

ZÜRCHER INDEX

Zürcher Baupreise steigen zwischen
April 2013 und April 2014 um 0,5 Prozent

DER WOHNBAUPREISE 2014

INHALT

Résumé en français voir chapitre 6

Herausgeber, Redaktion und Administration

Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich

Autor

Martin Annaheim

Fotografie

Markus Jäger

Auskunft

Martin Annaheim
Telefon 044 412 08 10

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 044 412 08 00
Telefax 044 412 08 40

Copyright

Statistik Stadt Zürich,
Zürich 2014
Nachdruck, auch für internen
Gebrauch, nur mit Genehmigung
von Statistik Stadt Zürich

10.7.2014/ma

Committed to Excellence
nach EFQM

1	DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2014	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 zwei Prozent	9
2	DIE ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE IM DETAIL	10
2.1	Vorbereitungsarbeiten	10
2.2	Gebäude	10
2.3	Umgebung	11
2.4	Baunebenkosten und Übergangskonten	11
3	KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG	14
3.1	Kubik- und Quadratmeterpreise für das Gebäude	14
3.2	Quadratmeterpreise für die Umgebung	16
4	ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE SEIT 1914	16
4.1	Indizes früherer Basisjahre	16
5	KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE	18
5.1	Offertenmethode und Laspeyres-Indizes	18
5.2	Indexhaus in Zürich Schwamendingen	18
5.3	Baupreisindex statt Baukostenindex	18
6	L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2014	19
6.1	L'évolution des prix de la construction de logements à Zurich dans le détail	19
	ANHANG	22
	GLOSSAR	24
	QUELLE	26
	VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN	26
	DAS INDEXHAUS IN ZÜRICH SCHWAMENDINGEN	27
	PUBLIKATIONEN VON STATISTIK STADT ZÜRICH	28

Papier

«RecyStar», 100 % Recyclingpapier – aus Verantwortung für unsere Umwelt

1

DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2014

Der von Statistik Stadt Zürich jährlich berechnete Zürcher Index der Wohnbaupreise ist zwischen April 2013 und April 2014 um 0,5 Prozent gestiegen und hat den Stand von 102,3 Punkten erreicht (Basis April 2010 = 100). Im Jahr zuvor war der Index erstmals seit 2002 gesunken, und zwar um 0,6 Prozent.

1.1

Die wichtigsten Kennzahlen

In drei der vier Hauptgruppen des Zürcher Index der Wohnbaupreise stiegen die Preisniveaus zwischen April 2013 und April 2014: In der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2), der wichtigsten Hauptgruppe, um 0,5 Prozent (Vorjahr: -0,8%) und in den Hauptgruppen *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) sowie *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) um je 0,4 Prozent (Vorjahr: +1,3% bzw. -3,0%). In der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) hingegen sanken die Preise im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 0,3 Prozent (Vorjahr: +1,6%).

Der Gebäude-Kubikmeterpreis (Gebäudevolumen gemäss SIA-Norm 416) belief sich im April 2014 auf 736 Franken (gemäss der früheren SIA-Norm 116 auf 671 Franken). Der Gebäude-Quadratmeterpreis (Geschossfläche gemäss SIA-Norm 416) betrug 2170 Franken und der Quadratmeterpreis für die Umgebung (bearbeitete Umgebungsfläche gemäss SIA-Norm 416) 256 Franken (Tabellen T_1.1 und T_1.2).

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Indizes

► April 2013 und April 2014

T_1.1

Indexexposition	Index (Punkte)		Veränderung (%)
	April 2013	April 2014	
Basis April 2010 = 100			April 2013 – April 2014
Total (BKP 1, 2, 4, 5)	101,8	102,3	0,5
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	103,1	103,5	0,4
Gebäude (BKP 2)	101,7	102,2	0,5
Umgebung (BKP 4)	103,9	103,5	-0,3
Baunebenkosten und Übergangskonten (BKP 5)	96,2	96,6	0,4

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte

► April 2013 und April 2014

T_1.2

Kostenkennwerte ¹	CHF (inkl. Mehrwertsteuer)		Veränderung (%)
	April 2013	April 2014	
Gebäude • Kubikmeterpreis			
BKP 2/m ³ , GV SIA 416	732.–	736.–	0,5
BKP 2/m ³ , SIA 116	667.–	671.–	0,5
Gebäude • Quadratmeterpreis			
BKP 2/m ² , GF SIA 416	2158.–	2170.–	0,5
Umgebung • Quadratmeterpreis			
BKP 4/m ² , BUF SIA 416	256.–	256.–	-0,3

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

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

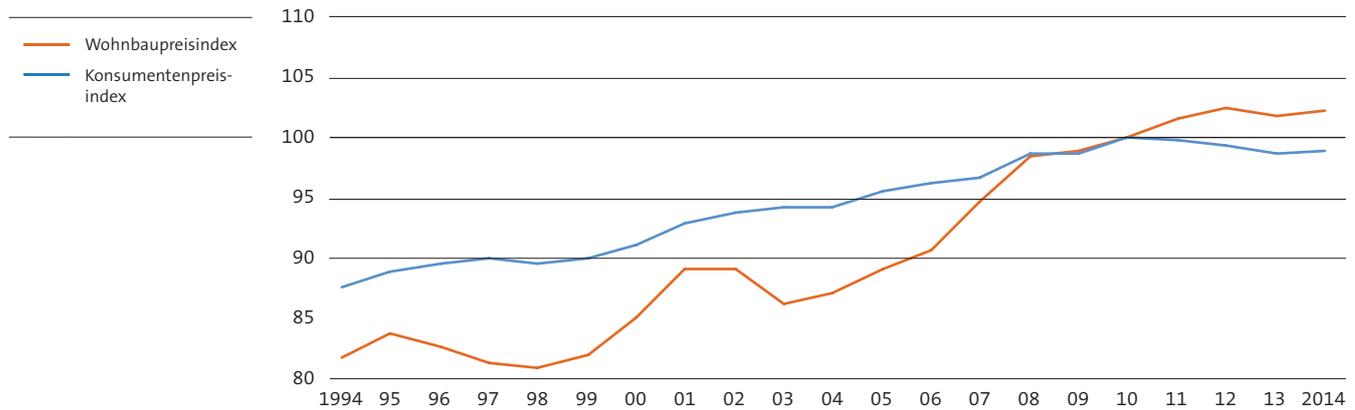
Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Index der Konsumentenpreise

G_1.1

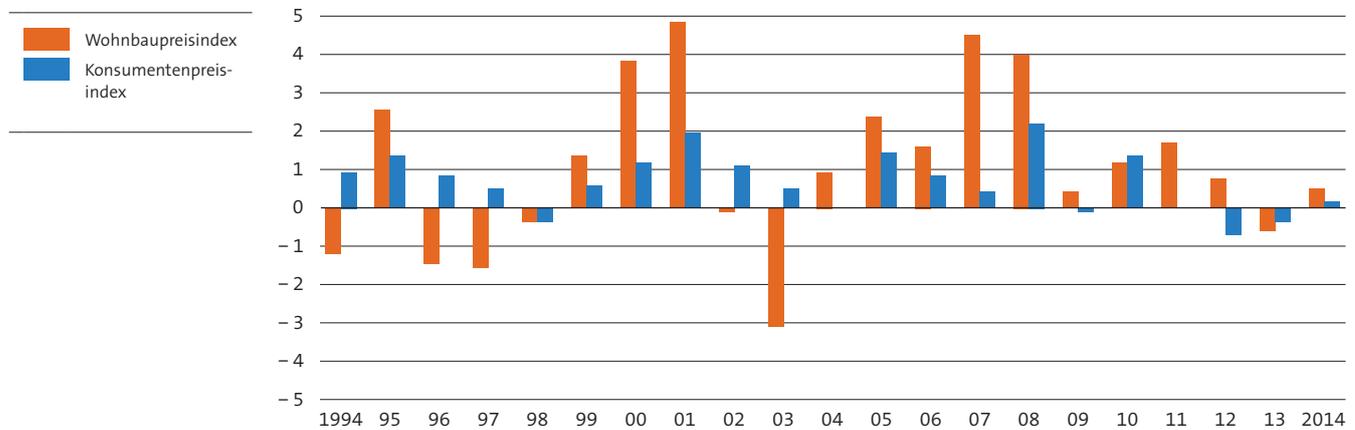
► Entwicklung der Totalindizes, April 1994 – April 2014

Indexstand der Totalindizes

Basis April 2010 = 100 Punkte



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

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

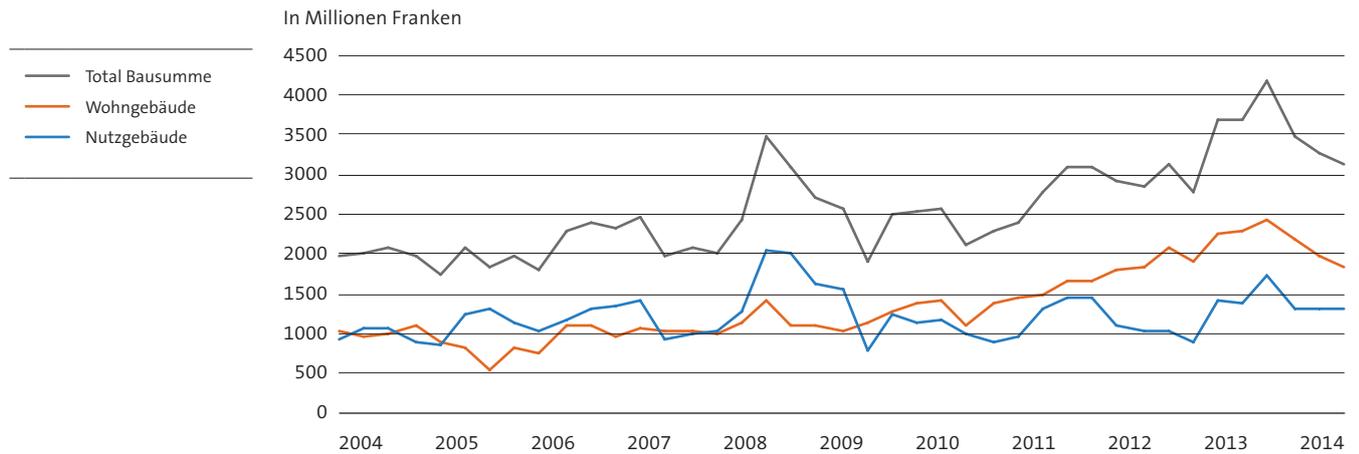
Als Gründe für den Anstieg der Baupreise zwischen April 2013 und April 2014 nannten die Firmen vor allem höhere Löhne und Materialpreise. Begünstigt wurde der Indexanstieg nicht zuletzt auch durch die nach wie vor gute Baukonjunktur in der Stadt Zürich (Grafiken G_1.2. und G_1.3). Ende März 2014 lag die Bausumme aller im Bau befindlichen Gebäude mit gut 4,7 Milliarden Franken um 16,2 Prozent über dem

Vorjahresstand. Und auch die mittelfristigen Aussichten sind nicht schlecht; allerdings sind sie nicht mehr ganz so gut wie vor einen Jahr: Die Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude – also gewissermassen der Arbeitsvorrat der Baufirmen – betrug Ende März 2014 gut 3,1 Milliarden Franken. Das sind 15,3 Prozent weniger als vor einem Jahr (Tabelle T_1.3).

Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich

G_1.2

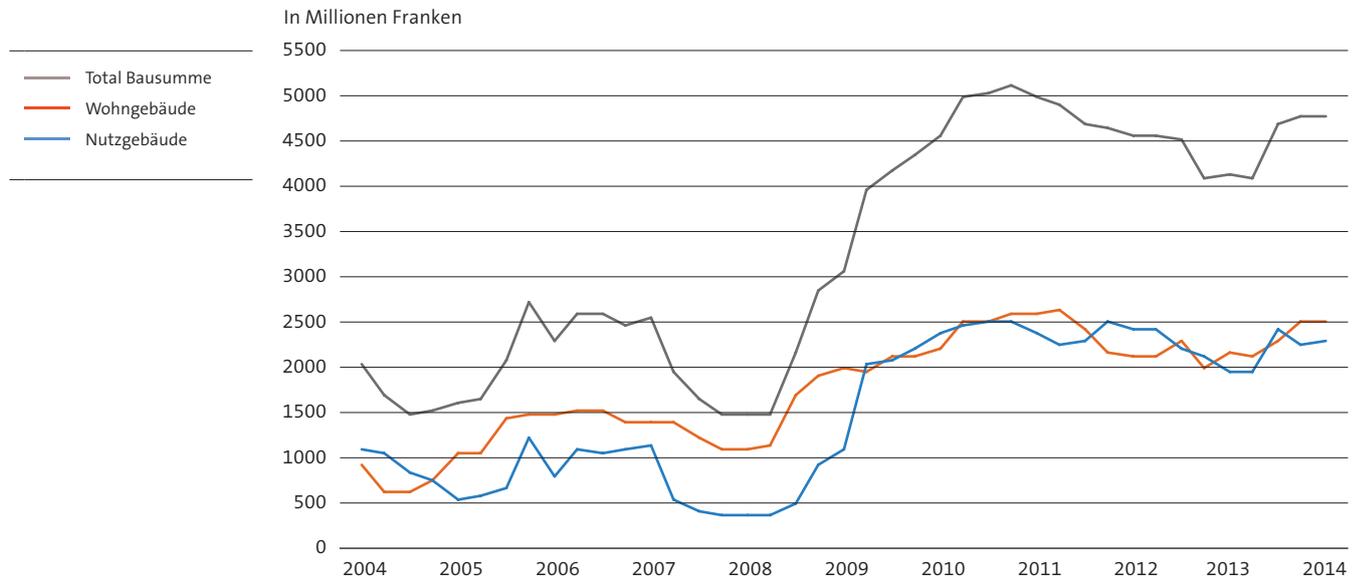
► Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2004– 1. Quartal 2014



Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich

G_1.3

► Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2004– 1. Quartal 2014



Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich

T_1.3

► Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2013–2014

	2013				2014		Veränderung (%)
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	1.Q. 2013–1.Q. 2014	
Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude							
Total	3 698,9	4 158,6	3 477,6	3 278,9	3 132,6	-15,3	
Wohngebäude	2 304,6	2 415,9	2 178,6	1 972,0	1 838,3	-20,2	
Nutzgebäude	1 394,3	1 742,6	1 299,0	1 306,8	1 294,2	-7,2	
Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude							
Total	4 100,7	4 083,5	4 672,5	4 754,3	4 763,7	+16,2	
Wohngebäude	2 137,0	2 122,2	2 271,9	2 499,8	2 478,9	+16,0	
Nutzgebäude	1 963,7	1 961,2	2 400,6	2 254,5	2 284,8	+16,4	

1.3

Verschiedene Sondergliederungen

Der *Rohbau-Index* (BKP 20–22; Gewicht: 36,6%) sank zwischen April 2013 und April 2014 leicht um 0,1 Prozent (Vorjahr: –0,6%); der etwas weniger stark gewichtete *Innenausbau-Index* (BKP 23–28; Gewicht: 34,9%) hingegen stieg um 0,6 Prozent (Vorjahr: –0,9%). Der Index der *Übrigen Kosten* (BKP 1, 29, 4, 5; Gewicht: 28,5%) stieg um durchschnittlich 1,1 Prozent (Vorjahr: –0,3%).

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

schnittlich 2,0 Prozent (Vorjahr: –1,0%). Ohne Einfluss der *Honorare* wäre der Totalindex nicht um 0,5 Prozent, sondern lediglich um 0,2 Prozent gestiegen.

Der durchschnittliche Richtsatz für Wohnbaukredite (inklusive Kommission) ist zwischen April 2013 und April 2014 stabil geblieben. Gleichwohl stieg die Indexziffer der Gruppe *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54) um 0,5 Prozent (Vorjahr: –3,4%). Grund dafür war die im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um 0,5 Prozent gestiegene Gesamtbausumme (Tabelle T_1.4).

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2014

T_1.4

BKP-Nr. ¹	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2013	April 2014	April 12–April 13	April 13–April 14	April 13–April 14
...	Total (BKP 1, 2, 4, 5)	100,0000	101,8	102,3	–0,6	0,5	0,4846
1	Vorbereitungsarbeiten	6,7055	103,1	103,5	1,3	0,4	0,0284
2	Gebäude	86,1233	101,7	102,2	–0,8	0,5	0,4630
20	Baugrube	6,1707	103,3	103,6	–1,1	0,2	0,0139
21	Rohbau 1	21,1010	101,6	101,3	–0,7	–0,3	–0,0603
22	Rohbau 2	9,3277	99,9	99,9	0,2	0,0	0,0005
23	Elektroanlagen	3,2342	102,3	104,1	0,5	1,8	0,0567
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	7,7617	101,5	103,1	–1,0	1,6	0,1222
25	Sanitäreanlagen	9,3974	101,1	100,6	–2,7	–0,5	–0,0493
26	Transportanlagen	1,2382	94,3	90,4	–2,1	–4,1	–0,0513
27	Ausbau 1	6,3196	102,8	103,5	–0,2	0,7	0,0432
28	Ausbau 2	6,9072	101,3	102,6	0,6	1,3	0,0898
29	Honorare	14,6656	102,8	104,9	–1,3	2,0	0,2977
4	Umgebung	4,8780	103,9	103,5	1,6	–0,3	–0,0168
5	Baunebenkosten	2,2932	96,2	96,6	–3,0	0,4	0,0100
...	Sondergliederungen						
20–22	Rohbau	36,5994	101,5	101,4	–0,6	–0,1	–0,0459
23–28	Innenausbau	34,8583	101,4	102,0	–0,9	0,6	0,2112
1, 29, 4, 5	Übrige Kosten	28,5423	102,5	103,7	–0,3	1,1	0,3194
19, 29, 49	Honorare	16,9504	103,0	105,1	–1,0	2,0	0,3337
...	Index ohne Honorare	83,0496	101,5	101,7	–0,5	0,2	0,1510
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,0106	95,6	96,1	–3,4	0,5	0,0099
...	Index ohne Finanzierung ab Baubeginn	97,9894	101,9	102,4	–0,5	0,5	0,4748
...	Index ohne Baunebenkosten	97,7068	101,9	102,4	–0,5	0,5	0,4746
...	Index ohne Vorbereitungsarbeiten und Baunebenkosten	91,0013	101,8	102,3	–0,7	0,5	0,4462

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

1.4

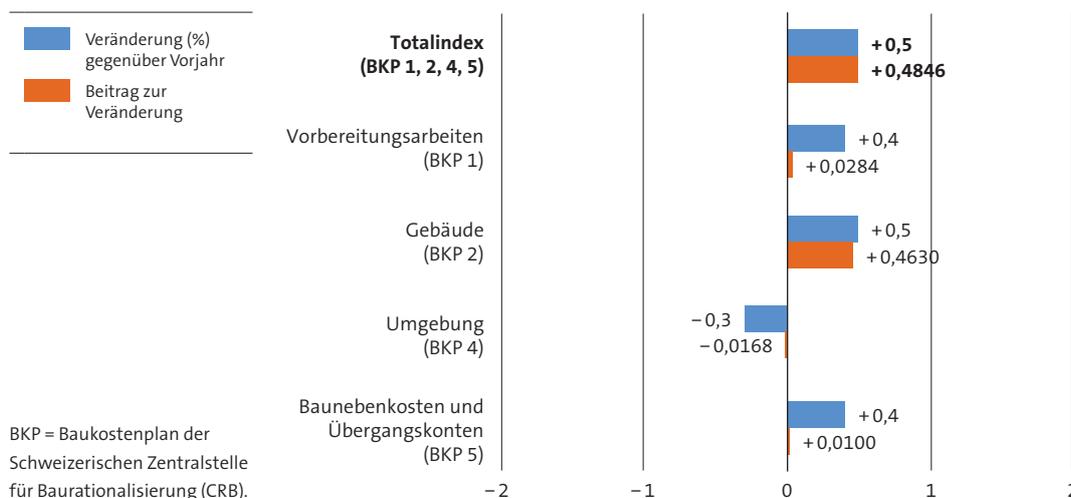
Beiträge zur Veränderung des Totalindex

Wie sich die einzelnen BKP-Hauptgruppen zwischen April 2013 und April 2014 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_1.5 zusammengestellt.

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

Die beiden Untergruppen *Starkstrominstallationen* (BKP 232) und *Baureinigung* (BKP 287) beispielsweise verzeichneten zwischen April 2013 und April 2014 je ein Plus von 1,8 Prozent. Der Beitrag zur Veränderung des Totalindex der Position *Starkstrominstallationen* (BKP 232; Gewicht: 1,8%) war aber mit 0,0322 rund neun Mal so gross wie derjenige der markant schwächer gewichteten Position *Baureinigung* (BKP 287; Gewicht: 0,2%) mit lediglich 0,0036.

Zürcher Index der Wohnbaupreise ► Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2013 – April 2014 G_1.4



Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2014

T.1.5



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 13–April 14	April 13–April 14
			April 2014	April 13–April 14	April 13–April 14	
291	Architekt (Honorar: Gebäude)	8,9262	104,9	2,1	0,1854	
244	Lüftungsanlagen	3,4685	103,9	2,8	0,0966	
292	Bauingenieur (Honorar: Gebäude)	2,8638	104,9	1,6	0,0469	
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	103,5	1,4	0,0424	
294	HLKK-Ingenieur ² (Honorar: Gebäude)	1,2221	106,0	3,1	0,0384	
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7276	97,5	2,0	0,0341	
232	Starkstrominstallationen	1,8075	109,2	1,8	0,0322	
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	0,2686	101,1	9,6	0,0259	
243	Wärmeverteilung	2,3329	102,4	1,1	0,0251	
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,5071	104,8	1,6	0,0244	
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen ³	0,8834	105,9	2,7	0,0243	
281.0	Unterlagsböden	1,0185	107,5	2,1	0,0215	
293	Elektroingenieur (Honorar: Gebäude)	0,6196	106,8	3,3	0,0202	
201.1	Erdarbeiten	6,0853	103,5	0,3	0,0177	
231	Apparate Starkstrom	0,5445	100,8	3,2	0,0172	
211.6	Maurerarbeiten	3,3475	103,9	0,5	0,0153	
273.0	Innentüren aus Holz	1,0008	106,1	1,4	0,0141	
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,3097	114,5	4,5	0,0140	
174	Anker	2,0608	103,6	0,7	0,0136	
192	Bauingenieur (Honorar: Vorbereitungsarbeiten)	0,6703	106,4	2,0	0,0136	
496.5	Landschaftsarchitekt (Honorar: Umgebung)	0,9068	105,8	1,2	0,0111	
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,0106	96,1	0,5	0,0099	
191	Architekt (Honorar: Vorbereitungsarbeiten)	0,4040	106,2	2,0	0,0080	
236	Schwachstrominstallationen	0,7246	94,3	1,1	0,0079	
161	Strassen	1,2168	104,2	0,6	0,0076	
295	Sanitäringenieur (Honorar: Gebäude)	1,0339	102,8	0,7	0,0069	
211.0	Baustelleneinrichtung (Baumeisterarbeiten)	1,8584	102,7	0,4	0,0066	
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,5933	104,1	1,1	0,0064	
222	Spenglerarbeiten	0,8071	104,9	0,8	0,0063	
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,2476	106,1	2,4	0,0061	
259	Übriges (Sanitäranlagen: Wärmemesser, Wasser während der Bauzeit)	0,1225	101,0	4,5	0,0055	
212.2	Elemente aus Beton	0,4536	96,0	1,1	0,0052	
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,3742	107,0	1,3	0,0047	
287	Baureinigung	0,1989	105,2	1,8	0,0036	
271.1	Spezielle Gipsarbeiten	0,3091	106,3	1,0	0,0032	
491	Architekt (Honorar: Umgebung)	0,2620	106,1	1,0	0,0026	
211.3	Baumeisteraushub	0,3694	106,7	0,5	0,0020	
285.1	Innere Malerarbeiten	0,6045	99,7	0,3	0,0020	
123	Unterfangungen	0,2528	105,0	0,6	0,0016	
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,1965	103,6	0,8	0,0016	
225.1	Fugendichtungen	0,1690	104,0	0,9	0,0015	
228.3	Sonnenstoren	0,1518	105,1	0,9	0,0014	
423	Ausstattungen, Geräte	0,1204	110,8	0,9	0,0011	
176.0	Offene Wasserhaltung	0,1986	100,1	0,5	0,0010	
228.1	Rollläden	0,2277	109,1	0,4	0,0009	
228.2	Lamellenstoren	0,2889	97,2	0,3	0,0009	
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3147	102,1	0,3	0,0009	
422	Einfriedungen	0,0314	112,9	2,7	0,0008	
233	Leuchten und Lampen	0,0576	104,0	1,0	0,0006	
151	Erdarbeiten	0,0735	96,8	0,7	0,0005	
242	Wärmeerzeugung	1,9603	102,3	0,0	0,0005	
493	Elektroingenieur (Honorar: Umgebung)	0,0308	103,7	1,4	0,0004	
195	Sanitäringenieur (Honorar: Vorbereitungsarbeiten)	0,0109	102,8	1,9	0,0002	
531	Bauzeitversicherungen	0,0276	102,2	0,5	0,0002	
272.1	Metallbaufertigteile	0,1820	102,5	0,1	0,0001	
272.4	Schutzraumteile	0,1048	102,5	-0,2	-0,0002	
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1,7238	104,8	0,0	-0,0003	
238	Bauprovvisorien (Elektroanlagen)	0,0522	100,2	-0,6	-0,0003	
443	Elektroanlagen (Umgebung)	0,0522	100,2	-0,6	-0,0003	
275	Schliessanlagen	0,0910	99,8	-0,4	-0,0004	
227.1b	Graffitienschutz ⁴	0,0610	101,1	-0,9	-0,0006	
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	0,0115	96,7	-5,1	-0,0006	
239	Übriges (Regiearbeiten Elektroanlagen)	0,0478	100,9	-1,7	-0,0008	

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2014



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 2014	April 13 – April 14
282.4	Wandbeläge: Plattenarbeiten	0,7705	99,5	-0,3	-0,0024	-0,0024
227.1a	Malerarbeiten 4	0,2335	106,2	-1,2	-0,0027	-0,0027
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	1,0698	104,6	-0,3	-0,0030	-0,0030
211.1	Gerüste	0,3498	104,6	-1,0	-0,0035	-0,0035
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,4359	101,3	-0,1	-0,0035	-0,0035
281.6	Bodenbeläge: Plattenarbeiten	0,3128	98,5	-1,2	-0,0037	-0,0037
201.0	Baustelleneinrichtung (Baugrubenaushub)	0,0854	107,0	-4,5	-0,0039	-0,0039
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,3392	93,3	-0,2	-0,0043	-0,0043
252	Spezielle Sanitärapparate	0,1121	99,1	-3,9	-0,0044	-0,0044
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,7324	98,9	-0,3	-0,0091	-0,0091
256	Sanitärinstallationselemente	0,6344	96,0	-1,9	-0,0124	-0,0124
172	Baugrubenabschlüsse	1,7947	101,8	-1,0	-0,0178	-0,0178
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	102,5	-0,9	-0,0327	-0,0327
254	Sanitärleitungen	2,3540	94,0	-1,6	-0,0370	-0,0370
261	Aufzüge	1,2382	90,4	-4,1	-0,0513	-0,0513
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	103,9	-2,5	-0,0694	-0,0694
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,2782	100,4	-0,7	-0,0934	-0,0934

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

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

3 Insbesondere Kellerdeckenisolationen.

4 Im Baukostenplan (BKP) 2001 nicht separat aufgeführt.

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

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

de (BKP 2); so auch die mit Abstand am stärksten gewichteten *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5; Gewicht: 14,3%). Zusammen haben die in der Tabelle T_1.6 aufgeführten 16 Indexpositionen ein Gewicht von gut 64 Prozent.

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2014



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 2014	April 13 – April 14
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,2782	100,4	-0,7	-0,0934	-0,0934
291	Architekt (Honorar: Gebäude)	8,9262	104,9	2,1	0,1854	0,1854
201.1	Erdarbeiten	6,0853	103,5	0,3	0,0177	0,0177
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	102,5	-0,9	-0,0327	-0,0327
244	Lüftungsanlagen	3,4685	103,9	2,8	0,0966	0,0966
211.6	Maurerarbeiten	3,3475	103,9	0,5	0,0153	0,0153
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	103,5	1,4	0,0424	0,0424
292	Bauingenieur (Honorar: Gebäude)	2,8638	104,9	1,6	0,0469	0,0469
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	103,9	-2,5	-0,0694	-0,0694
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,7324	98,9	-0,3	-0,0091	-0,0091
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,4359	101,3	-0,1	-0,0035	-0,0035
254	Sanitärleitungen	2,3540	94,0	-1,6	-0,0370	-0,0370
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,3392	93,3	-0,2	-0,0043	-0,0043
243	Wärmeverteilung	2,3329	102,4	1,1	0,0251	0,0251
174	Anker	2,0608	103,6	0,7	0,0136	0,0136
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,0106	96,1	0,5	0,0099	0,0099

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

2

DIE ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE IM DETAIL

2.1

Vorbereitungsarbeiten

Der Index der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) stieg zwischen April 2013 und April 2014 um 0,4 Prozent (Vorjahr: +1,3%). Ursache dafür waren vor allem die höheren *Honorare* (BKP 19: +2,0%) sowie die höheren Preise für Bauleistungen der Gruppe *Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen* (BKP 16: +0,6%). Über dem Stand der Vorerhebung lagen auch die Indizes der Gruppen *Sicherungen, Proviso-*

rien (BKP 12: +0,6%) und *Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen* (BKP 15: +0,5%). Etwas weniger bezahlen musste man lediglich für Bauleistungen der Untergruppe *Baugrubenabschlüsse* (BKP 172: -1,0%). Der Gewichtsanteil der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) am Totalindex beträgt 6,7 Prozent.

2.2

Gebäude

Die Preise für die in der Hauptgruppe **Gebäude** (BKP 2) zusammengefassten Bauleistungen stiegen gegenüber der Vorerhebung um durchschnittlich 0,5 Prozent (Vorjahr: -0,8%), also gleich stark wie der Totalindex. Hauptverantwortlich für den Indexanstieg waren die Gruppen *Honorare* (BKP 29: +2,0%) und *Elektroanlagen* (BKP 23: +1,8%) sowie die Untergruppen *Lüftungsanlagen* (BKP 244: +2,8%) und *Kücheneinrichtungen* (BKP 258: +1,4%).

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

Der Index der Gruppe **Baugrube** (BKP 20) stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent.

In der Gruppe **Rohbau 1** (BKP 21), der Gruppe mit dem grössten Gewichtsanteil sowohl an der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) wie auch am Totalindex, sank das Preisniveau um 0,3 Prozent. Weniger bezahlen musste man insbesondere für *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5: -0,7%) sowie für *Gerüste* (BKP 211.1: -1,0%). Teurer hingegen wurden unter anderem *Maurerarbeiten* (BKP 211.6: +0,5%), *Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen* (BKP 214.4: +2,4%) sowie *Elemente aus Beton* (BKP 212.2: +1,1%).

Der Teilindex der Gruppe **Rohbau 2** (BKP 22: 0,0%) blieb im Vergleich zum Vorjahr infolge gegenläufiger Preisbewegungen stabil: Teurer wurden unter anderem *Aussentüren, Tore aus Metall* (BKP 221.6: +1,1%) und *Spenglerarbeiten* (BKP 222: +0,8%), günstiger hingegen *Verputzte Aussenwärmedämmungen* (BKP 226.2: -0,3%) und *Fenster aus Holz/Metall* (BKP 221.1: -0,2%).

Bei der Gruppe **Elektroanlagen** (BKP 23) stieg das Preisniveau gegenüber der Vorerhebung um 1,8 Prozent. Dazu beigetragen haben vor allem die höheren Preise für *Stark- und Schwachstrominstallationen* (BKP 232: +1,8% bzw. BKP 236: +1,1%) sowie für *Apparate Starkstrom* (BKP 231: +3,2%).

In der Gruppe **Heizungs-, Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen** (BKP 24) stieg die Indexziffer um

1,6 Prozent: Der Index der Untergruppe *Lüftungsanlagen* (BKP 244) stieg um 2,8 Prozent, jener der *Wärmeverteilung* (BKP 243) um 1,1 Prozent.

Unter dem Stand der Vorerhebung hingegen lag die Indexziffer der Gruppe **Sanitäranlagen** (BKP 25: -0,5%): Die Preise sanken vor allem in den Untergruppen *Allgemeine Sanitärapparate* (BKP 251: -2,5%), *Sanitärleitungen* (BKP 254: -1,6%) und *Sanitärinstallationselemente* (BKP 256: -1,9%). In den Untergruppen *Dämmungen, Sanitärinstallationen* (BKP 255: +9,6%) und *Kücheneinrichtungen* (BKP 258: +1,4%) zogen die Preise dagegen an.

In der zur Gruppe **Transportanlagen** (BKP 26) gehörenden Untergruppe *Aufzüge* (BKP 261: -4,1%) wurden rückläufige Preise registriert.

In der Gruppe **Ausbau 1** (BKP 27) stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,7 Prozent. Hauptverantwortlich für den Indexanstieg in diesem Bereich waren die höheren Preise für *Schlosserarbeiten* (BKP 272.2: +1,6%) und *Schreinerarbeiten* (BKP 273: +1,2%). Weniger bezahlen musste man hingegen für *Schliessenanlagen* (BKP 275: -0,4%).

Bei der Gruppe **Ausbau 2** (BKP 28) stieg das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Prozent. Grund für den Anstieg waren vor allem die höheren Preise in den Untergruppen *Bodenbeläge aus Holz* (BKP 281.7: +2,0%), *Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen* (BKP 283.4: +2,7%), *Unterlagsböden* (BKP 281.0: +2,1%), *Fugenlose Bodenbeläge* (BKP 281.1: +4,5%) sowie für die *Baureinigung* (BKP 287: +1,8%). Günstiger wurden in diesem Bereich hingegen *Bodenbeläge: Plattenarbeiten* (BKP 281.6: -1,2%), *Bodenbeläge aus Kunststein* (BKP 281.5: -0,3%) und *Wandbeläge: Plattenarbeiten* (BKP 282.4: -0,3%).

Die **Honorare** (BKP 29) für den Architekten, den Bauingenieur sowie für die verschiedenen Fachingenieure stiegen um durchschnittlich 2,0 Prozent.

2.3

Umgebung

In der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) sank das Preisniveau zwischen April 2013 und April 2014 um 0,3 Prozent (Vorjahr: +1,6%). Hauptverantwortlich dafür waren tiefere Preise in der Untergruppe *Gärtnerarbeiten* (BKP 421: -0,9%). Weniger bezah-

len musste man auch für *Installationen von Elektroanlagen* (BKP 443: -0,6%). Die *Honorare* (BKP 49) hingegen stiegen innert Jahresfrist um 1,2 Prozent. Die Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) hat am Totalindex einen Gewichtsanteil von 4,9 Prozent.

2.4

Baunebenkosten und Übergangskonten

Das Preisniveau der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) stieg innert Jahresfrist um 0,4 Prozent (Vorjahr: -3,0%). Obwohl die Zinssätze für Baukredite und der Prämiensatz für die Bauzeitversicherung stabil blieben, stiegen die Indizes der beiden Gruppen *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54) und *Versicherungen* (BKP 53) um je 0,5 Prozent. Grund dafür war die im Vergleich zum

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

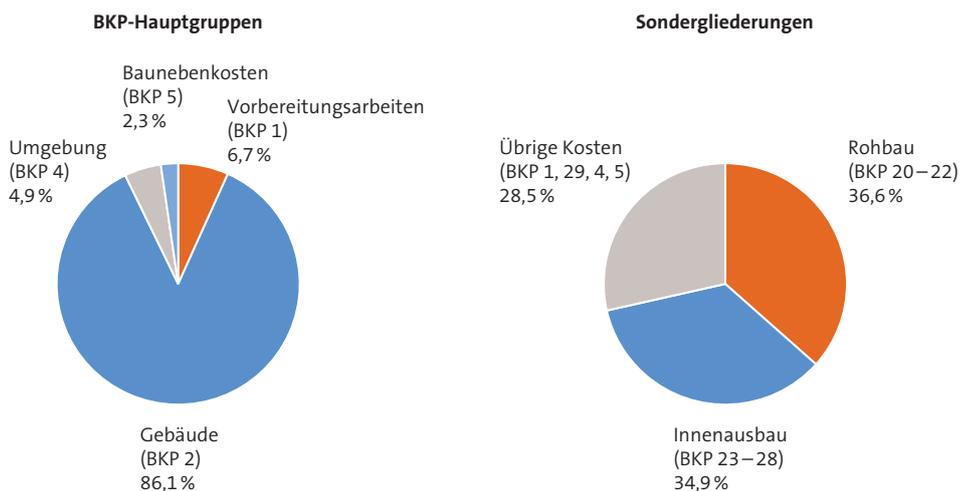
Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2010–2014

6_2.1

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

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



Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2014

T. 2.1



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2013	April 2014	April 12 – April 13	April 13 – April 14	
...	Total (BKP 1, 2, 4, 5)	100,0000	101,8	102,3	-0,6	0,5	0,4846
1	Vorbereitungsarbeiten	6,7055	103,1	103,5	1,3	0,4	0,0284
12	Sicherungen, Provisorien	0,2528	104,3	105,0	1,8	0,6	0,0016
123	Unterfangungen	0,2528	104,3	105,0	1,8	0,6	0,0016
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	0,0966	96,8	97,3	0,3	0,5	0,0005
151	Erdarbeiten	0,0735	96,1	96,8	0,7	0,7	0,0005
152	Kanalisationsleitungen	0,0231	98,9	98,9	-0,7	0,0	0,0000
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	1,2168	103,5	104,2	1,2	0,6	0,0076
161	Strassen	1,2168	103,5	104,2	1,2	0,6	0,0076
17	Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	4,0541	102,7	102,6	1,4	-0,1	-0,0031
172	Baugrubenabschlüsse	1,7947	102,9	101,8	2,4	-1,0	-0,0178
174	Anker	2,0608	102,9	103,6	0,8	0,7	0,0136
176	Wasserhaltung	0,1986	99,5	100,1	-0,8	0,5	0,0010
176.0	Offene Wasserhaltung	0,1986	99,5	100,1	-0,8	0,5	0,0010
19	Honorare	1,0852	104,2	106,3	0,9	2,0	0,0218
191	Architekt	0,4040	104,2	106,2	0,9	2,0	0,0080
192	Bauingenieur	0,6703	104,3	106,4	0,9	2,0	0,0136
195	Sanitäringenieur	0,0109	100,9	102,8	-1,0	1,9	0,0002
2	Gebäude	86,1233	101,7	102,2	-0,8	0,5	0,4630
20	Baugrube	6,1707	103,3	103,6	-1,1	0,2	0,0139
201	Baugrubenaushub	6,1707	103,3	103,6	-1,1	0,2	0,0139
201.0	Baustelleneinrichtung	0,0854	112,1	107,0	6,4	-4,5	-0,0039
201.1	Erdarbeiten	6,0853	103,2	103,5	-1,2	0,3	0,0177
21	Rohbau 1	21,1010	101,6	101,3	-0,7	-0,3	-0,0603
211	Baumeisterarbeiten	20,3998	101,8	101,4	-0,7	-0,4	-0,0715
211.0	Baustelleneinrichtung	1,8584	102,3	102,7	-0,1	0,4	0,0066
211.1	Gerüste	0,3498	105,7	104,6	2,4	-1,0	-0,0035
211.3	Baumeisteraushub	0,3694	106,1	106,7	0,6	0,5	0,0020
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,1965	102,8	103,6	-0,6	0,8	0,0016
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,2782	101,1	100,4	-1,2	-0,7	-0,0934
211.6	Maurerarbeiten	3,3475	103,4	103,9	0,6	0,5	0,0153
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk	0,4536	94,9	96,0	-3,1	1,1	0,0052
212.2	Elemente aus Beton	0,4536	94,9	96,0	-3,1	1,1	0,0052
214	Montagebau in Holz	0,2476	103,5	106,1	1,7	2,4	0,0061
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,2476	103,5	106,1	1,7	2,4	0,0061
22	Rohbau 2	9,3277	99,9	99,9	0,2	0,0	0,0005
221	Fenster, Aussentüren, Tore	2,9325	95,3	95,4	0,4	0,1	0,0021
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,3392	93,4	93,3	0,3	-0,2	-0,0043
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,5933	103,0	104,1	0,7	1,1	0,0064
222	Spenglerarbeiten	0,8071	104,1	104,9	0,5	0,8	0,0063
224	Bedachungsarbeiten	1,7238	104,8	104,8	1,0	0,0	-0,0003
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1,7238	104,8	104,8	1,0	0,0	-0,0003
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	0,1690	103,1	104,0	0,4	0,9	0,0015
225.1	Fugendichtungen	0,1690	103,1	104,0	0,4	0,9	0,0015
226	Fassadenputze	2,7324	99,2	98,9	-0,7	-0,3	-0,0091
226.2	Verputzte Aussenwärmeeisierungen	2,7324	99,2	98,9	-0,7	-0,3	-0,0091
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	0,2945	106,3	105,1	0,3	-1,1	-0,0033
227.1	Äussere Malerarbeiten	0,2945	106,3	105,1	0,3	-1,1	-0,0033
227.1a	Malerarbeiten ²	0,2335	107,5	106,2	0,3	-1,2	-0,0027
227.1b	Graffitienschutz ²	0,0610	102,0	101,1	0,3	-0,9	-0,0006
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	0,6684	102,5	103,0	0,2	0,5	0,0032
228.1	Rollläden	0,2277	108,6	109,1	3,5	0,4	0,0009
228.2	Lamellenstoren	0,2889	96,9	97,2	-2,3	0,3	0,0009
228.3	Sonnenstoren	0,1518	104,1	105,1	-0,2	0,9	0,0014
23	Elektroanlagen	3,2342	102,3	104,1	0,5	1,8	0,0567
231	Apparate Starkstrom	0,5445	97,7	100,8	-4,1	3,2	0,0172
232	Starkstrominstallationen	1,8075	107,3	109,2	0,7	1,8	0,0322
233	Leuchten und Lampen	0,0576	103,0	104,0	-4,6	1,0	0,0006
236	Schwachstrominstallationen	0,7246	93,3	94,3	3,8	1,1	0,0079
238	Bauprovisorien	0,0522	100,9	100,2	0,5	-0,6	-0,0003
239	Übriges	0,0478	102,7	100,9	1,1	-1,7	-0,0008
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	7,7617	101,5	103,1	-1,0	1,6	0,1222
242	Wärmeerzeugung	1,9603	102,2	102,3	0,8	0,0	0,0005
243	Wärmeverteilung	2,3329	101,4	102,4	-2,2	1,1	0,0251
244	Lüftungsanlagen	3,4685	101,1	103,9	-1,2	2,8	0,0966

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2014



BKP-Nr. ¹	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2013	April 2014	April 12 – April 13	April 13 – April 14	April 13 – April 14
25	Sanitäranlagen	9,3974	101,1	100,6	-2,7	-0,5	-0,0493
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	106,5	103,9	-1,8	-2,5	-0,0694
252	Spezielle Sanitärapparate	0,1121	103,2	99,1	2,3	-3,9	-0,0044
254	Sanitärleitungen	2,3540	95,5	94,0	-6,8	-1,6	-0,0370
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	0,2686	92,2	101,1	-2,3	9,6	0,0259
256	Sanitärinstallationselemente	0,6344	97,9	96,0	-0,1	-1,9	-0,0124
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	102,1	103,5	-1,2	1,4	0,0424
259	Übriges	0,1225	96,7	101,0	-0,8	4,5	0,0055
26	Transportanlagen	1,2382	94,3	90,4	-2,1	-4,1	-0,0513
261	Aufzüge	1,2382	94,3	90,4	-2,1	-4,1	-0,0513
27	Ausbau 1	6,3196	102,8	103,5	-0,2	0,7	0,0432
271	Gipsarbeiten	2,7450	101,8	101,8	-1,4	0,0	-0,0004
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,4359	101,4	101,3	-1,3	-0,1	-0,0035
271.1	Spezielle Gipsarbeiten	0,3091	105,2	106,3	-1,8	1,0	0,0032
272	Metallbauarbeiten	1,7939	103,0	104,4	1,3	1,4	0,0243
272.1	Metallbaufertigteile	0,1820	102,5	102,5	-1,1	0,1	0,0001
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,5071	103,1	104,8	1,6	1,6	0,0244
272.4	Schutzraumteile	0,1048	102,7	102,5	1,0	-0,2	-0,0002
273	Schreinerarbeiten	1,6897	104,3	105,5	0,2	1,2	0,0196
273.0	Innentüren aus Holz	1,0008	104,6	106,1	0,0	1,4	0,0141
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,3742	105,7	107,0	0,2	1,3	0,0047
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3147	101,9	102,1	0,6	0,3	0,0009
275	Schliessenanlagen	0,0910	100,2	99,8	1,0	-0,4	-0,0004
28	Ausbau 2	6,9072	101,3	102,6	0,6	1,3	0,0898
281	Bodenbeläge	4,4499	101,3	102,7	0,4	1,4	0,0623
281.0	Unterlagsböden	1,0185	105,3	107,5	1,7	2,1	0,0215
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,3097	109,6	114,5	1,2	4,5	0,0140
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	0,0115	101,9	96,7	4,2	-5,1	-0,0006
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	1,0698	104,9	104,6	2,4	-0,3	-0,0030
281.6	Bodenbeläge: Plattenarbeiten	0,3128	99,7	98,5	1,2	-1,2	-0,0037
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7276	95,6	97,5	-1,9	2,0	0,0341
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	0,7705	99,8	99,5	2,4	-0,3	-0,0024
282.4	Wandbeläge: Plattenarbeiten	0,7705	99,8	99,5	2,4	-0,3	-0,0024
283	Deckenbekleidungen	0,8834	103,1	105,9	1,7	2,7	0,0243
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen ³	0,8834	103,1	105,9	1,7	2,7	0,0243
285	Innere Oberflächenbehandlungen	0,6045	99,4	99,7	-0,6	0,3	0,0020
285.1	Innere Malerarbeiten	0,6045	99,4	99,7	-0,6	0,3	0,0020
287	Baureinigung	0,1989	103,4	105,2	-1,9	1,8	0,0036
29	Honorare	14,6656	102,8	104,9	-1,3	2,0	0,2977
291	Architekt	8,9262	102,7	104,9	-1,1	2,1	0,1854
292	Bauingenieur	2,8638	103,2	104,9	-1,5	1,6	0,0469
293	Elektroingenieur	0,6196	103,4	106,8	-0,2	3,3	0,0202
294	HLKK-Ingenieur ⁴	1,2221	102,8	106,0	-1,3	3,1	0,0384
295	Sanitäringenieur	1,0339	102,1	102,8	-3,2	0,7	0,0069
4	Umgebung	4,8780	103,9	103,5	1,6	-0,3	-0,0168
42	Gartenanlagen	3,6262	103,7	102,8	1,8	-0,8	-0,0307
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	103,5	102,5	1,7	-0,9	-0,0327
422	Einfriedungen	0,0314	109,9	112,9	4,0	2,7	0,0008
423	Ausstattungen, Geräte	0,1204	109,7	110,8	4,7	0,9	0,0011
44	Installationen	0,0522	100,9	100,2	0,5	-0,6	-0,0003
443	Elektroanlagen	0,0522	100,9	100,2	0,5	-0,6	-0,0003
49	Honorare	1,1996	104,6	105,8	0,9	1,2	0,0142
491	Architekt	0,2620	105,1	106,1	1,3	1,0	0,0026
493	Elektroingenieur	0,0308	102,3	103,7	-0,2	1,4	0,0004
496	Spezialisten	0,9068	104,5	105,8	0,9	1,2	0,0111
496.5	Landschaftsarchitekt	0,9068	104,5	105,8	0,9	1,2	0,0111
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	2,2932	96,2	96,6	-3,0	0,4	0,0100
51	Bewilligungen, Gebühren	0,2550	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
511	Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)	0,2550	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
53	Versicherungen	0,0276	101,7	102,2	-0,8	0,5	0,0002
531	Bauzeitversicherungen	0,0276	101,7	102,2	-0,8	0,5	0,0002
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,0106	95,6	96,1	-3,4	0,5	0,0099
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,0106	95,6	96,1	-3,4	0,5	0,0099

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

2 Im Baukostenplan (BKP) 2001 nicht separat aufgeführt.

3 Insbesondere Kellerdeckenisolationen.

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

3

KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG

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

Die Kostenkennwerte – Kubikmeter- und Quadratmeterpreise für das Gebäude bzw. Quadratmeterpreis für die bearbeitete Umgebungsfläche – sind Richtwerte für die beim Bau eines Mehrfamilienhauses anfallenden Kosten. Streng genommen sind diese Beträge – sowohl deren Höhen wie auch deren jährlichen Veränderungen – nur für das Indexhaus in Zürich Schwamendingen gültig. Beim Vergleich mit andern Bauobjekten ist deshalb Vorsicht geboten.

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

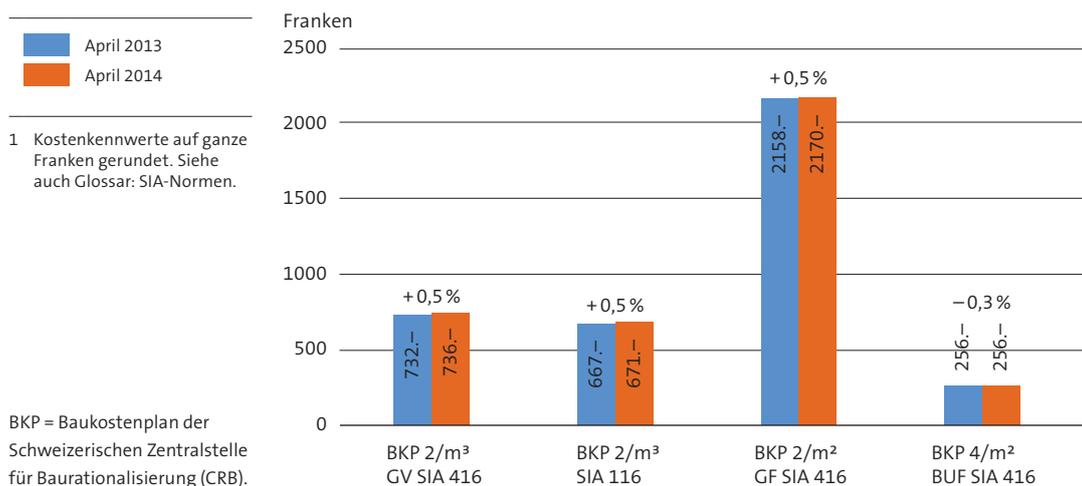
kosten (BKP 1, 2, 4, 5), 18,5 Prozent der Gebäudekosten (BKP 2) und 24,0 Prozent der Kosten für die Umgebung (BKP 4).

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

Kostenkennwerte¹ für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4)

G 3.1

► Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2013 und April 2014



3.1

Kubik- und Quadratmeterpreise für das Gebäude

Der nach der SIA-Norm 416 berechnete Kubikmeterpreis für das *Gebäude* (BKP 2) lag im April 2014 bei knapp 736 Franken und der nach der gleichen Norm berechnete Quadratmeterpreis bei rund 2170 Franken. Der Kubikmeterpreis nach der alten, nicht mehr

gültigen SIA-Norm 116 betrug nicht ganz 671 Franken. Der *Rohbau* (BKP 20–22) verursachte gut 42 Prozent dieser Beträge, der *Innenausbau* (BKP 23–28) gut 40 Prozent und die *Honorare* (BKP 29) etwas mehr als 17 Prozent.

Gebäudekosten – Kubikmeterpreise► BKP 2/m³, GV SIA 416¹, April 2014

T_3.1

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2013	April 2014	April 2013	April 2014	April 12 – April 13	April 13 – April 14
2	Gebäude	100,000	100,000	731,72	735,71	-0,8	0,5
20	Baugrube	7,280	7,257	53,27	53,39	-1,1	0,2
21	Rohbau 1	24,490	24,284	179,18	178,67	-0,7	-0,3
22	Rohbau 2	10,648	10,593	77,92	77,93	0,2	0,0
23	Elektroanlagen	3,778	3,822	27,64	28,12	0,4	1,8
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	8,993	9,085	65,81	66,84	-1,0	1,6
25	Sanitäranlagen	10,855	10,735	79,42	78,98	-2,7	-0,6
26	Transportanlagen	1,333	1,271	9,75	9,35	-2,1	-4,1
27	Ausbau 1	7,418	7,430	54,29	54,66	-0,2	0,7
28	Ausbau 2	7,987	8,051	58,45	59,22	0,6	1,3
29	Honorare	17,218	17,472	125,99	128,55	-1,3	2,0
Sondergliederungen							
20–22	Rohbau	42,417	42,134	310,37	309,99	-0,6	-0,1
23–28	Innenausbau	40,364	40,394	295,36	297,17	-0,9	0,6

1 Gebäudevolumen (GV) des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 416 = 14 767m³. Siehe Glossar: SIA-Normen.**Gebäudekosten – Kubikmeterpreise**► BKP 2/m³, SIA 116¹, April 2014

T_3.2

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 116		Veränderung (%)	
		April 2013	April 2014	April 2013	April 2014	April 12 – April 13	April 13 – April 14
2	Gebäude	100,000	100,000	667,00	670,63	-0,8	0,5
20	Baugrube	7,280	7,257	48,56	48,67	-1,1	0,2
21	Rohbau 1	24,490	24,284	163,33	162,87	-0,7	-0,3
22	Rohbau 2	10,648	10,593	71,03	71,04	0,2	0,0
23	Elektroanlagen	3,778	3,822	25,19	25,64	0,4	1,8
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	8,993	9,085	59,98	60,93	-1,0	1,6
25	Sanitäranlagen	10,855	10,735	72,40	71,99	-2,7	-0,6
26	Transportanlagen	1,333	1,271	8,89	8,52	-2,1	-4,1
27	Ausbau 1	7,418	7,430	49,49	49,83	-0,2	0,7
28	Ausbau 2	7,987	8,051	53,28	53,98	0,6	1,3
29	Honorare	17,218	17,472	114,85	117,18	-1,3	2,0
Sondergliederungen							
20–22	Rohbau	42,417	42,134	282,92	282,57	-0,6	-0,1
23–28	Innenausbau	40,364	40,394	269,23	270,88	-0,9	0,6

1 Gebäudevolumen des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 116 = 16 200 m³. Siehe Glossar: SIA-Normen.**Gebäudekosten – Quadratmeterpreise**► BKP 2/m², GF SIA 416¹, April 2014

T_3.3

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2013	April 2014	April 2013	April 2014	April 12 – April 13	April 13 – April 14
2	Gebäude	100,000	100,000	2158,05	2169,81	-0,8	0,5
20	Baugrube	7,280	7,257	157,12	157,46	-1,1	0,2
21	Rohbau 1	24,490	24,284	528,44	526,95	-0,7	-0,3
22	Rohbau 2	10,648	10,593	229,81	229,84	0,2	0,0
23	Elektroanlagen	3,778	3,822	81,52	82,95	0,4	1,8
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	8,993	9,085	194,08	197,12	-1,0	1,6
25	Sanitäranlagen	10,855	10,735	234,24	232,93	-2,7	-0,6
26	Transportanlagen	1,333	1,271	28,76	27,57	-2,1	-4,1
27	Ausbau 1	7,418	7,430	160,11	161,22	-0,2	0,7
28	Ausbau 2	7,987	8,051	172,39	174,65	0,6	1,3
29	Honorare	17,218	17,472	371,58	379,13	-1,3	2,0
Sondergliederungen							
20–22	Rohbau	42,417	42,134	915,37	914,25	-0,6	-0,1
23–28	Innenausbau	40,364	40,394	871,10	876,43	-0,9	0,6

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

1 Geschossfläche (GF) des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 416 = 5007 m². Siehe Glossar: SIA-Normen.

3.2

Quadratmeterpreise für die Umgebung

Der Quadratmeterpreis für die bearbeitete Umgebungsfläche (BUF) gemäss SIA-Norm 416 in der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) lag im April 2014 etwas unter 256 Franken. Knapp drei Viertel davon

entfielen auf die *Gartenanlagen* (BKP 42), knapp ein Viertel auf die *Honorare* (BKP 49) und etwas über 1 Prozent auf die *Installationen* (BKP 44: Elektroanlagen).

Umgebungskosten – Quadratmeterpreise

► BKP 4/m², BUF SIA 416¹, April 2014

T_3.4

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Umgebungskosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2013	April 2014	April 2013	April 2014	April 12 – April 13	April 13 – April 14
4	Umgebung	100,000	100,000	256,38	255,52	1,6	-0,3
42	Gartenanlagen	74,208	73,833	190,26	188,66	1,9	-0,8
44	Installationen (Elektroanlagen)	1,039	1,036	2,66	2,65	0,4	-0,6
49	Honorare	24,753	25,131	63,46	64,21	0,9	1,2

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

1 Bearbeitete Umgebungsfläche (BUF) beim Zürcher Indexhaus gemäss SIA 416 = 2439m². 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 2010.

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) und der Sondergliederungen Rohbau (BKP 20–22), Innenausbau (BKP 23–28) und Übrige Kosten (BKP 1, 29, 4, 5) früherer Basisjahre jeweils mit denen der nachfolgenden Basisjahre fortgeschrieben. Allerdings ist zu beachten, dass so verkettete Indexreihen die Wirklichkeit nur annähernd abbilden; denn immer wenn eine neue Basis festgelegt wird, wird zuvor der Index revidiert: Der Baubeschrieb des bestehenden Indexhauses wird aktualisiert, oder es wird ein neues Indexhaus ausgewählt. Im Weiteren werden anlässlich einer Revision auch die Berechnungsgrundlagen

überprüft und allenfalls angepasst. Eine Tabelle mit dem Totalindex und den Sondergliederungen des Zürcher Index der Wohnbaupreise seit 1939 (Basis Juni 1939 = 100 Punkte) ist im Anhang zu finden (Tabelle T_A1).

Der Indexstand von 102,3 Punkten im April 2014 (Basis April 2010 = 100) ergibt für die früheren Basisjahre folgende Punktestände: 1504,8 Punkte auf der Basis Juni 1914; 1066,1 Punkte auf der Basis Juni 1939; 500,6 Punkte auf der Basis August 1957; 334,6 Punkte auf der Basis Oktober 1966; 207,0 Punkte auf der Basis April 1977; 140,9 Punkte auf der Basis Oktober 1988; 126,3 Punkte auf der Basis April 1998; 114,7 auf der Basis April 2005 (Tabelle T_4.1).

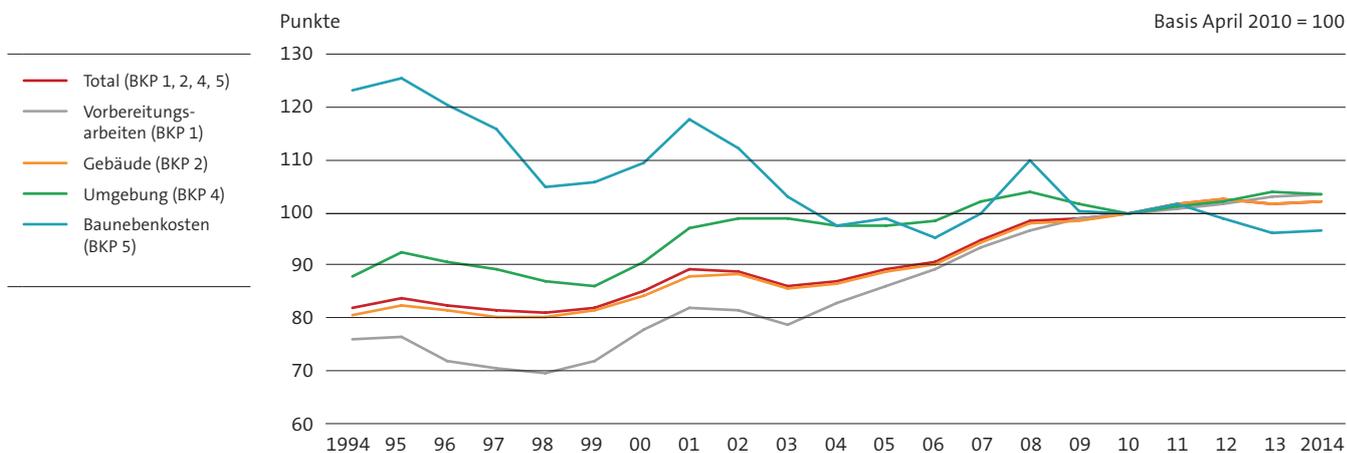
Zürcher Index der Wohnbaupreise
 ► Entwicklung des Totalindex, 1914–2014

T_4.1

Basis	Veränderung (%) gegenüber ...				
	zur Zeit der Basis	April 2013	April 2014	Vorjahr	Basis
				April 2013 – April 2014	Basisjahr – April 2014
April 2010	100,0	101,8	102,3	0,5	2,3
April 2005	100,0	114,1	114,7	0,5	14,7
April 1998	100,0	125,7	126,3	0,5	26,3
Oktober 1988	100,0	140,2	140,9	0,5	40,9
April 1977	100,0	206,0	207,0	0,5	107,0
Oktober 1966	100,0	333,0	334,6	0,5	234,6
August 1957	100,0	498,2	500,6	0,5	400,6
Juni 1939	100,0	1060,9	1066,1	0,5	966,1
Juni 1914	100,0	1497,5	1504,8	0,5	1404,8

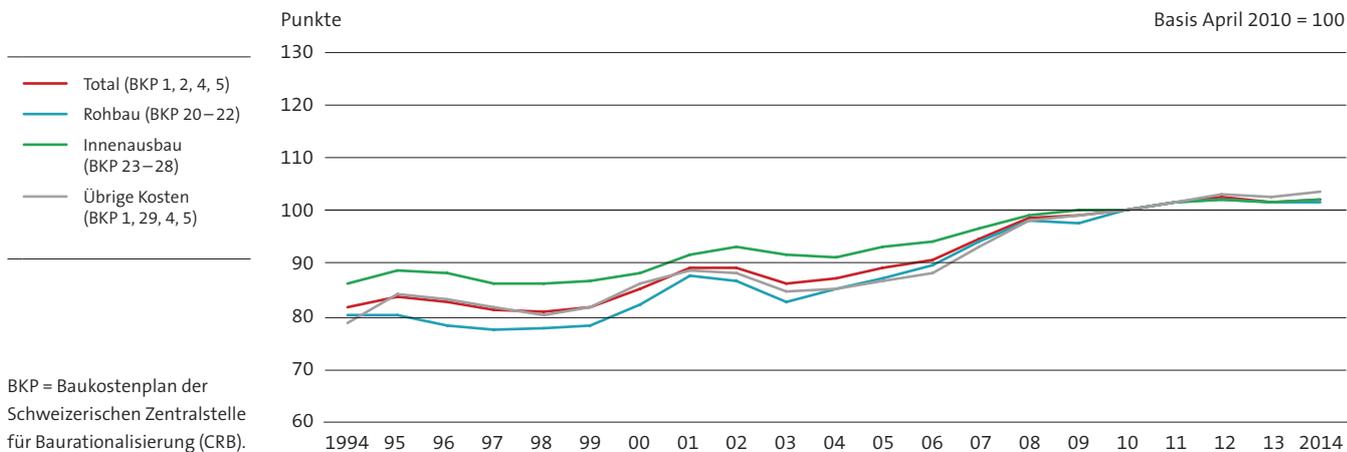
Zürcher Index der Wohnbaupreise
 ► Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1994–April 2014

G_4.1



Zürcher Index der Wohnbaupreise
 ► Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1994–April 2014

G_4.2



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

5 KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE

5.1 Offertenmethode und Laspeyres-Indizes

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise wird mit Ausnahme der Honorare nach der Offertenmethode berechnet. Über 200 Bauunternehmen offerieren jedes Jahr genau definierte Bauleistungen für den fiktiven Bau des bestehenden Zürcher Indexhauses. Die Preisangaben der rund 450 eingereichten Offerten werden zunächst in Elementarindizes umgewandelt, indem sie in Relation zu den Preisen des Vorjahres gesetzt werden. Der Index für eine Bauleistung wird dann aus dem geometrischen Mittel der entsprechenden Elementarindizes gebildet und entsprechend seinem Anteil an der Gesamtbausumme gewichtet. Der Zürcher Index der Wohnbaupreise weist 82 gewichtete Indexpositionen aus – 68 Bauleistungen, 11 Honorare sowie Gebühren, Versicherungen und Baukreditzinsen. Diese 82 Indexpositionen

werden – unter Berücksichtigung ihres Gewichts – zu übergeordneten Gruppen und schliesslich zum Total zusammengefasst. Der Zürcher Baupreisindex ist ein sogenannter Laspeyres-Index, bei dem die Gewichtungen der Indizes während einiger Jahre konstant gehalten werden.

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

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

5.2 Indexhaus in Zürich Schwamendingen

Ein kurzer Baubeschrieb des Zürcher Indexhauses in Zürich Schwamendingen kann bei Statistik Stadt Zürich bestellt werden (Artikel-Nr. 303801; Preis: Fr. 20.–).

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

baut wurde, heute nicht mehr bewilligt würde, wurde der Baubeschrieb den 2010 in der Stadt Zürich gültigen Baunormen und -vorschriften angepasst und die Leistungsverzeichnisse für die Offerten wurden überarbeitet. Die Liegenschaft erfüllt damit theoretisch unter anderem die Minergie-Anforderungen (Norm SIA 380/1:2009) und die aktuellen Vorgaben an die Erdbebensicherheit (Fotos vom Indexhaus, Seite 27).

5.3 Baupreisindex statt Baukostenindex

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist ein Preis- und nicht ein Kostenindex, wie sein früherer Name «Zürcher Index der Wohnbaukosten» vermuten liess. Ein Baukostenindex 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 2014

Calculé par l'Office statistique de la ville de Zurich, l'indice zurichois des prix de la construction a progressé de 0,5% entre avril 2013 et avril 2014 pour s'établir à 102,3 points (base avril 2010 = 100). L'année précédente, l'indice s'était inscrit en baisse pour la première fois depuis 2002 avec un recul de 0,6%.

Entre avril 2013 et avril 2014, le niveau des prix a augmenté dans trois des quatre groupes principaux de

l'indice zurichois des prix de la construction: de 0,5% dans le *bâtiment* (CFC 2), le groupe principal le plus important de l'indice, et 0,4% dans les groupes principaux *travaux préparatoires* (CFC 1) et *frais secondaires et comptes d'attente* (CFC 5). En revanche, les prix du groupe principal *aménagement extérieurs* (CFC 4) ont enregistré une baisse moyenne de 0,3% par rapport à l'année précédente.

6.1

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

Prix du mètre cube et du mètre carré

Le prix du mètre cube pour le bâtiment (CFC 2) calculé selon la norme 416 de la SIA (CFC 2) s'établissait en avril 2014 à 736 francs, le prix du mètre carré, à 2170 francs. Et le prix du mètre carré des surfaces extérieures aménagées (CFC 4) s'établissait, selon la norme susmentionnée, à 256 francs. En ce qui concerne les prix entrant dans le calcul de l'indice et des coûts (prix du mètre cube et du mètre carré), il s'agit de prix nets, c'est-à-dire déduction faite des rabais et remises. En revanche, la TVA est comprise dans les prix (graphique G_3-1, page 14).

Descriptif de la construction de l'immeuble de référence

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

Travaux préparatoires

Dans le domaine des *travaux préparatoires* (CFC 1), l'indice a progressé de 0,4% entre avril 2013 et avril 2014 (année précédente: +1,3%), en raison notamment de la hausse des *honoraires des architectes et ingénieurs spécialisés* (CFC 19: +2,0%) et de l'augmentation des prix dans le groupe *adaptation des voies de circulation existantes* (CFC 16: +0,6%).

Bâtiment

Par rapport à l'année précédente, les prix des postes de dépenses regroupés au sein du groupe principal *Bâtiment* (CFC 2) ont progressé de 0,5% en moyenne (année précédente: -0,8%). Ce résultat tient essentiellement à la hausse des *honoraires des architectes et ingénieurs spécialisés* (CFC 29: +2,0%). Les indices des groupes *installations électriques* (CFC 23: +1,8%), *chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération (installations)* (CFC 24: +1,6%), *aménagement intérieurs 1 et aménagements intérieurs 2* (CFC 27: +0,7% et CFC 28: +1,3%) et *excavation* (CFC 20: +0,2%), sont ressortis supérieurs au niveau du relevé précédent. En revanche, les indices des groupes *installations de transport* (CFC 26: -4,1%), *installations sanitaires* (CFC 25: -0,5%) et *gros œuvre 1* (CFC 21: -0,3%) ont enregistré une baisse. Le niveau des prix du groupe *gros œuvre 2* est resté stable sur l'année (CFC 22: 0,0%). Le groupe principal *bâtiment*

est l'indice partiel le plus important; il est représenté à hauteur de 86,1% au sein de l'indice total.

Aménagements extérieurs

Dans le groupe principal *aménagement extérieurs* (CFC 4), le niveau des prix a diminué de 0,3% par rapport à l'année précédente (+1,6%). Cette évolution est essentiellement due à la baisse des prix dans le groupe *jardins*, notamment dans le domaine des travaux de jardinage (CFC 42: -0,8%). Les *installations électriques* (CFC 44: -0,6%) ont également coûté moins cher. En revanche, les *honoraires* (CFC 49) ont augmenté de 1,2% sur l'année.

Frais secondaires et comptes d'attente

Entre avril 2013 et avril 2014, l'indice du groupe principal *frais secondaires et comptes d'attente* a progressé de 0,4% (année précédente: -3,0%). Bien que les taux d'intérêt sur les crédits de construction et le taux de prime pour l'assurance pour travaux en cours soient restés stables, les indices des deux groupes *financement à partir du début des travaux* (CFC 54) et *assurances* (CFC 53) ont chacun progressé de 0,5%. La raison tient à la hausse du prix total de construction, qui a également augmenté de 0,5% par rapport à l'année précédente. L'indice du groupe *autorisation, taxes* (CFC 51: 0,0%) est en revanche resté stable sur l'année.

L'immeuble de référence remplit désormais les normes Minergie

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

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

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

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2014

T. 6.1



N° CFC ¹	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution	
			avril 2013	avril 2014	avril 12 – avril 13	avril 13 – avril 14	à la variation totale avril 13 – avril 14	
...	Indice total (CFC 1, 2, 4, 5)	100,0000	101,8	102,3	-0,6	0,5	0,4846	↗
1	Travaux préparatoires	6,7055	103,1	103,5	1,3	0,4	0,0284	↗
12	Protections, aménagements provisoires	0,2528	104,3	105,0	1,8	0,6	0,0016	
123	Reprises en sous-œuvre	0,2528	104,3	105,0	1,8	0,6	0,0016	
15	Adaptation du réseau de conduites existant	0,0966	96,8	97,3	0,3	0,5	0,0005	
151	Terrassements	0,0735	96,1	96,8	0,7	0,7	0,0005	
152	Canalisations (adaptation du réseau)	0,0231	98,9	98,9	-0,7	0,0	0,0000	
16	Adaptation des voies de circulation existantes	1,2168	103,5	104,2	1,2	0,6	0,0076	
161	Routes	1,2168	103,5	104,2	1,2	0,6	0,0076	
17	Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés	4,0541	102,7	102,6	1,4	-0,1	-0,0031	
172	Enceintes de fouille	1,7947	102,9	101,8	2,4	-1,0	-0,0178	
174	Ancrages	2,0608	102,9	103,6	0,8	0,7	0,0136	
176	Epuisement des eaux	0,1986	99,5	100,1	-0,8	0,5	0,0010	
176.0	Epuisement des eaux à ciel ouvert	0,1986	99,5	100,1	-0,8	0,5	0,0010	
19	Honoraires	1,0852	104,2	106,3	0,9	2,0	0,0218	
191	Architecte	0,4040	104,2	106,2	0,9	2,0	0,0080	
192	Ingénieur civil	0,6703	104,3	106,4	0,9	2,0	0,0136	
195	Ingénieur en installations sanitaires	0,0109	100,9	102,8	-1,0	1,9	0,0002	
2	Bâtiment	86,1233	101,7	102,2	-0,8	0,5	0,4630	↗
20	Excavation	6,1707	103,3	103,6	-1,1	0,2	0,0139	
201	Fouilles en pleine masse	6,1707	103,3	103,6	-1,1	0,2	0,0139	
201.0	Installations de chantier	0,0854	112,1	107,0	6,4	-4,5	-0,0039	
201.1	Terrassements	6,0853	103,2	103,5	-1,2	0,3	0,0177	
21	Gros œuvre 1	21,1010	101,6	101,3	-0,7	-0,3	-0,0603	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	20,3998	101,8	101,4	-0,7	-0,4	-0,0715	
211.0	Installation de chantier	1,8584	102,3	102,7	-0,1	0,4	0,0066	
211.1	Echafaudages	0,3498	105,7	104,6	2,4	-1,0	-0,0035	
211.3	Terrassements	0,3694	106,1	106,7	0,6	0,5	0,0020	
211.4	Canalisations intérieures	0,1965	102,8	103,6	-0,6	0,8	0,0016	
211.5	Béton et béton armé	14,2782	101,1	100,4	-1,2	-0,7	-0,0934	
211.6	Maçonnerie	3,3475	103,4	103,9	0,6	0,5	0,0153	
212	Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie	0,4536	94,9	96,0	-3,1	1,1	0,0052	
212.2	Éléments préfabriqués en béton	0,4536	94,9	96,0	-3,1	1,1	0,0052	
214	Construction en bois	0,2476	103,5	106,1	1,7	2,4	0,0061	
214.4	Revêtements extérieurs, corniches, escaliers	0,2476	103,5	106,1	1,7	2,4	0,0061	
22	Gros œuvre 2	9,3277	99,9	99,9	0,2	0,0	0,0005	
221	Fenêtres, portes extérieures	2,9325	95,3	95,4	0,4	0,1	0,0021	
221.1	Fenêtres en bois et métal	2,3392	93,4	93,3	0,3	-0,2	-0,0043	
221.6	Portes extérieures en métal	0,5933	103,0	104,1	0,7	1,1	0,0064	
222	Ferblanterie	0,8071	104,1	104,9	0,5	0,8	0,0063	
224	Couverture	1,7238	104,8	104,8	1,0	0,0	-0,0003	
224.1	Étanchéités souples (toitures plates)	1,7238	104,8	104,8	1,0	0,0	-0,0003	
225	Étanchéités et isolations spéciales	0,1690	103,1	104,0	0,4	0,9	0,0015	
225.1	Étanchement des joints	0,1690	103,1	104,0	0,4	0,9	0,0015	
226	Crépissage de façade	2,7324	99,2	98,9	-0,7	-0,3	-0,0091	
226.2	Crépissage de façade isolants	2,7324	99,2	98,9	-0,7	-0,3	-0,0091	
227	Traitements des surfaces extérieures	0,2945	106,3	105,1	0,3	-1,1	-0,0033	
227.1	Peinture (extérieure)	0,2945	106,3	105,1	0,3	-1,1	-0,0033	
227.1a	Peinture ²	0,2335	107,5	106,2	0,3	-1,2	-0,0027	
227.1b	Protection contre les graffiti ²	0,0610	102,0	101,1	0,3	-0,9	-0,0006	
228	Fermetures extérieures, protection contre le soleil	0,6684	102,5	103,0	0,2	0,5	0,0032	
228.1	Volets roulants	0,2277	108,6	109,1	3,5	0,4	0,0009	
228.2	Stores à lamelles	0,2889	96,9	97,2	-2,3	0,3	0,0009	
228.3	Stores à toile	0,1518	104,1	105,1	-0,2	0,9	0,0014	
23	Installations électriques	3,2342	102,3	104,1	0,5	1,8	0,0567	
231	Appareils à courant fort	0,5445	97,7	100,8	-4,1	3,2	0,0172	
232	Installations à courant fort	1,8075	107,3	109,2	0,7	1,8	0,0322	
233	Lustrerie	0,0576	103,0	104,0	-4,6	1,0	0,0006	
236	Installations à courant faible	0,7246	93,3	94,3	3,8	1,1	0,0079	
238	Installations provisoires	0,0522	100,9	100,2	0,5	-0,6	-0,0003	
239	Divers	0,0478	102,7	100,9	1,1	-1,7	-0,0008	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération	7,7617	101,5	103,1	-1,0	1,6	0,1222	
242	Production de chaleur	1,9603	102,2	102,3	0,8	0,0	0,0005	
243	Distribution de chaleur	2,3329	101,4	102,4	-2,2	1,1	0,0251	
244	Installations de ventilation	3,4685	101,1	103,9	-1,2	2,8	0,0966	

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

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2014



T.6.1

N° CFC ¹	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale avril 13 – avril 14
			avril 2013	avril 2014	avril 12 – avril 13	avril 13 – avril 14	
25	Installations sanitaires	9,3974	101,1	100,6	-2,7	-0,5	-0,0493
251	Appareils sanitaires courants	2,7791	106,5	103,9	-1,8	-2,5	-0,0694
252	Appareils sanitaires spéciaux	0,1121	103,2	99,1	2,3	-3,9	-0,0044
254	Tuyauterie sanitaire	2,3540	95,5	94,0	-6,8	-1,6	-0,0370
255	Isolations d'installations sanitaires	0,2686	92,2	101,1	-2,3	9,6	0,0259
256	Unités avec installations sanitaires incorporées	0,6344	97,9	96,0	-0,1	-1,9	-0,0124
258	Agencements de cuisine	3,1267	102,1	103,5	-1,2	1,4	0,0424
259	Divers	0,1225	96,7	101,0	-0,8	4,5	0,0055
26	Installations de transport	1,2382	94,3	90,4	-2,1	-4,1	-0,0513
261	Ascenseurs, monte-charge	1,2382	94,3	90,4	-2,1	-4,1	-0,0513
27	Aménagements intérieurs 1	6,3196	102,8	103,5	-0,2	0,7	0,0432
271	Plâtrerie	2,7450	101,8	101,8	-1,4	0,0	-0,0004
271.0	Crépis et enduits intérieurs	2,4359	101,4	101,3	-1,3	-0,1	-0,0035
271.1	Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	0,3091	105,2	106,3	-1,8	1,0	0,0032
272	Ouvrages métalliques	1,7939	103,0	104,4	1,3	1,4	0,0243
272.1	Éléments métalliques préconfectionnés	0,1820	102,5	102,5	-1,1	0,1	0,0001
272.2	Quvrages métalliques courants (serrurerie)	1,5071	103,1	104,8	1,6	1,6	0,0244
272.4	Éléments préconfectionnés pour abris P.C.	0,1048	102,7	102,5	1,0	-0,2	-0,0002
273	Menuiserie	1,6897	104,3	105,5	0,2	1,2	0,0196
273.0	Portes intérieures en bois	1,0008	104,6	106,1	0,0	1,4	0,0141
273.1	Armoires murales, rayonnages, etc.	0,3742	105,7	107,0	0,2	1,3	0,0047
273.3	Menuiserie courante	0,3147	101,9	102,1	0,6	0,3	0,0009
275	Systèmes de verrouillage	0,0910	100,2	99,8	1,0	-0,4	-0,0004
28	Aménagements intérieurs 2	6,9072	101,3	102,6	0,6	1,3	0,0898
281	Revêtements de sol	4,4499	101,3	102,7	0,4	1,4	0,0623
281.0	Couches de support	1,0185	105,3	107,5	1,7	2,1	0,0215
281.1	Revêtements de sol sans joints	0,3097	109,6	114,5	1,2	4,5	0,0140
281.2	Revêtements de sol, en matières synthétiques, textiles, etc.	0,0115	101,9	96,7	4,2	-5,1	-0,0006
281.5	Dallages en pierre artificielle	1,0698	104,9	104,6	2,4	-0,3	-0,0030
281.6	Carrelages	0,3128	99,7	98,5	1,2	-1,2	-0,0037
281.7	Revêtements de sol en bois	1,7276	95,6	97,5	-1,9	2,0	0,0341
282	Revêtements de paroi	0,7705	99,8	99,5	2,4	-0,3	-0,0024
282.4	Revêtements de paroi en céramique	0,7705	99,8	99,5	2,4	-0,3	-0,0024
283	Faux-plafonds	0,8834	103,1	105,9	1,7	2,7	0,0243
283.4	Plafonds en bois et dérivés du bois ³	0,8834	103,1	105,9	1,7	2,7	0,0243
285	Traitement des surfaces intérieures	0,6045	99,4	99,7	-0,6	0,3	0,0020
285.1	Peinture intérieure	0,6045	99,4	99,7	-0,6	0,3	0,0020
287	Nettoyage du bâtiment	0,1989	103,4	105,2	-1,9	1,8	0,0036
29	Honoraires	14,6656	102,8	104,9	-1,3	2,0	0,2977
291	Architecte	8,9262	102,7	104,9	-1,1	2,1	0,1854
292	Ingénieur civil	2,8638	103,2	104,9	-1,5	1,6	0,0469
293	Ingénieur électricien	0,6196	103,4	106,8	-0,2	3,3	0,0202
294	Ingénieur CVCR ⁴	1,2221	102,8	106,0	-1,3	3,1	0,0384
295	Ingénieur en installations sanitaires	1,0339	102,1	102,8	-3,2	0,7	0,0069
4	Aménagements extérieurs	4,8780	103,9	103,5	1,6	-0,3	-0,0168
42	Jardins	3,6262	103,7	102,8	1,8	-0,8	-0,0307
421	Jardinage	3,4744	103,5	102,5	1,7	-0,9	-0,0327
422	Clôtures	0,0314	109,9	112,9	4,0	2,7	0,0008
423	Equipements, engins	0,1204	109,7	110,8	4,7	0,9	0,0011
44	Installations	0,0522	100,9	100,2	0,5	-0,6	-0,0003
443	Installations électriques	0,0522	100,9	100,2	0,5	-0,6	-0,0003
49	Honoraires	1,1996	104,6	105,8	0,9	1,2	0,0142
491	Architecte	0,2620	105,1	106,1	1,3	1,0	0,0026
493	Ingénieur électricien	0,0308	102,3	103,7	-0,2	1,4	0,0004
496	Spécialistes	0,9068	104,5	105,8	0,9	1,2	0,0111
496.5	Architecte-paysagiste	0,9068	104,5	105,8	0,9	1,2	0,0111
5	Frais secondaires et comptes d'attente	2,2932	96,2	96,6	-3,0	0,4	0,0100
51	Autorisations, taxes	0,2550	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
511	Autorisations, gabarits, taxes	0,2550	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
53	Assurances	0,0276	101,7	102,2	-0,8	0,5	0,0002
531	Assurances pour travaux en cours	0,0276	101,7	102,2	-0,8	0,5	0,0002
54	Financement à partir du début des travaux	2,0106	95,6	96,1	-3,4	0,5	0,0099
542	Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires	2,0106	95,6	96,1	-3,4	0,5	0,0099

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

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

3 En particulier isolation des plafonds des caves.

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

ANHANG

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Totalindex und Sondergliederungen

► Basis 1. Juni 1939 = 100 Punkte

T_A.1



Jahr	Stichtag	Sondergliederungen			
		Total Gesamtkosten ¹	Rohbau ²	Innenausbau ³	Übrige Kosten ⁴
1939	1. Juni	100,0	100,0	100,0	100,0
1940	1. Juni	112,4	114,1	111,9	108,8
1941	1. Februar	121,1	124,3	120,8	112,9
	1. August	129,6	133,9	129,0	119,0
1942	1. Februar	139,6	142,9	140,4	127,0
	1. August	146,0	149,5	146,9	132,3
1943	1. Februar	147,1	148,9	150,1	130,6
	1. August	152,4	153,4	156,2	135,9
1944	1. Februar	155,4	156,5	159,1	138,8
	1. August	157,9	160,3	160,5	141,6
1945	1. Februar	160,5	162,0	163,5	144,8
	1. August	163,7	167,1	165,1	148,5
1946	1. Februar	165,9	167,6	168,3	152,0
	1. August	176,7	182,7	176,5	159,5
1947	1. Februar	183,7	188,6	184,7	165,6
	1. August	194,2	200,4	194,6	174,5
1948	1. Februar	196,6	201,5	198,1	176,5
	1. August	197,1	201,7	198,8	177,2
1949	1. Februar	194,9	195,0	197,8	182,5
	1. August	189,4	186,7	193,9	180,0
1950	1. Februar	183,5	178,3	188,3	181,7
	1. August	179,5	175,1	183,9	177,0
1951	1. Februar	185,8	180,2	191,8	181,0
	1. August	197,3	191,7	202,9	193,7
1952	1. Februar	202,4	197,7	207,0	199,5
	1. August	203,8	200,5	207,2	201,1
1953	1. Februar	201,5	196,5	205,9	200,6
	1. August	197,5	193,2	201,2	197,3
1954	1. Februar	194,8	191,2	197,9	194,7
	1. August	193,3	190,9	195,7	191,3
1955	1. Februar	196,3	196,2	197,1	193,4
	1. August	201,1	203,8	200,0	196,3
1956	1. Februar	202,5	204,7	202,1	197,0
	1. August	206,4	209,2	204,5	204,6
1957	1. Februar	211,1	213,8	209,5	208,4
	1. August	212,9	214,3	212,4	210,7
1958	1. Februar	212,4	212,7	212,5	210,8
	1. August	215,7	215,9	216,1	213,5
1959	1. Februar	215,1	213,9	216,3	213,1
	1. August	218,3	220,0	217,7	215,3
1960	1. Februar	219,7	221,7	218,9	216,6
	1. August	227,0	231,8	224,0	224,0
1961	1. April	237,1	243,7	232,7	233,4
	1. Oktober	243,7	248,6	240,5	241,0
1962	1. April	257,9	267,2	251,5	255,2
	1. Oktober	260,9	269,3	255,1	258,1
1963	1. April	277,5	294,6	264,5	276,9
	1. Oktober	284,1	301,9	270,7	282,9
1964	1. April	297,6	321,0	278,5	301,4
	1. Oktober	302,1	327,5	281,8	304,7
1965	1. April	310,6	338,9	288,7	311,0
	1. Oktober	311,3	338,0	290,1	313,9
1966	1. April	319,7	347,5	298,2	319,9
	1. Oktober	318,6	344,7	297,8	321,0
1967	1. April	322,6	350,6	299,5	327,6
	1. Oktober	320,4	349,9	295,7	326,6
1968	1. April	325,4	354,6	299,8	335,3
	1. Oktober	324,2	353,8	300,0	328,4
1969	1. April	331,4	362,8	305,3	336,6
	1. Oktober	344,6	382,8	313,2	347,4
1970	1. April	374,7	410,5	337,1	406,4
	1. Oktober	384,2	422,8	343,7	417,3
1971	1. April	421,2	472,0	368,1	460,3
	1. Oktober	427,3	477,6	374,4	468,4
1972	1. April	466,0	527,4	403,9	505,0
	1. Oktober	470,6	529,0	411,0	511,0

1 BKP 1, 2, 4, 5

2 BKP 20–22

3 BKP 23–28

4 BKP 1, 29, 4, 5

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

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Totalindex und Sondergliederungen

► Basis 1. Juni 1939 = 100 Punkte



Jahr	Stichtag	Sondergliederungen			
		Total Gesamtkosten ¹	Rohbau ²	Innenausbau ³	Übrige Kosten ⁴
1973	1. April	512,7	574,0	450,7	554,3
	1. Oktober	512,8	564,4	457,5	560,7
1974	1. April	557,5	609,6	499,5	614,5
	1. Oktober	548,7	593,4	493,8	617,5
1975	1. April	535,5	574,3	480,1	623,4
	1. Oktober	517,0	559,5	460,1	598,0
1976	1. April	500,4	543,0	446,1	571,4
	1. Oktober	505,4	547,5	452,4	574,2
1977	1. April	515,1	562,1	461,1	572,9
	1. Oktober	524,3	575,2	468,3	580,2
1978	1. April	531,3	584,2	479,2	578,4
	1. Oktober	533,1	586,8	483,4	575,3
1979	1. April	549,2	617,2	492,1	584,4
	1. Oktober	560,6	631,9	499,9	597,6
1980	1. April	600,0	678,6	524,4	654,0
	1. Oktober	610,6	684,8	537,1	668,4
1981	1. April	654,1	734,3	566,0	730,8
	1. Oktober	667,9	734,5	576,4	770,6
1982	1. April	698,4	784,6	597,6	790,9
	1. Oktober	689,4	777,2	595,7	766,8
1983	1. April	670,2	733,3	597,1	747,3
	1. Oktober	667,4	730,9	597,9	738,0
1984	1. April	670,3	731,3	603,8	739,6
	1. Oktober	670,2	730,4	605,7	737,0
1985	1. April	684,8	743,4	619,7	755,8
	1. Oktober	685,0	744,2	620,2	754,6
1986	1. April	705,2	766,7	638,2	776,8
	1. Oktober	708,4	770,4	642,1	778,5
1987	1. April	718,9	780,8	656,3	783,6
	1. Oktober	723,4	784,2	658,6	793,6
1988	1. April	750,3	822,9	673,0	826,1
	1. Oktober	756,7	832,7	676,8	832,2
1989	1. April	790,1	863,1	705,9	885,4
	1. Oktober	802,4	869,9	715,7	916,8
1990	1. April	858,5	930,9	753,7	1007,1
	1. Oktober	866,5	935,2	766,2	1014,7
1991	1. April	911,2	977,9	815,3	1057,8
	1. Oktober	903,0	962,6	815,1	1047,1
1992	1. April	905,2	956,2	830,0	1040,8
	1. Oktober	874,2	911,5	812,9	1007,1
1993	1. April	863,8	899,3	813,4	975,6
	1. Oktober	856,0	898,8	802,9	956,7
1994	1. April	853,1	891,2	796,9	970,9
	1. Oktober	856,4	895,9	799,2	973,2
1995	1. April	874,2	886,9	823,1	1039,8
	1. Oktober	865,2	874,4	819,9	1025,2
1996	1. April	861,1	867,5	816,9	1024,8
	1. Oktober	857,2	864,1	812,3	1020,7
1997	1. April	847,4	858,0	799,6	1008,0
	1. Oktober	845,0	858,7	795,8	1001,6
1998	1. April	843,8	859,2	797,4	990,3
	1. Oktober	842,9	858,7	796,8	987,8
1999	1. April	854,4	868,5	805,1	1011,3
2000	1. April	887,1	914,6	817,0	1062,3
2001	1. April	929,3	972,8	848,2	1096,6
2002	1. April	928,4	960,0	863,4	1088,7
2003	1. April	899,2	918,3	851,3	1048,5
2004	1. April	907,6	943,2	846,1	1050,0
2005	1. April	929,5	967,6	866,4	1071,4
2006	1. April	944,5	993,3	871,0	1087,4
2007	1. April	987,4	1045,5	896,2	1147,5
2008	1. April	1026,8	1088,7	917,9	1212,2
2009	1. April	1030,7	1083,2	926,4	1223,7
2010	1. April	1042,6	1107,7	927,2	1234,8
2011	1. April	1059,8	1123,6	943,8	1256,5
2012	1. April	1067,4	1130,5	948,6	1270,3
2013	1. April	1060,9	1124,2	940,2	1266,1
2014	1. April	1066,1	1122,8	945,9	1280,3

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 Baunebenkosten 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 früherer, bis 2005 verwendeter 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 2010.

Indexhaus Ein Indexhaus ist ein bestehendes Mehrfamilienhaus, für dessen fiktiven Bau Statistik Stadt Zürich sich jedes Jahr von Bauunternehmen aus dem Raum Zürich die Preise für alle Bauleistungen offerieren lässt. Seit April 2005 dient für die Berechnung des Zürcher Index der Wohnbaupreise ein dreiteiliges Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen und 47 Tiefgaragenplätzen in Zürich Schwamendingen als Referenzobjekt. Das Haus wurde 2002/2003 gebaut. 2010 wurde der Baubeschrieb überarbeitet und den aktuellen Baunormen und -vorschriften angepasst. Die Liegenschaft erfüllt damit theoretisch die Minergie-Anforderungen (Norm SIA 380/1:2009) und die aktuellen Vorgaben an die Erdbebensicherheit.

Nutzgebäude Gebäude mit einem Wohnungsanteil von unter 50 Prozent.

Offertenmethode Die Preise für die Berechnung des Zürcher Index der Wohnbaupreise werden in der Regel nach der Offertenmethode erhoben. Jedes Jahr werden mit Stichtag 1. April bei den 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 wird zusätzlich auch nach der alten, nicht mehr gültigen SIA-Norm 116 («Normalien für kubische Berechnungen von Hochbauten») ausgewiesen. Die SIA-Norm 116 ist im Oktober 2003 durch die SIA-Norm 416 (SN 504 416) ersetzt worden.

Wohngebäude Gebäude mit einem Wohnungsanteil von mindestens 50 Prozent.

QUELLE

Statistik Stadt Zürich

VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN

Tabellen

T_1.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Indizes – April 2013 und April 2014	3
T_1.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte – April 2013 und April 2014	3
T_1.3	Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2013–2014	5
T_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2014	6
T_1.5	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2014	8
T_1.6	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2014	9
T_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2014	12
T_3.1	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m ³ , GV SIA 416, April 2014	15
T_3.2	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m ³ , SIA 116, April 2014	15
T_3.3	Gebäudekosten – Quadratmeterpreise – BKP 2/m ² , GF SIA 416, April 2014	15
T_3.4	Umgebungskosten – Quadratmeterpreise – BKP 4/m ² , BUF SIA 416, April 2014	16
T_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex, 1914–2014	17
T_6.1	Indice zurichoïses des prix de la construction de logements – base avril 2010 = 100 – pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2014	20
T_A.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Totalindex und Sondergliederungen – Basis 1. Juni 1939 = 100 Punkte	22

Grafiken

G_1.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Index der Konsumentenpreise – Entwicklung der Totalindizes, April 1994–April 2014	4
G_1.2	Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich – Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2004–1. Quartal 2014	5
G_1.3	Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2004–1. Quartal 2014	5
G_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2013–April 2014	7
G_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2010–2015	11
G_3.1	Kostenkennwerte ¹ für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4) – Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2013 und April 2014	14
G_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1994–April 2014	17
G_4.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1994–April 2014	17

DAS INDEXHAUS IN ZÜRICH SCHWAMENDINGEN

Hohmoos 2, 2a und 2b, 8051 Zürich



B_1

Nordwestansicht



B_2

Wohn- und Essbereich



B_3

Südwestansicht

PUBLIKATIONEN VON STATISTIK STADT ZÜRICH

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

Jährliche Publikationen

Zürcher Index der Wohnbaupreise
Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich

Spezialpublikationen

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

Tabellen

Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 2010: Total und Sondergliederungen
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 2005: Total und Sondergliederungen
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 1998: Total und Sondergliederungen
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis Oktober 1988: Total und Sondergliederungen
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 1977: Total und Sondergliederungen
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis Oktober 1966: Total und Sondergliederungen
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis August 1957: Total und Sondergliederungen
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis Juni 1939: Total und Sondergliederungen
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis Juni 1914: Total und Sondergliederungen
Zürcher Index der Wohnbaupreise mit wechselnder Basis seit 1939
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Kubikmeterpreise seit 1914
Zürcher Index der Wohnbaupreise – Bauleistungen nach Kostenart, 2010–2014
Indice zurichois des prix de la construction de logements – poste de dépenses par catégories de frais, 2010–2014



20 Seiten
 Artikel-Nr. 303 801
 Preis Einzelverkauf Fr. 20.–

Zürcher Index der Wohnbaupreise, Baubeschrieb Indexhaus

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

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

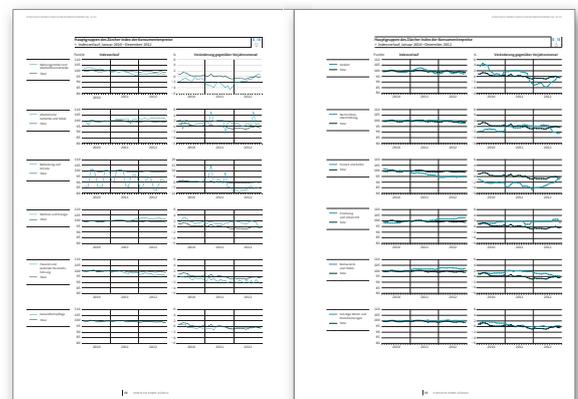


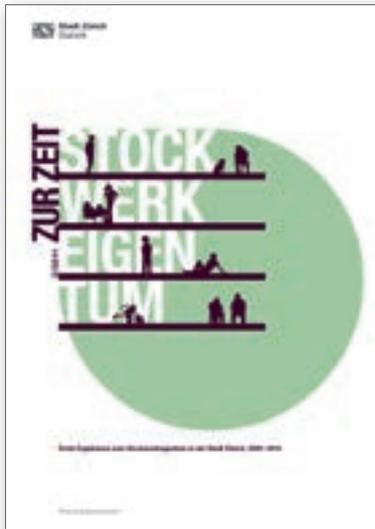
32 Seiten
 12 Grafiken
 Artikel-Nr. 1000 501
 Preis Einzelverkauf Fr. 20.–

Zürcher Index der Konsumentenpreise 2013

Jahresbericht

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





Zur Zeit 03/2011
Stockwerkeigentum
Erste Ergebnisse zum Stockwerkeigentum
in der Stadt Zürich, 2000 – 2010

Michael Böniger

Ende 2010 betrug der Anteil des Stockwerkeigentums am Gesamtwohnungsbestand 7,9 Prozent. Zehn Jahre zuvor lag dieser Anteil noch bei 5,9 Prozent. Allein im Jahr 2010 wurden 450 Eigentumswohnungen erstellt, was einem Anteil von über 37 Prozent an den neu erstellten Wohnungen entspricht.

12 Seiten
 10 Grafiken, 1 Karte
 Artikel-Nr. 1 004 422
 Preis Einzelverkauf Fr. 20.–



MET 1/2011
Methodenbericht – Das Zürcher BIP
Stadt und Agglomeration

Claudio Sfreddo, Délia Nilles, Rolf Schenker

Diese Publikation stellt das Verfahren zur Schätzung des regionalen Bruttoinlandprodukts (BIP) der Stadt und Agglomeration Zürich vor. Das BIP ist eine monetäre Masszahl für den in einem gegebenen Wirtschaftsraum während einer bestimmten Periode durch Produktionstätigkeit erzeugten Mehrwert. Die hier präsentierten Daten werden anhand einer Top-down-Methode geschätzt. Der Hauptgrund dafür ist, dass sich dieses Vorgehen auf öffentlich verfügbare oder leicht zugängliche Daten stützt.

28 Seiten
 Artikel-Nr. 1 004 418
 Preis Einzelverkauf Fr. 20.–
 ISSN 1662-8489

→ **An weiteren Informationen interessiert?**
Abonnieren Sie unseren Newsletter oder die
SMS-Mitteilungen unter www.stadt-zuerich.ch/statistik