



Methodenbericht

Zürcher Index der Wohnbaupreise

Methodenbericht

Herausgeberin

Stadt Zürich

Statistik Stadt Zürich

Napfgasse 6, 8001 Zürich

T: +41 44 412 08 00

statistik@zuerich.ch

stadt-zuerich.ch/Statistik

Januar 2024

Redaktionelle Bearbeitung

Stefanie Jörg

Aline Metzler

Inhalt

1	Einleitung	4
2	Revision 2020	4
2.1	Methodik	4
3	ZIW vor 2021	5
3.1	Vergleich BFS Baupreisindex mit ZIW vor 2021	6
4	Unterschiede nach der Revision 2020	6

1 Einleitung

Im Jahr 2020 hat Statistik Stadt Zürich (SSZ) entschieden, dass die Zürcher Baupreiserhebung (ZIW vor 2021) nach ihrem 100-jährigen Bestehen im Jahr 2020 eingestellt wird. Seit 2021 wird der Zürcher Index der Wohnbaupreise (ZIW) basierend auf der regionalisierten Baupreiserhebung vom Bundesamt für Statistik (BFS) weiterberechnet. Der Index wird somit weiterhin unter dem Namen «Zürcher Index der Wohnbaupreise» publiziert, jedoch mit erheblichen methodischen Anpassungen.

Grundsätzlich entspricht der ZIW ab 2021 dem BFS-Baupreisindex «Neubau Mehrfamilienhaus» der Region Zürich und wird zeitgleich mit dem Baupreisindex des BFS, alle fünf Jahre revidiert. Anpassungen vom BFS-Baupreisindex gibt es lediglich bei der Gewichtung.

2 Revision 2020

2.1 Methodik

Das BFS liefert SSZ die Resultate des Index «Neubau Mehrfamilienhaus» der Region Zürich auf tiefster Aggregationsstufe (Indexpositionen). Das BFS ermittelt die benötigten Bauleistungen für den Neubau eines kürzlich in der Schweiz fertiggestellten Mehrfamilienhauses aus den Endabrechnungen und selektiert ungefähr 20 Prozent der Leistungen, aus denen sich die gesamte Arbeit zusammensetzt. Laut BFS decken diese ausgewählten Leistungen rund 80 Prozent der Kosten ab. Die Preise werden dann für die festgelegten Leistungen und für eine Referenzmenge erhoben. Leistungen, die auch in anderen Bauwerksarten vorkommen, werden nur einmal erhoben (BFS, 2016). Die methodischen Grundlagen der Baupreiserhebung des BFS können in «[Schweizerische Baupreisstatistik Oktober 2020=100, Methodische Grundlagen](#)» nachgelesen werden. SSZ ersetzt oder ergänzt Indexpositionen wie Honorare und berechnet mit den angepassten Gewichten den ZIW.

Ermittlung der Gewichte

Die Gewichte für den «Neubau Mehrfamilienhaus» des Baupreisindex ergeben sich aus dem Verhältnis der Kosten einer Indexposition zu den Gesamtkosten des abgerechneten realen Objektes. Die Gewichte vom Baupreisindex sind daher nicht regionalisiert und besonders im Fall der Honorare für die Region Zürich unrealistisch.

Bei den Honoraren (BKP 29, 49) werden die Gewichte seit der Revision 2020 aus der Kostenplanung des AHB («[Ermittlung der approximativen Gesamtplanungshonorare](#)») hergeleitet. Die Gewichte widerspiegeln folglich den Kostenanteil der Honorare an den projektierten Gesamtkosten eines vom AHB geplanten Wohnbauobjektes.

Zuletzt werden die Gewichte der übrigen vom BFS gelieferten Indexpositionen linear angepasst, sodass die Summe aller Gewichte 100 ergibt.

Honorare

Für die Honorare wird die jährliche Preisänderung infolge Teuerung basierend den «[Empfehlungen der KBOB](#)» (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) verwendet.

3 ZIW vor 2021

Vor 2021 wurde der ZIW mit Ausnahme der Honorare, Bewilligungen und Gebühren nach der Offertenmethode berechnet. Rund 200 Bauunternehmen offerierten jedes Jahr genau definierte Bauleistungen für den fiktiven Bau des bestehenden Zürcher Indexhauses. Die Preisangaben der rund 400 eingereichten Offerten wurden zuerst in Elementarindizes umgewandelt, indem sie in Relation zu den Preisen des Vorjahres gesetzt wurden. Der Index für eine Bauleistung wurde danach aus dem geometrischen Mittel der entsprechenden Elementarindizes gebildet und entsprechend seinem Anteil an der Gesamtbausumme gewichtet. Der Zürcher Baupreisindex ist ein sogenannter Laspeyres-Index, bei dem die Gewichtungen der Indizes während einiger Jahren konstant gehalten werden.

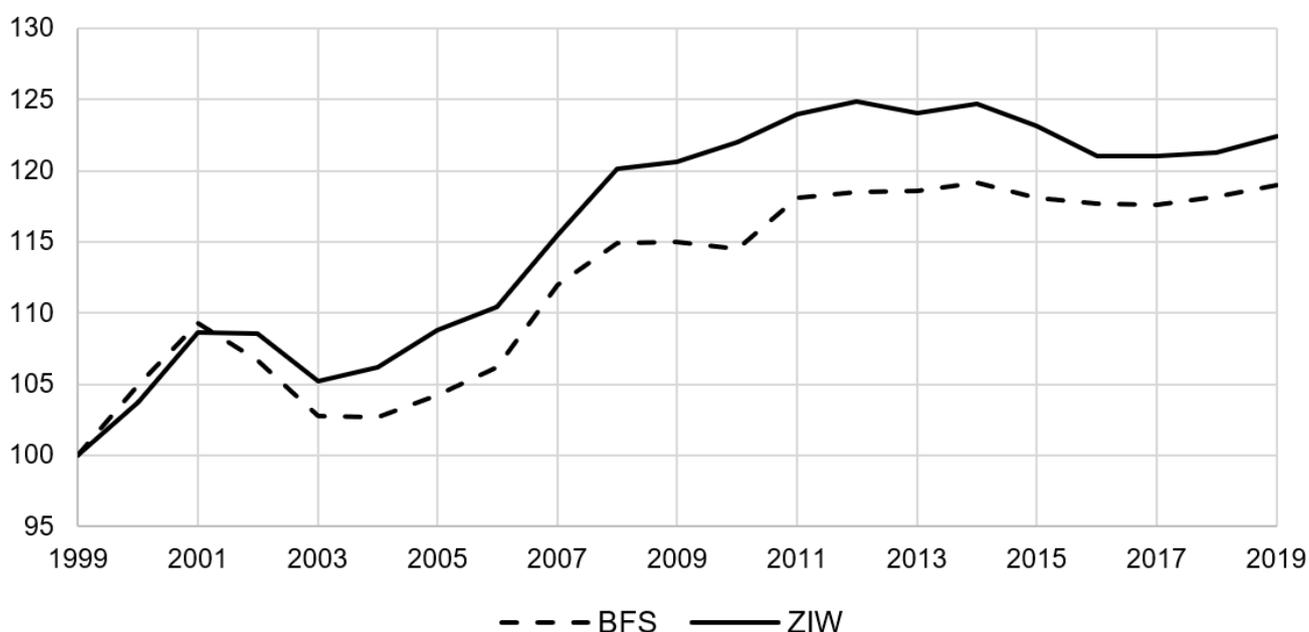
Die Honorare wurden aufgrund der sogenannten aufwandbestimmenden Bausumme (im Basisjahr) und dem Stundenansatz zur Honorierung von Architekten und Ingenieuren der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) berechnet, und zwar nach der Methode, die das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich bei seinen eigenen Bauprojekten verwendet. Die in die Berechnung des Index einflussende Preise sind Nettopreise, das heisst Preise abzüglich Rabattes. Die Mehrwertsteuer ist in den Preisen zwar berücksichtigt, sie wird aber nicht zur Teuerung gerechnet.

3.1 Vergleich BFS Baupreisindex mit ZIW vor 2021

Grafik 1 zeigt den Verlauf des ZIW (vor 2021) sowie des BFS-Baupreisindexes «Neubau Mehrfamilienhaus» der Region Zürich der letzten 20 Jahre (April 1999 = 100, Stichtag 1. April). Die vom ZIW gemessene Teuerung im Wohnbausektor in der Stadt Zürich von 1999 bis 2019 beträgt 22 Prozent, jene des BAP in der Grossregion Zürich beträgt im gleichen Zeitraum 19 Prozent. Der Grund für diese Unterschiede kann nicht abschliessend erklärt werden, da die beiden Indizes sowohl Unterschiede in der Methodik als auch im geographischen Kontext aufweisen. Die Kurven zeigen aber konjunkturell einen ähnlichen Verlauf, wobei der ZIW etwas stärker variiert als der BAP.

Entwicklung der Indizes, April 1999 – April 2019

G - 1



4 Unterschiede nach der Revision 2020

Die wichtigsten methodischen Unterschiede der beiden Indizes sind in der Tabelle 1 zusammengefasst.

Übersicht über die methodischen Unterschiede zwischen dem ZIW vor und nach der Revision 2020

T - 1

Aspekt	ZIW (Basis 2020)	ZIW (vor 2021)
Referenzobjekte	Das BFS berechnet Baupreisindizes zu einem existierenden Referenzobjekt «Neubau Mehrfamilienhaus». Dazu bezieht das BFS Informationen zu den benötigten Bauleistungen sowie zur Gewichtung. Bei jeder Revision wird von Fall zu Fall entschieden, ob ein Referenzobjekt ersetzt werden muss.	Das Referenzobjekt ist eine in der Stadt Zürich real existierende Wohnüberbauung. SSZ bezieht davon die originalen Leistungsverzeichnisse, passt diese soweit wie nötig an und wiederholt die Ausschreibung einmal jährlich für den fiktiven Bau des Indexhauses. Das Referenzobjekt repräsentiert in der Stadt Zürich neulich fertiggestellte Wohnüberbauungen. Die Bauweise des Indexhauses soll möglichst zeit- und raumtypisch sein.
Preise / Bauleistungen	Für ca. 20 % der für den Bau eines Mehrfamilienhauses erforderlichen Bauleistungen werden vom BFS Preise erhoben. Diese sollen ca. 80 % der Kosten repräsentieren. Das Erhebungsformular unterscheidet sich wesentlich von einer gängigen Offerte. Die PMS werden dazu aufgefördert in der Erhebungsperiode abgerechnete Preise einzureichen.	Bei der Offertenmethode werden die Originalofferten des Indexhauses zwar nach Bedarf angepasst, aber nicht systematisch gekürzt. Es werden also prinzipiell Preise für sämtliche Bauleistungen erhoben, die für den Bau des Indexhauses erforderlich sind. Die PMS verfügen über Originalpläne des Indexhauses und die Offerten sind realitätsgetreu. Allerdings wissen die PMS, dass es sich um eine fiktive Offerte zu statistischen Zwecken handelt. Die Preiseingabe ist somit manipulierbar.
Gewichte	Die Gewichtung der Indexpositionen wird aus den Endabrechnungen der Referenzobjekte hergeleitet und ist stabil während einer Revisionsperiode. Die Gewichtung wird gemäss Beschreibung unter 3.1.1 regionalisiert für die Stadt Zürich.	Die Gewichtung der Indexpositionen ergibt sich aus der Basiserhebung und wird während einer Revisionsperiode stabil gehalten.
Indexpositionen	Der ZIW (Basis 2020) weist gewichtete Indexpositionen zu Gebäude (BKP 2), Umgebung (BKP 4) und Baunebenkosten (BKP 5) aus. Die Indexpositionen werden nur angezeigt, wenn genügend PMS (mind. 5) zur Verfügung stehen.	Der ZIW vor 2021 weist gewichtete Indexpositionen zu Vorbereitungsarbeiten (BKP 1), Gebäude (BKP 2), Umgebung (BKP 4) und Baunebenkosten (BKP 5) aus. Es gibt mehr Indexpositionen als nach der Revision 2020.
Preismeldestellen	In der Baupreiserhebung Oktober 2019 haben sich 230 PMS in der Grossregion Zürich für die Bauwerksart «Neubau Mehrfamilienhaus» beteiligt.	Beim ZIW 2019 haben 117 PMS Offerten für 65 Positionen eingereicht. Bei den PMS handelt es sich um Baufirmen, welche regelmässig in der Stadt Zürich ähnliche Arbeiten ausführen.
Mehrwertsteuer	Die Mehrwertsteuer wird beim BFS-Baupreisindex nicht berücksichtigt. Ansonsten ist die Berechnung identisch.	Die Mehrwertsteuer wird berücksichtigt bei der Erhebung. Mehrwertsteueranpassungen werden nicht als Teuerung gerechnet.

Mehr Zahlen und Fakten
finden Sie unter
stadt-zuerich.ch



Stadt Zürich
Statistik
Napfgasse 6, 8001 Zürich
T: 044 412 08 00
stadt-zuerich.ch