

# WOHNBAUKOSTEN

am 1. April 2003

## Statistik Stadt Zürich

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



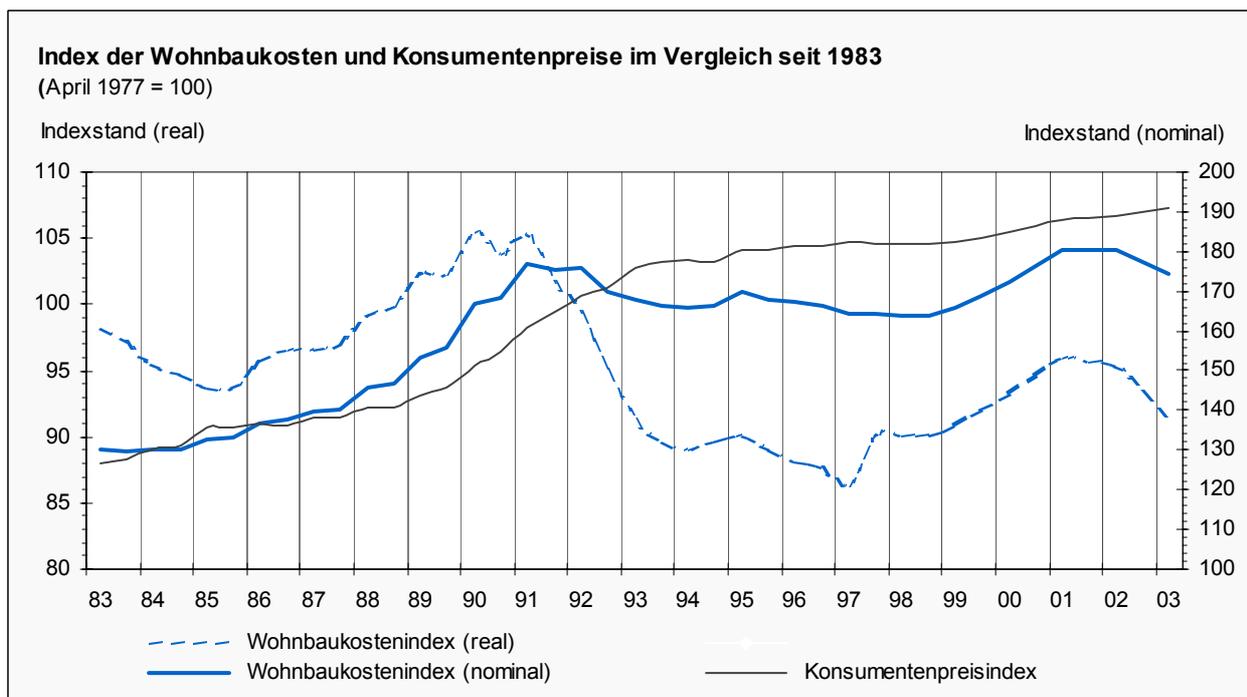
Die Baupreise gehen innerhalb eines Jahres um 3,1% zurück  
Stärkster nominaler Rückgang seit zehn Jahren

Die sich bereits vor einem Jahr abzeichnende Abflachung der Baukonjunktur hat sich zu einer deutlichen Rezession entwickelt. *Innerhalb eines Jahres sank der Zürcher Index der Wohnbaukosten um 3,1% von 110,0 auf 106,6 Punkte.* Dies ist der stärkste Rückgang seit April 1993 (-4,6%). Da der Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise im selben Zeitraum um 0,5% gestiegen ist, sind die Baupreise real um 4,2% gesunken. Vor zehn Jahren war jedoch der reale Rückgang – wegen der damals starken Teuerung (4,0%) – noch ausgeprägter ausgefallen (-8,3%).

Mehrere Gründe sind für den Indexrückgang verantwortlich: Zuerst die Herabsetzung der Baukreditzinsse von 5% auf 4,5%; wären sie stabil geblieben, wäre der Baukostenindex gegenüber dem Vorjahr um 2,9% statt um 3,1% gesunken. Hauptgrund für den Rückgang sind aber sehr wahrscheinlich die prekären Zukunftsaussichten auf

dem Platz Zürich. Zwar sind sie kurzfristig noch günstig: Die Bausumme der in Zürich im Bau oder Umbau befindlichen Wohn- und Nutzbauten ist mit einer Erhöhung um 9,9% bzw. 3,7% gegenüber April 2002 positiv, aber vor einem Jahr hatten diese Raten noch 13,5% und 37,1% betragen. Mittelfristig ist die Situation auf dem Platz Zürich prekärer: Bei den Wohnbauten hat die Bausumme der baubewilligten aber noch nicht angefangenen Projekte um 7,8% und bei den Nutzbauten gar um 21,8% abgenommen (siehe Grafik auf Seite 4). Im Rest der Schweiz sind jedoch die Zukunftsperspektiven deutlich besser, mindestens im Wohnbausektor: Gesamtschweizerisch ist die Zahl der baubewilligten Wohnungen um 25% höher als vor einem Jahr<sup>1</sup>. (Im Nutzbausektor werden keine Zahlen erhoben).

<sup>1</sup> Quelle: BFS, Wohnbautätigkeit im 1. Quartal 2003, Pressemitteilung



Von den 266 für die Indexberechnung eingereichten Offerten wiesen 35,0% Preiserhöhungen (Vorjahr: 49,5%) auf, 24,0% blieben unverändert (Vorjahr: 18,0%) und 41,0% lagen unter den Ansätzen vom 1. April 2002 (Vorjahr: 32,5%). Bei fast vier Zehntel der Offerten wurden Rabatte gewährt; vor einem Jahr war dies nur bei einem Drittel der Offerten der Fall.

Wegen seines grossen Gewichts im Gesamtindex (42,4%) spielte der Rückgang des *Rohbaus* um 4,3% (Vorjahr: -1,3%) für den gesamten Indexrückgang eine entscheidende Rolle. Aber auch im Bereich des *Innenausbaus* waren die Preise mit -1,4% abnehmend (Vorjahr: +1,8%); bei den *übrigen Kosten* schliesslich war der Indexrückgang um 3,7% vor allem auf die bereits erwähnte Verbilligung der Finanzierungskosten zurückzuführen.

Der Rückgang der Preise im Rohbau um 4,3% ist für die heutige Situation auf dem Baumarkt typisch: Im Boomjahr 2001 z.B. hatte die Jahreststeuerung bei dieser Hauptgruppe 6,3% betragen.

Entscheidend für den Rückgang im Rohbau um 4,3% waren die Preismässigungen beim *Rohbau 1* (-5,5%), insbesondere bei den *Baumeisterarbeiten* (-7,1%); die zuletzt erwähnte Indexposition macht fast ein Viertel des gesamten Indexes und fast sechs Zehntel des Rohbaus aus. Im Vorjahr

waren die entsprechenden Indexpositionen um nur 1,6% bzw. 2,0% gesunken. Beim *Rohbau 2* waren die Preise nicht mehr steigend aber ihr Rückgang war klein (-0,1%).

Beim Innenausbau war der Indexrückgang um 1,4% vor allem eine Folge der Verbilligung der *Elektroanlagen* um 9,9% (Vorjahr: Erhöhung um 4,4%); diese Arbeiten trugen immerhin zu fast 14 Prozent des gesamten Indexrückganges bei. Nur beim *Ausbau 1* und vor allem bei den *Sanitäranlagen* wurden Preiserhöhungen gemeldet (+0,1% bzw. +2,1%).

Wie bereits erwähnt war – wie im Vorjahr – die Senkung der Finanzierungskosten um 12,6% für den Rückgang der Hauptgruppe der übrigen Kosten um 3,7% entscheidend (Vorjahr: -0,7%); ebenfalls sinkend waren die Indexe bei den Gruppen *Erschliessung durch Leitungen* (-2,1%), *Vorbereitungsarbeiten* (-3,4%), und vor allem *Roh- und Ausbauarbeiten* (-7,4%). Der Einfluss dieser Preissenkungen wurde durch einige Preiserhöhungen, insbesondere bei den *Gartenanlagen* (+1,3%) abgeschwächt; bei dieser Arbeitsgattung muss aber berücksichtigt werden, dass die Rezession sich voll erst bei den grössten Anbietern und bei grösseren Vorhaben, für diese Art von Projekten aber erst mit Verzögerung auswirkt (vor einem Jahr hatte die Teuerung noch 2,5% betragen).

## Methodisches

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

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

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

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

### Entwicklung der Gesamtkosten seit 1939

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

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

### Kubikmeterpreis in Franken

Die nach der Norm 116 des Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ermittelten *Kosten je Kubikmeter umbauten Raumes beliefen sich am 1. April 2003 auf 549,64 Franken, was gegenüber dem Kubikmeterpreis von 566,79 Franken am 1. April 2002 einem Rückgang von 3,0% entspricht.* Bei der Beurteilung des absoluten Preisbetrages nach Kubikmetern wie auch nach seiner zeitlichen Entwicklung muss man sich aber bewusst sein, dass dieser genau genommen *nur für*

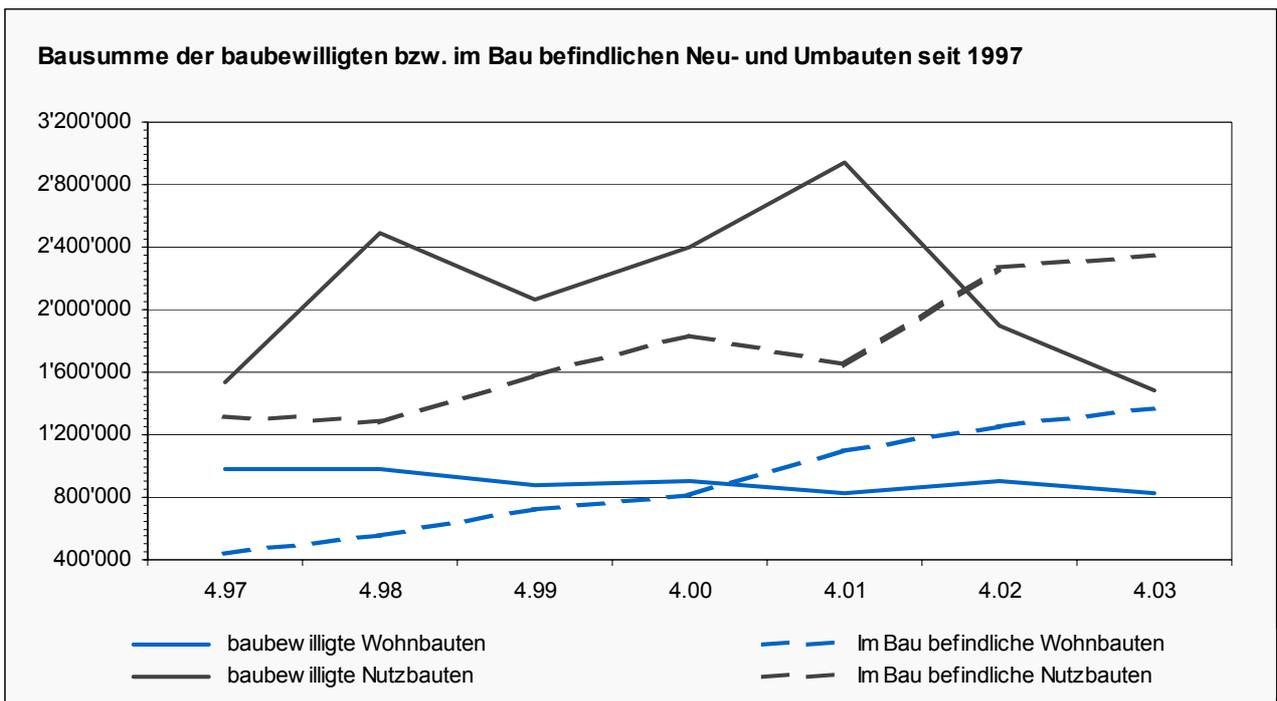
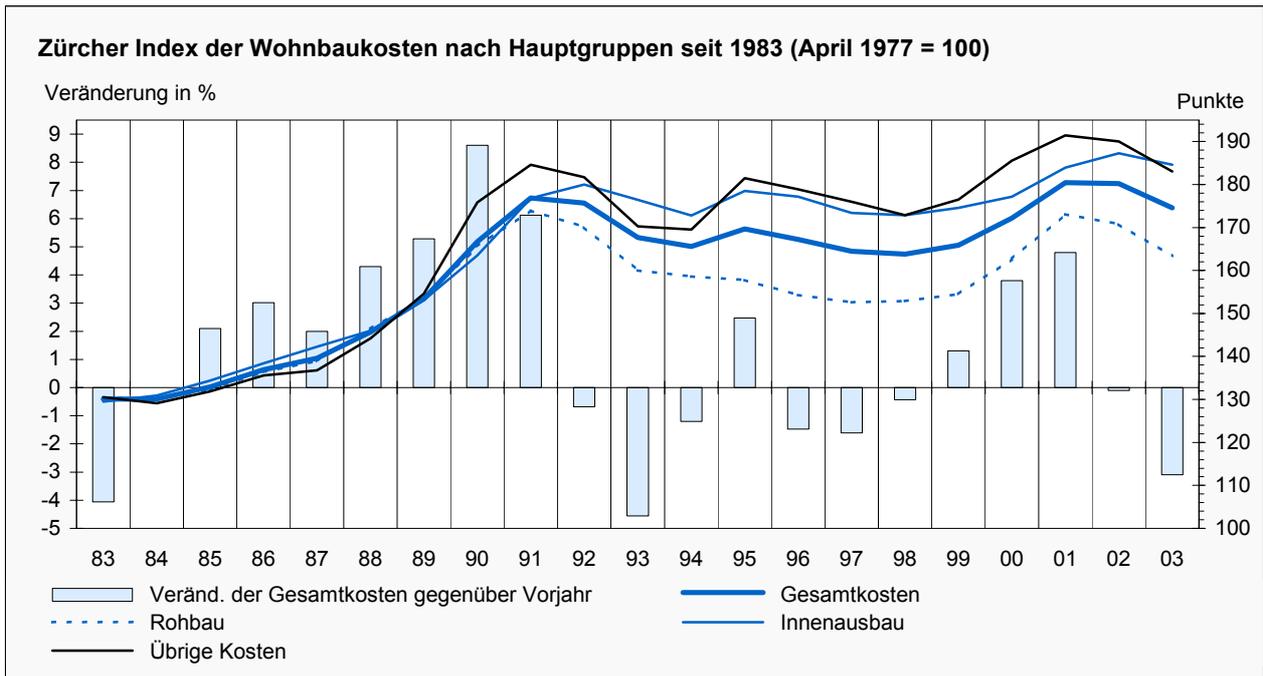
*die jeweiligen Indexhäuser, und zudem in deren ursprünglicher Ausführung, gültig ist.* Die Anhangtabellen geben detaillierter Auskunft über die einzelnen Kostenarten nach dem Baukostenplan BKP: *Anhangtabelle 1* zeigt deren Stand und Veränderung gegenüber dem Vorjahr, *Anhangtabelle 2* deren Promilleanteile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

12. Juni 2003/330/Pe/Mü

Auskunft:  
Hans-Peter Müller 01 250 48 20

**Zürcher Index der Wohnbaukosten nach den einzelnen Basen am 1. April 2003**

	Indexhaus Zeppelinstrasse		Indexhäuser Letzigraben		Indexhäuser "Utohof"		Indexhaus Limmatstrasse	
	1.06.39	1.08.48	1.08.57	1.10.66	1.04.77	1.10.88	1.04.98	1.04.03
Juni 1939	100.0	197.1	212.9	318.6	515.1	756.7	843.8	899.2
August 1957	47.0	92.6	100.0	149.6	241.9	355.3	396.2	422.2
Oktober 1966	31.4	61.9	66.8	100.0	161.7	237.5	264.8	282.2
April 1977	19.4	38.3	41.3	61.9	100.0	146.9	163.8	174.6
Oktober 1988	13.2	26.1	28.1	42.1	68.1	100.0	111.5	118.8
April 1998	11.9	23.4	25.2	37.8	61.1	89.7	100.0	106.6



**Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 2003 - Indexstand, Veränderung**

**Tabelle 1**

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Kostenarten <i>soweit vorkommend beim Indexhaus Limmatstrasse 184</i>	Indexstand (1.04.98 = 100)		Jahresveränderung in %		Beitrag zur Gesamtin- dexverän- derung in %
		1.04.2003	1.04.2002	aktuell 1.04.2002- 1.04.2003	Vorjahr 1.04.2001- 1.04.2002	
.	<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>106.6</b>	<b>110.0</b>	<b>-3.1</b>	<b>-0.1</b>	<b>-3.145</b>
0	<b>GRUNDSTÜCK</b>	<b>124.2</b>	<b>125.5</b>	<b>-1.1</b>	<b>1.9</b>	<b>-0.003</b>
05	ERSCHLIESSUNG DURCH LEITUNGEN (ausserhalb Grundstück)	124.0	126.7	-2.1	-0.6	-0.004
051	Erdarbeiten	126.9	129.2	-1.7	-0.5	-0.003
052	Kanalisationsleitungen	109.2	114.2	-4.3	-0.9	-0.001
06	ERSCHLIESSUNG DURCH VERKEHRSANLAGEN (Strassen)	125.5	123.8	1.4	8.6	0.001
09	HONORARE (Architekt)	122.0	123.0	-0.8	1.9	-0.000
1	<b>VORBEREITUNGSARBEITEN</b>	<b>113.6</b>	<b>117.6</b>	<b>-3.4</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.085</b>
11	RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN (Abbrüche)	115.5	122.3	-5.5	-2.8	-0.020
13	GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG	117.3	127.1	-7.8	-1.1	-0.019
131	Abschränkungen	117.6	120.7	-2.5	-0.7	-0.004
133	Büro Bauleitung	116.6	138.1	-15.6	-1.7	-0.016
15	ANPASSUNGEN AN BESTEHENDEN ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN	116.8	120.3	-2.9	0.9	-0.017
151	Erdarbeiten	119.2	121.7	-2.0	2.2	-0.008
152	Kanalisationsleitungen	112.2	117.8	-4.8	-1.7	-0.009
17	SPEZ. FOUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHERUNG, GRUNDWASSERABDICHTUNG	111.3	113.6	-2.1	0.2	-0.020
172	Baugrubenabschlüsse	110.6	113.4	-2.4	0.3	-0.016
173	Aussteifungen	108.6	111.8	-2.8	-0.7	-0.005
176.0	Offene Wasserhaltung	116.5	116.5	-0.0	0.9	-0.000
19	HONORARE	110.9	113.9	-2.6	-0.1	-0.009
191	Architekt	112.0	115.7	-3.2	-0.3	-0.008
192	Bauingenieur	108.4	109.5	-1.0	0.4	-0.001
2	<b>GEBÄUDE</b>	<b>106.5</b>	<b>109.8</b>	<b>-3.0</b>	<b>0.1</b>	<b>-2.747</b>
20	BAUGRUBE	141.7	148.5	-4.6	-3.6	-0.111
201.0	Baustelleneinrichtung	104.2	104.1	0.1	-9.1	0.000
201.1	Erdarbeiten	144.0	151.3	-4.8	-3.3	-0.111
21	ROHBAU 1	104.6	110.7	-5.5	-1.6	-1.760
211	Baumeisterarbeiten	103.7	111.7	-7.1	-2.0	-1.771
211.0	Baustelleneinrichtung	117.0	126.7	-7.7	-0.5	-0.123
211.1	Gerüste	96.9	101.3	-4.3	-2.4	-0.058
211.3	Baumeisteraushub	122.0	123.3	-1.1	-1.2	-0.006
211.4	Kanalisationen im Gebäude	119.7	123.5	-3.0	-2.2	-0.014
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	104.2	114.7	-9.1	-2.3	-1.039
211.6	Maurerarbeiten	100.6	106.5	-5.5	-1.7	-0.530
213.2	Stahlkonstruktion	112.4	109.9	2.3	1.3	0.048

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

**Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 2003 - Indexstand, Veränderung**

**Tabelle 1**

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Kostenarten <i>soweit vorkommend beim Indexhaus Limmatstrasse 184</i>	Indexstand (1.04.98 = 100)		Jahresveränderung in %		Beitrag zur Gesamtin- dexverän- derung in %
		1.04.2003	1.04.2002	1.04.2002- 1.04.2003	1.04.2001- 1.04.2002	
214	Montagebau in Holz	102.6	106.9	-4.1	1.2	-0.040
214.1	Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen)	101.6	108.2	-6.1	1.3	-0.026
214.4	Äussere Verkleidungen, Gesimse	103.3	105.9	-2.5	1.2	-0.014
215.5	Äussere Verkleidungen	106.3	106.2	0.1	-1.4	0.003
22	ROHBAU 2	107.3	107.5	-0.1	0.2	-0.012
221	Fenster, Aussentüren, Tore	108.0	107.2	0.8	0.7	0.031
221.0	Fenster aus Holz	102.0	102.7	-0.7	-0.2	-0.016
221.4	Fenster aus Aluminium	116.3	112.9	3.0	2.1	0.008
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	116.0	112.8	2.9	2.1	0.039
221.8	Spezielle lichtdurchlässige Bauteile (äussere)	110.4	110.4			
222	Spenglerarbeiten	104.1	104.0	0.0	-1.0	0.000
223	Blitzschutz	116.2	115.0	1.1	-1.2	0.001
224	Bedachungsarbeiten	106.2	107.2	-1.0	-1.2	-0.020
224.0	Deckungen (Steildächer)	105.8	104.7	1.0	-2.8	0.010
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	106.5	109.5	-2.8	0.2	-0.030
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	114.1	110.3	3.4	0.5	0.007
225.1	Fugendichtungen	93.7	95.5	-1.9	1.0	-0.001
225.3	Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen	125.3	118.4	5.8	0.3	0.008
227.1	Äussere Malerarbeiten	99.5	105.8	-5.9	3.6	-0.010
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	109.4	111.8	-2.1	1.8	-0.021
228.2	Lamellenstoren	107.6	112.6	-4.4	1.7	-0.028
228.3	Sonnenstoren	112.3	110.5	1.6	2.0	0.006
23	ELEKTROANLAGEN	99.5	110.3	-9.9	4.4	-0.433
24	HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN	109.0	109.6	-0.6	2.1	-0.023
242	Wärmeerzeugung	106.9	107.5	-0.6	1.7	-0.002
243	Wärmeverteilung	110.3	109.6	0.6	2.0	0.015
244	Lüftungsanlagen	103.6	107.6	-3.7	2.7	-0.034
247.4	Schutzraumbelüftungen	145.5	148.0	-1.7	2.1	-0.002
25	SANITÄRANLAGEN	112.7	110.3	2.1	1.1	0.159
251-256	Apparate, Leitungen, Dämmungen	108.1	107.1	1.0	1.0	0.047
258	Kücheneinrichtungen	121.2	116.4	4.1	1.3	0.112
26	TRANSPORTANLAGEN (Aufzüge)	109.2	113.9	-4.1	2.8	-0.022
27	AUSBAU 1	107.8	107.7	0.1	1.6	0.011
271	Gipserarbeiten	105.2	106.1	-0.8	0.1	-0.034
271.0	Verputzarbeiten (innere)	105.0	106.1	-1.0	0.0	-0.034
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	106.3	106.1	0.2	0.5	0.001
272	Metallbauarbeiten	112.6	110.6	1.8	2.8	0.063
272.1	Metallbaufertigteile	106.9	108.1	-1.0	1.9	-0.013
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	115.6	111.9	3.3	3.3	0.076
273	Schreinerarbeiten	106.6	107.2	-0.5	2.4	-0.020
273.0	Innentüren aus Holz	107.3	107.3	-	2.7	-
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	107.2	108.4	-1.1	0.6	-0.009
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	103.8	105.2	-1.3	3.8	-0.010
275	Schliessenanlagen	100.2	99.7	0.5	-1.4	0.001

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

**Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 2003 - Indexstand, Veränderung**

**Tabelle 1**

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Kostenarten <i>soweit vorkommend beim Indexhaus Limmatstrasse 184</i>	Indexstand (1.04.98 = 100)		Jahresveränderung in %		Beitrag zur Gesamtin- dexverän- derung in %
		1.04.2003	1.04.2002	1.04.2002- 1.04.2003	1.04.2001- 1.04.2002	
28	AUSBAU 2	103.1	105.5	-2.3	1.2	-0.193
281	Bodenbeläge	102.8	105.5	-2.6	0.9	-0.153
281.0	Unterlagsböden	96.9	101.7	-4.7	-1.7	-0.042
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	108.6	109.7	-1.1	0.1	-0.004
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	99.6	101.3	-1.7	2.3	-0.023
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	106.8	110.5	-3.4	3.0	-0.062
281.7	Bodenbeläge aus Holz	104.1	104.3	-0.3	-1.0	-0.003
281.9	Sockel	100.6	106.4	-5.5	-1.7	-0.020
282	Wandbeläge, Wandverkleidungen	109.2	108.6	0.5	1.1	0.004
282.1	Tapezierarbeiten	111.7	108.2	3.3	0.5	0.008
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	107.7	108.9	-1.1	1.5	-0.005
285.1	Innere Malerarbeiten	99.4	102.4	-2.9	2.3	-0.046
287	Baureinigung	114.6	114.5	0.1	0.6	0.000
288	Gärtnerarbeiten (Gebäude)	111.2	110.2	0.9	-0.1	0.002
29	HONORARE	104.9	108.4	-3.2	0.1	-0.363
291	Architekt	104.9	107.7	-2.6	0.1	-0.224
292	Bauingenieur	103.9	112.0	-7.3	-1.8	-0.104
293	Elektroingenieur	101.2	109.8	-7.9	3.5	-0.037
294	Heizungs- und Lüftungsingenieur	108.1	108.6	-0.4	1.7	-0.002
295	Sanitäringenieur	108.1	107.3	0.8	0.8	0.004
<b>4</b>	<b>UMGEBUNG</b>	<b>113.8</b>	<b>113.5</b>	<b>0.2</b>	<b>1.7</b>	<b>0.006</b>
41	ROH- UND AUSBAUARBEITEN (Beton- und Stahlbetonarbeiten)	102.8	111.0	-7.4	-2.9	-0.019
42	GARTENANLAGEN	116.1	114.6	1.3	2.5	0.023
421	Gärtnerarbeiten	116.3	114.8	1.3	2.5	0.021
423	Ausstattungen, Geräte	113.7	112.8	0.8	2.1	0.001
49	HONORARE	111.3	110.9	0.4	1.6	0.002
491	Architekt	112.3	111.7	0.6	1.8	0.001
492	Bauingenieur	101.1	107.5	-6.0	-2.5	-0.002
496.5	Landschaftsarchitekt	111.7	110.6	1.0	1.9	0.002
<b>5</b>	<b>BAUNESENKOSTEN</b>	<b>98.4</b>	<b>106.9</b>	<b>-8.0</b>	<b>-4.8</b>	<b>-0.316</b>
51	BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN (Baugespann)	101.7	101.0	0.6	-0.2	0.002
52	MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN, DOKUMENTATION (Plankopien)	122.8	115.9	6.0	13.5	0.039
53	VERSICHERUNGEN (Bauzeitversicherungen)	235.2	197.0	19.4	0.1	0.005
54	FINANZIERUNG AB BAUBEGINN (Baukreditzinse, Bankspesen)	91.8	105.0	-12.6	-8.9	-0.356
56	ÜBRIGE BAUNESENKOSTEN	107.2	110.5	-2.9	0.1	-0.005

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

**Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 2003 - Promilleanteile, Kubikmeterpreis** **Tabelle 2**

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Kostenarten soweit vorkommend beim Indexhaus Limmatstrasse 184	Promilleanteile an den Gesamtkosten			Gebäudekosten			Kubikmeterpreis SIA in Franken	
		1.04.03	1.04.02	1.04.98	1.04.03	1.04.02	1.04.98	1.04.03	1.04.98
.	<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>1000.0</b>	<b>1000.0</b>	<b>1000.0</b>	...	...	...	...	...
0	<b>GRUNDSTÜCK</b>	<b>2.7</b>	<b>2.7</b>	<b>2.3</b>	...	...	...	...	...
05	ERSCHLIESSUNG DURCH LEITUNGEN (ausserhalb Grundstück)	1.7	1.7	1.5	...	...	...	...	...
051	Erdarbeiten	1.5	1.4	1.2	...	...	...	...	...
052	Kanalisationsleitungen	0.3	0.3	0.3	...	...	...	...	...
06	ERSCHLIESSUNG DURCH VERKEHRSAN- LAGEN (Strassen)	0.7	0.7	0.6	...	...	...	...	...
09	HONORARE (Architekt)	0.3	0.3	0.2	...	...	...	...	...
1	<b>VORBEREITUNGSARBEITEN</b>	<b>24.9</b>	<b>25.0</b>	<b>23.4</b>	...	...	...	...	...
11	RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNGEN (Abbrüche)	3.5	3.6	3.3	...	...	...	...	...
13	GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG	2.4	2.5	2.2	...	...	...	...	...
131	Abschrankungen	1.5	1.5	1.4	...	...	...	...	...
133	Büro Bauleitung	0.9	1.0	0.8	...	...	...	...	...
15	ANPASSUNGEN AN BESTEHENDEN ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN	5.8	5.8	5.3	...	...	...	...	...
151	Erdarbeiten	3.9	3.9	3.5	...	...	...	...	...
152	Kanalisationsleitungen	1.9	1.9	1.8	...	...	...	...	...
17	SPEZ. FOUNDATIONEN, BAUGRUBENSICHE- RUNG, GRUNDWASSERABDICHTUNG	9.9	9.8	9.5	...	...	...	...	...
172	Baugrubenabschlüsse	6.6	6.5	6.3	...	...	...	...	...
173	Aussteifungen	1.6	1.6	1.6	...	...	...	...	...
176.0	Offene Wasserhaltung	1.7	1.7	1.6	...	...	...	...	...
19	HONORARE	3.3	3.3	3.2	...	...	...	...	...
191	Architekt	2.3	2.3	2.2	...	...	...	...	...
192	Bauingenieur	0.9	0.9	0.9	...	...	...	...	...
2	<b>GEBÄUDE</b>	<b>908.9</b>	<b>907.8</b>	<b>909.3</b>	<b>1000.0</b>	<b>1000.0</b>	<b>1000.0</b>	<b>549.64</b>	<b>516.02</b>
20	BAUGRUBE	23.6	23.9	17.7	25.9	27.3	19.5	14.24	10.05
201.0	Baustelleneinrichtung	1.0	1.0	1.0	1.1	1.2	1.1	0.61	0.59
201.1	Erdarbeiten	22.5	22.9	16.7	24.8	26.2	18.3	13.63	9.47
21	ROHBAU 1	313.1	320.9	319.0	344.5	359.4	350.8	189.34	181.02
211	Baumeisterarbeiten	239.1	249.3	245.6	263.0	280.3	270.1	144.58	139.39
211.0	Baustelleneinrichtung	15.4	16.1	14.0	16.9	17.8	15.4	9.29	7.94
211.1	Gerüste	13.2	13.4	14.5	14.5	15.1	15.9	7.98	8.23
211.3	Baumeisteraushub	5.9	5.8	5.1	6.5	6.4	5.7	3.56	2.92
211.4	Kanalisationen im Gebäude	4.6	4.6	4.1	5.1	5.2	4.5	2.81	2.34
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	106.6	113.7	109.0	117.3	128.3	119.9	64.48	61.85
211.6	Maurerarbeiten	93.4	95.7	98.9	102.7	107.4	108.7	56.47	56.11
213.2	Stahlkonstruktion	22.0	20.8	20.9	24.2	22.7	22.9	13.31	11.84

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

**Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 2003 - Promilleanteile, Kubikmeterpreis** **Tabelle 2**

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Kostenarten <i>soweit vorkommend beim Indexhaus Limmatstrasse 184</i>	Promilleanteile an den Gesamtkosten			Gebäudekosten			Kubikmeterpreis SIA in Franken	
		1.04.03	1.04.02	1.04.98	1.04.03	1.04.02	1.04.98	1.04.03	1.04.98
214	Montagebau in Holz	9.7	9.8	10.1	10.7	10.8	11.1	5.87	5.72
214.1	Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen)	4.1	4.2	4.2	4.5	4.6	4.7	2.45	2.41
214.4	Äussere Verkleidungen, Gesimse	5.7	5.6	5.8	6.2	6.2	6.4	3.42	3.31
215.5	Äussere Verkleidungen	42.3	40.9	42.4	46.5	45.1	46.6	25.58	24.07
22	ROHBAU 2	88.3	85.7	87.7	97.2	94.4	96.5	53.42	49.77
221	Fenster, Aussentüren, Tore	43.5	41.8	42.9	47.8	46.1	47.2	26.30	24.36
221.0	Fenster aus Holz	22.0	21.4	23.0	24.2	23.6	25.2	13.28	13.03
221.4	Fenster aus Aluminium	2.7	2.6	2.5	3.0	2.8	2.7	1.65	1.42
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	14.5	13.6	13.3	15.9	15.0	14.6	8.74	7.54
221.8	Spezielle lichtdurchlässige Bauteile (äussere)	4.3	4.2	4.2	4.8	4.6	4.6	2.63	2.38
222	Spenglerarbeiten	8.5	8.3	8.7	9.4	9.1	9.6	5.15	4.95
223	Blitzschutz	0.8	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8	0.46	0.39
224	Bedachungsarbeiten	21.6	21.2	21.7	23.8	23.3	23.9	13.08	12.32
224.0	Deckungen (Steildächer)	10.6	10.1	10.7	11.6	11.2	11.7	6.40	6.05
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	11.0	11.0	11.1	12.2	12.1	12.2	6.68	6.27
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	2.1	1.9	1.9	2.3	2.1	2.1	1.24	1.09
225.1	Fugendichtungen	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	0.36	0.39
225.3	Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen	1.5	1.3	1.2	1.6	1.5	1.4	0.88	0.70
227.1	Äussere Malerarbeiten	1.6	1.7	1.7	1.8	1.8	1.9	0.99	0.99
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	10.3	10.1	10.0	11.3	11.2	11.0	6.20	5.67
228.2	Lamellenstoren	6.2	6.3	6.1	6.8	6.9	6.7	3.74	3.48
228.3	Sonnenstoren	4.1	3.9	3.9	4.5	4.3	4.2	2.46	2.19
23	ELEKTROANLAGEN	40.8	43.9	43.8	44.9	48.3	48.1	24.70	24.83
24	HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN	39.0	38.0	38.1	42.9	41.8	41.9	23.56	21.62
242	Wärmeerzeugung	3.8	3.7	3.8	4.2	4.1	4.2	2.31	2.16
243	Wärmeverteilung	24.9	23.9	24.0	27.4	26.4	26.4	15.04	13.64
244	Lüftungsanlagen	9.2	9.3	9.5	10.1	10.2	10.4	5.58	5.38
247.4	Schutzraumbelüftungen	1.0	1.0	0.8	1.1	1.1	0.8	0.63	0.43
25	SANITÄRANLAGEN	78.9	74.8	74.6	86.8	82.4	82.0	47.70	42.33
251-256	Apparate, Leitungen, Dämmungen	49.5	47.5	48.8	54.5	52.3	53.6	29.93	27.68
258	Kücheneinrichtungen	29.4	27.3	25.8	32.3	30.1	28.4	17.76	14.66
26	TRANSPORTANLAGEN (Aufzüge)	5.1	5.2	5.0	5.7	5.7	5.5	3.11	2.85
27	AUSBAU 1	120.1	116.2	118.8	132.1	128.0	130.6	72.63	67.39
271	Gipserarbeiten	40.7	39.7	41.2	44.7	43.7	45.3	24.58	23.37
271.0	Verputzarbeiten (innere)	34.4	33.7	34.9	37.9	37.1	38.4	20.82	19.83
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	6.2	6.0	6.2	6.8	6.6	6.9	3.76	3.54
272	Metallbauarbeiten	37.0	35.2	35.1	40.7	38.8	38.5	22.39	19.89
272.1	Metallbaufertigteile	12.3	12.1	12.3	13.6	13.3	13.5	7.46	6.98
272.2	Allg. Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	24.7	23.1	22.8	27.2	25.5	25.0	14.93	12.91
273	Schreinerarbeiten	40.7	39.6	40.7	44.8	43.6	44.7	24.61	23.08
273.0	Innentüren aus Holz	24.6	23.8	24.4	27.1	26.2	26.9	14.87	13.86
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	8.5	8.4	8.5	9.4	9.2	9.3	5.16	4.82
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	7.6	7.4	7.8	8.3	8.2	8.5	4.57	4.40
275	Schliessenanlagen	1.7	1.7	1.9	1.9	1.9	2.0	1.06	1.06

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

**Zürcher Index der Wohnbaukosten am 1. April 2003 - Promilleanteile, Kubikmeterpreis** **Tabelle 2**

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Kostenarten soweit vorkommend beim Indexhaus Limmatstrasse 184	Promilleanteile an den Gesamtkosten			Gebäudekosten			Kubikmeterpreis SIA in Franken	
		1.04.03	1.04.02	1.04.98	1.04.03	1.04.02	1.04.98	1.04.03	1.04.98
28	AUSBAU 2	86.1	85.3	89.0	94.7	94.0	97.8	52.06	50.49
281	Bodenbeläge	58.4	58.1	60.6	64.3	64.0	66.7	35.35	34.40
281.0	Unterlagsböden	8.7	8.8	9.6	9.6	9.7	10.5	5.26	5.42
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	4.2	4.1	4.2	4.7	4.6	4.6	2.56	2.36
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien u. dgl.	13.6	13.4	14.6	15.0	14.8	16.0	8.24	8.28
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	18.1	18.2	18.1	19.9	20.0	19.9	10.96	10.27
281.7	Bodenbeläge aus Holz	10.3	10.0	10.6	11.3	11.0	11.6	6.24	5.99
281.9	Sockel	3.5	3.5	3.7	3.8	3.9	4.0	2.09	2.08
282	Wandbeläge, Wandverkleidungen	7.3	7.0	7.1	8.0	7.7	7.8	4.39	4.02
282.1	Tapezierarbeiten	2.7	2.6	2.6	3.0	2.8	2.9	1.66	1.49
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	4.5	4.4	4.5	5.0	4.9	4.9	2.73	2.54
285.1	Innere Malerarbeiten	15.9	15.9	17.0	17.5	17.5	18.7	9.61	9.67
287	Baureinigung	2.3	2.2	2.1	2.5	2.4	2.3	1.37	1.20
288	Gärtnerarbeiten (Gebäude)	2.2	2.1	2.1	2.4	2.3	2.3	1.34	1.21
29	HONORARE	113.9	113.9	115.7	125.3	125.5	127.2	68.88	65.65
291	Architekt	86.0	85.5	87.3	94.6	94.2	96.0	51.99	49.55
292	Bauingenieur	13.7	14.3	14.0	15.0	15.7	15.4	8.27	7.96
293	Elektroingenieur	4.5	4.7	4.8	5.0	5.2	5.2	2.73	2.70
294	Heizungs- und Lüftungsingenieur	4.5	4.4	4.4	4.9	4.8	4.9	2.71	2.51
295	Sanitäringenieur	5.3	5.0	5.2	5.8	5.6	5.7	3.18	2.94
<b>4</b>	<b>UMGEBUNG</b>	<b>25.7</b>	<b>24.8</b>	<b>24.1</b>	...	...	...	...	...
41	ROH- UND AUSBAUARBEITEN (Beton- und Stahlbetonarbeiten)	2.4	2.5	2.5	...	...	...	...	...
42	GARTENANLAGEN	18.4	17.6	16.9	...	...	...	...	...
421	Gärtnerarbeiten	16.7	16.0	15.3	...	...	...	...	...
423	Ausstattungen, Geräte	1.7	1.6	1.6	...	...	...	...	...
49	HONORARE	4.9	4.7	4.7	...	...	...	...	...
491	Architekt	2.2	2.2	2.1	...	...	...	...	...
492	Bauingenieur	0.3	0.3	0.3	...	...	...	...	...
496.5	Landschaftsarchitekt	2.4	2.3	2.3	...	...	...	...	...
<b>5</b>	<b>BAUNEKENKOSTEN</b>	<b>37.7</b>	<b>39.7</b>	<b>40.9</b>	...	...	...	...	...
51	BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN (Baugespann)	2.9	2.7	3.0	...	...	...	...	...
52	MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN, DOKUMENTATION (Plankopien)	7.2	6.6	6.3	...	...	...	...	...
53	VERSICHERUNGEN (Bauzeitversicherungen)	0.3	0.2	0.1	...	...	...	...	...
54	FINANZIERUNG AB BAUBEGINN (Baukreditzinse, Bankspesen)	25.6	28.4	29.7	...	...	...	...	...
56	ÜBRIGE BAUNEKENKOSTEN	1.8	1.8	1.8	...	...	...	...	...

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