

# ZÜRCHER INDEX

Zürcher Baupreise steigen zwischen  
April 2007 und April 2008 um 4,0 Prozent

# DER WOHNBAUPREISE 2008

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. 1 000 503  
Abonnement Fr. 35.–  
Artikel-Nr. 1 000 502

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 2008  
Nachdruck, auch für internen  
Gebrauch, nur mit Genehmigung  
von Statistik Stadt Zürich

3.7.2008/ma

Committed to Excellence  
nach EFQM

<b>1</b>	<b>DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2008</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 2008</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 2008

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist zwischen April 2007 und April 2008 um 4,0 Prozent gestiegen und hat den Stand von 110,5 Punkten erreicht (Basis April 2005 = 100). Die Teuerung im Zürcher Wohnbausektor war damit etwas schwächer als im Jahr zuvor, als sie 4,5 Prozent betragen hatte. Zum Vergleich: Der Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise wies zwischen April 2007 und April 2008 eine Teuerung von 2,2 Prozent aus (Vorjahr: +0,4%).

## 1.1

## Die wichtigsten Kennzahlen

Alle vier Hauptgruppen des Zürcher Index der Wohnbaupreise hatten im April 2008 höhere Indizes als vor Jahresfrist (T\_1.1). In der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2), der Gruppe mit dem grössten Gewicht, stieg das durchschnittliche Preisniveau um 4,0 Prozent (Vorjahr: +4,6%), in der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) um 3,4 Prozent (Vorjahr +4,5%), in der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) um 2,0 Prozent (Vorjahr: +3,4%) und in der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) um 9,9 Prozent (Vorjahr: +5,2%).

Der Gebäude-Kubikmeterpreis (Gebäudevolumen gemäss SIA-Norm 416) belief sich im April 2008 auf 643 Franken (gemäss nicht mehr gültiger SIA-Norm 116 auf 586 Franken). Der Gebäude-Quadratmeterpreis (Geschossvolumen gemäss SIA-Norm 416) betrug 1897 Franken und der Quadratmeterpreis für die Umgebung (bearbeitete Umgebungsfläche gemäss SIA-Norm 416) 251 Franken. Die Veränderungsraten der Kostenkennwerte gegenüber dem Vorjahr stimmen – abgesehen von einigen wenigen minimalen Rundungsdifferenzen – mit denjenigen der entsprechenden Hauptgruppen-Indizes überein (T\_1.1).

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

► April 2007 und April 2008

T\_1.1

Indexposition	Index (Punkte)		Veränderung (%)	
	April 2007	April 2008		
Basis April 2005 = 100	April 2007	April 2008	April 2007–April 2008	
<b>Total (BKP 1, 2, 4 und 5)</b>	<b>106,2</b>	<b>110,5</b>	<b>+4,0</b>	
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	108,6	112,3	+3,4	
Gebäude (BKP 2)	106,3	110,5	+4,0	
Umgebung (BKP 4)	104,5	106,7	+2,0	
Baunebenkosten (BKP 5)	101,0	111,0	+9,9	
Kostenkennwerte	CHF (inkl. Mehrwertsteuer)		Veränderung (%)	
	April 2007	April 2008		
<b>Gebäude • Kubikmeterpreis (CHF)</b>				
BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 416	618.–	643.–	+4,0	
BKP 2/m <sup>3</sup> , SIA 116	564.–	586.–	+4,0	
<b>Gebäude • Quadratmeterpreis (CHF)</b>				
BKP 2/m <sup>2</sup> , GF SIA 416	1824.–	1897.–	+4,0	
<b>Umgebung • Quadratmeterpreis (CHF)</b>				
BKP 4/m <sup>2</sup> , BUF SIA 416	245.–	251.–	+2,1	

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

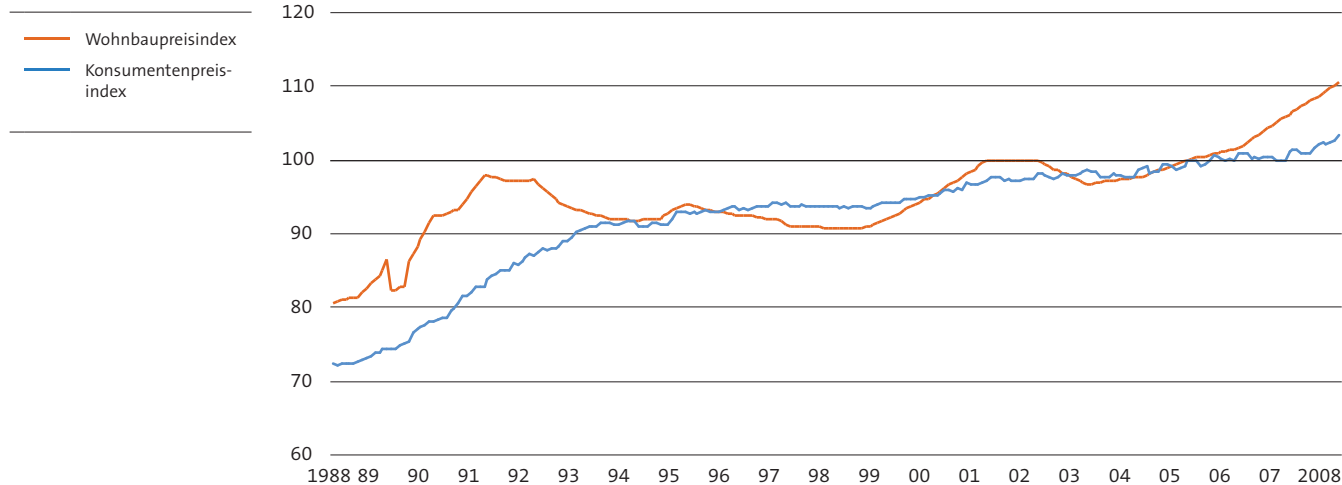
**Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise**

G\_1.1

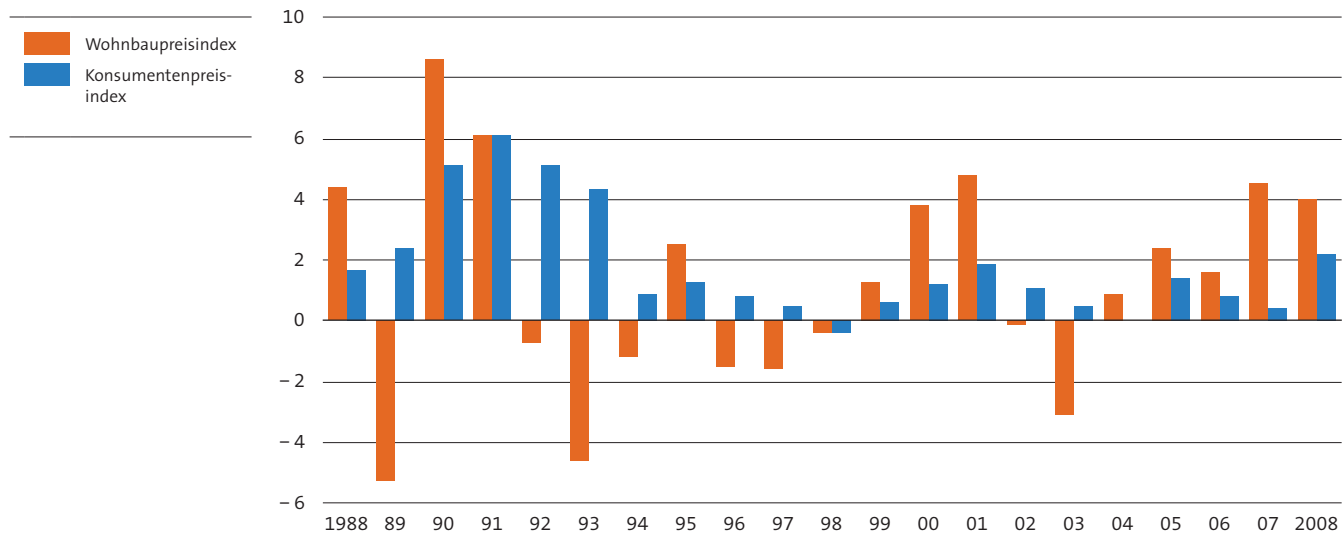
► Entwicklung der Totalindizes, April 1988 – April 2008

Indexstand der Totalindizes

Basis Dezember 2005 = 100



Veränderung (%) gegenüber Vorjahr (April–April)

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

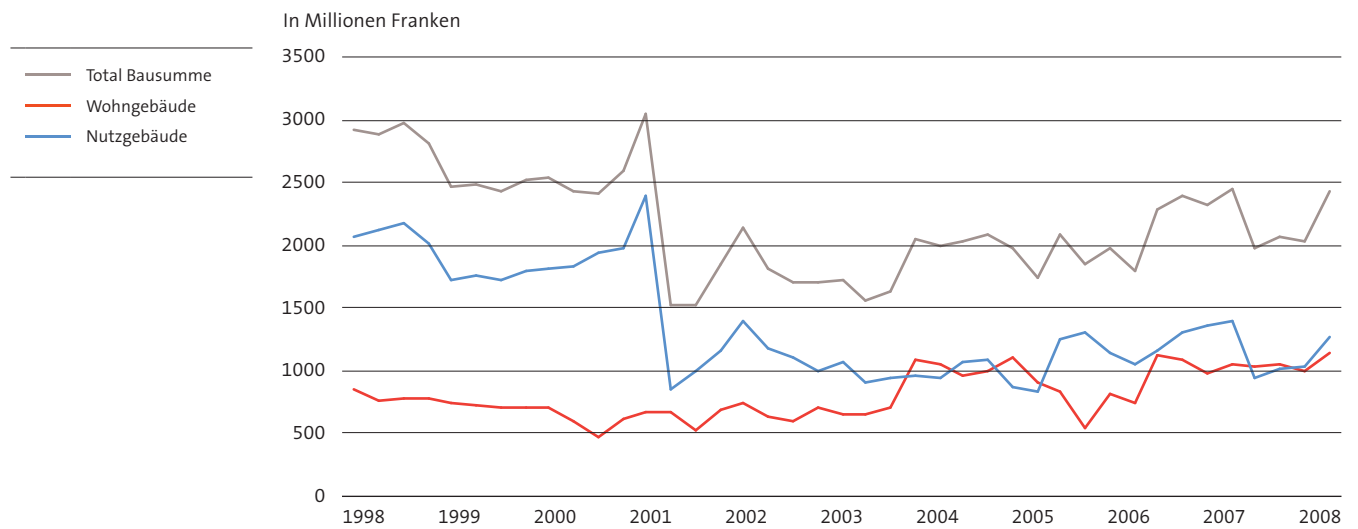
Als Gründe für den erneuten Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus im Wohnbausektor nannten die Baufirmen vor allem höhere Lohn- und Transportkosten sowie gestiegene Preise für Baumaterialien, insbesondere für Metalle und erdölbasierte Produkte.

Begünstigt wurde der Anstieg nicht zuletzt durch die nach wie vor gute Konjunkturlage in der Zürcher Baubranche. (G\_1.2. und G\_1.3). Zwar lag Ende März 2008 die Bausumme aller im Bau befindlichen Gebäude um 42,7 Prozent unter derjenigen vor einem Jahr; wobei für diesen Rückgang vor allem die Nutz-

gebäude verantwortlich waren, deren Bausumme innert Jahresfrist um 66,7 Prozent abnahm (Wohngebäude: -23,4%). Die mittelfristigen Aussichten sind aber nicht schlecht. So blieb die Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude Ende des ersten Quartals 2008 mit gut 2,4 Milliarden Franken nahezu stabil (-1,4%). Für Wohngebäude nahm die erwartete Bausumme sogar um 8,3 Prozent auf gut 1,1 Milliarden Franken zu, während sie für Nutzgebäude um 8,7 Prozent auf knapp 1,3 Milliarden Franken abnahm (T\_1.2).

**Entwicklung des erwarteten Bauvolumens in der Stadt Zürich** ▶ Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 1998–1. Quartal 2008

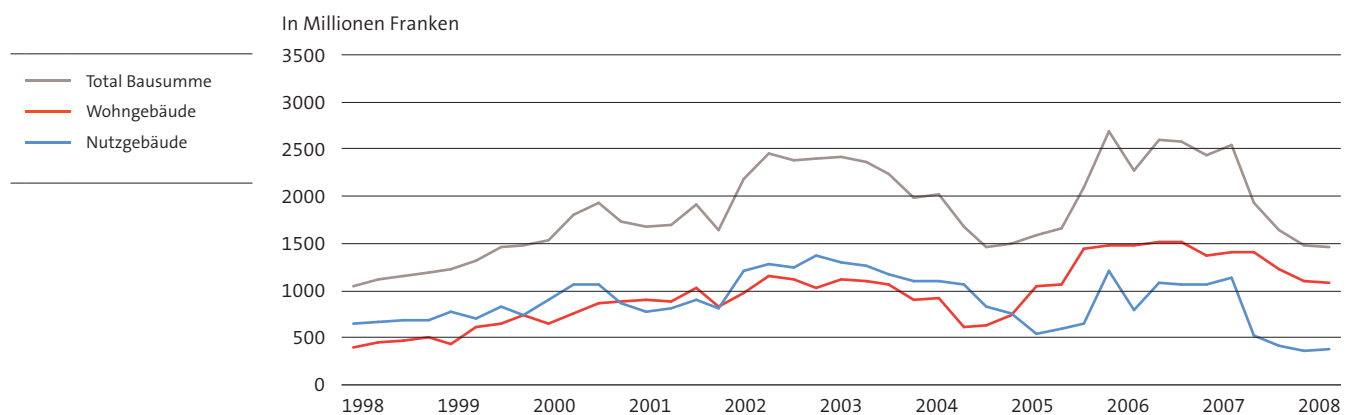
G\_1.2



**Verlauf der Bautätigkeit in der Stadt Zürich**

▶ Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 1998–1. Quartal 2008

G\_1.3



**Entwicklung der Bautätigkeit in der Stadt Zürich**

▶ Bausummen (Mio. Franken), 1. Quartal 2007–1. Quartal 2008

T\_1.2

	2007				2008		Veränderung (%)
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	1.Q. 07–1.Q.08	
<b>Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude</b>							
Total	2455,3	1970,9	2063,8	2024,6	2421,6	-1,4	
Wohngebäude	1055,4	1026,1	1049,4	996,6	1143,5	+8,3	
Nutzgebäude	1399,9	944,8	1014,4	1028,0	1278,1	-8,7	
<b>Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude</b>							
Total	2546,4	1934,4	1643,8	1472,6	1458,6	-42,7	
Wohngebäude	1410,7	1410,4	1235,2	1109,0	1080,0	-23,4	
Nutzgebäude	1135,7	524,0	408,5	363,5	378,6	-66,7	

## 1.3

## Verschiedene Sondergliederungen

Der *Rohbau* (BKP 20–22; Gewicht: 38,3 %) verteuerte sich zwischen April 2007 und April 2008 um 4,1 Prozent (Vorjahr: +5,2); der etwas weniger stark gewichtete *Innenausbau* (BKP 23–28; Gewicht: 33,4 %) um 2,4 Prozent (Vorjahr: +2,9 %). Die *übrigen Indexexpositionen* (BKP 1, 29, 4, 5; Gewicht: 28,3 %) stiegen um durchschnittlich 5,6 Prozent (Vorjahr: +5,5 %).

Die *Honorare* (BKP 19, 29, 49) der Hauptgruppen *Vorarbeiten* (BKP 1), *Gebäude* (BKP 2) und *Umgebung*

(BKP 4), die zusammen einen Gewichtsanteil von 15,4 Prozent im Totalindex haben, stiegen gegenüber der Vorerhebung um 7,3 Prozent (Vorjahr: +7,6 %).

Der durchschnittliche Richtsatz für Wohnbalkredite (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 11,3 Prozent (Vorjahr: +5,9 %).

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

► Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2008

T.1.3

BKP-Nr.	Bauleistung	Gewicht (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex				
			April 2007	April 2008	Apr. 06–Apr. 07	Apr. 07–Apr. 08	Apr. 07–Apr. 08
...	<b>Total (BKP 1, 2, 4 und 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>106,2</b>	<b>110,5</b>	<b>+4,5</b>	<b>+4,0</b>	<b>+3,9894</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	7,0823	108,6	112,3	+4,5	+3,4	+0,2428
2	Gebäude	84,7190	106,3	110,5	+4,6	+4,0	+3,3792
20	Baugrube	6,3836	104,2	113,3	+3,6	+8,7	+0,5564
21	Rohbau 1	22,7572	110,7	115,0	+6,7	+3,9	+0,8936
22	Rohbau 2	9,1279	104,3	105,8	+2,8	+1,5	+0,1327
23	Elektroanlagen	3,6847	109,6	112,8	+8,6	+2,9	+0,1086
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3,2917	102,7	105,8	+2,6	+3,1	+0,1017
25	Sanitäranlagen	10,6002	101,8	102,4	+2,3	+0,6	+0,0648
26	Transportanlagen	1,3794	104,1	113,1	+4,3	+8,7	+0,1199
27	Ausbau 1	7,2920	103,8	106,7	+1,4	+2,8	+0,2048
28	Ausbau 2	7,1575	102,7	105,7	+2,2	+2,9	+0,2078
29	Honorare	13,0448	108,6	116,8	+7,0	+7,6	+0,9888
4	Umgebung	5,6480	104,5	106,7	+3,4	+2,0	+0,1151
5	Baunebenkosten	2,5507	101,0	111,0	+5,2	+9,9	+0,2523
	<b>Sondergliederungen</b>						
20–22	Rohbau	38,2687	108,0	112,5	+5,2	+4,1	+1,5827
23–28	Innenausbau	33,4055	103,4	105,9	+2,9	+2,4	+0,8076
1, 29, 4, 5	Übrige Kosten	28,3258	107,1	113,1	+5,5	+5,6	+1,5991
19, 29, 49	Honorare	15,4044	109,2	117,2	+7,6	+7,3	+1,1279
...	Index ohne Honorare	84,5956	105,7	109,3	+4,0	+3,4	+2,8615
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,2164	101,0	112,5	+5,9	+11,3	+0,2512
...	Index ohne Finanzierung ab Baubeginn	97,7836	106,3	110,4	+4,5	+3,8	+3,7382
...	Index ohne Baunebenkosten	97,4493	106,4	110,4	+4,5	+3,8	+3,7371
...	Index ohne Vorbereitungsarbeiten und Baunebenkosten	90,3670	106,2	110,3	+4,5	+3,9	+3,4943

## 1.4

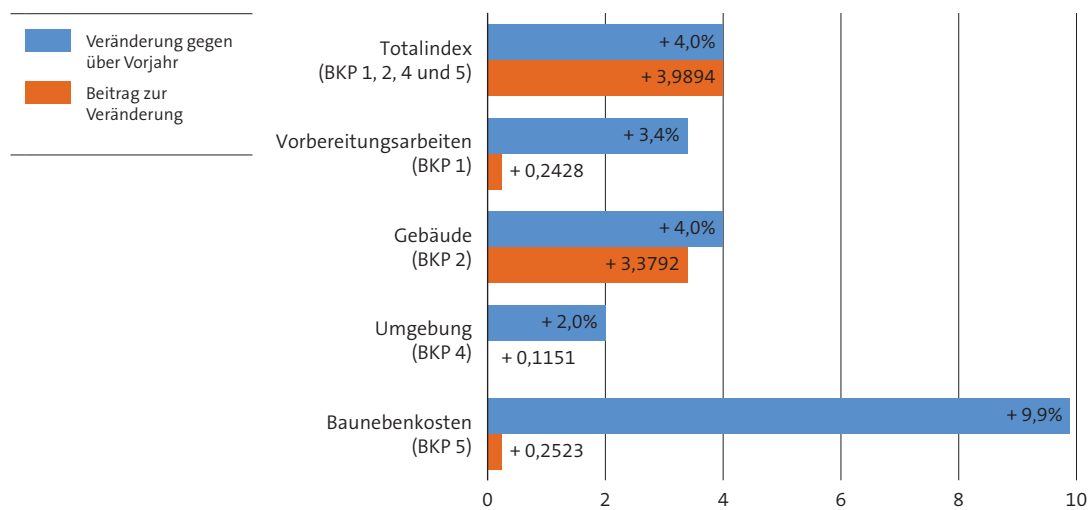
## Beiträge zur Veränderung des Totalindex

Wie sich die einzelnen BKP-Hauptgruppen zwischen April 2007 und April 2008 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 – nach der Grösse sortiert – in der Tabelle T\_1.4 zusammengestellt.

Je grösser das Gewicht einer Indexposition ist, umso stärker wirkt sich eine Zu- oder Abnahme die-

ser Indexposition auf die Veränderung des Totalindex aus. Die Gattungen *Mauerarbeiten* (BKP 211.6) und *Unterlagsböden* (BKP 281.0) beispielsweise verzeichneten zwischen April 2007 und April 2008 beide ein Plus von 2,3 Prozent. Der Beitrag zur Veränderung des Totalindex der *Mauerarbeiten* (BKP 211.6; Gewicht: 3,8 %) war aber mehr als dreimal so gross wie derjenige der schwächer gewichteten *Unterbelagsböden* (BKP 281.0; Gewicht: 1,1 %).

Zürcher Index der Wohnbaupreise ► Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2007–April 2008 G\_1.4



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

► Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2008

T.1.4



BKP-Nr.	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
				April 2008	April 07–April 08	April 07–April 08
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,7500	119,2		+5,1	+0,7468
291	Architekt	8,1102	116,6		+7,7	+0,6225
201.1	Erdarbeiten	6,3836	113,3		+8,7	+0,5564
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,2164	112,5		+11,3	+0,2512
292	Bauingenieur	2,8086	119,3		+7,5	+0,2106
261	Aufzüge	1,3794	113,1		+8,7	+0,1199
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen <sup>1</sup>	0,8834	113,0		+13,3	+0,1176
258	Kücheneinrichtungen	3,8859	106,2		+3,0	+0,1154
23	Elektroanlagen	3,6847	112,8		+2,9	+0,1086
244	Lüftungsanlagen	1,1391	110,6		+7,9	+0,0900
211.6	Maurerarbeiten	3,7677	108,9		+2,3	+0,0885
273.0	Innentüren aus Holz	1,0822	115,0		+7,3	+0,0786
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,4154	106,2		+2,5	+0,0595
174	Anker	2,1547	110,6		+2,6	+0,0567
295	Sanitäringenieur	0,9609	110,6		+5,6	+0,0537
293	Elektroingenieur	0,6156	118,9		+8,6	+0,0532
496.5	Landschaftsarchitekt	0,8898	121,3		+5,9	+0,0525
161	Strassen	1,3064	114,5		+4,0	+0,0521
172	Baugrubenabschlüsse	1,7487	110,0		+2,9	+0,0509
294	HLKK-Ingenieur <sup>2</sup>	0,5495	116,5		+8,9	+0,0489
211.0	Baustelleneinrichtung	2,3248	108,2		+2,1	+0,0480
421	Gärtnerarbeiten	4,3195	103,2		+1,1	+0,0459
191	Architekt	0,7063	121,8		+5,6	+0,0393
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,1878	108,9		+1,7	+0,0380
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,7661	104,2		+2,0	+0,0351
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,8552	104,8		+1,2	+0,0343
192	Bauingenieur	0,4942	115,4		+6,4	+0,0319
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	1,2070	107,7		+2,2	+0,0267
281.0	Unterlagsböden	1,0878	107,9		+2,3	+0,0250
211.3	Baumeisteraushub	0,4922	109,6		+4,9	+0,0244
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	0,3737	105,7		+4,9	+0,0184
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,4564	111,7		+3,9	+0,0179
491	Architekt	0,2693	115,8		+5,7	+0,0153
227.1a	Malerarbeiten <sup>3</sup>	0,3130	101,2		+4,3	+0,0135
285.1	Innere Malerarbeiten	0,5925	102,8		+2,1	+0,0125
228.2	Lamellenstoren	0,3332	108,5		+3,7	+0,0124
241–243/247–249	Heizungsanlagen	2,1526	103,3		+0,5	+0,0117
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	0,7304	98,1		+1,3	+0,0095
228.3	Sonnenstoren	0,2325	104,3		+4,0	+0,0093
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,2770	109,2		+3,2	+0,0089
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,2277	110,4		+3,9	+0,0089
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,7002	107,0		+1,2	+0,0087
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3133	107,7		+2,7	+0,0084
225.1	Fugendichtungen	0,2069	94,6		+4,1	+0,0084
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,3196	107,5		+2,5	+0,0081
123	Unterfangungen	0,2870	112,0		+2,8	+0,0081
287	Baureinigung	0,2098	98,0		+3,4	+0,0072
275	Schliessanlagen	0,1145	105,0		+6,2	+0,0071
228.1	Rollläden	0,1986	112,6		+3,2	+0,0064
272.1	Metallbaufertigteile	0,2363	103,5		+1,3	+0,0030
176.0	Offene Wasserhaltung	0,2825	103,7		+0,8	+0,0024
272.4	Schutzraumteile	0,0943	101,1		+2,2	+0,0020
422	Einfriedungen	0,0263	109,8		+5,9	+0,0016
531	Bauzeitversicherungen	0,0271	110,6		+4,0	+0,0011



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

► Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2008


  
**T\_1.4**

BKP-Nr.	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex
					April 2008
152	Kanalisationsleitungen	0,0228	111,1	+3,9	+0,0009
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7992	105,1	+0,0	+0,0006
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	0,3151	97,3	+0,2	+0,0006
151	Erdarbeiten	0,0797	106,0	+0,7	+0,0006
227.1b	Graffitienschutz <sup>2</sup>	0,0742	99,6	+0,4	+0,0003
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	0,0127	107,9	+1,8	+0,0002
423	Ausstattungen, Geräte	0,1431	103,9	-0,1	-0,0002
211.1	Gerüste	0,3718	101,5	-2,6	-0,0096
212.2	Elemente aus Beton	0,5460	95,6	-4,1	-0,0224
222	Spenglerarbeiten	0,8226	108,6	-2,9	-0,0237
251–256	Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen	6,7143	100,2	-0,8	-0,0506

1 Insbesondere Kellerdeckenisolationen.

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

3 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 2008

**T\_1.5**

BKP-Nr.	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex
					April 2008
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,7500	119,2	+5,1	+0,7468
291	Architekt	8,1102	116,6	+7,7	+0,6225
251–256	Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen	6,7143	100,2	-0,8	-0,0506
201.1	Erdarbeiten	6,3836	113,3	+8,7	+0,5564
421	Gärtnerarbeiten	4,3195	103,2	+1,1	+0,0459
258	Kücheneinrichtungen	3,8859	106,2	+3,0	+0,1154
211.6	Maurerarbeiten	3,7677	108,9	+2,3	+0,0885
23	Elektroanlagen	3,6847	112,8	+2,9	+0,1086
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,8552	104,9	+1,6	+0,0528
292	Bauingenieur	2,8086	119,3	+7,5	+0,2106
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,4154	106,2	+2,5	+0,0595
211.0	Baustelleneinrichtung	2,3248	108,2	+2,1	+0,0480
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,2164	112,5	+11,3	+0,2512
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,1878	108,9	+1,7	+0,0380
174	Anker	2,1547	110,6	+2,6	+0,0567
241–243/247–249	Heizungsanlagen	2,1526	103,3	+0,5	+0,0117

## 2

## DIE ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE IM DETAIL

## 2.1

## Vorbereitungsarbeiten

In der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) stieg das Preisniveau zwischen April 2007 und April 2008 um durchschnittlich 3,4 Prozent (Vorjahr: +4,5%), also etwas schwächer als der Totalindex (+4,0%). Die um 2,6 Prozent höheren Preise für Bauleistungen der Gruppe *Spezielle Fundationen, Bau-*

*grubensicherung, Grundwasserabdichtung* (BKP 17) waren für knapp die Hälfte dieses Anstiegs verantwortlich. Die *Honorare* (BKP 19) des Architekten und des Bauingenieurs stiegen insgesamt um 5,9 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 4,0 Prozent (Vorjahr: +4,6%), und somit gleich stark wie der Totalindex. Der Teilindex der Gruppe *Baugruube* (BKP 20) nahm um 8,7 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 3,9 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem höhere Preise in den Gattungen *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5: +5,1%) und *Maurerarbeiten* (BKP 211.6: +2,3). Kostendämpfend wirkte dagegen – wie schon im Jahr zuvor – die Gattung *Elemente aus Beton* (BKP 212.2), deren Indexziffer um 4,1 Prozent sank.

Der Teilindex der Gruppe *Rohbau 2* (BKP 22) stieg um 1,5 Prozent. Zum Anstieg trugen vor allem die höheren Preise bei den Gattungen *Verputzte Aussenwärmmedämmungen* (BKP 226.2: +2,5%) und *Fenster aus Holz/Metall* (BKP 221.1: +1,7%) bei. Die Untergruppe *Spenglerarbeiten* (BKP 222) wies als einzige in dieser Gruppe eine Abnahme aus (–2,9%).

Das Preisniveau der Gruppe *Elektroanlagen* (BKP 23) stieg im Berichtsjahr um 2,9 Prozent. Im Bereich der Gruppe *Heizungs-, Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen* (BKP 24) erhöhten sich die Preise insgesamt um 3,1 Prozent – der Teilindex *Heizungsanlagen* (BKP 247–249) stieg um 0,5 Prozent, derjenige der *Lüftungsanlagen* (BKP 244) um 7,9 Prozent. Die Indexziffer der Gruppe *Sanitäranlagen* (BKP 25) nahm um 0,6 Prozent zu; während der Teilindex der Untergruppe *Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen*

(BKP 251–256) um 0,8 Prozent sank, stieg jener der Untergruppe *Kücheneinrichtungen* (BKP 258) um 3,0 Prozent. Höhere Preise wurden auch in der Gruppe *Transportanlagen* (BKP 26) verlangt (+8,7%), wozu die Untergruppe *Aufzüge* (BKP 261) gehört.

Im Bereich der Gruppe *Ausbau 1* (BKP 27) stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 2,8 Prozent. Für rund die Hälfte dieses Anstiegs waren die höheren Preise bei der Untergruppe *Schreinerarbeiten* (BKP 273; +5,7%) verantwortlich. Über der Vorerhebung lagen auch die Indexziffern der Untergruppen *Gipserarbeiten* (BKP 271; +1,6%), *Metallbauarbeiten* (BKP 272; +1,9%) und *Schliessanlagen* (BKP 275; +6,2%).

Bei der Gruppe *Ausbau 2* (BKP 28) stieg das Preisniveau um durchschnittlich 2,9 Prozent zu. Grund für den Anstieg waren vor allem die um 13,3 Prozent höheren Preise in der Untergruppe *Deckenbekleidungen* (BKP 283). Zunahmen verzeichneten auch alle übrigen Untergruppen dieses Bereichs: *Bodenbeläge* (BKP 281; +1,3%), *Wandbeläge, Wandbekleidungen* (BKP 282; +1,3%), *Innere Oberflächenbehandlungen* (BKP 285; +2,1%) und *Baureinigung* (BKP 287; +3,4%).

Die *Honorare* (BKP 29) für den Architekten, den Bauingenieur sowie für die verschiedenen Fachingenieure stiegen um durchschnittlich 7,6 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 2007 und April 2008 um durchschnittlich 2,0 Prozent (Vorjahr: +3,4%). Die *Honorare* (BKP 49) für den Architekten und den Landschaftsarchitekten nahmen insgesamt um 5,9 Prozent zu (Vorjahr: +12,5%). Die Indexziffer der Gruppe *Gartenanlagen* (BKP 42) dagegen stieg lediglich um

1,1 Prozent, und somit gleich stark wie im Vorjahr; *Gärtnerarbeiten* (BKP 421) wurden um 1,1 Prozent und *Einfriedungen* (BKP 422) um 5,9 Prozent teurer, *Ausstattungen und Geräte* (BKP 423) hingegen um 0,1 Prozent günstiger. Die Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) hat am Totalindex einen Gewichtsanteil von 5,6 Prozent.

## 2.4

## Baunebenkosten und Übergangskonten

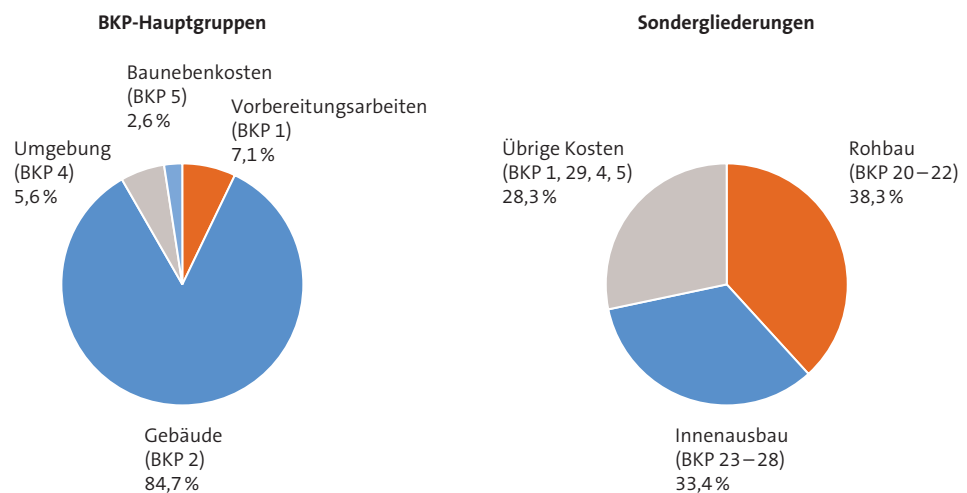
Das Preisniveau der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) stieg gegenüber der Vorerhebung um durchschnittlich 9,9 Prozent (Vorjahr: +5,2%). Verantwortlich dafür war vor allem die Untergruppe *Baukreditzinsen, Bankspesen* (BKP 542). Ihre Indexziffer nahm um 11,3 Prozent zu, da einerseits die Richtsätze für Baukreditzinsen (inklusive Kommissionen) im April 2008 höher als im Jahr zuvor waren und andererseits auch die Bausumme insgesamt stieg. Der Prämienansatz der Gebäudever-

sicherung des Kantons Zürich für die obligatorische Bauzeitversicherung blieb hingegen gegenüber dem Vorjahr unverändert (0,32 Promille). Dennoch stieg der Index der Untergruppe *Bauzeitversicherungen* (BKP 531) der höheren Gebäudebaukosten wegen um 4,0 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, April 2008

T. 2.1



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2007	April 2008	April 06–April 07	April 07–April 08	April 07–April 08
...	<b>Total (BKP 1, 2, 4 und 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>106,2</b>	<b>110,5</b>	<b>4,5</b>	<b>4,0</b>	<b>3,9894</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>7,0823</b>	<b>108,6</b>	<b>112,3</b>	<b>4,5</b>	<b>3,4</b>	<b>0,2428</b>
12	Sicherungen, Provisorien	0,2870	109,0	112,0	3,8	2,8	0,0081
123	Unterfangungen	0,2870	109,0	112,0	3,8	2,8	0,0081
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	0,1025	105,6	107,1	1,4	1,4	0,0015
151	Erdarbeiten	0,0797	105,3	106,0	1,0	0,7	0,0006
152	Kanalisationsleitungen	0,0228	106,9	111,1	2,6	3,9	0,0009
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	1,3064	110,1	114,5	4,3	4,0	0,0521
161	Strassen	1,3064	110,1	114,5	4,3	4,0	0,0521
17	Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	4,1859	107,1	109,9	3,5	2,6	0,1100
172	Baugrubenabschlüsse	1,7487	106,9	110,0	3,2	2,9	0,0509
174	Anker	2,1547	107,8	110,6	4,0	2,6	0,0567
176	Wasserhaltung	0,2825	102,8	103,7	2,1	0,8	0,0024
176.0	Offene Wasserhaltung	0,2825	102,8	103,7	2,1	0,8	0,0024
19	Honorare	1,2005	112,5	119,2	8,8	5,9	0,0712
191	Architekt	0,7063	115,4	121,8	11,3	5,6	0,0393
192	Bauingenieur	0,4942	108,4	115,4	5,2	6,4	0,0319
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>84,7190</b>	<b>106,3</b>	<b>110,5</b>	<b>4,6</b>	<b>4,0</b>	<b>3,3792</b>
20	Baugrube	6,3836	104,2	113,3	3,6	8,7	0,5564
201	Baugrubenaushub	6,3836	104,2	113,3	3,6	8,7	0,5564
201.1	Erdarbeiten	6,3836	104,2	113,3	3,6	8,7	0,5564
21	Rohbau 1	22,7572	110,7	115,0	6,7	3,9	0,8936
211	Baumeisterarbeiten	21,9342	111,0	115,6	6,9	4,1	0,9070
211.0	Baustelleneinrichtung	2,3248	106,0	108,2	3,1	2,1	0,0480
211.1	Gerüste	0,3718	104,2	101,5	1,6	-2,6	-0,0096
211.3	Baumeisteraushub	0,4922	104,4	109,6	0,8	4,9	0,0244
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,2277	106,3	110,4	2,1	3,9	0,0089
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,7500	113,4	119,2	9,0	5,1	0,7468
211.6	Maurerarbeiten	3,7677	106,4	108,9	3,0	2,3	0,0885
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk	0,5460	99,7	95,6	-1,3	-4,1	-0,0224
212.2	Elemente aus Beton	0,5460	99,7	95,6	-1,3	-4,1	-0,0224
214	Montagebau in Holz	0,2770	105,8	109,2	3,4	3,2	0,0089
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,2770	105,8	109,2	3,4	3,2	0,0089
22	Rohbau 2	9,1279	104,3	105,8	2,8	1,5	0,1327
221	Fenster, Aussentüren, Tore	2,8880	106,7	108,4	5,0	1,6	0,0467
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,1878	107,0	108,9	5,2	1,7	0,0380
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,7002	105,7	107,0	4,2	1,2	0,0087
222	Spenglerarbeiten	0,8226	111,8	108,6	6,9	-2,9	-0,0237
224	Bedachungsarbeiten	1,6435	100,6	100,6	0,0	0,0	0,0000
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1,6435	100,6	100,6	0,0	0,0	0,0000
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	0,2069	90,9	94,6	1,8	4,1	0,0084
225.1	Fugendichtungen	0,2069	90,9	94,6	1,8	4,1	0,0084
226	Fassadenputze	2,4154	103,6	106,2	1,2	2,5	0,0595
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,4154	103,6	106,2	1,2	2,5	0,0595
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	0,3872	97,4	100,9	0,6	3,6	0,0137
227.1	Äussere Malerarbeiten	0,3872	97,4	100,9	0,6	3,6	0,0137
227.1a	Malerarbeiten <sup>2</sup>	0,3130	97,0	101,2	0,0	4,3	0,0135
227.1b	Graffitienschutz <sup>2</sup>	0,0742	99,2	99,6	3,2	0,4	0,0003
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	0,7643	104,4	108,3	2,8	3,7	0,0280
228.1	Rollläden	0,1986	109,0	112,6	4,5	3,2	0,0064
228.2	Lamellenstoren	0,3332	104,6	108,5	4,5	3,7	0,0124
228.3	Sonnenstoren	0,2325	100,3	104,3	-1,0	4,0	0,0093
23	Elektroanlagen	3,6847	109,6	112,8	8,6	2,9	0,1086
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	3,2917	102,7	105,8	2,6	3,1	0,1017
241–243/ 247–249	Heizungsanlagen	2,1526	102,8	103,3	3,1	0,5	0,0117
244	Lüftungsanlagen	1,1391	102,5	110,6	1,5	7,9	0,0900

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

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2008


  
T. 2.1

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2007	April 2008	April 06–April 07	April 07–April 08	April 07–April 08
25	Sanitäranlagen	10,6002	101,8	102,4	2,3	0,6	0,0648
251–256	Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen	6,7143	101,0	100,2	2,2	-0,8	-0,0506
258	Kücheneinrichtungen	3,8859	103,2	106,2	2,6	3,0	0,1154
26	Transportanlagen	1,3794	104,1	113,1	4,3	8,7	0,1199
261	Aufzüge	1,3794	104,1	113,1	4,3	8,7	0,1199
27	Ausbau 1	7,2920	103,8	106,7	1,4	2,8	0,2048
271	Gipserarbeiten	3,2289	103,2	104,9	-0,5	1,6	0,0528
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,8552	103,5	104,8	-0,8	1,2	0,0343
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	0,3737	100,7	105,7	1,8	4,9	0,0184
272	Metallbauarbeiten	2,0967	102,0	104,0	3,0	1,9	0,0401
272.1	Metallbaufertigteile	0,2363	102,2	103,5	1,1	1,3	0,0030
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,7661	102,1	104,2	3,2	2,0	0,0351
272.4	Schutzraumteile	0,0943	99,0	101,1	3,3	2,2	0,0020
273	Schreinerarbeiten	1,8519	106,9	112,9	2,9	5,7	0,1049
273.0	Innentüren aus Holz	1,0822	107,2	115,0	3,1	7,3	0,0786
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,4564	107,5	111,7	2,5	3,9	0,0179
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3133	104,9	107,7	2,5	2,7	0,0084
275	Schliessenanlagen	0,1145	98,9	105,0	1,8	6,2	0,0071
28	Ausbau 2	7,1575	102,7	105,7	2,2	2,9	0,2078
281	Bodenbeläge	4,7414	104,7	106,1	3,6	1,3	0,0611
281.0	Unterlagsböden	1,0878	105,5	107,9	3,7	2,3	0,0250
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,3196	104,8	107,5	3,5	2,5	0,0081
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	0,0127	106,0	107,9	0,8	1,8	0,0002
281.5	Bodenbelag aus Kunststein	1,2070	105,4	107,7	4,8	2,2	0,0267
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	0,3151	97,1	97,3	1,5	0,2	0,0006
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7992	105,1	105,1	3,1	0,0	0,0006
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	0,7304	96,9	98,1	2,2	1,3	0,0095
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	0,7304	96,9	98,1	2,2	1,3	0,0095
283	Deckenbekleidungen	0,8834	99,7	113,0	-1,1	13,3	0,1176
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen <sup>3</sup>	0,8834	99,7	113,0	-1,1	13,3	0,1176
285	Innere Oberflächenbehandlungen	0,5925	100,7	102,8	0,7	2,1	0,0125
285.1	Innere Malerarbeiten	0,5925	100,7	102,8	0,7	2,1	0,0125
287	Baureinigung	0,2098	94,7	98,0	-9,7	3,4	0,0072
29	Honorare	13,0448	108,6	116,8	7,0	7,6	0,9888
291	Architekt	8,1102	108,2	116,6	6,6	7,7	0,6225
292	Bauingenieur	2,8086	111,0	119,3	8,3	7,5	0,2106
293	Elektroingenieur	0,6156	109,5	118,9	8,8	8,6	0,0532
294	HLKK-Ingenieur <sup>4</sup>	0,5495	107,0	116,5	7,0	8,9	0,0489
295	Sanitäringenieur	0,9609	104,7	110,6	5,7	5,6	0,0537
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>5,6480</b>	<b>104,5</b>	<b>106,7</b>	<b>3,4</b>	<b>2,0</b>	<b>0,1151</b>
42	Gartenanlagen	4,4889	102,2	103,3	1,1	1,1	0,0472
421	Gärtnerarbeiten	4,3195	102,2	103,2	1,1	1,1	0,0459
422	Einfriedungen	0,0263	103,7	109,8	3,5	5,9	0,0016
423	Ausstattungen, Geräte	0,1431	104,1	103,9	-1,9	-0,1	-0,0002
49	Honorare	1,1591	113,4	120,0	12,5	5,9	0,0679
491	Architekt	0,2693	109,5	115,8	8,7	5,7	0,0153
496	Spezialisten	0,8898	114,5	121,3	13,6	5,9	0,0525
496.5	Landschaftsarchitekt	0,8898	114,5	121,3	13,6	5,9	0,0525
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>	<b>2,5507</b>	<b>101,0</b>	<b>111,0</b>	<b>5,2</b>	<b>9,9</b>	<b>0,2523</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	106,3	110,6	4,6	4,0	0,0011
531	Bauzeitversicherungen	0,0271	106,3	110,6	4,6	4,0	0,0011
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,2164	101,0	112,5	5,9	11,3	0,2512
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,2164	101,0	112,5	5,9	11,3	0,2512

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

2 Im Baukostenplan (BKP) 2001 nicht separat aufgeführt.

3 Insbesondere Kellerdeckenisolationen.

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

## 3

## KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG

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 deshalb Vorsicht geboten.

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

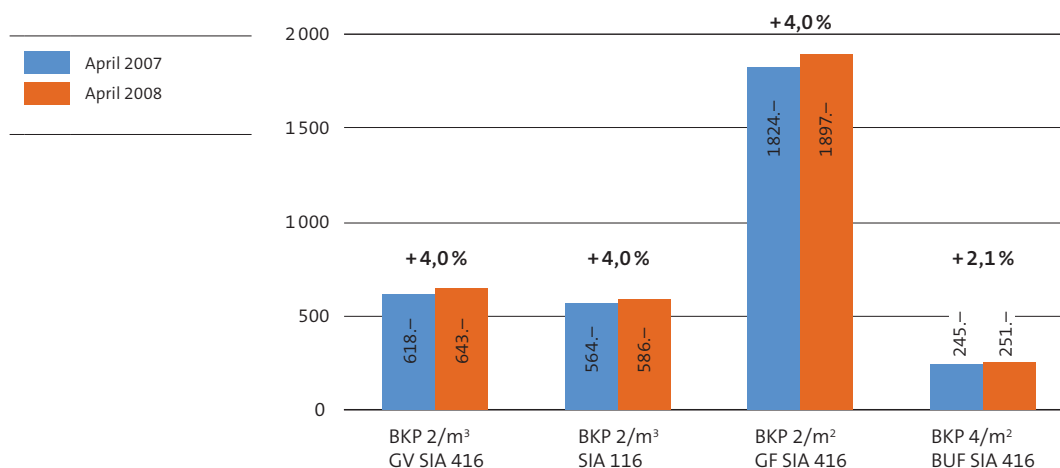
2, 4, 5), 18,5 Prozent der Gebäudekosten (BKP 2) und 24,0 Prozent der Kosten für die Umgebung (BKP 4).

Bei den ausgewiesenen Kubikmeter- bzw. Quadratmeterpreisen handelt es sich um Nettopreise, das heisst um Preise abzüglich Rabatt und Skonto. Die Mehrwertsteuer – 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 – von minimalen Rundungsdifferenzen abgesehen – jeweils im gleichen Ausmass wie die Gebäude- bzw. die Umgebungskosten. Im Gegensatz dazu basiert die Gewichtung der einzelnen Bauleistungen für den Index 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 2007 und April 2008

G 3.1



<sup>1</sup> Kostenkennwerte auf ganze Franken gerundet. Siehe auch 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 2008 bei 643 Franken und der nach der gleichen Norm berechnete Quadratmeterpreis bei rund 1897 Franken. Der Kubikmeterpreis nach der alten, nicht mehr gültigen

SIA-Norm 116 betrug rund 586 Franken. Der Rohbau (BKP 20–22) verursachte nicht ganz 46 Prozent dieser Beträge, der Innenausbau (BKP 23–28) knapp 38 Prozent und die Honorare (BKP 29) etwas mehr als 16 Prozent (T\_3.1 und T\_3.2).

**Gebäudekosten – Kubikmeterpreise**► BKP 2/m<sup>3</sup>, GV SIA 416<sup>1</sup>, April 2008

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 2007	April 2008	April 2007	April 2008	April 06 – April 07	April 07 – April 08
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>618.33</b>	<b>643.28</b>	<b>+4,6</b>	<b>+4,0</b>
20	Baugrube	7,388	7,720	45.68	49.66	+3,6	+8,7
21	Rohbau 1	27,955	27,947	172.89	179.79	+6,7	+4,0
22	Rohbau 2	10,569	10,305	65.34	66.28	+2,8	+1,4
23	Elektroanlagen	4,482	4,435	27.71	28.53	+8,6	+3,0
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3,752	3,717	23.20	23.91	+2,6	+3,1
25	Sanitäranlagen	11,977	11,584	74.05	74.52	+2,3	+0,6
26	Transportanlagen	1,594	1,665	9.86	10.71	+4,3	+8,6
27	Ausbau 1	8,399	8,300	51.92	53.39	+1,4	+2,8
28	Ausbau 2	8,159	8,066	50.44	51.89	+2,2	+2,9
29	Honorare	15,725	16,261	97.24	104.60	+7,0	+7,6
<b>Sondergliederungen</b>							
20–22	Rohbau	45,912	45,972	283.91	295.72	+5,3	+4,2
23–28	Innenausbau	38,363	37,767	237.18	242.94	+2,9	+2,4

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 2008

T\_3.2

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 116		Veränderung (%)	
		April 2007	April 2008	April 2007	April 2008	April 06 – April 07	April 07 – April 08
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>563.64</b>	<b>586.37</b>	<b>+4,6</b>	<b>+4,0</b>
20	Baugrube	7,388	7,720	41.64	45.27	+3,6	+8,7
21	Rohbau 1	27,955	27,947	157.60	163.88	+6,7	+4,0
22	Rohbau 2	10,569	10,305	59.56	60.40	+2,8	+1,4
23	Elektroanlagen	4,482	4,435	25.26	26.00	+8,6	+2,9
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3,752	3,717	21.14	21.80	+2,5	+3,1
25	Sanitäranlagen	11,977	11,584	67.50	67.93	+2,3	+0,6
26	Transportanlagen	1,594	1,665	8.98	9.76	+4,2	+8,7
27	Ausbau 1	8,399	8,300	47.34	48.67	+1,4	+2,8
28	Ausbau 2	8,159	8,066	45.98	47.30	+2,2	+2,9
29	Honorare	15,725	16,261	88.64	95.36	+7,0	+7,6
<b>Sondergliederungen</b>							
20–22	Rohbau	45,912	45,972	258.80	269.55	+5,3	+4,2
23–28	Innenausbau	38,363	37,767	216.20	221.46	+2,9	+2,4

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 2008

T\_3.3

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2007	April 2008	April 2007	April 2008	April 06 – April 07	April 07 – April 08
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>1823.63</b>	<b>1897.19</b>	<b>+4,6</b>	<b>+4,0</b>
20	Baugrube	7,388	7,720	134.73	146.47	+3,6	+8,7
21	Rohbau 1	27,955	27,947	509.90	530.23	+6,7	+4,0
22	Rohbau 2	10,569	10,305	192.74	195.47	+2,8	+1,4
23	Elektroanlagen	4,482	4,435	81.73	84.14	+8,6	+2,9
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3,752	3,717	68.41	70.52	+2,6	+3,1
25	Sanitäranlagen	11,977	11,584	218.40	219.77	+2,3	+0,6
26	Transportanlagen	1,594	1,665	29.07	31.59	+4,3	+8,7
27	Ausbau 1	8,399	8,300	153.13	157.46	+1,4	+2,8
28	Ausbau 2	8,159	8,066	148.77	153.02	+2,2	+2,9
29	Honorare	15,725	16,261	286.75	308.51	+7,0	+7,6
<b>Sondergliederungen</b>							
20–22	Rohbau	45,912	45,972	837.37	872.17	+5,3	+4,2
23–28	Innenausbau	38,363	37,767	699.51	716.51	+2,9	+2,4

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 2008 rund 251 Franken. Gut drei Viertel davon entfielen

auf die *Gartenanlagen* (BKP 42), knapp ein Viertel 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 2008

T\_3.4

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Umgebungskosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2007	April 2008	April 2007	April 2008	April 06 – April 07	April 07 – April 08
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>245.32</b>	<b>250.53</b>	<b>+3,4</b>	<b>+2,1</b>
42	Gartenanlagen	77,739	76,925	190.71	192.72	+1,1	+1,1
49	Honorare	22,261	23,075	54.61	57.81	+12,5	+5,9

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, wurden 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 110,5 Punkten im April 2008 (Basis April 2005 = 100) ergibt für die früheren Basisjahre folgende Punktestände: 1449,3 Punkte auf der Basis Juni 1914; 1026,8 Punkte auf der Basis Juni 1939; 482,1 Punkte auf der Basis August 1957; 322,3 Punkte auf der Basis Oktober 1966; 199,3 Punkte auf der Basis April 1977; 135,7 Punkte auf der Basis Oktober 1988; 121,7 Punkte auf der Basis April 1998 (T\_4.1).



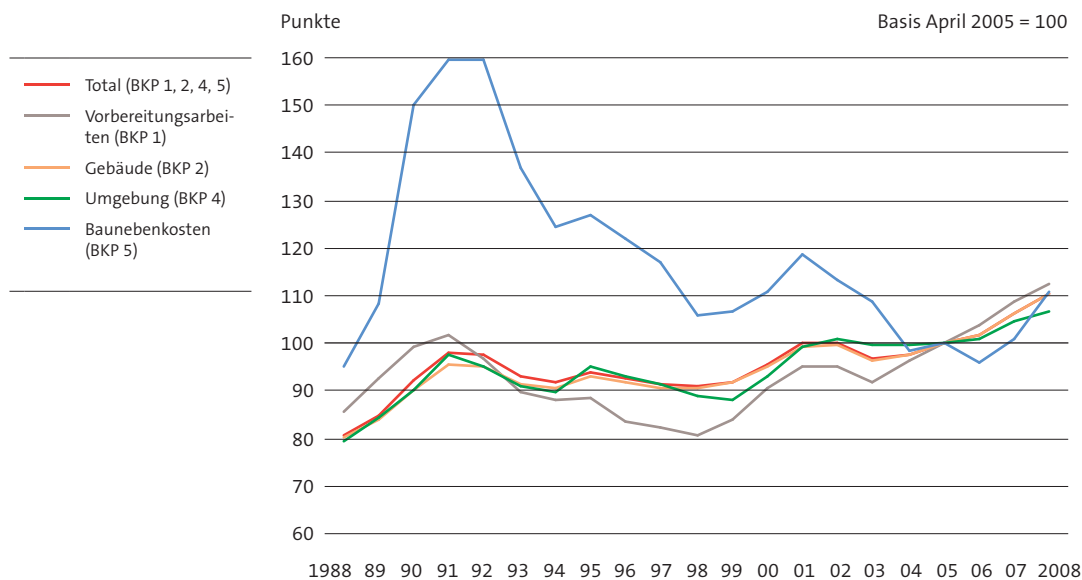
**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex, 1914–2008

T\_4.1

Basis	Index (Punkte) zur Zeit der Basis	Veränderung (%) gegenüber			
		April 2007	April 2008	Vorjahr	Basis
				April 07– April 08	Basisjahr– April 08
April 2005	100,0	106,2	110,5	+4,0	+10,5
April 1998	100,0	117,0	121,7	+4,0	+21,7
Oktober 1988	100,0	130,5	135,7	+4,0	+35,7
April 1977	100,0	191,7	199,3	+4,0	+99,3
Oktober 1966	100,0	309,9	322,3	+4,0	+222,3
August 1957	100,0	463,6	482,1	+4,0	+382,1
Juni 1939	100,0	987,4	1026,8	+4,0	+926,8
Juni 1914	100,0	1393,7	1449,3	+4,0	+1349,3

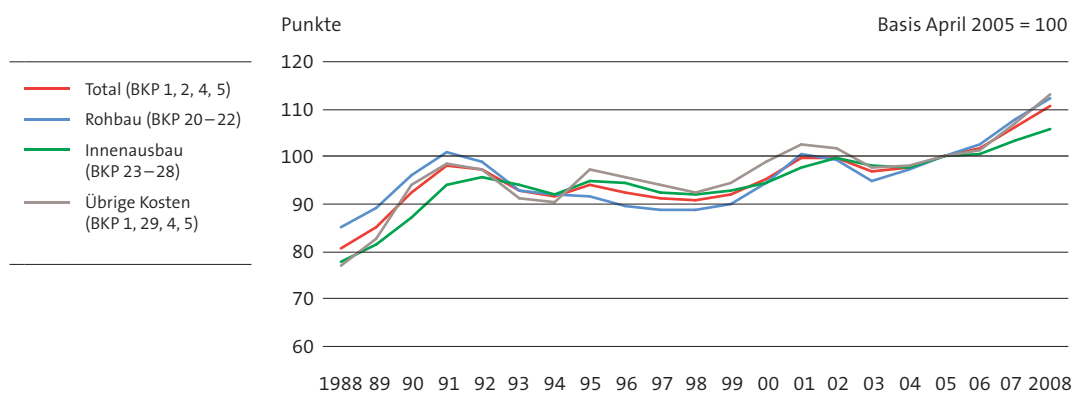
**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1988–April 2008

G\_4.1



**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1988–April 2008

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 Hauptgruppen 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. 70,8 Prozent der für den Stichtag 1. April 2008 eingereichten Preisofferten waren höher als im Vorjahr, 9,6 Prozent tiefer und 19,6 Prozent unverändert.

### 5.2 Indexhaus in Schwamendingen

Ein kurzer Baubeschrieb des Zürcher Indexhauses in Zürich Schwamendingen kann bei Statistik Stadt Zürich bestellt werden.

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

## 6

## L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2008

D'avril 2007 à avril 2008, l'indice zurichois des prix de la construction de logements a augmenté de 4,0 %, pour atteindre la barre des 110,5 points (base avril 2005 = 100). Dans le secteur zurichois du logement, la hausse des prix a donc été légèrement plus faible que l'année précédente, où elle était de 4,5 %.

En avril 2008, les quatre groupes principaux de l'indice zurichois des prix de la construction de logements présentaient tous des indices plus élevés que l'année précédente. Dans les *travaux préparatoires* (CFC 1), le niveau moyen des prix a augmenté de 3,4 %, dans le *bâtiment* (CFC 2) de 4,0 %, dans les *aménagements extérieurs* (CFC 4) de 2,0 % et dans les *frais secondaires et les comptes d'attente* (CFC 5) de 9,9 % (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 2008 à 643 francs, le prix du mètre carré, à 1897 francs. Et le prix du mètre carré des surfaces extérieures aménagées (CFC 4) s'élevait, selon la norme susmentionnée, à 251 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).

## Détail de l'évolution des prix de la construction de logements à Zurich

## Travaux préparatoires

Dans le groupe principal des travaux préparatoires (CFC 1), d'avril 2007 à avril 2008, le niveau des prix a progressé en moyenne de 3,4 % (année dernière: +4,5 %). Ceci s'explique avant tout par le renchérissement des prestations du groupe fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés (CFC 17; +2,6 %) et par l'augmentation des honoraires (CFC 19; +5,9 %).

## Bâtiment

Les prix des prestations rassemblées dans le groupe principal bâtiment (CFC 2) ont augmenté en moyenne de 4,0 % par rapport à l'enquête précédente (année dernière: +4,6 %). C'est le groupe honoraires (CFC 19; +7,6 %) qui a le plus contribué à cette hausse. Cette hausse est aussi due pour beaucoup à la montée des prix dans les groupes gros œuvre 1 (CFC 21; +3,9 %) et excavation (CFC 20; +8,7 %).

Comparé à l'année précédente, tous les autres groupes du groupe principal bâtiment ont également enregistré des chiffres plus élevés: gros œuvre 2 (CFC 22; +1,5 %), installations électriques (CFC 23; +2,9 %), chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération (installations) (CFC 24; +3,1 %), installations sanitaires (CFC 25; +0,6 %), installations

de transport (CFC 26; +8,7 %), aménagements intérieurs 1 (CFC 27; +2,8 %) et aménagements intérieurs 2 (CFC 28; +2,9 %).

## Aménagements extérieurs

Dans le groupe principal aménagements extérieurs (CFC 4), les prix ont augmenté en moyenne de 2,0 % par rapport à l'année précédente (année dernière: +3,4 %). Alors que les honoraires (CFC 49) ont monté de 5,9 %, l'indice du groupe jardins (CFC 42) a pris seulement 1,1 %.

## Frais secondaires et comptes d'attente

Par rapport à l'enquête précédente, le niveau des prix du groupe principal frais secondaires et comptes d'attente (CFC 5) a progressé en moyenne de 9,9 % (année dernière: +5,2 %). Le principal responsable en est le sous-groupe intérêts sur crédits de construction, frais bancaires (CFC 542). Son indice a grimpé de 11,3 %, d'une part parce que les taux indicatifs des intérêts sur crédit de construction (y compris les commissions) étaient légèrement plus élevés en avril 2008 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, l'office statistique de la ville de Zurich se fait 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 de l'office statistique de la ville de Zurich, mais seulement en allemand (article n° 303801; 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 2008

T\_6.1



N° CFC <sup>1</sup>	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale
			avril 2007	avril 2008	avril 06 – avril 07	avril 07 – avril 08	
...	<b>Indice général (CFC 1, 2, 4 et 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>106,2</b>	<b>110,5</b>	<b>4,5</b>	<b>4,0</b>	<b>3,9894</b>
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>7,0823</b>	<b>108,6</b>	<b>112,3</b>	<b>4,5</b>	<b>3,4</b>	<b>0,2428</b>
12	Protections, aménagements, provisoires	0,2870	109,0	112,0	3,8	2,8	0,0081
123	Reprises en sous-œuvre	0,2870	109,0	112,0	3,8	2,8	0,0081
15	Adaptation du réseau de conduites existant	0,1025	105,6	107,1	1,4	1,4	0,0015
151	Terrassements	0,0797	105,3	106,0	1,0	0,7	0,0006
152	Canalisations (adaptation du réseau)	0,0228	106,9	111,1	2,6	3,9	0,0009
16	Adaptation des voies de circulation existantes	1,3064	110,1	114,5	4,3	4,0	0,0521
161	Routes	1,3064	110,1	114,5	4,3	4,0	0,0521
17	Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés	4,1859	107,1	109,9	3,5	2,6	0,1100
172	Enceintes de fouille	1,7487	106,9	110,0	3,2	2,9	0,0509
174	Ancrages	2,1547	107,8	110,6	4,0	2,6	0,0567
176	Epuisement des eaux	0,2825	102,8	103,7	2,1	0,8	0,0024
176.0	Epuisement des eaux à ciel ouvert	0,2825	102,8	103,7	2,1	0,8	0,0024
19	Honoraires	1,2005	112,5	119,2	8,8	5,9	0,0712
191	Architecte	0,7063	115,4	121,8	11,3	5,6	0,0393
192	Ingénieur civil	0,4942	108,4	115,4	5,2	6,4	0,0319
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>84,7190</b>	<b>106,3</b>	<b>110,5</b>	<b>4,6</b>	<b>4,0</b>	<b>3,3792</b>
20	Excavation	6,3836	104,2	113,3	3,6	8,7	0,5564
201	Fouilles en pleine masse	6,3836	104,2	113,3	3,6	8,7	0,5564
201.1	Terrassements	6,3836	104,2	113,3	3,6	8,7	0,5564
21	Gros œuvre 1	22,7572	110,7	115,0	6,7	3,9	0,8936
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	21,9342	111,0	115,6	6,9	4,1	0,9070
211.0	Installation de chantier	2,3248	106,0	108,2	3,1	2,1	0,0480
211.1	Echafaudages	0,3718	104,2	101,5	1,6	-2,6	-0,0096
211.3	Terrassements	0,4922	104,4	109,6	0,8	4,9	0,0244
211.4	Canalisations intérieures	0,2277	106,3	110,4	2,1	3,9	0,0089
211.5	Béton et béton armé	14,7500	113,4	119,2	9,0	5,1	0,7468
211.6	Maçonnerie	3,7677	106,4	108,9	3,0	2,3	0,0885
212	Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie	0,5460	99,7	95,6	-1,3	-4,1	-0,0224
212.2	Eléments préfabriqués en béton	0,5460	99,7	95,6	-1,3	-4,1	-0,0224
214	Construction en bois	0,2770	105,8	109,2	3,4	3,2	0,0089
214.4	Revêtements extérieurs, corniches, escaliers	0,2770	105,8	109,2	3,4	3,2	0,0089
22	Gros œuvre 2	9,1279	104,3	105,8	2,8	1,5	0,1327
221	Fenêtres, portes extérieures	2,8880	106,7	108,4	5,0	1,6	0,0467
221.1	Fenêtres en bois et métal	2,1878	107,0	108,9	5,2	1,7	0,0380
221.6	Portes extérieures en métal	0,7002	105,7	107,0	4,2	1,2	0,0087
222	Ferblanterie	0,8226	111,8	108,6	6,9	-2,9	-0,0237
224	Couverture	1,6435	100,6	100,6	0,0	0,0	0,0000
224.1	Etanchéités souples (toitures plates)	1,6435	100,6	100,6	0,0	0,0	0,0000
225	Etanchéités et isolations spéciales	0,2069	90,9	94,6	1,8	4,1	0,0084
225.1	Etanchement des joints	0,2069	90,9	94,6	1,8	4,1	0,0084
226	Crépiage de façade	2,4154	103,6	106,2	1,2	2,5	0,0595
226.2	Crépiage de façade isolants	2,4154	103,6	106,2	1,2	2,5	0,0595
227	Traitements des surfaces extérieures	0,3872	97,4	100,9	0,6	3,6	0,0137
227.1	Peinture (extérieure)	0,3872	97,4	100,9	0,6	3,6	0,0137
227.1a	Peinture <sup>2</sup>	0,3130	97,0	101,2	0,0	4,3	0,0135
227.1b	Protection contre des graffiti <sup>2</sup>	0,0742	99,2	99,6	3,2	0,4	0,0003
228	Fermetures extérieures, protection contre le soleil	0,7643	104,4	108,3	2,8	3,7	0,0280
228.1	Volets roulants	0,1986	109,0	112,6	4,5	3,2	0,0064
228.2	Stores à lamelles	0,3332	104,6	108,5	4,5	3,7	0,0124
228.3	Stores à toile	0,2325	100,3	104,3	-1,0	4,0	0,0093
23	Installations électriques	3,6847	109,6	112,8	8,6	2,9	0,1086
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération (installations)	3,2917	102,7	105,8	2,6	3,1	0,1017
241–243/ 247–249	Chauffage	2,1526	102,8	103,3	3,1	0,5	0,0117
244	Installations de ventilation	1,1391	102,5	110,6	1,5	7,9	0,0900

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

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2008


  
T.6.1

N° CFC <sup>1</sup>	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale
			avril 2007	avril 2008	avril 06 – avril 07	avril 07 – avril 08	avril 07 – avril 08
25	Installations sanitaires	10,6002	101,8	102,4	2,3	0,6	0,0648
251–256	Appareils sanitaires, tuyauterie sanitaire, isolations d'installations sanitaires	6,7143	101,0	100,2	2,2	-0,8	-0,0506
258	Agencements de cuisine	3,8859	103,2	106,2	2,6	3,0	0,1154
26	Installations de transport	1,3794	104,1	113,1	4,3	8,7	0,1199
261	Ascenseurs, monte-charge	1,3794	104,1	113,1	4,3	8,7	0,1199
27	Aménagements intérieurs 1	7,2920	103,8	106,7	1,4	2,8	0,2048
271	Plâtrerie	3,2289	103,2	104,9	-0,5	1,6	0,0528
271.0	Crépis et enduits intérieurs	2,8552	103,5	104,8	-0,8	1,2	0,0343
271.1	Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	0,3737	100,7	105,7	1,8	4,9	0,0184
272	Ouvrages métalliques	2,0967	102,0	104,0	3,0	1,9	0,0401
272.1	Éléments métalliques préconfectionnés	0,2363	102,2	103,5	1,1	1,3	0,0030
272.2	Quvrages métalliques courants (serrurerie)	1,7661	102,1	104,2	3,2	2,0	0,0351
272.4	Éléments préconfectionnés pour abris P.C.	0,0943	99,0	101,1	3,3	2,2	0,0020
273	Menuiserie	1,8519	106,9	112,9	2,9	5,7	0,1049
273.0	Portes intérieures en bois	1,0822	107,2	115,0	3,1	7,3	0,0786
273.1	Armoires murales, rayonnages, etc.	0,4564	107,5	111,7	2,5	3,9	0,0179
273.3	Menuiserie courante	0,3133	104,9	107,7	2,5	2,7	0,0084
275	Systèmes de verrouillage	0,1145	98,9	105,0	1,8	6,2	0,0071
28	Aménagements intérieurs 2	7,1575	102,7	105,7	2,2	2,9	0,2078
281	Revêtements de sol	4,7414	104,7	106,1	3,6	1,3	0,0611
281.0	Couches de support	1,0878	105,5	107,9	3,7	2,3	0,0250
281.1	Revêtements de sol sans joints	0,3196	104,8	107,5	3,5	2,5	0,0081
281.2	Revêtements de sol, en matières synthétiques, textiles, etc.	0,0127	106,0	107,9	0,8	1,8	0,0002
281.5	Dallages en pierre artificielle	1,2070	105,4	107,7	4,8	2,2	0,0267
281.6	Carrelages	0,3151	97,1	97,3	1,5	0,2	0,0006
281.7	Revêtements de sol en bois	1,7992	105,1	105,1	3,1	0,0	0,0006
282	Revêtements de paroi	0,7304	96,9	98,1	2,2	1,3	0,0095
282.4	Revêtements de paroi en céramique	0,7304	96,9	98,1	2,2	1,3	0,0095
283	Faux-plafonds	0,8834	99,7	113,0	-1,1	13,3	0,1176
283.4	Plafonds en bois et dérivés du bois <sup>3</sup>	0,8834	99,7	113,0	-1,1	13,3	0,1176
285	Traitement des surfaces intérieures	0,5925	100,7	102,8	0,7	2,1	0,0125
285.1	Peinture intérieure	0,5925	100,7	102,8	0,7	2,1	0,0125
287	Nettoyage du bâtiment	0,2098	94,7	98,0	-9,7	3,4	0,0072
29	Honoraires	13,0448	108,6	116,8	7,0	7,6	0,9888
291	Architecte	8,1102	108,2	116,6	6,6	7,7	0,6225
292	Ingénieur civil	2,8086	111,0	119,3	8,3	7,5	0,2106
293	Ingénieur électricien	0,6156	109,5	118,9	8,8	8,6	0,0532
294	Ingénieur CVCR <sup>4</sup>	0,5495	107,0	116,5	7,0	8,9	0,0489
295	Ingénieur en installations sanitaires	0,9609	104,7	110,6	5,7	5,6	0,0537
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>5,6480</b>	<b>104,5</b>	<b>106,7</b>	<b>3,4</b>	<b>2,0</b>	<b>0,1151</b>
42	Jardins	4,4889	102,2	103,3	1,1	1,1	0,0472
421	Jardinage	4,3195	102,2	103,2	1,1	1,1	0,0459
422	Clôtures	0,0263	103,7	109,8	3,5	5,9	0,0016
423	Equipements, engins	0,1431	104,1	103,9	-1,9	-0,1	-0,0002
49	Honoraires	1,1591	113,4	120,0	12,5	5,9	0,0679
491	Architecte	0,2693	109,5	115,8	8,7	5,7	0,0153
496	Spécialistes	0,8898	114,5	121,3	13,6	5,9	0,0525
496.5	Architecte-paysagiste	0,8898	114,5	121,3	13,6	5,9	0,0525
<b>5</b>	<b>Frais secondaires et comptes d'attente</b>	<b>2,5507</b>	<b>101,0</b>	<b>111,0</b>	<b>5,2</b>	<b>9,9</b>	<b>0,2523</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	106,3	110,6	4,6	4,0	0,0011
531	Assurances pour travaux en cours	0,0271	106,3	110,6	4,6	4,0	0,0011
54	Financement à partir du début des travaux	2,2164	101,0	112,5	5,9	11,3	0,2512
542	Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires	2,2164	101,0	112,5	5,9	11,3	0,2512

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

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

3 En particulier isolation des plafonds des caves.

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

## GLOSSAR

**Beitrag zur Veränderung des Totalindex** Diese Kennzahl misst den Beitrag einer Indexposition zur Veränderung des Totalindex gegenüber der Vorerhebung. Die Summe aller Beiträge ergibt die Veränderung des Totals. Der Beitrag einer Indexposition zur Veränderung des Totalindex ist abhängig von der Veränderung dieser Position gegenüber der Vorerhebung und von deren Gewicht im Totalindex.

**Baukostenplan (BKP)** Der Baukostenplan ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die beim Bau einer Anlage anfallen: Grundstückserwerb, eigentliche Baukosten, Einrichtungen, Ausstattungen, Honorare und Nebenkosten aller Art. Der Baukostenplan ist eine Schweizer Norm (SN 506 500). Er wird von der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) herausgegeben; letztmals 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 mindestens 50 Prozent.

## QUELLE

Statistik Stadt Zürich

## VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN

### Tabellen

T_1.1	Kennzahlen des Zürcher Index der Wohnbaupreise – April 2007 und April 2008	3
T_1.2	Entwicklung der Bautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausummen (Mio. Franken) 2007–1. Quartal 2008	5
T_1.3	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2008	6
T_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2008	8
T_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2008	9
T_1.5	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2008	9
T_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2008	12
T_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2008	13
T_3.1	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 416, April 2008	15
T_3.2	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m <sup>3</sup> , SIA 116 <sup>1</sup> , April 2008	15
T_3.3	Gebäudekosten – Quadratmeterpreise – BKP 2/m <sup>2</sup> , GF SIA 416, April 2008	15
T_3.4	Umgebungskosten – Quadratmeterpreise – BKP 4/m <sup>2</sup> , BUF SIA 416, April 2008	16
T_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex, 1914–2008	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 2008	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 2008	21

### Grafiken

G_1.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise – Entwicklung der Totalindizes, April 1988–April 2008	4
G_1.2	Entwicklung des erwarteten Bauvolumens in der Stadt Zürich – Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 1998–1. Quartal 2008	
G_1.3	Verlauf der Bautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 1998–1. Quartal 2008	5
G_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2007–April 2008	
G_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basisgewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, April 2005	11
G_3.1	Kostenkennwerte für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4) – Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsrate, April 2007 und April 2008	14
G_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1988–April 2008	17
G_4.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1988–April 2008	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  
Zürich in Zahlen (Taschenstatistik)  
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

### Tabellen

Zum Zürcher Index der Wohnbaupreise sind bei Statistik Stadt Zürich Tabellen mit den Totalindizes und den Indizes der Sondergliederungen für die verschiedenen Indexbasen erhältlich. Bestellt werden kann im Weiteren eine Tabelle, in der die Indizes nach Kostenarten seit 2005 zusammengestellt sind.

Zürcher Index der Wohnbaupreise – nach Hauptgruppen seit 2005  
Zürcher Index der Wohnbaupreise – nach Hauptgruppen seit 1998  
Zürcher Index der Wohnbaupreise – nach Hauptgruppen seit 1988  
Zürcher Index der Wohnbaupreise – nach Hauptgruppen seit 1977  
Zürcher Index der Wohnbaupreise – nach Hauptgruppen seit 1966  
Zürcher Index der Wohnbaupreise – nach Hauptgruppen seit 1957  
Zürcher Index der Wohnbaupreise – nach Hauptgruppen seit 1939  
Zürcher Index der Wohnbaupreise – nach Hauptgruppen seit 1914  
Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kubikmeterpreise in Franken seit 1939, SIA 116, 416  
Zürcher Index der Wohnbaupreise mit wechselnden Basen seit 1939  
Zürcher Index der Wohnbaukosten – nach Kostenarten seit 2005



→ 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)