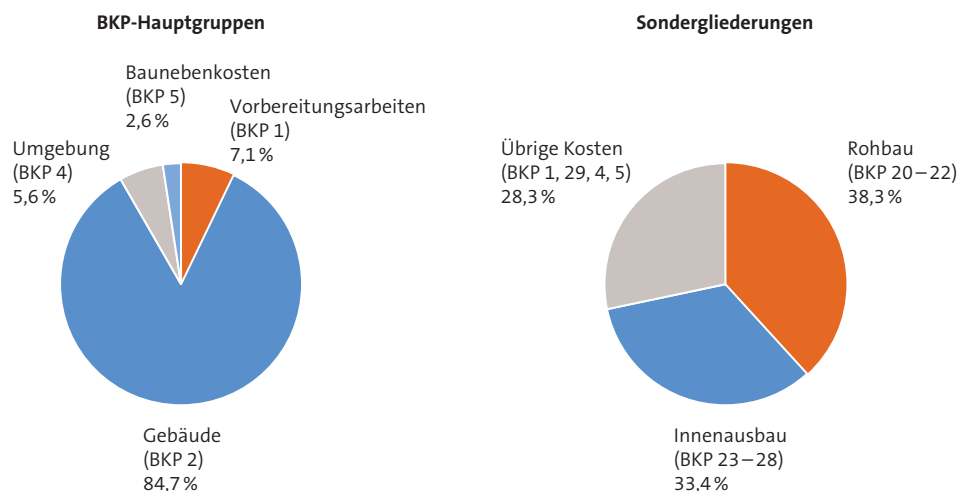
Das Preisniveau der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) stieg gegenüber der Vorerhebung um durchschnittlich 5,2 Prozent (Vorjahr: -4,0%). Verantwortlich dafür war vor allem die Untergruppe *Baukreditzinsen, Bankspesen* (BKP 542). Ihre Indexziffer nahm um 5,9 Prozent zu, da einerseits die Richtsätze für Baukreditzinsen (inklusive Kommissionen) im April 2007 leicht höher als im Jahr zuvor waren und andererseits auch die Bausumme insgesamt stieg. Der Prämienansatz der

Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für die obligatorische Bauzeitversicherung blieb hingegen gegenüber dem Vorjahr unverändert (0,32%). Dennoch stieg der Index der Untergruppe *Bauzeitversicherungen* (BKP 531) der höheren Gebäudebaukosten wegen um 4,6 Prozent. Die Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) ist mit einem Gewichtsanteil von 2,6 Prozent am Totalindex die am schwächsten gewichtete Hauptgruppe des Zürcher Index der Wohnbaupreise

## Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Basisgewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, April 2005

G\_2.1



## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2007

T. 2.1



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2006	April 2007	Apr. 05 – Apr. 06	Apr. 06 – Apr. 07	Apr. 06 – Apr. 07
...	<b>Total (BKP 1, 2, 4 und 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>101,6</b>	<b>106,2</b>	<b>1,6</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5392</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>7,0823</b>	<b>103,9</b>	<b>108,6</b>	<b>3,9</b>	<b>4,5</b>	<b>0,3214</b>
12	Sicherungen, Provisorien	0,2870	104,9	109,0	4,9	3,8	0,0110
123	Unterfangungen	0,2870	104,9	109,0	4,9	3,8	0,0110
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	0,1025	104,2	105,6	4,2	1,4	0,0014
151	Erdarbeiten	0,0797	104,2	105,3	4,2	1,0	0,0008
152	Kanalisationsleitungen	0,0228	104,2	106,9	4,2	2,6	0,0006
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	1,3064	105,6	110,1	5,6	4,3	0,0558
161	Strassen	1,3064	105,6	110,1	5,6	4,3	0,0558
17	Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	4,1859	103,4	107,1	3,4	3,5	0,1475
172	Baugrubenabschlüsse	1,7487	103,6	106,9	3,6	3,2	0,0557
174	Anker	2,1547	103,7	107,8	3,7	4,0	0,0860
176	Wasserhaltung	0,2825	100,8	102,8	0,8	2,1	0,0058
176.0	Offene Wasserhaltung	0,2825	100,8	102,8	0,8	2,1	0,0058
19	Honorare	1,2005	103,4	112,5	3,4	8,8	0,1058
191	Architekt	0,7063	103,6	115,4	3,6	11,3	0,0800
192	Bauingenieur	0,4942	103,0	108,4	3,0	5,2	0,0259
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>84,7190</b>	<b>101,6</b>	<b>106,3</b>	<b>1,6</b>	<b>4,6</b>	<b>3,8928</b>
20	Baugrube	6,3836	100,7	104,2	0,7	3,6	0,2280
201	Baugrubenaushub	6,3836	100,7	104,2	0,7	3,6	0,2280
201.1	Erdarbeiten	6,3836	100,7	104,2	0,7	3,6	0,2280
21	Rohbau 1	22,7572	103,7	110,7	3,7	6,7	1,5245
211	Baumeisterarbeiten	21,9342	103,8	111,0	3,8	6,9	1,5223
211.0	Baustelleneinrichtung	2,3248	102,8	106,0	2,8	3,1	0,0728
211.1	Gerüste	0,3718	102,5	104,2	2,5	1,6	0,0061
211.3	Baumeisteraushub	0,4922	103,6	104,4	3,6	0,8	0,0041
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,2277	104,1	106,3	4,1	2,1	0,0048
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,7500	104,1	113,4	4,1	9,0	1,3224
211.6	Maurerarbeiten	3,7677	103,3	106,4	3,3	3,0	0,1120
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk	0,5460	101,0	99,7	1,0	-1,3	-0,0071
212.2	Elemente aus Beton	0,5460	101,0	99,7	1,0	-1,3	-0,0071
214	Montagebau in Holz	0,2770	102,4	105,8	2,4	3,4	0,0093
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,2770	102,4	105,8	2,4	3,4	0,0093
22	Rohbau 2	9,1279	101,4	104,3	1,4	2,8	0,2562
221	Fenster, Aussentüren, Tore	2,8880	101,6	106,7	1,6	5,0	0,1432
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,1878	101,7	107,0	1,7	5,2	0,1140
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,7002	101,4	105,7	1,4	4,2	0,0292
222	Spenglerarbeiten	0,8226	104,6	111,8	4,6	6,9	0,0570
224	Bedachungsarbeiten	1,6435	100,5	100,6	0,5	0,0	0,0003
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1,6435	100,5	100,6	0,5	0,0	0,0003
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	0,2069	89,3	90,9	-10,7	1,8	0,0036
225.1	Fugendichtungen	0,2069	89,3	90,9	-10,7	1,8	0,0036
226	Fassadenputze	2,4154	102,4	103,6	2,4	1,2	0,0282
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,4154	102,4	103,6	2,4	1,2	0,0282
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	0,3872	96,8	97,4	-3,2	0,6	0,0023
227.1	Äussere Malerarbeiten	0,3872	96,8	97,4	-3,2	0,6	0,0023
227.1a	Malerarbeiten 2	0,3130	97,0	97,0	-3,0	0,0	0,0000
227.1b	Graffitienschutz 2	0,0742	96,1	99,2	-3,9	3,2	0,0023
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	0,7643	101,6	104,4	1,6	2,8	0,0214
228.1	Rollläden	0,1986	104,3	109,0	4,3	4,5	0,0090
228.2	Lamellenstoren	0,3332	100,1	104,6	0,1	4,5	0,0149
228.3	Sonnenstoren	0,2325	101,3	100,3	1,3	-1,0	-0,0024
23	Elektroanlagen	3,6847	100,9	109,6	0,9	8,6	0,3179
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	3,2917	100,1	102,7	0,1	2,6	0,0841
241–243/ 247–249	Heizungsanlagen	2,1526	99,7	102,8	-0,3	3,1	0,0671
244	Lüftungsanlagen	1,1391	100,9	102,5	0,9	1,5	0,0171

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2007



BKP-Nr.	Art der Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2006	April 2007	Apr. 05 – Apr. 06	Apr. 06 – Apr. 07	Apr. 06 – Apr. 07
25	Sanitäranlagen	10,6002	99,5	101,8	-0,5	2,3	0,2457
251–256	Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen	6,7143	98,8	101,0	-1,2	2,2	0,1453
258	Kücheneinrichtungen	3,8859	100,6	103,2	0,6	2,6	0,1004
26	Transportanlagen	1,3794	99,8	104,1	-0,2	4,3	0,0589
261	Aufzüge	1,3794	99,8	104,1	-0,2	4,3	0,0589
27	Ausbau 1	7,2920	102,3	103,8	2,3	1,4	0,1006
271	Gipserarbeiten	3,2289	103,8	103,2	3,8	-0,5	-0,0173
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,8552	104,4	103,5	4,4	-0,8	-0,0239
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	0,3737	99,0	100,7	-1,0	1,8	0,0065
272	Metallbauarbeiten	2,0967	99,1	102,0	-0,9	3,0	0,0626
272.1	Metallbaufertigteile	0,2363	101,1	102,2	1,1	1,1	0,0027
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,7661	99,0	102,1	-1,0	3,2	0,0568
272.4	Schutzraumteile	0,0943	95,8	99,0	-4,2	3,3	0,0031
273	Schreinerarbeiten	1,8519	103,9	106,9	3,9	2,9	0,0533
273.0	Innentüren aus Holz	1,0822	103,9	107,2	3,9	3,1	0,0338
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,4564	104,9	107,5	4,9	2,5	0,0115
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3133	102,3	104,9	2,3	2,5	0,0079
275	Schliessenanlagen	0,1145	97,1	98,9	-2,9	1,8	0,0021
28	Ausbau 2	7,1575	100,4	102,7	0,4	2,2	0,1594
281	Bodenbeläge	4,7414	101,1	104,7	1,1	3,6	0,1690
281.0	Unterlagsböden	1,0878	101,7	105,5	1,7	3,7	0,0399
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,3196	101,3	104,8	1,3	3,5	0,0112
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	0,0127	105,1	106,0	5,1	0,8	0,0001
281.5	Bodenbelag aus Kunststein	1,2070	100,6	105,4	0,6	4,8	0,0575
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	0,3151	95,7	97,1	-4,3	1,5	0,0047
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7992	102,0	105,1	2,0	3,1	0,0556
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	0,7304	94,7	96,9	-5,3	2,2	0,0163
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	0,7304	94,7	96,9	-5,3	2,2	0,0163
283	Deckenbekleidungen	0,8834	100,8	99,7	0,8	-1,1	-0,0098
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen	0,8834	100,8	99,7	0,8	-1,1	-0,0098
285	Innere Oberflächenbehandlungen	0,5925	100,0	100,7	0,0	0,7	0,0043
285.1	Innere Malerarbeiten	0,5925	100,0	100,7	0,0	0,7	0,0043
287	Baureinigung	0,2098	104,9	94,7	4,9	-9,7	-0,0203
29	Honorare	13,0448	101,4	108,6	1,4	7,0	0,9175
291	Architekt	8,1102	101,5	108,2	1,5	6,6	0,5384
292	Bauingenieur	2,8086	102,5	111,0	2,5	8,3	0,2319
293	Elektroingenieur	0,6156	100,6	109,5	0,6	8,8	0,0539
294	HLKK-Ingenieur <sup>3</sup>	0,5495	100,0	107,0	0,0	7,0	0,0385
295	Sanitäringenieur	0,9609	99,1	104,7	-0,9	5,7	0,0548
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>5,6480</b>	<b>101,1</b>	<b>104,5</b>	<b>1,1</b>	<b>3,4</b>	<b>0,1925</b>
42	Gartenanlagen	4,4889	101,2	102,2	1,2	1,1	0,0476
421	Gärtnerarbeiten	4,3195	101,0	102,2	1,0	1,1	0,0493
422	Einfriedungen	0,0263	100,2	103,7	0,2	3,5	0,0009
423	Ausstattungen, Geräte	0,1431	106,0	104,1	6,0	-1,9	-0,0027
49	Honorare	1,1591	100,8	113,4	0,8	12,5	0,1449
491	Architekt	0,2693	100,7	109,5	0,7	8,7	0,0235
496	Spezialisten	0,8898	100,8	114,5	0,8	13,6	0,1214
496.5	Landschaftsarchitekt	0,8898	100,8	114,5	0,8	13,6	0,1214
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>	<b>2,5507</b>	<b>96,0</b>	<b>101,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>5,2</b>	<b>0,1325</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	0,3072	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
511	Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)	0,3072	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
53	Versicherungen	0,0271	101,6	106,3	1,6	4,6	0,0013
531	Bauzeitversicherungen	0,0271	101,6	106,3	1,6	4,6	0,0013
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,2164	95,4	101,0	-4,6	5,9	0,1312
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,2164	95,4	101,0	-4,6	5,9	0,1312

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

2 Im Baukostenplan (BKP) 2001 nicht separat aufgeführt.

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

## 3

## KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG

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 – aber nur für das Indexhaus in Zürich Schwamendingen gültig. Beim Vergleich mit andern Bauobjekten ist 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,

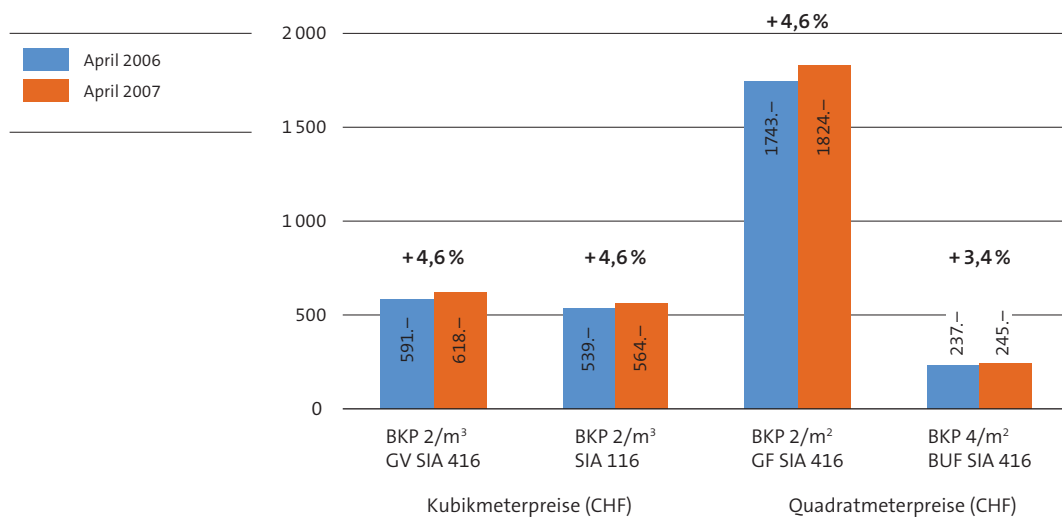
2, 4, 5), 18,5 Prozent der Gebäudekosten (BKP 2) und 24,0 Prozent der Kosten für die Umgebung (BKP 4).

Beiden ausgewiesenen Kubikmeter- bzw. Quadratmeterpreisen handelt es sich um Nettopreise, das heisst um Preise abzüglich Rabatt und Skonto. Die Mehrwertsteuer – zurzeit 7,6 Prozent – ist hingegen inbegriffen. Die Prozentanteile der Kubikmeter- bzw. Quadratmeterpreise für die verschiedenen BKP-Gruppen und Sondergliederungen an den Gebäude- bzw. Umgebungskosten sind von der Bausumme abhängig. Sie können sich deshalb von Jahr zu Jahr ändern, und zwar jeweils im gleichen Ausmass wie die Gebäude- bzw. die Umgebungskosten. Im Gegensatz dazu basiert die Gewichtung der einzelnen Bauleistungen auf der Bausumme im Basisjahr (April 2005); diese Gewichtung bleibt bis zur nächsten Indexrevision unverändert.

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

► Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2006 und April 2007

G 3.1



1 Kostenkennwerte gerundet. Siehe Glossar: SIA-Normen.

## 3.1

#### Kubik- und Quadratmeterpreise für das Gebäude

Der nach der SIA-Norm 416 berechnete Kubikmeterpreis für das *Gebäude* (BKP 2) lag im April 2007 bei 618 Franken und der nach der gleichen Norm berechnete Quadratmeterpreis bei rund 1824 Franken. Der Kubikmeterpreis nach der alten, nicht mehr gültigen

SIA-Norm 116 betrug rund 564 Franken. Der *Rohbau* (BKP 20–22) verursachte knapp 46 Prozent dieser Beträge, der *Innenausbau* (BKP 23–28) etwas mehr als 39 Prozent und die *Honorare* (BKP 29) gut 15 Prozent (G<sub>3.1</sub> sowie T<sub>3.1</sub> und T<sub>3.2</sub>).

**Gebäudekosten – Kubikmeterpreise**► BKP 2/m<sup>3</sup>, GV SIA 416<sup>1</sup>, April 2007

T\_3.1

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 ermittelten effektiven Gebäudevolumen ohne Zuschläge. Aus diesem Grund liegen die Kubikmeterpreise nach SIA 116 immer unter den Kubikmeterpreisen nach SIA 416.

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2006	April 2007	April 2006	April 2007	Apr. 05 – Apr. 06	Apr. 06 – Apr. 07
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>591,03</b>	<b>618,33</b>	<b>+1,6</b>	<b>+4,6</b>
20	Baugrube	7,462	7,388	44,11	45,68	+0,7	+3,6
21	Rohbau 1	27,410	27,955	162,01	172,89	+3,7	+6,7
22	Rohbau 2	10,755	10,569	63,55	65,34	+1,4	+2,8
23	Elektroanlagen	4,316	4,482	25,51	27,71	+0,9	+8,6
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3,826	3,752	22,62	23,20	+0,1	+2,6
25	Sanitäranlagen	12,245	11,977	72,37	74,05	-0,5	+2,3
26	Transportanlagen	1,599	1,594	9,45	9,86	-0,2	+4,3
27	Ausbau 1	8,668	8,399	51,23	51,92	+2,3	+1,4
28	Ausbau 2	8,350	8,159	49,35	50,44	+0,4	+2,2
29	Honorare	15,369	15,725	90,84	97,24	+1,4	+7,0
<b>Sondergliederungen</b>							
20–22	Rohbau	45,627	45,912	269,67	283,91	+2,7	+5,3
23–28	Innenausbau	39,004	38,363	230,53	237,18	+0,5	+2,9

1 Gebäudevolumen (GV) des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 416 = 14 767 m<sup>3</sup>. Siehe Glossar: SIA-Normen.**Gebäudekosten – Kubikmeterpreise**► BKP 2/m<sup>3</sup>, SIA 116<sup>1</sup>, April 2007

T\_3.2

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 116		Veränderung (%)	
		April 2006	April 2007	April 2006	April 2007	Apr. 05 – Apr. 06	Apr. 06 – Apr. 07
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>538,75</b>	<b>563,64</b>	<b>+1,6</b>	<b>+4,6</b>
20	Baugrube	7,462	7,388	40,20	41,64	+0,7	+3,6
21	Rohbau 1	27,410	27,955	147,68	157,60	+3,7	+6,7
22	Rohbau 2	10,755	10,569	57,93	59,56	+1,4	+2,8
23	Elektroanlagen	4,316	4,482	23,25	25,26	+0,9	+8,6
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3,826	3,752	20,62	21,14	+0,1	+2,5
25	Sanitäranlagen	12,245	11,977	65,97	67,50	-0,5	+2,3
26	Transportanlagen	1,599	1,594	8,62	8,98	-0,2	+4,2
27	Ausbau 1	8,668	8,399	46,70	47,34	+2,3	+1,4
28	Ausbau 2	8,350	8,159	44,98	45,98	+0,4	+2,2
29	Honorare	15,369	15,725	82,80	88,64	+1,4	+7,0
<b>Sondergliederungen</b>							
20–22	Rohbau	45,627	45,912	245,81	258,80	+2,7	+5,3
23–28	Innenausbau	39,004	38,363	210,14	216,20	+0,5	+2,9

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 2007

T\_3.3

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2006	April 2007	April 2006	April 2007	Apr. 05 – Apr. 06	Apr. 06 – Apr. 07
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>1 743,12</b>	<b>1 823,63</b>	<b>+1,6</b>	<b>+4,6</b>
20	Baugrube	7,462	7,388	130,08	134,73	+0,7	+3,6
21	Rohbau 1	27,410	27,955	477,81	509,90	+3,7	+6,7
22	Rohbau 2	10,755	10,569	187,44	192,74	+1,4	+2,8
23	Elektroanlagen	4,316	4,482	75,24	81,73	+0,9	+8,6
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3,826	3,752	66,71	68,41	+0,1	+2,6
25	Sanitäranlagen	12,245	11,977	213,45	218,40	-0,5	+2,3
26	Transportanlagen	1,599	1,594	27,88	29,07	-0,2	+4,3
27	Ausbau 1	8,668	8,399	151,09	153,13	+2,3	+1,4
28	Ausbau 2	8,350	8,159	145,54	148,77	+0,4	+2,2
29	Honorare	15,369	15,725	267,90	286,75	+1,4	+7,0
<b>Sondergliederungen</b>							
20–22	Rohbau	45,627	45,912	795,33	837,37	+2,7	+5,3
23–28	Innenausbau	39,004	38,363	679,89	699,51	+0,5	+2,9

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) betrug im April 2007 rund 245 Franken. Etwas weniger als vier Fünftel da-

von entfielen auf die *Gartenanlagen* (BKP 42), etwas mehr als ein Fünftel auf die *Honorare* (BKP 49) des Architekten und des Landschaftsarchitekten (T\_3.4).

## Umgebungskosten – Quadratmeterpreise

► BKP 4/m<sup>2</sup>, BUF SIA 416<sup>1</sup>, April 2007

T\_3.4

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Umgebungskosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2006	April 2007	April 2006	April 2007	Apr. 05 – Apr. 06	Apr. 06 – Apr. 07
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>237,27</b>	<b>245,32</b>	<b>+1,1</b>	<b>+3,4</b>
42	Gartenanlagen	79,540	77,739	188,72	190,71	+1,2	+1,1
49	Honorare	20,460	22,261	48,55	54,61	+0,8	+12,5

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

Erstmals wurden im Jahr 1932 Zürcher Baupreisindizes veröffentlicht, 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 2005.

## 4.1

## Indizes früherer Basisjahre

Damit die langfristige Entwicklung der Zürcher Wohnbaupreise verfolgt werden kann, werden die Indexreihen der Gesamtkosten (BKP 1, 2, 4, 5) früherer Basisjahre jeweils mit denen der nachfolgenden Basisjahre fortgeschrieben. Allerdings ist zu beachten, dass so verkettete Indexreihen die Wirklichkeit nur annähernd abbilden; denn immer wenn eine neue Basis festgelegt wurde, ist zuvor jeweils der Index revidiert worden. Es gab Änderungen beim Indexhaus – der Baubeschrieb wurde aktualisiert,

oder es wurde ein neues Indexhaus gewählt – wie auch bei den Berechnungsgrundlagen.

Der Indexstand von 106,2 Punkten vom April 2007 (Basis April 2005 = 100) ergibt für die früheren Basisjahre folgende Punktestände: 1393,7 Punkte auf der Basis Juni 1914; 987,4 Punkte auf der Basis Juni 1939; 463,6 Punkte auf der Basis August 1957; 309,9 Punkte auf der Basis Oktober 1966; 191,7 Punkte auf der Basis April 1977; 130,5 Punkte auf der Basis Oktober 1988; 117,0 Punkte auf der Basis April 1998 (T\_4.1).



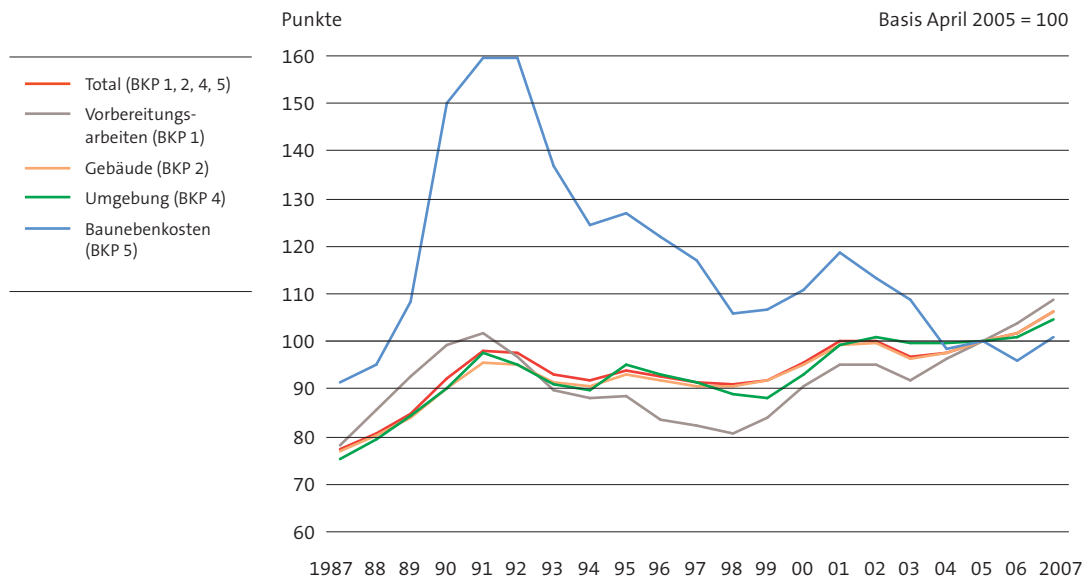
**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex, 1914–2007

T\_4.1

Basis	Index (Punkte) zur Zeit der Basis	Veränderung (%) gegenüber			
		April 2006	April 2007	Vorjahr	Basis
				Apr. 06 – Apr. 07	Basisjahr – Apr. 07
April 2005	100,0	101,6	106,2	+4,5	+6,2
April 1998	100,0	111,9	117,0	+4,5	+17,0
Oktober 1988	100,0	124,8	130,5	+4,5	+30,5
April 1977	100,0	183,4	191,7	+4,5	+91,7
Oktober 1966	100,0	296,5	309,9	+4,5	+209,9
August 1957	100,0	443,5	463,6	+4,5	+363,6
Juni 1939	100,0	944,5	987,4	+4,5	+887,4
Juni 1914	100,0	1 333,2	1 393,7	+4,5	+1 293,7

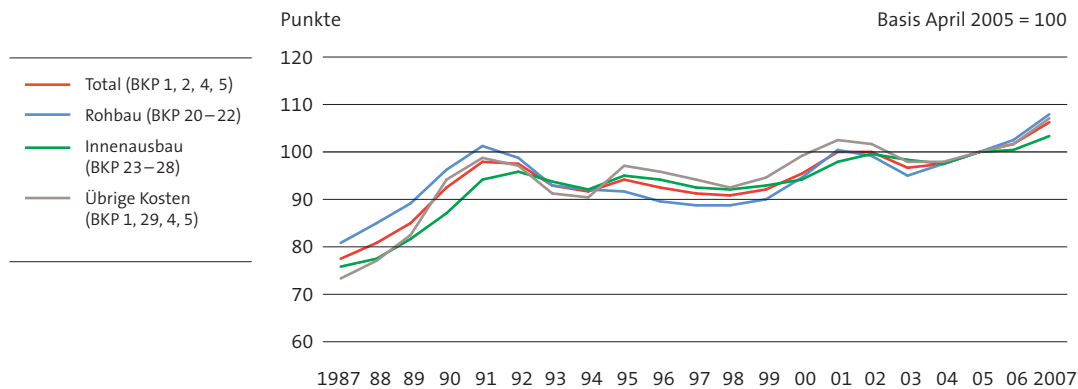
**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1987–April 2007

G\_4.1



**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1987–April 2007

G\_4.2



## 5 KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise wird vor allem nach der Offertenmethode erhoben. Jedes Jahr melden rund 150 Bauunternehmen (inklusive Versicherungen und Banken) aus dem Raum Zürich für den fiktiven Bau des bestehenden Zürcher Indexhauses gegen 300 Preise für genau definierte Bauleistungen.

Nicht nach der Offertenmethode werden die Honorare erfasst. 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 Bausumme hochgerechnet.

### 5.1 Baupreisindizes sind Laspeyres-Indizes

Die gemeldeten Preise der Berichterstatter werden in Elementarindizes umgewandelt. Zwischen zwei aufeinander folgenden Perioden werden nur Preise desselben Berichterstatters für die gleiche Bauleistung miteinander verglichen. Anschliessend wird für jede Bauleistung das arithmetische Mittel der verschiedenen Elementarindizes berechnet. So erhält man gewichtete Indexpositionen für die einzelnen Bauleistungen (in der Regel BKP-Gattungen bzw. BKP-Untergruppen). Der Zürcher Index der Wohnbaupreise weist 67 solcher Indexpositionen auf. Diese wiederum werden unter Berücksichtigung ihrer Gewichtungen zu Gruppen bzw. Hauptgrup-

pen und schliesslich zum Total zusammengefasst. Die Zürcher Baupreisindizes sind Laspeyres-Indizes, bei welchen die Gewichtungen der berücksichtigten Bauleistungen während einiger Jahre konstant gehalten werden.

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 – zur Zeit 7,6 Prozent – ist hingegen in den Preisen inbegriffen. 62,4 Prozent der für den Stichtag 1. April 2007 eingereichten Preisofferten waren höher als im Vorjahr, 12,9 Prozent tiefer und 24,7 Prozent unverändert.

### 5.2 Indexhaus in Schwamendingen

Ein Baubeschrieb des Indexhauses in Zürich Schwamendingen kann bei Statistik Stadt Zürich bestellt werden (Artikel-Nr. 303 801; Fr. 17.–).

Als Indexhaus dient seit April 2005 ein dreiteiliges Mehrfamilienhaus im Hohmoosquartier (Hohmoos 2, 2a und 2b) in Zürich Schwamendingen. Das Haus der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof hat 23 Wohnungen – zwei 2½-, drei 4½- und achtzehn 3½-Zim-

merwohnungen – sowie 47 Tiefgaragenparkplätze. Gebaut wurde es 2002/2003 unter der Leitung der Stadtzürcher Firma Gutknecht Jäger Architektur GmbH (Fotos, Seite 25).

### 5.3 Baupreisindex statt Baukostenindex

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist ein Preis- und nicht ein Kostenindex, wie sein bisheriger Name Zürcher Index der Wohnbaukosten vermuten liess. Ein Baukostenindex berücksichtigt nur die den Bauunternehmen für die Ausführung einer Bauleistung anfallenden Kosten ohne deren allfälligen Gewinne oder Verluste einzubeziehen. Im Gegensatz dazu gibt ein Baupreisindex Auskunft über die von den Bau-

herren 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.

## L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2007

D'avril 2006 à avril 2007, l'indice zurichois des prix de la construction de logements a augmenté de 4,5 %, pour atteindre la barre des 106,2 points (base avril 2005 = 100). Dans le secteur zurichois du logement, la hausse des prix a donc été sensiblement plus forte que l'année précédente, où elle n'avait représenté que 1,6 %.

En avril 2007, les quatre principaux postes de l'indice zurichois des prix de la construction de logements présentaient tous des chiffres plus élevés qu'un an auparavant. Dans les *travaux préparatoires* (CFC 1), le niveau moyen des prix a augmenté de 4,5 %, dans le *bâtiment* (CFC 2) de 4,6 %, dans les *aménagements extérieurs* (CFC 4) de 3,4 % et dans les *frais secondaires et les comptes d'attente* (CFC 5) de 5,2 % (tableau T\_6.1, page 20).

### 6.1

#### 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 2007 à 618 francs, le prix du mètre carré, à 1824 francs. Et le prix du mètre carré des surfaces extérieures aménagées (CFC 4) s'élevait, selon la norme susmentionnée, à 245 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).

#### Travaux préparatoires

Dans le poste principal des *travaux préparatoires* (CFC 1), d'avril 2006 à avril 2007, le niveau des prix a progressé en moyenne de 4,5 % (année dernière: +3,9 %). Ceci s'explique avant tout par le renchérissement des prestations du poste *fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés* (CFC 17; +3,5 %), ainsi que par l'augmentation des *honoraires* (CFC 19; +8,8 %).

#### Bâtiment

Les prix des prestations rassemblées dans le poste principal *bâtiment* (CFC 2) ont augmenté en moyenne de 4,6 % par rapport à l'étude précédente (année dernière: +1,6 %). C'est le poste *gros œuvre 1* (CFC 21) qui a le plus contribué à cette hausse. Son niveau de prix a grimpé de 6,7 %, principalement en raison de l'augmentation des prix dans les catégories *béton et béton armé* (CFC 211.5: +9,0 %) et *maçonnerie* (CFC 211.6: +3,0). Cependant, cette hausse est aussi due pour beaucoup à la montée de 7,0 % des *honoraires* (CFC 29) et à celle de 8,6 % de l'indice partiel du poste *installations électriques* (CFC 23).

Par rapport à l'année précédente, tous les autres postes du poste principal *bâtiment* (CFC 2) enregistrent aussi des chiffres plus élevés: *excavation* (CFC 20; +3,6 %), *gros œuvre 2* (CFC 22; +2,8 %),

*chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération* (CFC 24; +2,6 %), *installations sanitaires* (CFC 25; +2,3 %), *installations de transport* (CFC 26; +4,3 %), *aménagements intérieurs 1* (CFC 27; +1,4 %) et *aménagements intérieurs 2* (CFC 28; +2,2 %).

#### Aménagements extérieurs

Dans le poste principal *aménagements extérieurs* (CFC 4), les prix ont augmenté en moyenne de 3,4 % (année dernière: +1,1 %). Alors que les *honoraires* (CFC 49) ont grimpé de 12,5 %, l'indice du poste *jardins* (CFC 42) a pris seulement 1,1 %.

#### Frais secondaires et comptes d'attente

Par rapport à l'étude précédente, le niveau des prix du poste principal *frais secondaires et comptes d'attente* (CFC 5) a progressé en moyenne de 5,2 % (année dernière: -4,0 %). Le principal responsable en est le sous-poste *intérêts sur crédits de construction, frais bancaires* (CFC 542). Son indice a augmenté de 5,9 %, d'un côté parce que les taux indicatifs des intérêts sur crédit de construction (y compris les commissions) étaient légèrement plus élevés en avril 2007 qu'une année auparavant, et de l'autre parce que dans l'ensemble le montant de la construction a augmenté.

**Série d'indices depuis 1914** Chaque année, les statistiques de la ville de Zurich se font faire, par environ 150 entreprises du bâtiment de la région zurichoise, une offre pour la construction d'un immeuble existant déjà – le jour de référence étant le 1er avril – et calculent ensuite à partir de ces offres l'indice zurichois des prix de la construction de logements. Ce qui sert actuellement de maison de l'indice, comme on l'appelle, est un domaine immobilier en trois parties construit dans les années 2002/2003 et comprenant 23 logements et 47 places de parking souterrain dans le quartier Hohmoos, à Zurich Schwamendingen (Hohmoos 2, 2a et 2b). Un bref descriptif de la maison de l'indice de Zurich est disponible sur commande auprès des statistiques de la ville de Zurich, mais seulement en allemand (article n° 303 801; prix: Fr. 17.–).

## Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2005 = 100

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2007

T\_6.1



N° CFC <sup>1</sup>	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale
			avril 2006	avril 2007	avril 05 – avril 06	avril 06 – avril 07	
...	<b>Indice général (CFC 1, 2, 4 et 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>101,6</b>	<b>106,2</b>	<b>1,6</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5392</b>
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>7,0823</b>	<b>103,9</b>	<b>108,6</b>	<b>3,9</b>	<b>4,5</b>	<b>0,3214</b>
12	Protections, aménagements, provisoires	0,2870	104,9	109,0	4,9	3,8	0,0110
123	Reprises en sous-œuvre	0,2870	104,9	109,0	4,9	3,8	0,0110
15	Adaptation du réseau de conduites existant	0,1025	104,2	105,6	4,2	1,4	0,0014
151	Terrassements	0,0797	104,2	105,3	4,2	1,0	0,0008
152	Canalisations (adaptation du réseau)	0,0228	104,2	106,9	4,2	2,6	0,0006
16	Adaptation des voies de circulation existantes	1,3064	105,6	110,1	5,6	4,3	0,0558
161	Routes	1,3064	105,6	110,1	5,6	4,3	0,0558
17	Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés	4,1859	103,4	107,1	3,4	3,5	0,1475
172	Enceintes de fouille	1,7487	103,6	106,9	3,6	3,2	0,0557
174	Ancrages	2,1547	103,7	107,8	3,7	4,0	0,0860
176	Epuisement des eaux	0,2825	100,8	102,8	0,8	2,1	0,0058
176.0	Epuisement des eaux à ciel ouvert	0,2825	100,8	102,8	0,8	2,1	0,0058
19	Honoraires	1,2005	103,4	112,5	3,4	8,8	0,1058
191	Architecte	0,7063	103,6	115,4	3,6	11,3	0,0800
192	Ingénieur civil	0,4942	103,0	108,4	3,0	5,2	0,0259
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>84,7190</b>	<b>101,6</b>	<b>106,3</b>	<b>1,6</b>	<b>4,6</b>	<b>3,8928</b>
20	Excavation	6,3836	100,7	104,2	0,7	3,6	0,2280
201	Fouilles en pleine masse	6,3836	100,7	104,2	0,7	3,6	0,2280
201.1	Terrassements	6,3836	100,7	104,2	0,7	3,6	0,2280
21	Gros œuvre 1	22,7572	103,7	110,7	3,7	6,7	1,5245
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	21,9342	103,8	111,0	3,8	6,9	1,5223
211.0	Installation de chantier	2,3248	102,8	106,0	2,8	3,1	0,0728
211.1	Echafaudages	0,3718	102,5	104,2	2,5	1,6	0,0061
211.3	Terrassements	0,4922	103,6	104,4	3,6	0,8	0,0041
211.4	Canalisations intérieures	0,2277	104,1	106,3	4,1	2,1	0,0048
211.5	Béton et béton armé	14,7500	104,1	113,4	4,1	9,0	1,3224
211.6	Maçonnerie	3,7677	103,3	106,4	3,3	3,0	0,1120
212	Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie	0,5460	101,0	99,7	1,0	-1,3	-0,0071
212.2	Eléments préfabriqués en béton	0,5460	101,0	99,7	1,0	-1,3	-0,0071
214	Construction en bois	0,2770	102,4	105,8	2,4	3,4	0,0093
214.4	Revêtements extérieurs, corniches, escaliers	0,2770	102,4	105,8	2,4	3,4	0,0093
22	Gros œuvre 2	9,1279	101,4	104,3	1,4	2,8	0,2562
221	Fenêtres, portes extérieures	2,8880	101,6	106,7	1,6	5,0	0,1432
221.1	Fenêtres en bois et métal	2,1878	101,7	107,0	1,7	5,2	0,1140
221.6	Portes extérieures en métal	0,7002	101,4	105,7	1,4	4,2	0,0292
222	Ferblanterie	0,8226	104,6	111,8	4,6	6,9	0,0570
224	Couverture	1,6435	100,5	100,6	0,5	0,0	0,0003
224.1	Etanchéités souples (toitures plates)	1,6435	100,5	100,6	0,5	0,0	0,0003
225	Etanchéités et isolations spéciales	0,2069	89,3	90,9	-10,7	1,8	0,0036
225.1	Etanchement des joints	0,2069	89,3	90,9	-10,7	1,8	0,0036
226	Crépissage de façade	2,4154	102,4	103,6	2,4	1,2	0,0282
226.2	Crépissage de façade isolants	2,4154	102,4	103,6	2,4	1,2	0,0282
227	Traitements des surfaces extérieures	0,3872	96,8	97,4	-3,2	0,6	0,0023
227.1	Peinture (extérieure)	0,3872	96,8	97,4	-3,2	0,6	0,0023
227.1a	Peinture <sup>2</sup>	0,3130	97,0	97,0	-3,0	0,0	0,0000
227.1b	Protection contre des graffiti <sup>2</sup>	0,0742	96,1	99,2	-3,9	3,2	0,0023
228	Fermetures extérieures, protection contre le soleil	0,7643	101,6	104,4	1,6	2,8	0,0214
228.1	Volets roulants	0,1986	104,3	109,0	4,3	4,5	0,0090
228.2	Stores à lamelles	0,3332	100,1	104,6	0,1	4,5	0,0149
228.3	Stores à toile	0,2325	101,3	100,3	1,3	-1,0	-0,0024
23	Installations électriques	3,6847	100,9	109,6	0,9	8,6	0,3179
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération (installations)	3,2917	100,1	102,7	0,1	2,6	0,0841
241–243/ 247–249	Chauffage	2,1526	99,7	102,8	-0,3	3,1	0,0671
244	Installations de ventilation	1,1391	100,9	102,5	0,9	1,5	0,0171

## Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2005 = 100

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2007


  
T.6.1

N° CFC <sup>1</sup>	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale
			avril 2006	avril 2007	avril 05 – avril 06	avril 06 – avril 07	avril 06 – avril 07
25	Installations sanitaires	10,6002	99,5	101,8	-0,5	2,3	0,2457
251–256	Appareils sanitaires, tuyauterie sanitaire, isolations d'installations sanitaires	6,7143	98,8	101,0	-1,2	2,2	0,1453
258	Agencements de cuisine	3,8859	100,6	103,2	0,6	2,6	0,1004
26	Installations de transport	1,3794	99,8	104,1	-0,2	4,3	0,0589
261	Ascenseurs, monte-charge	1,3794	99,8	104,1	-0,2	4,3	0,0589
27	Aménagements intérieurs 1	7,2920	102,3	103,8	2,3	1,4	0,1006
271	Plâtrerie	3,2289	103,8	103,2	3,8	-0,5	-0,0173
271.0	Crépis et enduits intérieurs	2,8552	104,4	103,5	4,4	-0,8	-0,0239
271.1	Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	0,3737	99,0	100,7	-1,0	1,8	0,0065
272	Ouvrages métalliques	2,0967	99,1	102,0	-0,9	3,0	0,0626
272.1	Éléments métalliques préconfectionnés	0,2363	101,1	102,2	1,1	1,1	0,0027
272.2	Quvrages métalliques courants (serrurerie)	1,7661	99,0	102,1	-1,0	3,2	0,0568
272.4	Éléments préconfectionnés pour abris P.C.	0,0943	95,8	99,0	-4,2	3,3	0,0031
273	Menuiserie	1,8519	103,9	106,9	3,9	2,9	0,0533
273.0	Portes intérieures en bois	1,0822	103,9	107,2	3,9	3,1	0,0338
273.1	Armoires murales, rayonnages, etc.	0,4564	104,9	107,5	4,9	2,5	0,0115
273.3	Menuiserie courante	0,3133	102,3	104,9	2,3	2,5	0,0079
275	Systèmes de verrouillage	0,1145	97,1	98,9	-2,9	1,8	0,0021
28	Aménagements intérieurs 2	7,1575	100,4	102,7	0,4	2,2	0,1594
281	Revêtements de sol	4,7414	101,1	104,7	1,1	3,6	0,1690
281.0	Couches de support	1,0878	101,7	105,5	1,7	3,7	0,0399
281.1	Revêtements de sol sans joints	0,3196	101,3	104,8	1,3	3,5	0,0112
281.2	Revêtements de sol, en matières synthétiques, textiles, etc.	0,0127	105,1	106,0	5,1	0,8	0,0001
281.5	Dallages en pierre artificielle	1,2070	100,6	105,4	0,6	4,8	0,0575
281.6	Carrelages	0,3151	95,7	97,1	-4,3	1,5	0,0047
281.7	Revêtements de sol en bois	1,7992	102,0	105,1	2,0	3,1	0,0556
282	Revêtements de paroi	0,7304	94,7	96,9	-5,3	2,2	0,0163
282.4	Revêtements de paroi en céramique	0,7304	94,7	96,9	-5,3	2,2	0,0163
283	Faux-plafonds	0,8834	100,8	99,7	0,8	-1,1	-0,0098
283.4	Plafonds en bois et dérivés du bois	0,8834	100,8	99,7	0,8	-1,1	-0,0098
285	Traitement des surfaces intérieures	0,5925	100,0	100,7	0,0	0,7	0,0043
285.1	Peinture intérieure	0,5925	100,0	100,7	0,0	0,7	0,0043
287	Nettoyage du bâtiment	0,2098	104,9	94,7	4,9	-9,7	-0,0203
29	Honoraires	13,0448	101,4	108,6	1,4	7,0	0,9175
291	Architecte	8,1102	101,5	108,2	1,5	6,6	0,5384
292	Ingénieur civil	2,8086	102,5	111,0	2,5	8,3	0,2319
293	Ingénieur électricien	0,6156	100,6	109,5	0,6	8,8	0,0539
294	Ingénieur CVCR <sup>3</sup>	0,5495	100,0	107,0	0,0	7,0	0,0385
295	Ingénieur en installations sanitaires	0,9609	99,1	104,7	-0,9	5,7	0,0548
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>5,6480</b>	<b>101,1</b>	<b>104,5</b>	<b>1,1</b>	<b>3,4</b>	<b>0,1925</b>
42	Jardins	4,4889	101,2	102,2	1,2	1,1	0,0476
421	Jardinage	4,3195	101,0	102,2	1,0	1,1	0,0493
422	Clôtures	0,0263	100,2	103,7	0,2	3,5	0,0009
423	Equipements, engins	0,1431	106,0	104,1	6,0	-1,9	-0,0027
49	Honoraires	1,1591	100,8	113,4	0,8	12,5	0,1449
491	Architecte	0,2693	100,7	109,5	0,7	8,7	0,0235
496	Spécialistes	0,8898	100,8	114,5	0,8	13,6	0,1214
496.5	Architecte-paysagiste	0,8898	100,8	114,5	0,8	13,6	0,1214
<b>5</b>	<b>Frais secondaires et comptes d'attente</b>	<b>2,5507</b>	<b>96,0</b>	<b>101,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>5,2</b>	<b>0,1325</b>
51	Autorisations, taxes	0,3072	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
511	Autorisations, gabarits, taxes	0,3072	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
53	Assurances	0,0271	101,6	106,3	1,6	4,6	0,0013
531	Assurances pour travaux en cours	0,0271	101,6	106,3	1,6	4,6	0,0013
54	Financement à partir du début des travaux	2,2164	95,4	101,0	-4,6	5,9	0,1312
542	Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires	2,2164	95,4	101,0	-4,6	5,9	0,1312

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

## 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 berücksichtigt nur die den Bauunternehmen bei der Ausführung einer Bauleistung anfallenden Kosten ohne deren allfälligen Gewinne oder Verluste einzubeziehen. Im Gegensatz dazu gibt ein Baupreisindex Auskunft über die vom 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.

**Elementarindex** Ein Elementarindex ist ein Quotient aus zwei Masszahlen – im Falle des Zürcher Index der Wohnbaupreise aus zwei Preisen –, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten erhoben wurden.

**Index der Wohnbaupreise, Zürcher** Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist ein Preis- und nicht ein Kostenindex, wie sein bisheriger Name, Zürcher Index der Wohnbaukosten, vermuten liess. Erstmals veröffentlicht wurde er 1932 mit Ergebnissen seit 1920 auf der Basis 1914. Der Index, der nach der Offertenmethode berechnet wird, ist mehrmals revidiert und auf eine neue Basis gestellt worden. Letztmals im April 2005.

**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.

**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 Berichterstattern – den Bauunternehmen – Preisofferten 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 erfasst. 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 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) ermittelt. Die SIA-Norm 116 ist im Oktober 2003 durch die SIA-Norm 416 (SN 504 416) ersetzt worden.

**Wohngebäude** Gebäude mit einem Wohnungsanteil von über 50 Prozent.

## QUELLE

Statistik Stadt Zürich

## VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN

### Tabellen

T_1.1	Kennzahlen des Zürcher Index der Wohnbaupreise – April 2006 und April 2007	3
T_1.2	Entwicklung der Bautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausummen (Mio. CHF), 2006–2007 Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Hauptgruppen, Gebäudegruppen	5
T_1.3	und Sondergliederungen, April 2007	6
T_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2007	8
T_1.5	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2007	9
T_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2007	12
T_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2007	13
T_3.1	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 416, April 2007	15
T_3.2	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m <sup>3</sup> , SIA 116, April 2007	15
T_3.3	Gebäudekosten – Quadratmeterpreise – BKP 2/m <sup>2</sup> , GF SIA 416, April 2007	15
T_3.4	Umgebungskosten – Quadratmeterpreise – BKP 4/m <sup>2</sup> , BUF SIA 416, April 2007	16
T_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex, 1914–2007 Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2005 = 100 – pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2007	17
T_6.1	Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2005 = 100 – pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2007	20
T_6.1	Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2005 = 100 – pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2007	21

### Grafiken

G_1.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise – Entwicklung der Totalindizes, April 1987–April 2007	4
G_1.2	Entwicklung des erwarteten Bauvolumens in der Stadt Zürich – Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 1997–1. Quartal 2007	
G_1.3	Verlauf der Bautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 1997–1. Quartal 2007	5
G_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2006–April 2007	
G_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basisgewichtung (%) nach Hauptgruppen und Sondergliederungen, April 2005	11
G_3.1	Kostenkennwerte für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4) – Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsrate, April 2006 und April 2007	14
G_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1987–April 2007	17
G_4.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1987–April 2007	17



# DAS INDEXHAUS IN ZÜRICH SCHWAMENDINGEN

Hohmoos 2, 2a und 2b, 8051 Zürich



B\_1

Nordwestansicht



B\_2

Wohn- und Essbereich



B\_3

Südwestansicht

## PERIODIKA AUS DEN BEREICHEN WIRTSCHAFT SOWIE BAU- UND WOHNUNGSWESEN

Die Publikationen können bei Statistik Stadt Zürich bestellt werden. Sie sind zudem – mit Ausnahme der aktuellen Ausgaben des «Zürcher Index der Wohnbaupreise» und des «Verzeichnisses der Bautätigkeit» sowie des «Baubeschriebs des Indexhauses in Zürich Schwamendingen» – im Internet ([www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)) kostenlos verfügbar.

### Monatliche Publikationen

Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise  
Zürcher Hotellerie

### Vierteljährliche Publikationen

Verzeichnis der Bautätigkeit  
Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel  
Zürcher Wirtschaftsdaten

### Jährliche Publikationen

Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich  
Zürcher Index der Wohnbaupreise  
Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel  
Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich  
Leerflächenzählung in der Stadt Zürich  
Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise  
Zürcher Hotellerie

### Spezialpublikationen

Baubeschrieb des Indexhauses  
in Zürich Schwamendingen



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