

ZÜRCHER INDEX

Zürcher Baupreise steigen zwischen
April 2005 und April 2006 um 1,6 Prozent

DER WOHNBAUPREISE 2006

Mensch und Gesellschaft
Raum und Umwelt
→ Wirtschaft und Arbeit

INHALT

1	ZÜRCHER WOHNBAUPREISE STEIGEN UM 1,6 PROZENT	3
1.1	Die wichtigsten Kennzahlen	3
1.2	Gründe für den Indexanstieg	4
1.3	Verschiedene Sondergliederungen	6
1.4	Beiträge zur Veränderung des Totalindex	7
1.5	Indexpositionen mit einem Gewicht von über 2 Prozent	9
2	DIE DETAILLIERTEN ERGEBNISSE 2006	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	Baupreisindizes sind Laspeyres-Indizes	18
5.2	Neues Indexhaus in Schwamendingen	18
5.3	Baupreisindex statt Baukostenindex	18
6	INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (VERSION FRANÇAISE)	19
6.1	Nouvelle base de l'indice – nouvel immeuble de référence	19
7	ANHANG	22
7.1	Glossar	22
7.2	Quelle	23
7.3	Verzeichnis der Tabellen und Grafiken	24
7.4	Regelmässige Publikationen von Statistik Stadt Zürich aus den Bereichen Wirtschaft im Allgemeinen und Bau- und Wohnungswesen im Speziellen	26
7.5	Das Indexhaus in Zürich Schwamendingen (Bilder)	27

Herausgeber, Redaktion und Administration

Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich

Autor

Martin Annaheim

Fotografie

Markus Jäger

Bezugsquelle

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

E-Mail

statistik@zuerich.ch

Internet

www.stadt-zuerich.ch/statistik

Auskunft

Hans-Peter Müller
Telefon 044 250 48 20

Preis

Einzelausgabe Fr. 30.–
Artikel-Nr. 303 301
Abonnement Fr. 27.–
Artikel-Nr. 303 300

Reihe

Zürcher Index der
Wohnbaupreise

Copyright

Statistik Stadt Zürich,
Zürich 2006
Nachdruck, auch für internen
Gebrauch, nur mit Genehmigung
von Statistik Stadt Zürich

11.7.2006/ma

Committed to Excellence
nach EFQM

Zeichenerklärung

Ein Strich (–) anstelle einer Zahl bedeutet, dass nichts vorkommt (= Null).

Eine Null (0 oder 0,0) anstelle einer anderen Zahl bezeichnet eine Grösse, die kleiner ist als die Hälfte der kleinsten verwendeten Einheit.

Drei Punkte (...) anstelle einer Zahl bedeuten, dass diese nicht erhältlich ist oder dass sie weggelassen wurde, weil sie keine Aussagekraft hat.

1

ZÜRCHER WOHNBAUPREISE STEIGEN UM 1,6 PROZENT

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist zwischen April 2005 und April 2006 um 1,6 Prozent gestiegen und erreichte – auf der neuen Basis April 2005 = 100 – den Stand von 101,6 Punkten. Die Teuerung im Zürcher Wohnbausektor war damit etwas schwächer als vor einem Jahr. Damals hatte sie 2,4 Prozent betragen. Der Anstieg der Zürcher Wohnbaupreise war im Berichtsjahr aber stärker als derjenige der Konsumentenpreise. Der Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise wies für den gleichen Zeitraum lediglich eine Teuerung von 0,8 Prozent aus.

1.1

Die wichtigsten Kennzahlen

Drei der vier Hauptgruppen des Zürcher Index der Wohnbaupreise hatten im April 2006 höhere Indizes als vor Jahresfrist. Das Preisniveau stieg in der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)* um 3,9 Prozent, in der Hauptgruppe *Gebäude (BKP 2)* um 1,6 Prozent und in der Hauptgruppe *Umgebung (BKP 4)* um 1,1 Prozent. In der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskosten (BKP 5)* sank hingegen die Indexziffer um 4,0 Prozent (T_1.1.1).

Der Gebäude-Kubikmeterpreis (Gebäudevolumen gemäss SIA-Norm 416) belief sich im April 2006 auf 591 Franken (gemäss nicht mehr gültiger SIA-Norm 116 auf 539 Franken). Der Gebäude-Quadratmeterpreis (Geschossvolumen gemäss SIA-Norm 416) betrug 1743 Franken und der Quadratmeterpreis für die Umgebung (bearbeitete Umgebungsfläche gemäss SIA-Norm 416) 237 Franken. Die Veränderungsraten der Kostenkennwerte gegenüber dem Vorjahr stimmen mit denjenigen der entsprechenden Hauptgruppen überein (T_1.1.1).

Kennzahlen¹ des Zürcher Index der Wohnbaupreise

► April 2005 und April 2006

T_1.1.1

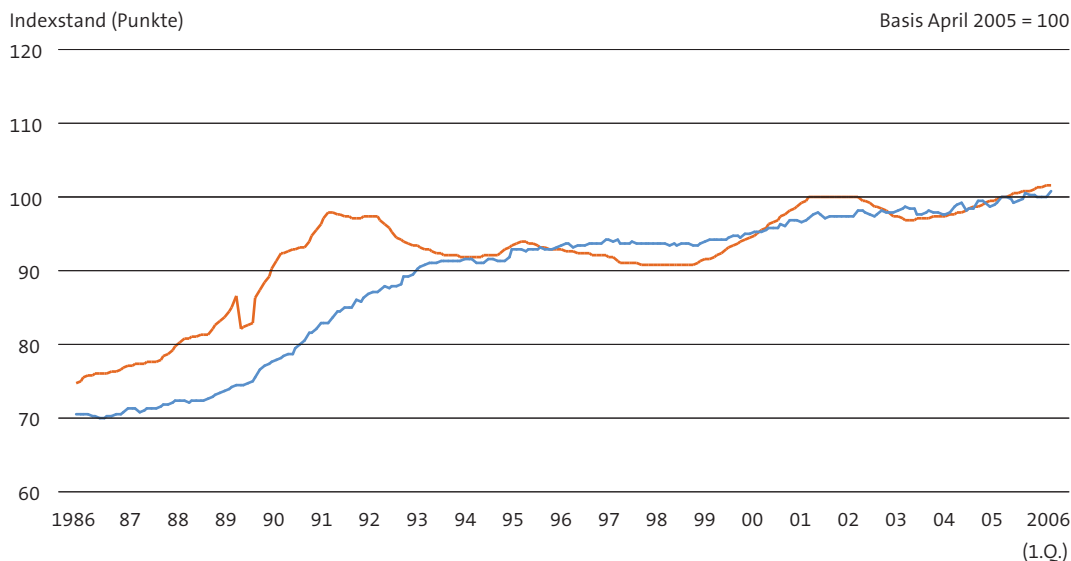
	Index (Punkte)		Veränderung (%)	
	April 2005	April 2006		
Basis April 2005 = 100				
Total (BKP 1, 2, 4 und 5)	100,0	101,6	+1,6	↗
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	100,0	103,9	+3,9	↗
Gebäude (BKP 2)	100,0	101,6	+1,6	↗
Umgebung (BKP 4)	100,0	101,1	+1,1	↗
Baunebenkosten (BKP 5)	100,0	96,0	-4,0	↘
	CHF (inkl. Mehrwertsteuer)		Veränderung (%)	
	April 2005	April 2006		April 05–April 06
Gebäude • Kubikmeterpreis				
BKP 2/m ³ , GV SIA 416	582.–	591.–	+1,6	↗
BKP 2/m ³ , SIA 116	530.–	539.–	+1,6	↗
Gebäude • Quadratmeterpreis				
BKP 2/m ² , GF SIA 416	1715.–	1743.–	+1,6	↗
Umgebung • Quadratmeterpreis				
BKP 4/m ² , BUF SIA 416	235.–	237.–	+1,1	↗

1 Kubik- und Quadratmeterpreise auf ganze Franken gerundet. Siehe auch Glossar.

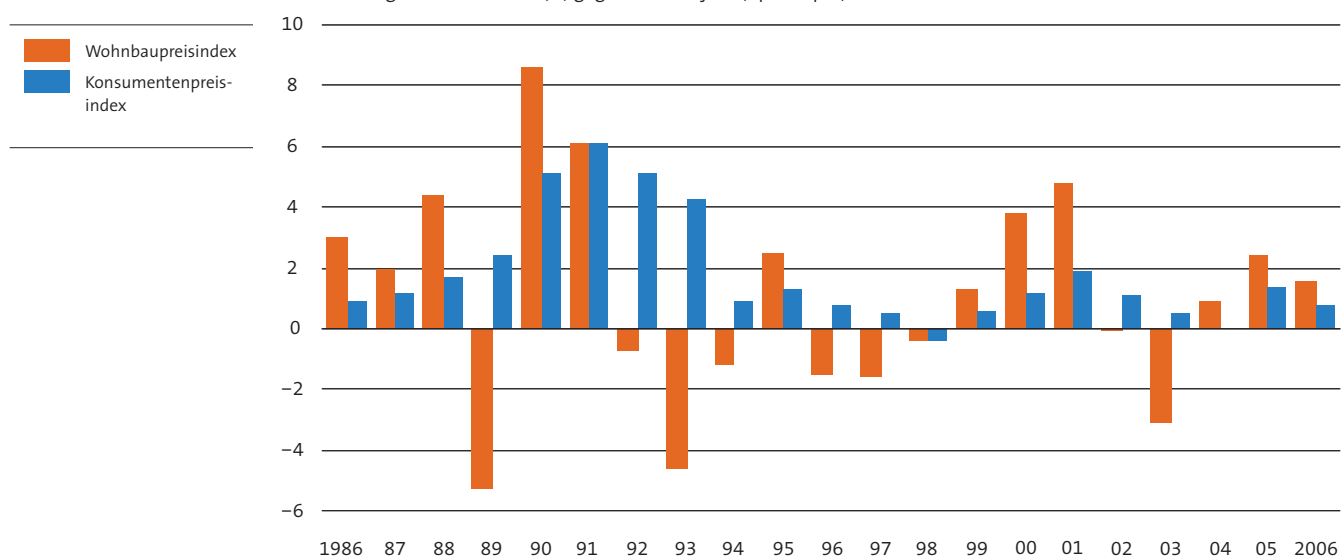
Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise

G_1.1.1

► Entwicklung der Totalindizes, 1986–1. Quartal 2006



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

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

Verantwortlich für den erneuten, wenn auch abgeschwächten Anstieg des Zürcher Index der Wohnbaupreise waren gestiegene Preise für Baumaterialien, insbesondere für verschiedene Metalle und erdöl-basierte Produkte, andererseits höhere Lohnkosten, denn im Baugewerbe sind die Löhne der Teuerung angepasst worden.

Begünstigt wurde der Anstieg nicht zuletzt auch durch die gute konjunkturelle Lage auf dem Zürcher Baupreisindex (G_1.2.1 und G_1.2.2). Ende März 2006 lag die Bausumme aller im Bau befindlichen Gebäude um gut 42 Prozent über derjenigen vor einem Jahr

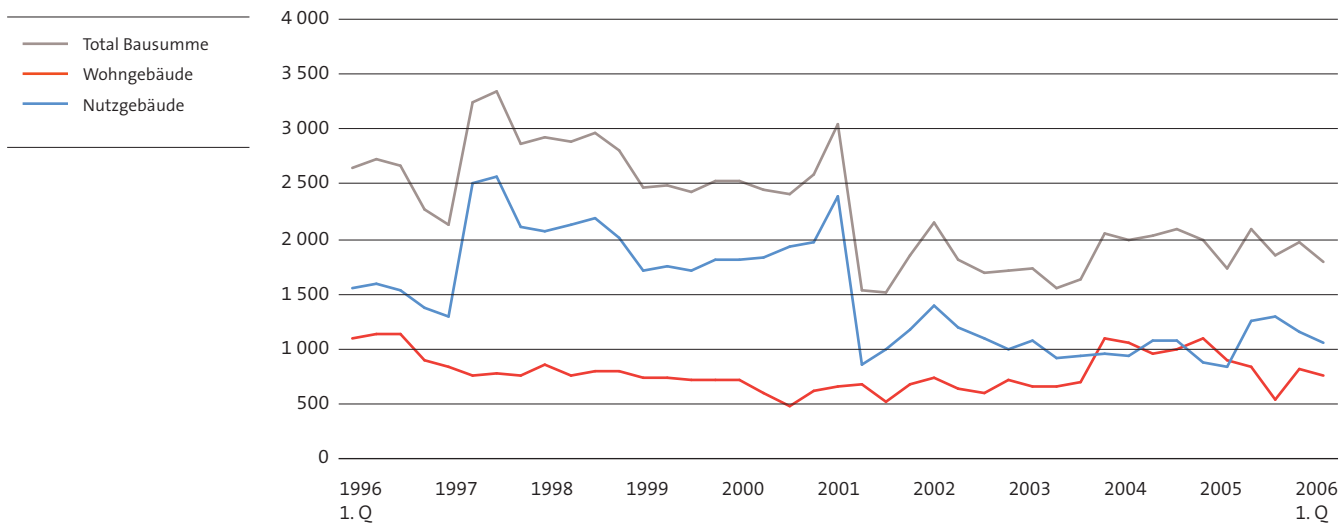
(Wohngebäude: +39,9%; Nutzgebäude +47,5%). Und auch mittelfristig sind die Aussichten nicht schlecht. So betrug die Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude Ende des ersten Quartals 2006 knapp 1,8 Milliarden Franken. Damit lag sie gut drei Prozent über dem Vorjahresstand. Allerdings kam dieser Anstieg nur dank den Nutzgebäuden zustande, deren Bausumme innert Jahresfrist um fast ein Viertel zunahm; die Bausumme der Wohngebäude nahm dagegen um gut 16 Prozent ab, lag aber mit rund 750 Millionen Franken immer noch auf einem hohen Niveau (T_1.2.1).

Entwicklung des erwarteten Bauvolumens in der Stadt Zürich

G_1.2.1

► Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1996–1. Quartal 2006

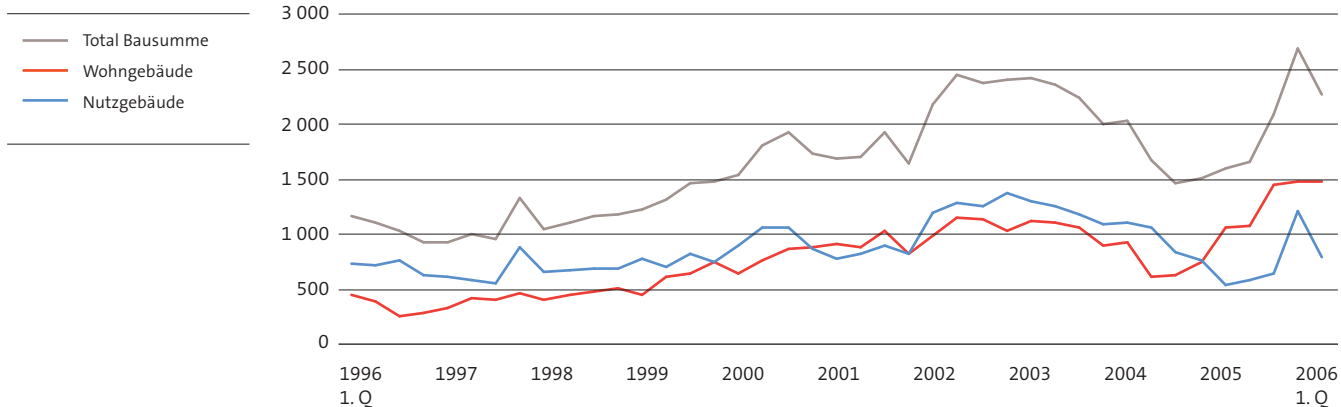
In Millionen CHF

**Verlauf der Bautätigkeit in der Stadt Zürich**

G_1.2.2

► Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1996–1. Quartal 2006

In Millionen CHF

**Entwicklung der Bautätigkeit in der Stadt Zürich**

T_1.2.1

► Bausummen bewilligter und im Bau befindlicher Gebäude (Mio. CHF), 1. Quartal 2005–1. Quartal 2006

	2005				2006		Veränderung (%)
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	1. Q. 05–1. Q. 06	
Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude							
Total	1740,8	2093,1	1841,5	1969,5	1797,3	+3,2	
Wohngebäude	899,9	839,3	542,1	819,5	749,2	-16,8	
Nutzgebäude	840,9	1253,7	1299,3	1150,0	1048,2	+24,6	
Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude							
Total	1591,8	1656,1	2092,3	2694,0	2267,3	+42,4	
Wohngebäude	1055,3	1068,3	1444,3	1484,9	1476,2	+39,9	
Nutzgebäude	536,4	587,8	648,0	1209,0	791,2	+47,5	

1.3

Verschiedene Sondergliederungen

Der Rohbau (BKP 20–22; Gewicht: 38,3%) verteuerte sich zwischen April 2005 und April 2006 um 2,7 Prozent (Vorjahr: +2,6); der etwas weniger stark gewichtete Innenausbau (BKP 23–28; Gewicht: 33,4%) lediglich um 0,5 Prozent (Vorjahr: +2,4%). Die übrigen Indexexpositionen (BKP 1, 29, 4, 5; Gewicht: 28,3%) stiegen durchschnittlich um 1,5 Prozent (Vorjahr: 2,0%).

Die Honorare (BKP 19, 29, 49) der Hauptgruppen Vorarbeiten (BKP 1), Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4), die zusammen einen Gewichtsanteil von 15,4 Prozent im Totalindex haben, stiegen gegenüber der Vorerhebung um 1,5 Prozent (Vorjahr: +2,1%),

in ähnlichem Ausmass wie der Totalindex, denn die Höhe der Honorare ist im Zürcher Index der Wohnbaupreise direkt von der Höhe der Bausumme abhängig.

Dämpfend auf den Anstieg des Zürcher Index der Wohnbaupreise wirkte sich der gegenüber dem Vorjahr tiefere Richtsatz für Wohnbaukredite aus (3,75% statt 4,0%, inklusive Kommission). Als Folge davon sank die Indexziffer der Untergruppe Baukreditzinsen, Bankspesen (BKP 542) um 4,6 Prozent. Bei gleich bleibendem Zinssatz wäre der Totalindex um 0,2 Prozentpunkte stärker gestiegen, nämlich um 1,8 Prozent statt 1,6 Prozent (T_1.3.1).

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2005 und April 2006

T_1.3.1

BKP-Nr.	Art der Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2005	April 2006	April 04–April 05	April 05–April 06	April 05–April 06
...	Total (BKP 1, 2, 4 und 5)	100,0000	100,0	101,6	+2,4	+1,6	+1,6183
1	Vorbereitungsarbeiten	7,0823	100,0	103,9	+3,8	+3,9	+0,2764
2	Gebäude	84,7190	100,0	101,6	+2,5	+1,6	+1,3825
20	Baugrube	6,3836	100,0	100,7	+7,7	+0,7	+0,0416
21	Rohbau 1	22,7572	100,0	103,7	+2,9	+3,7	+0,8442
22	Rohbau 2	9,1279	100,0	101,4	+0,4	+1,4	+0,1306
23	Elektroanlagen	3,6847	100,0	100,9	-1,0	+0,9	+0,0316
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlageanlagen	3,2917	100,0	100,1	+3,5	+0,1	+0,0033
25	Sanitäreanlagen	10,6002	100,0	99,5	+2,7	-0,5	-0,0570
26	Transportanlagen	1,3794	100,0	99,8	-2,4	-0,2	-0,0025
27	Ausbau 1	7,2920	100,0	102,3	+4,0	+2,3	+0,1709
28	Ausbau 2	7,1575	100,0	100,4	+1,2	+0,4	+0,0315
29	Honorare	13,0448	100,0	101,4	+2,1	+1,4	+0,1883
4	Umgebung	5,6480	100,0	101,1	+0,2	+1,1	+0,0609
5	Baunebenkosten	2,5507	100,0	96,0	+1,7	-4,0	-0,1015
	Sondergliederungen						
20–22	Rohbau	38,2687	100,0	102,7	+2,6	+2,7	+1,0164
23–28	Innenausbau	33,4055	100,0	100,5	+2,4	+0,5	+0,1778
1, 29, 4, 5	Übriges	28,3258	100,0	101,5	+2,0	+1,5	+0,4241
19, 29, 49	Honorare	15,4044	100,0	101,5	+2,1	+1,5	+0,2376
...	Index ohne Honorare	84,5956	100,0	101,6	...	+1,6	+1,3806
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,2164	100,0	95,4	+2,4	-4,6	-0,1020
...	Index ohne Finanzierung ab Baubeginn	97,7836	100,0	101,8	...	+1,8	+1,7203
...	Index ohne Baunebenkosten	97,4493	100,0	101,8	...	+1,8	+1,7198
...	Index ohne Vorbereitungsarbeiten und ohne Baunebenkosten	90,3670	100,0	101,6	...	+1,6	+1,4433

1.4

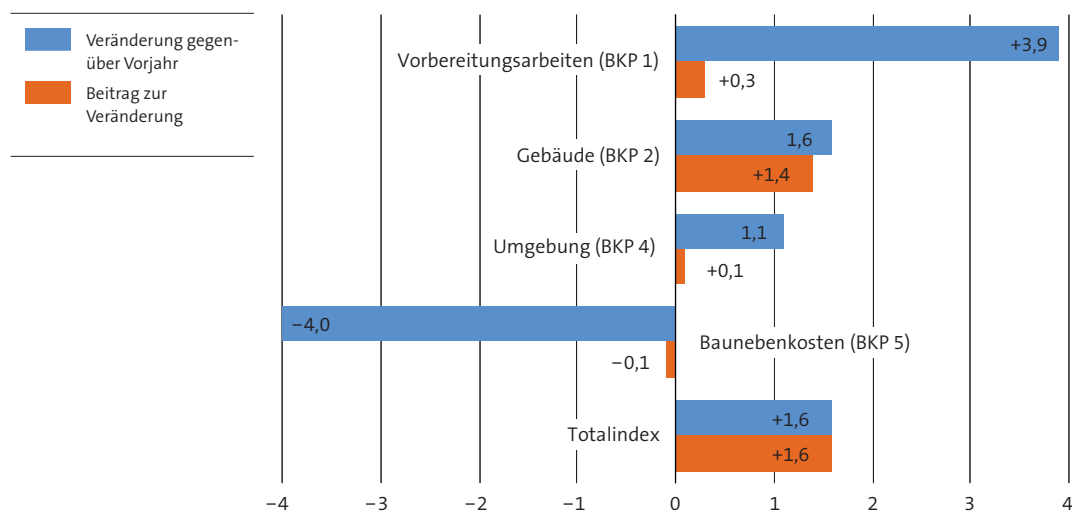
Beiträge zur Veränderung des Totalindex

Wie sich die einzelnen BKP-Hauptgruppen zwischen April 2005 und April 2006 verändert und wie stark diese einzelnen Veränderungen zum Anstieg des Totalindex beigetragen haben, zeigt die Grafik G_1.4.1. Die Indexpositionen, die zur Veränderung des Totalindex die grössten Beiträge geleistet haben, sind in der Tabelle T_1.4.1 zusammengestellt.

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

index aus. Die Gattungen *Beton- und Stahlbetonarbeiten (BKP 211.5)* und *Kanalisationen im Gebäude (BKP 211.1)* beispielsweise verzeichneten zwischen April 2005 und April 2006 beide ein Plus von 4,1 Prozent. Der Beitrag zur Veränderung des Totalindex der *Beton- und Stahlbetonarbeiten (BKP 211.5; Gewicht: 14,8%)* war aber 59-mal grösser als derjenige der schwach gewichteten *Kanalisationen im Gebäude (BKP 211.1; Gewicht: 0,2%)*.

Zürcher Index der Wohnbaupreise ► Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2005–April 2006 G_1.4.1



Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Die wichtigsten Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2006

T_1.4.1

BKP-Nr.	Art der Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
				April 2006	April 05 – April 06	April 05 – April 06
+	211	Baumeisterarbeiten	21,9342	103,8	+3,8	+0,8323
	211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,75	104,1	+4,1	+0,6059
	211.6	Maurerarbeiten	3,7677	103,3	+3,3	+0,1261
	271	Verputzarbeiten (innere)	2,8552	104,4	+4,4	+0,1256
	291	Architekt	8,1102	101,5	+1,5	+0,1223
	174	Anker	2,1547	103,7	+3,7	+0,0787
	161	Strassen	1,3064	105,6	+5,6	+0,0732
	292	Bauingenieur	2,8086	102,5	+2,5	+0,0710
	211	Baustelleneinrichtung	2,3248	102,8	+2,8	+0,0640
	172	Baugrubenabschlüsse	1,7487	103,6	+3,6	+0,0634
	226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,4154	102,4	+2,4	+0,0586
	421	Gärtnerarbeiten	4,3195	101,0	+1,0	+0,0433
	273	Innentüren aus Holz	1,0822	103,9	+3,9	+0,0427
	201.1	Erdarbeiten	6,3836	100,7	+0,7	+0,0416
	221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,1878	101,7	+1,7	+0,0376
	281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7992	102,0	+2,0	+0,0354
	23	Elektroanlagen	3,6847	100,9	+0,9	+0,0316
	191	Architekt	0,7063	103,6	+3,6	+0,0256
	273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,4564	104,9	+4,9	+0,0223
	258	Kücheneinrichtungen	3,8859	100,6	+0,6	+0,0220
	281	Unterlagsböden	1,0878	101,7	+1,7	+0,0187
	211.3	Baumeisteraushub	0,4922	103,6	+3,6	+0,0176
	192	Bauingenieur	0,4942	103,0	+3,0	+0,0148
	123	Unterfangungen	0,287	104,9	+4,9	+0,0142
	244	Lüftungsanlagen	1,1391	100,9	+0,9	+0,0108
	287	Baureinigung	0,2098	104,9	+4,9	+0,0102
	221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,7002	101,4	+1,4	+0,0100
	211.1	Gerüste	0,3718	102,5	+2,5	+0,0094
	211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,2277	104,1	+4,1	+0,0093
	224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1,6435	100,5	+0,5	+0,0088
	228.1	Rolläden	0,1986	104,3	+4,3	+0,0086
	423	Ausstattungen, Geräte	0,1431	106,0	+6,0	+0,0086
	283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen	0,8834	100,8	+0,8	+0,0075
	273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3133	102,3	+2,3	+0,0072
	281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	1,207	100,6	+0,6	+0,0070
	496.5	Landschaftsarchitekt	0,8898	100,8	+0,8	+0,0069
	214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,277	102,4	+2,4	+0,0065
	212.2	Elemente aus Beton	0,546	101,0	+1,0	+0,0054
	241–243/247–249	Heizungsanlagen	2,1526	99,7	–0,3	–0,0075
	295	Sanitäringenieur	0,9609	99,1	–0,9	–0,0089
	227.1	Äussere Malerarbeiten	0,3872	96,8	–3,2	–0,0122
	281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	0,3151	95,7	–4,3	–0,0135
	272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,7661	99,0	–1,0	–0,0184
	225.1	Fugendichtungen	0,2069	89,3	–10,7	–0,0221
	282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	0,7304	94,7	–5,3	–0,0385
	251–256	Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen	6,7143	98,8	–1,2	–0,0790
	542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,2164	95,4	–4,6	–0,1020

1.5

Indexpositionen mit einem Gewicht von über 2 Prozent

Vonden 68 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 *Gebäude*

(*BKP 2*); so auch die mit Abstand am stärksten gewichteten *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (*BKP 211.5*; *Gewicht: 14,8%*). Zusammen haben die in der Tabelle T_1.5.1 aufgeführten 16 Indexpositionen ein Gewicht von gut 70 Prozent.

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2006

T_1.5.1

BKP-Nr.	Art der Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
				April 2006	April 05 – April 06	April 05 – April 06
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,7500	104,1	April 2006	April 05 – April 06	April 05 – April 06
291	Architekt	8,1102	101,5		+4,1	+0,6059
251–256	Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen	6,7143	98,8		+1,5	+0,1223
201.1	Erdarbeiten	6,3836	100,7		-1,2	-0,0790
421	Gärtnerarbeiten	4,3195	101,0		+0,7	+0,0416
258	Kücheneinrichtungen	3,8859	100,6		+1,0	+0,0433
211.6	Maurerarbeiten	3,7677	103,3		+0,6	+0,0220
23	Elektroanlagen	3,6847	100,9		+3,3	+0,1261
271	Verputzarbeiten (innere)	2,8552	104,4		+0,9	+0,0316
292	Bauingenieur	2,8086	102,5		+4,4	+0,1256
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,4154	102,4		+2,5	+0,0710
211	Baustelleneinrichtung	2,3248	102,8		+2,4	+0,0586
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,2164	95,4		+2,8	+0,0640
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,1878	101,7		-4,6	-0,1020
174	Anker	2,1547	103,7		+1,7	+0,0376
241–243/247–249	Heizungsanlagen	2,1526	99,7		+3,7	+0,0787
					-0,3	-0,0075

2 DIE DETAILLIERTEN ERGEBNISSE 2006

2.1 Vorbereitungsarbeiten

Die Indexziffer der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) stieg im April 2006 gegenüber der Vorerhebung um durchschnittlich 3,9 Prozent und damit etwas schwächer als vor einem Jahr (+3,8%). Mit Ausnahme der Gattung *Offene Wasserhaltung* (BKP 176.0), die lediglich um 0,8 Prozent anstieg, er-

höhten sich die verschiedenen BKP-Untergruppen zwischen 3,0 Prozent (BKP 192: *Bauingenieurhonorar*) und 5,6 Prozent (*Strassen*, BKP 161: *Strassen*). Der Gewichtsanteil der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) am Totalindex beträgt 7,1 Prozent.

2.2 Gebäude

Die Preise für die Bauleistungen der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) stiegen im Berichtsjahr um durchschnittlich 1,6 Prozent (Vorjahr: +2,5%). Am Totalindex ist diese Hauptgruppe mit einem Gewicht von 84,7 Prozent beteiligt.

Der Teilindex der Gruppe *Baugrube* (BKP 20) stieg um 0,7 Prozent. In der Gruppe *Rohbau 1* (BKP 21) – der Gruppe mit dem grössten Gewicht – nahm die Indexziffer um 3,7 Prozent zu. Zu diesem Anstieg trugen vor allem höhere Preise in den Gattungen *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5: +4,1%) und *Mauerarbeiten* (BKP 211.6: +3,3%) bei; aber auch die Preisniveaus aller andern Baugattungen dieser Gruppe lagen im April 2006 höher als vor einem Jahr. Die Indexziffer der Gruppe *Rohbau 2* (BKP 22) stieg um durchschnittlich 1,4 Prozent. Zunahmen verzeichneten insbesondere die Gattung *Fenster aus Holz/Metall* (BKP 221.1: +1,7%) und die Untergruppe *Spenglerarbeiten* (BKP 222: +4,6%), Abnahmen die Gattung *Fugendichtung* (BKP 225.1: -10,7%) und die Untergruppe *Äussere Oberflächenbehandlungen* (BKP 227: -3,2%).

Das Preisniveau der Gruppe *Elektroanlagen* (BKP 23) stieg gegenüber der Vorerhebung um 0,9 Prozent. Die Indexziffer der Gruppe *Sanitäranlagen* (BKP 25) sank dagegen um 0,5 Prozent, wobei sich die beiden Untergruppen gegensätzlich entwickelten: Der Index der *Sanitärapparate*, *Sanitärleitungen*, *Däm-*

mungen (BKP 251–256) sank um 1,2 Prozent, derjenige der *Kücheneinrichtungen* (BKP 258) stieg um 0,6 Prozent.

Im Bereich der Hauptgruppe *Ausbau 1* (BKP 27) stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 2,3 Prozent. Höhere Indizes wiesen die Untergruppen *Gipserarbeiten* (BKP 271: +3,8%) und *Schreinerarbeiten* (BKP 273: +3,9%) aus, tiefere die Untergruppen *Metallbauarbeiten* (BKP 272: -0,9%) – dies obwohl die Preise in der Gattung *Metallbaufertigteile* (BKP 272.1) um 1,1 Prozent stiegen – und *Schliessanlagen* (BKP 275: -2,9%).

Die Indexziffer der Untergruppe *Ausbau 2* (BKP 28) stieg um durchschnittlich 0,4 Prozent. In der Hauptgruppe *Bodenbeläge* (BKP 281) nahm der Index insgesamt um 1,1 Prozent zu; lediglich in der Gattung *Bodenbeläge Plattenarbeiten* (BKP 281.6) sanken die Preise (-4,3%). Die Indexziffer der Hauptgruppe *Deckenbekleidungen* (BKP 283) stieg um 0,8 Prozent, diejenige der Hauptgruppe *Baureinigung* (BKP 287) gar um 4,9 Prozent. Während die Untergruppe *Innere Oberflächenbehandlungen* (BKP 285) stabil blieb, ging das Preisniveau in der Untergruppe *Wandbeläge, Wandbekleidungen* (BKP 282) um 5,3 Prozent zurück.

Die *Honorare* (BKP 29) für den Architekten, den Bauingenieur und die verschiedenen Fachingenieure stiegen insgesamt um 1,4 Prozent.

2.3

Umgebung

Die Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) verzeichnete zwischen April 2005 und April 2006 einen Anstieg um durchschnittlich 1,1 Prozent (Vorjahr: +0,2%). Die Gruppe *Gartenanlagen* (BKP 42) wurde um 1,1 Prozent teurer, wobei für *Gärtnerarbeiten* (BKP 421) 1,0 Prozent und für *Ausstattungen, Geräte* (BKP 423)

6,0 Prozent mehr bezahlt werden musste. Die *Honorare* (BKP 49) für den Architekten und den Landschaftsarchitekten stiegen insgesamt um 0,8 Prozent. Die Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) hat am Totalindex einen Gewichtsanteil von 5,6 Prozent.

2.4

Baunebenkosten und Übergangskonten

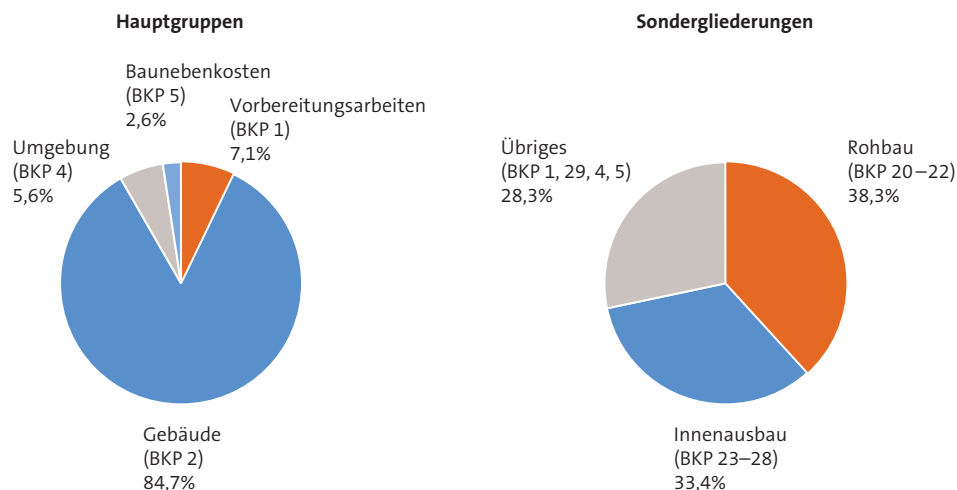
In der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) sank das Preisniveau gegenüber der Vorerhebung um 4,0 Prozent (Vorjahr: +1,7%). Verantwortlich dafür war der gegenüber dem Vorjahr um einen Viertelprozentpunkt tiefere Richtsatz der Zürcher Kantonalbank für Wohnbaukredite (3,75 Prozent, inklusive Kommission). Diese Zinssatzsenkung führte in der Untergruppe *Baukreditzinsen, Bankspesen* (BKP 542) zu einer um 4,6 Prozent tieferen Indexziffer. Der Prämienansatz der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für die obligatorische

Bauzeitversicherung blieb gegenüber dem Vorjahr stabil (0,32 Promille). Dennoch stieg der Index der Untergruppe *Bauzeitversicherungen* (BKP 531) um 1,6 Prozent, da die Gebäudekosten gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen sind (*Gebäude*, BKP 2: +1,6%). Die Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) ist mit einem Gewichtsanteil von 2,6 Prozent die am schwächsten gewichtete Hauptgruppe des Zürcher Index der Wohnbaupreise.

Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Gewichtung (%) nach Hauptgruppen und Sondergliederungen, April 2005

6_2.1



Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2005 und April 2006

T. 2.1



BKP-Nr. 1	Art der Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2005	April 2006	April 04–April 05	April 05–April 06	April 05–April 06
...	Total (BKP 1, 2, 4 und 5)	100,0000	100,0	101,6	2,4	1,6	1,6183
1	Vorbereitungsarbeiten	7,0823	100,0	103,9	3,8	3,9	0,2764
12	Sicherungen, Provisorien	0,2870	100,0	104,9	...	4,9	0,0142
123	Unterfangungen	0,2870	100,0	104,9	...	4,9	0,0142
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	0,1025	100,0	104,2	4,0	4,2	0,0043
151	Erdarbeiten	0,0797	100,0	104,2	...	4,2	0,0033
152	Kanalisationsleitungen	0,0228	100,0	104,2	...	4,2	0,0010
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	1,3064	100,0	105,6	...	5,6	0,0732
161	Strassen	1,3064	100,0	105,6	...	5,6	0,0732
17	Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	4,1859	100,0	103,4	2,7	3,4	0,1443
172	Baugrubenabschlüsse	1,7487	100,0	103,6	...	3,6	0,0634
174	Anker	2,1547	100,0	103,7	...	3,7	0,0787
176	Wasserhaltung	0,2825	100,0	100,8	...	0,8	0,0022
176.0	Offene Wasserhaltung	0,2825	100,0	100,8	...	0,8	0,0022
19	Honorare	1,2005	100,0	103,4	3,1	3,4	0,0404
191	Architekt	0,7063	100,0	103,6	...	3,6	0,0256
192	Bauingenieur	0,4942	100,0	103,0	...	3,0	0,0148
2	Gebäude	84,7190	100,0	101,6	2,5	1,6	1,3825
20	Baugrube	6,3836	100,0	100,7	7,7	0,7	0,0416
201	Baugrubenaushub	6,3836	100,0	100,7	...	0,7	0,0416
201.1	Erdarbeiten	6,3836	100,0	100,7	...	0,7	0,0416
21	Rohbau 1	22,7572	100,0	103,7	2,9	3,7	0,8442
211	Baumeisterarbeiten	21,9342	100,0	103,8	...	3,8	0,8323
211.0	Baustelleneinrichtung	2,3248	100,0	102,8	...	2,8	0,0640
211.1	Gerüste	0,3718	100,0	102,5	...	2,5	0,0094
211.3	Baumeisteraushub	0,4922	100,0	103,6	...	3,6	0,0176
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,2277	100,0	104,1	...	4,1	0,0093
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,7500	100,0	104,1	...	4,1	0,6059
211.6	Maurerarbeiten	3,7677	100,0	103,3	...	3,3	0,1261
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk	0,5460	100,0	101,0	...	1,0	0,0054
212.2	Elemente aus Beton	0,5460	100,0	101,0	...	1,0	0,0054
214	Montagebau in Holz	0,2770	100,0	102,4	...	2,4	0,0065
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,2770	100,0	102,4	...	2,4	0,0065
22	Rohbau 2	9,1279	100,0	101,4	0,4	1,4	0,1306
221	Fenster, Aussentüren, Tore	2,8880	100,0	101,6	...	1,6	0,0476
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,1878	100,0	101,7	...	1,7	0,0376
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,7002	100,0	101,4	...	1,4	0,0100
222	Spenglerarbeiten	0,8226	100,0	104,6	...	4,6	0,0378
224	Bedachungsarbeiten	1,6435	100,0	100,5	...	0,5	0,0088
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1,6435	100,0	100,5	...	0,5	0,0088
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	0,2069	100,0	89,3	...	-10,7	-0,0221
225.1	Fugendichtungen	0,2069	100,0	89,3	...	-10,7	-0,0221
226	Fassadenputze	2,4154	100,0	102,4	...	2,4	0,0586
226.2	Verputzte Aussenwärmmedämmungen	2,4154	100,0	102,4	...	2,4	0,0586
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	0,3872	100,0	96,8	...	-3,2	-0,0122
227.1	Äussere Malerarbeiten	0,3872	100,0	96,8	...	-3,2	-0,0122
227.1a	Malerarbeiten ²	0,3130	100,0	97,0	...	-3,0	-0,0093
227.1b	Graffitienschutz ²	0,0742	100,0	96,1	...	-3,9	-0,0029
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	0,7643	100,0	101,6	...	1,6	0,0121
228.1	Rolläden	0,1986	100,0	104,3	...	4,3	0,0086
228.2	Lamellenstoren	0,3332	100,0	100,1	...	0,1	0,0004
228.3	Sonnenstoren	0,2325	100,0	101,3	...	1,3	0,0031
23	Elektroanlagen	3,6847	100,0	100,9	-1,0	0,9	0,0316
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	3,2917	100,0	100,1	3,5	0,1	0,0033
241–243/ 247–249	Heizungsanlagen	2,1526	100,0	99,7	...	-0,3	-0,0075
244	Lüftungsanlagen	1,1391	100,0	100,9	...	0,9	0,0108

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2005 und April 2006



T. 2.1

BKP-Nr.	Art der Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2005	April 2006	April 04 – April 05	April 05 – April 06	April 05 – April 06
25	Sanitäranlagen	10,6002	100,0	99,5	2,7	-0,5	-0,0570
251–256	Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen	6,7143	100,0	98,8	...	-1,2	-0,0790
258	Kücheneinrichtungen	3,8859	100,0	100,6	...	0,6	0,0220
26	Transportanlagen	1,3794	100,0	99,8	-2,4	-0,2	-0,0025
261	Aufzüge	1,3794	100,0	99,8	...	-0,2	-0,0025
27	Ausbau 1	7,2920	100,0	102,3	4,0	2,3	0,1709
271	Gipserarbeiten	3,2289	100,0	103,8	...	3,8	0,1218
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,8552	100,0	104,4	...	4,4	0,1256
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	0,3737	100,0	99,0	...	-1,0	-0,0038
272	Metallbauarbeiten	2,0967	100,0	99,1	...	-0,9	-0,0198
272.1	Metallbaufertigteile	0,2363	100,0	101,1	...	1,1	0,0026
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,7661	100,0	99,0	...	-1,0	-0,0184
272.4	Schutzraumteile	0,0943	100,0	95,8	...	-4,2	-0,0040
273	Schreinerarbeiten	1,8519	100,0	103,9	...	3,9	0,0722
273.0	Innentüren aus Holz	1,0822	100,0	103,9	...	3,9	0,0427
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,4564	100,0	104,9	...	4,9	0,0223
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3133	100,0	102,3	...	2,3	0,0072
275	Schliessenanlagen	0,1145	100,0	97,1	...	-2,9	-0,0033
28	Ausbau 2	7,1575	100,0	100,4	1,2	0,4	0,0315
281	Bodenbeläge	4,7414	100,0	101,1	...	1,1	0,0523
281.0	Unterlagsböden	1,0878	100,0	101,7	...	1,7	0,0187
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,3196	100,0	101,3	...	1,3	0,0040
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	0,0127	100,0	105,1	...	5,1	0,0007
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	1,2070	100,0	100,6	...	0,6	0,0070
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	0,3151	100,0	95,7	...	-4,3	-0,0135
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7992	100,0	102,0	...	2,0	0,0354
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	0,7304	100,0	94,7	...	-5,3	-0,0385
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	0,7304	100,0	94,7	...	-5,3	-0,0385
283	Deckenbekleidungen	0,8834	100,0	100,8	...	0,8	0,0075
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen	0,8834	100,0	100,8	...	0,8	0,0075
285	Innere Oberflächenbehandlungen	0,5925	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
285.1	Innere Malerarbeiten	0,5925	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
287	Baureinigung	0,2098	100,0	104,9	...	4,9	0,0102
29	Honorare	13,0448	100,0	101,4	2,1	1,4	0,1883
291	Architekt	8,1102	100,0	101,5	...	1,5	0,1223
292	Bauingenieur	2,8086	100,0	102,5	...	2,5	0,0710
293	Elektroingenieur	0,6156	100,0	100,6	...	0,6	0,0039
294	HLKK-Ingenieur ³	0,5495	100,0	100,0	...	-	0,0000
295	Sanitäringenieur	0,9609	100,0	99,1	...	-0,9	-0,0089
4	Umgebung	5,6480	100,0	101,1	0,2	1,1	0,0609
42	Gartenanlagen	4,4889	100,0	101,2	-0,3	1,2	0,0520
421	Gärtnerarbeiten	4,3195	100,0	101,0	...	1,0	0,0433
422	Einfriedungen	0,0263	100,0	100,2	...	0,2	0,0001
423	Ausstattungen, Geräte	0,1431	100,0	106,0	...	6,0	0,0086
49	Honorare	1,1591	100,0	100,8	0,0	0,8	0,0089
491	Architekt	0,2693	100,0	100,7	...	0,7	0,0020
496	Spezialisten	0,8898	100,0	100,8	...	0,8	0,0069
496.5	Landschaftsarchitekt	0,8898	100,0	100,8	...	0,8	0,0069
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	2,5507	100,0	96,0	1,7	-4,0	-0,1015
51	Bewilligungen, Gebühren	0,3072	100,0	100,0	0,2	-	-
511	Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)	0,3072	100,0	100,0	...	-	-
53	Versicherungen	0,0271	100,0	101,6	2,5	1,6	0,0005
531	Bauzeitversicherungen	0,0271	100,0	101,6	...	1,6	0,0005
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,2164	100,0	95,4	2,4	-4,6	-0,1020
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,2164	100,0	95,4	...	-4,6	-0,1020

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

2 Im Baukostenplan (BKP) 2001 nicht separat aufgeführt.

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

KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG

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

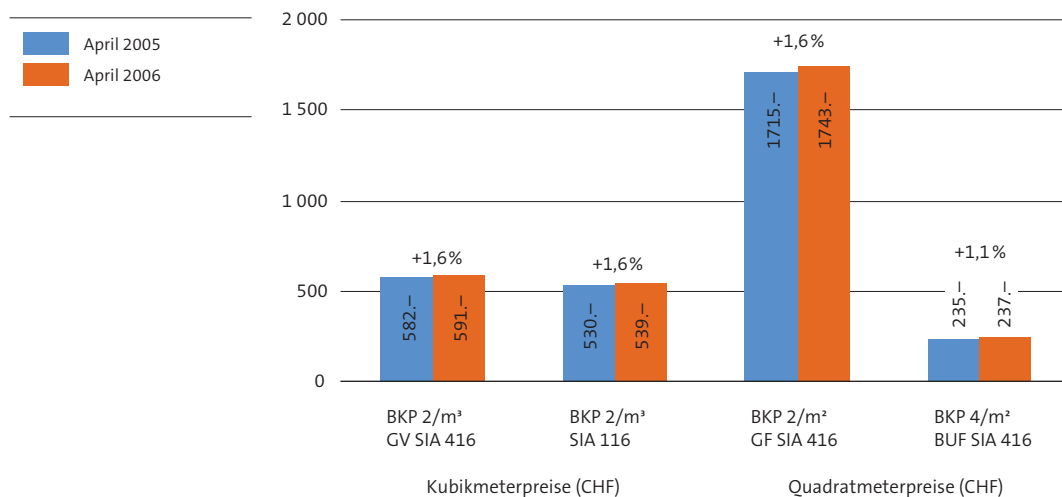
Beispielsweise ist die grosse Zahl an Tiefgaragenparkplätzen – 47 auf 23 Wohnungen – eher ungewöhnlich. Die Tiefgarage hat eine Fläche von 1398 Quadratmetern (rund 28% der Geschossfläche) und ein Volumen von 4612 Kubikmetern (rund 31% des Gebäudevolumens). Gemäss Bauabrechnung für das Indexhaus in Zürich Schwamendingen verursachte die Tiefgarage 19,5 Prozent der Gesamtkosten (BKP 1, 2, 4, 5), 18,5 Prozent der Gebäudekosten (BKP 2) und 24,0 Prozent der Kosten für die Umgebung (BKP 4).

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

Kostenkennwerte ¹ für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4)

G_3.1.1

► Quadrat-/Kubikmeterpreise (CHF) und Veränderungsdaten, April 2005 und April 2006



1 Kostenkennwerte gerundet. Siehe auch Glossar.

3.1

Kubik- und Quadratmeterpreise für das Gebäude

Der nach der SIA-Norm 416 berechnete Kubikmeterpreis für das *Gebäude* (BKP 2) lag im April 2006 bei 591 Franken und der nach der gleichen Norm berechnete Quadratmeterpreis bei rund 1743 Franken. Der Kubikmeterpreis nach der alten, nicht mehr gül-

tigen SIA-Norm 116 betrug rund 539 Franken. Der *Rohbau* (BKP 20–22) verursachte etwas über 45 Prozent dieser Beträge, der *Innenausbau* (BKP 23–28) 39 Prozent und die *Honorare* (BKP 29) gut 15 Prozent (T_3.1.1 bis T_3.1.3).

Gebäudekosten – Kubikmeterpreise► BKP 2/m³, GV SIA 416¹, April 2005 und April 2006

T_3.1.1

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

BKP-Nr.	Art der Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2005	April 2006	April 2005	April 2006	April 04–April 05	April 05–April 06
2	Gebäude	100,000	100,000	581,54	591,03	...	+1,6
20	Baugrube	7,535	7,462	43,82	44,11	...	+0,7
21	Rohbau 1	26,863	27,41	156,21	162,01	...	+3,7
22	Rohbau 2	10,773	10,755	62,66	63,55	...	+1,4
23	Elektroanlagen	4,349	4,316	25,29	25,51	...	+0,9
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3,886	3,826	22,6	22,62	...	+0,1
25	Sanitäranlagen	12,512	12,245	72,76	72,37	...	-0,5
26	Transportanlagen	1,628	1,599	9,47	9,45	...	-0,2
27	Ausbau 1	8,607	8,668	50,06	51,23	...	+2,3
28	Ausbau 2	8,449	8,35	49,13	49,35	...	+0,4
29	Honorare	15,398	15,369	89,54	90,84	...	+1,4
Sondergliederungen							
20–22	Rohbau	45,171	45,627	262,69	269,67	...	+2,7
23–28	Innenausbau	39,431	39,004	229,31	230,53	...	+0,5

1 Gebäudevolumen (GV) des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 416 = 14 767m³. Siehe auch Glossar.**Gebäudekosten – Kubikmeterpreise**► BKP 2/m³, SIA 116¹, April 2005 und April 2006

T_3.1.2

BKP-Nr.	Art der Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 116		Veränderung (%)	
		April 2005	April 2006	April 2005	April 2006	April 04–April 05	April 05–April 06
2	Gebäude	100,000	100,000	530,10	538,75	...	+1,6
20	Baugrube	7,535	7,462	39,94	40,20	...	+0,7
21	Rohbau 1	26,863	27,410	142,40	147,68	...	+3,7
22	Rohbau 2	10,773	10,755	57,12	57,93	...	+1,4
23	Elektroanlagen	4,349	4,316	23,06	23,25	...	+0,9
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3,886	3,826	20,60	20,62	...	+0,1
25	Sanitäranlagen	12,512	12,245	66,33	65,97	...	-0,5
26	Transportanlagen	1,628	1,599	8,63	8,62	...	-0,2
27	Ausbau 1	8,607	8,668	45,63	46,70	...	+2,3
28	Ausbau 2	8,449	8,350	44,79	44,98	...	+0,4
29	Honorare	15,398	15,369	81,62	82,80	...	+1,4
Sondergliederungen							
20–22	Rohbau	45,171	45,627	239,46	245,81	...	+2,7
23–28	Innenausbau	39,431	39,004	209,02	210,14	...	+0,5

1 Gebäudevolumen des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 116 = 16 200m³. Siehe auch Glossar.**Gebäudekosten – Quadratmeterpreise**► BKP 2/m², GF SIA 416¹, April 2005 und April 2006

T_3.1.3

BKP-Nr.	Art der Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2005	April 2006	April 2005	April 2006	April 04–April 05	April 05–April 06
2	Gebäude	100,000	100,000	1 715,13	1 743,12	...	+1,6
20	Baugrube	7,535	7,462	129,24	130,08	...	+0,7
21	Rohbau 1	26,863	27,410	460,72	477,81	...	+3,7
22	Rohbau 2	10,773	10,755	184,79	187,44	...	+1,4
23	Elektroanlagen	4,349	4,316	74,60	75,24	...	+0,9
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3,886	3,826	66,64	66,71	...	+0,1
25	Sanitäranlagen	12,512	12,245	214,60	213,45	...	-0,5
26	Transportanlagen	1,628	1,599	27,93	27,88	...	-0,2
27	Ausbau 1	8,607	8,668	147,63	151,09	...	+2,3
28	Ausbau 2	8,449	8,350	144,90	145,54	...	+0,4
29	Honorare	15,398	15,369	264,09	267,90	...	+1,4
Sondergliederungen							
20–22	Rohbau	45,171	45,627	774,75	795,33	...	+2,7
23–28	Innenausbau	39,431	39,004	676,29	679,89	...	+0,5

1 Geschossfläche (GF) des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 416 = 5 007m². Siehe auch Glossar.

3.2

Quadratmeterpreise für die Umgebung

Der Quadratmeterpreis für die bearbeitete Umgebungsfläche (BUF) gemäss SIA-Norm 416 in der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) betrug im April 2006 rund 237 Franken. Vier Fünftel davon entfielen

auf die *Gartenanlagen* (BKP 42), ein Fünftel auf die *Honorare* (BKP 49) des Architekten und des Landschaftsarchitekten (T_3.2.1).

Umgebungskosten – Quadratmeterpreise

► BKP 4/m², BUF SIA 416¹, April 2005 und April 2006

T_3.2.1

BKP-Nr.	Art der Bauleistung	Anteil (%) an den Umgebungskosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2005	April 2006	April 2005	April 2006	April 04–April 05	April 04–April 05
4	Umgebung	100,0000	100,0000	234,74	237,27	...	+1,1
42	Gartenanlagen	79,477	79,540	186,56	188,72	...	+1,2
49	Honorare	20,523	20,460	48,18	48,54	...	+0,7

1 Bearbeitete Umgebungsfläche (BUF) beim Zürcher Indexhaus gemäss SIA 416 = 2 439m². Siehe auch Glossar.

4

ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE SEIT 1914

Erstmals wurden im Jahr 1932 Zürcher Baupreisindizes veröffentlicht, und zwar unter dem Namen Zürcher Index der Wohnbaukosten mit Ergebnissen seit 1920 auf der Basis 1914. Seither ist der Index, der seit April 2006 Zürcher Index der Wohnbaupreise heisst, mehrmals revidiert und jeweils auf eine neue Basis gestellt worden; letztmals im April 2005.

4.1

Indizes früherer Basisjahre

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

ein neues Indexhaus gewählt – wie auch bei den Berechnungsgrundlagen.

Die Indizes der früheren Basisjahre erreichten im April 2006 folgende Punktestände: 1333,2 Punkte auf der Basis Juni 1914; 944,5 Punkte auf der Basis Juni 1939; 443,5 Punkte auf der Basis August 1957; 296,5 Punkte auf der Basis Oktober 1966; 183,4 Punkte auf der Basis April 1977; 124,8 Punkte auf der Basis Oktober 1988; 111,9 Punkte auf der Basis April 1998; 101,6 Punkte auf der Basis April 2005 (T_4.1.1).

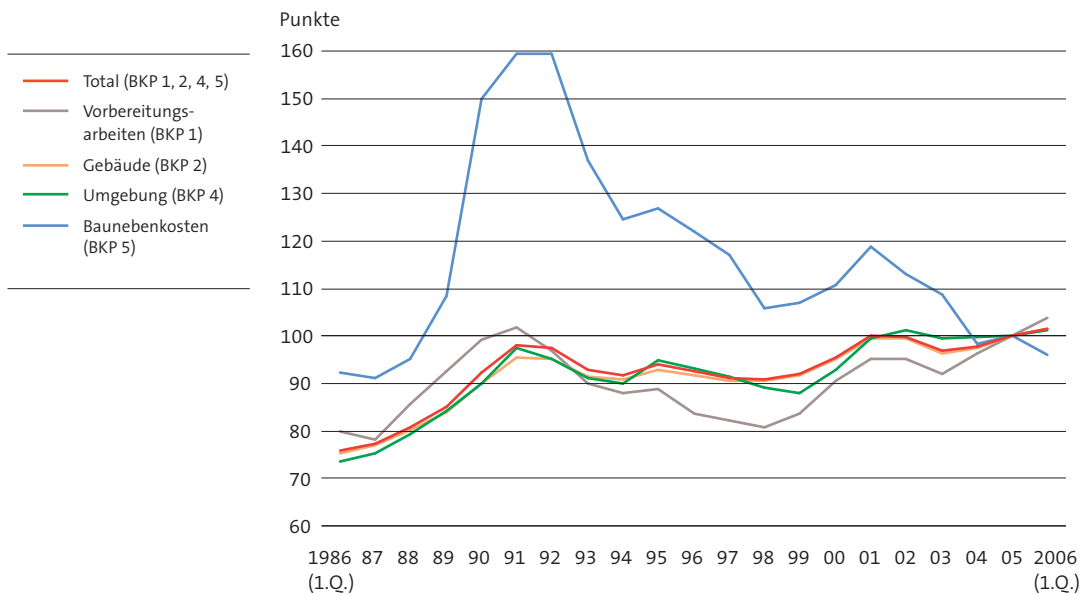
Zürcher Index der Wohnbaupreise
 ► Entwicklung des Totalindex, 1914–2006

T_4.1.1

Basis	Index (Punkte) zur Zeit der Basis	Veränderung (%) gegenüber			
		April 2005	April 2006	Vorjahr	Basis
				April 05 – April 06	Basisjahr – April 06
Juni 1914	100,0	1 312,0	1 333,2	+1,6	+1 233,2
Juni 1939	100,0	929,5	944,5	+1,6	+ 844,5
August 1957	100,0	436,4	443,5	+1,6	+ 343,5
Oktober 1966	100,0	291,7	296,5	+1,6	+ 196,5
April 1977	100,0	180,5	183,4	+1,6	+83,4
Oktober 1988	100,0	122,8	124,8	+1,6	+24,8
April 1998	100,0	110,2	111,9	+1,6	+11,9
April 2005	100,0	100,0	101,6	+1,6	+1,6

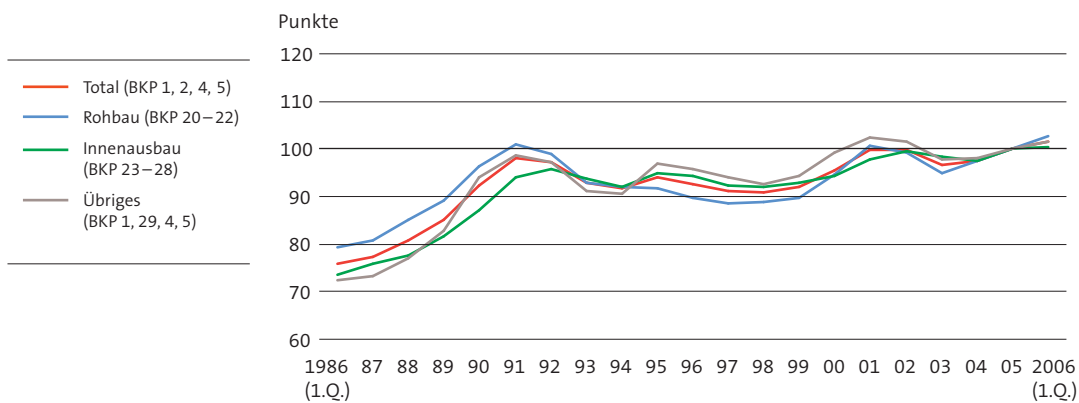
Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100
 ► Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1986–April 2006

G_4.1.1



Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100
 ► Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1986–April 2006

G_4.1.2



5 KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE

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

Nicht nach der Offertenmethode werden die Honorare erfasst. Diese werden nach der Methode berechnet, wie sie das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich bei seinen Bauprojekten anwendet, das heisst, sie werden nach einem bestimmten Schlüssel aufgrund der Bausumme hochgerechnet.

5.1 Baupreisindizes sind Laspeyres-Indizes

Die gemeldeten Preise der Berichtersteller werden in Elementarindizes umgewandelt. Zwischen zwei aufeinander folgenden Perioden werden nur Preise desselben Berichterstatters für die gleiche Bauleistung miteinander verglichen. Anschliessend wird für jede Bauleistung das arithmetische Mittel der verschiedenen Elementarindizes berechnet. So erhält man gewichtete Indexexpositionen für die einzelnen Bauleistungen (in der Regel BKP-Gattungen bzw. BKP-Untergruppen). Der Zürcher Index der Wohnbaupreise weist 68 solcher Indexexpositionen auf. Diese wiederum werden unter Berücksichtigung ihrer Gewichtungen zu Hauptgruppen und schliesslich zum Total

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

Die Preise, die in die Berechnung des Index und der Kostenkennwerte (Kubik- und Quadratmeterpreise) einfließen, sind Nettopreise, das heisst Preise abzüglich Rabatt und Skonto. Die Mehrwertsteuer – zur Zeit 7,6 Prozent – ist hingegen in den Preisen inbegriffen. 62,3 Prozent der für den Stichtag 1. April 2006 eingereichten Preisofferten waren höher als im Vorjahr, 17,1 Prozent tiefer und 20,6 Prozent unverändert.

5.2 Neues Indexhaus in Schwamendingen

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

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

3½-Zimmerwohnungen – sowie 47 Tiefgaragenparkplätze. Gebaut wurde es 2002/2003 unter der Leitung der Stadtzürcher Firma Gutknecht Jäger Architektur GmbH (Fotos auf Seite 27).

5.3 Baupreisindex statt Baukostenindex

Neu ist nicht nur das Indexhaus, sondern auch der Indexname. Denn der Zürcher Index ist ein Preis- und nicht ein Kostenindex, wie sein bisheriger Name Zürcher Index der Wohnbaukosten vermuten liess. Ein Baukostenindex berücksichtigt nur die den Bauunternehmen für die Ausführung einer Bauleistung anfallenden Kosten ohne deren allfälligen Gewinne oder Verluste einzubeziehen. Im Gegensatz dazu gibt

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

6

INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

6.1

Nouvelle base de l'indice – nouvel immeuble de référence

Entre avril 2005 et avril 2006 l'indice zurichois des prix de la construction de logements a augmenté de 1,6 pour cent et atteint le niveau de 101,6 points sur la nouvelle base de 100 en avril 2005. L'indice a été révisé. Il se base maintenant sur un immeuble collectif situé en ville de Zurich à Schwamendingen (Hohmoos 2, 2a et 2b). Cet immeuble appartient à la société coopérative «Sunnige Hof» et comprend 23 appartements – deux de deux pièces et demi, dix-huit de quatre pièces et demi et trois de trois pièces et demi – ainsi que 47 parkings dans un garage souterrain. Il a été construit dans les années 2002/2003 sous la direction de l'entreprise zurichoise «Gutknecht Jäger Architektur GmbH». On peut commander un résumé de la description de l'immeuble à l'office de statistique de la ville de Zurich, cependant seulement en allemand.

Non seulement l'immeuble de référence est nouveau mais aussi le nom de l'indice. En effet, l'indice zurichois est un indice des prix et non des coûts comme le nom qu'il avait jusqu'à maintenant, à savoir indice des coûts de la construction, le laissait sup-

poser. Un indice des coûts de la construction prend uniquement en considération les coûts qu'aura une entreprise de construction pour fournir une certaine prestation, sans tenir compte des éventuelles plus- ou moins-values qu'elle réalisera. Un indice des prix de la construction, lui, donne des renseignements sur les prix que devra payer un maître d'ouvrage pour construire l'immeuble de référence. Les éventuelles plus- ou moins-values des entreprises de construction sont donc également incluses dans ces prix. Un indice des prix reflète donc le développement de l'offre et de la demande, elles-mêmes dépendantes de l'évolution de la conjoncture.

Les prix qui sont utilisés pour calculer l'indice et les prix au mètre cube et au mètre carré sont des prix nets, c'est-à-dire les prix après rabais et escomptes. Par contre, la taxe à la valeur ajoutée est incluse dans ces prix.

On trouve sur la prochaine page une version française (T_6.1) du tableau principal de cette publication (T_2.1)

Indice zurichois des prix de la construction de logements

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2005 et avril 2006

T. 6.1



N° CFC ¹	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale
			avril 2005	avril 2006	avril 04 – avril 05	avril 05 – avril 06	
...	Indice total (CFC 1, 2, 4 et 5)	100,0000	100,0	101,6	2,4	1,6	1,6183
1	Travaux préparatoires	7,0823	100,0	103,9	3,8	3,9	0,2764
12	Protections, aménagements, provisoires	0,2870	100,0	104,9	...	4,9	0,0142
123	Reprises en sous-œuvre	0,2870	100,0	104,9	...	4,9	0,0142
15	Adaptation du réseau de conduites existant	0,1025	100,0	104,2	4,0	4,2	0,0043
151	Terrassements	0,0797	100,0	104,2	...	4,2	0,0033
152	Canalisations (adaptation du réseau)	0,0228	100,0	104,2	...	4,2	0,0010
16	Adaptation des voies de circulation existantes	1,3064	100,0	105,6	...	5,6	0,0732
161	Routes	1,3064	100,0	105,6	...	5,6	0,0732
17	Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés	4,1859	100,0	103,4	2,7	3,4	0,1443
172	Enceintes de fouille	1,7487	100,0	103,6	...	3,6	0,0634
174	Ancrages	2,1547	100,0	103,7	...	3,7	0,0787
176	Epuisement des eaux	0,2825	100,0	100,8	...	0,8	0,0022
176.0	Epuisement des eaux à ciel ouvert	0,2825	100,0	100,8	...	0,8	0,0022
19	Honoraires	1,2005	100,0	103,4	3,1	3,4	0,0404
191	Architecte	0,7063	100,0	103,6	...	3,6	0,0256
192	Ingénieur civil	0,4942	100,0	103,0	...	3,0	0,0148
2	Bâtiment	84,7190	100,0	101,6	2,5	1,6	1,3825
20	Excavation	6,3836	100,0	100,7	7,7	0,7	0,0416
201	Fouilles en pleine masse	6,3836	100,0	100,7	...	0,7	0,0416
201.1	Terrassements	6,3836	100,0	100,7	...	0,7	0,0416
21	Gros œuvre 1	22,7572	100,0	103,7	2,9	3,7	0,8442
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	21,9342	100,0	103,8	...	3,8	0,8323
211.0	Installation de chantier	2,3248	100,0	102,8	...	2,8	0,0640
211.1	Echafaudages	0,3718	100,0	102,5	...	2,5	0,0094
211.3	Terrassements	0,4922	100,0	103,6	...	3,6	0,0176
211.4	Canalisations intérieures	0,2277	100,0	104,1	...	4,1	0,0093
211.5	Béton et béton armé	14,7500	100,0	104,1	...	4,1	0,6059
211.6	Maçonnerie	3,7677	100,0	103,3	...	3,3	0,1261
212	Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie	0,5460	100,0	101,0	...	1,0	0,0054
212.2	Eléments préfabriqués en béton	0,5460	100,0	101,0	...	1,0	0,0054
214	Construction en bois	0,2770	100,0	102,4	...	2,4	0,0065
214.4	Revêtements extérieurs, corniches, escaliers	0,2770	100,0	102,4	...	2,4	0,0065
22	Gros œuvre 2	9,1279	100,0	101,4	0,4	1,4	0,1306
221	Fenêtres, portes extérieures	2,8880	100,0	101,6	...	1,6	0,0476
221.1	Fenêtres en bois et métal	2,1878	100,0	101,7	...	1,7	0,0376
221.6	Portes extérieures en métal	0,7002	100,0	101,4	...	1,4	0,0100
222	Ferblanterie	0,8226	100,0	104,6	...	4,6	0,0378
224	Couverture	1,6435	100,0	100,5	...	0,5	0,0088
224.1	Etanchéités souples (toitures plates)	1,6435	100,0	100,5	...	0,5	0,0088
225	Etanchéités et isolations spéciales	0,2069	100,0	89,3	...	-10,7	-0,0221
225.1	Etanchement des joints	0,2069	100,0	89,3	...	-10,7	-0,0221
226	Crépissage de façade	2,4154	100,0	102,4	...	2,4	0,0586
226.2	Crépissage de façade isolants	2,4154	100,0	102,4	...	2,4	0,0586
227	Traitements des surfaces extérieures	0,3872	100,0	96,8	...	-3,2	-0,0122
227.1	Peinture (extérieure)	0,3872	100,0	96,8	...	-3,2	-0,0122
227.1a	Peinture ²	0,3130	100,0	97,0	...	-3,0	-0,0093
227.1b	Protection contre les graffiti ²	0,0742	100,0	96,1	...	-3,9	-0,0029
228	Fermetures extérieures, protection contre le soleil	0,7643	100,0	101,6	...	1,6	0,0121
228.1	Volets roulants	0,1986	100,0	104,3	...	4,3	0,0086
228.2	Stores à lamelles	0,3332	100,0	100,1	...	0,1	0,0004
228.3	Stores à toile	0,2325	100,0	101,3	...	1,3	0,0031
23	Installations électriques	3,6847	100,0	100,9	-1,0	0,9	0,0316
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération (installations)	3,2917	100,0	100,1	3,5	0,1	0,0033
241-243/ 247-249	Chauffage	2,1526	100,0	99,7	...	-0,3	-0,0075
244	Installations de ventilation	1,1391	100,0	100,9	...	0,9	0,0108

Indice zurichois des prix de la construction de logements

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2005 et avril 2006



T.6.1

N° CFC ¹	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale
			avril 2005	avril 2006	avril 04 – avril 05	avril 05 – avril 06	avril 05 – avril 06
25	Installations sanitaires	10,6002	100,0	99,5	2,7	-0,5	-0,0570
251–256	Appareils sanitaires, tuyauterie sanitaire, isolations d'installations sanitaires	6,7143	100,0	98,8	...	-1,2	-0,0790
258	Agencements de cuisine	3,8859	100,0	100,6	...	0,6	0,0220
26	Installations de transport	1,3794	100,0	99,8	-2,4	-0,2	-0,0025
261	Ascenseurs, monte-charge	1,3794	100,0	99,8	...	-0,2	-0,0025
27	Aménagements intérieurs 1	7,2920	100,0	102,3	4,0	2,3	0,1709
271	Plâtrerie	3,2289	100,0	103,8	...	3,8	0,1218
271.0	Crépis et enduits intérieurs	2,8552	100,0	104,4	...	4,4	0,1256
271.1	Cloisons· revêtements et habillages en plâtrerie	0,3737	100,0	99,0	...	-1,0	-0,0038
272	Ouvrages métalliques	2,0967	100,0	99,1	...	-0,9	-0,0198
272.1	Éléments métalliques préconfectionnés	0,2363	100,0	101,1	...	1,1	0,0026
272.2	Quvrages métalliques courants (serrurerie)	1,7661	100,0	99,0	...	-1,0	-0,0184
272.4	Éléments préconfectionnés pour abris P.C.	0,0943	100,0	95,8	...	-4,2	-0,0040
273	Menuiserie	1,8519	100,0	103,9	...	3,9	0,0722
273.0	Portes intérieures en bois	1,0822	100,0	103,9	...	3,9	0,0427
273.1	Armoires murales, rayonnages, etc.	0,4564	100,0	104,9	...	4,9	0,0223
273.3	Menuiserie courante	0,3133	100,0	102,3	...	2,3	0,0072
275	Systèmes de verrouillage	0,1145	100,0	97,1	...	-2,9	-0,0033
28	Aménagements intérieurs 2	7,1575	100,0	100,4	1,2	0,4	0,0315
281	Revêtements de sol	4,7414	100,0	101,1	...	1,1	0,0523
281.0	Couches de support	1,0878	100,0	101,7	...	1,7	0,0187
281.1	Revêtements de sol sans joints	0,3196	100,0	101,3	...	1,3	0,0040
281.2	Revêtements de sol, en matières synthétiques, textiles, etc.	0,0127	100,0	105,1	...	5,1	0,0007
281.5	Dallages en pierre artificielle	1,2070	100,0	100,6	...	0,6	0,0070
281.6	Carrelages	0,3151	100,0	95,7	...	-4,3	-0,0135
281.7	Revêtements de sol en bois	1,7992	100,0	102,0	...	2,0	0,0354
282	Revêtements de paroi	0,7304	100,0	94,7	...	-5,3	-0,0385
282.4	Revêtements de paroi en céramique	0,7304	100,0	94,7	...	-5,3	-0,0385
283	Faux-plafonds	0,8834	100,0	100,8	...	0,8	0,0075
283.4	Plafonds en bois et dérivés du bois	0,8834	100,0	100,8	...	0,8	0,0075
285	Traitement des surfaces intérieures	0,5925	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
285.1	Peinture intérieure	0,5925	100,0	100,0	...	0,0	0,0000
287	Nettoyage du bâtiment	0,2098	100,0	104,9	...	4,9	0,0102
29	Honoraires	13,0448	100,0	101,4	2,1	1,4	0,1883
291	Architecte	8,1102	100,0	101,5	...	1,5	0,1223
292	Ingénieur civil	2,8086	100,0	102,5	...	2,5	0,0710
293	Ingénieur électricien	0,6156	100,0	100,6	...	0,6	0,0039
294	Ingénieur CVCR ³	0,5495	100,0	100,0	...	-	0,0000
295	Ingénieur en installations sanitaires	0,9609	100,0	99,1	...	-0,9	-0,0089
4	Aménagements extérieurs	5,6480	100,0	101,1	0,2	1,1	0,0609
42	Jardins	4,4889	100,0	101,2	-0,3	1,2	0,0520
421	Jardinage	4,3195	100,0	101,0	...	1,0	0,0433
422	Clôtures	0,0263	100,0	100,2	...	0,2	0,0001
423	Equipements, engins	0,1431	100,0	106,0	...	6,0	0,0086
49	Honoraires	1,1591	100,0	100,8	0,0	0,8	0,0089
491	Architecte	0,2693	100,0	100,7	...	0,7	0,0020
496	Spécialistes	0,8898	100,0	100,8	...	0,8	0,0069
496.5	Architecte-paysagiste	0,8898	100,0	100,8	...	0,8	0,0069
5	Frais secondaires et comptes d'attente	2,5507	100,0	96,0	1,7	-4,0	-0,1015
51	Autorisations, taxes	0,3072	100,0	100,0	0,2	-	-
511	Autorisations, gabarits, taxes	0,3072	100,0	100,0	...	-	-
53	Assurances	0,0271	100,0	101,6	2,5	1,6	0,0005
531	Assurances pour travaux en cours	0,0271	100,0	101,6	...	1,6	0,0005
54	Financement à partir du début des travaux	2,2164	100,0	95,4	2,4	-4,6	-0,1020
542	Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires	2,2164	100,0	95,4	...	-4,6	-0,1020

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

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

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

7

ANHANG

7.1

Glossar

Beitrag zur Veränderung des Totalindex

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

Baukostenplan (BKP)

Der Baukostenplan ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die beim Bau einer Anlage anfallen: Grundstückserwerb, eigentliche Baukosten, Einrichtungen, Ausstattungen, Honorare und Nebenkosten aller Art. Der Baukostenplan ist eine Schweizer Norm (SN 506 500). Er wird von der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) herausgegeben; letztmals 2001.

Gliederung des Baukostenplans

Hauptgruppe = einstellige BKP-Nummer
 Gruppe = zweistellige BKP-Nummer
 Untergruppe = dreistellige BKP-Nummer
 Gattung = vierstellige BKP-Nummer

Im Zürcher Index der Wohnbaupreise kommen vier BKP-Hauptgruppen vor: Vorbereitungsarbeiten (BKP 1), Gebäude (BKP 2), Umgebung (BKP 4) sowie 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 Bauherrn 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.

Index der Wohnbaupreise, Zürcher

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

Indexhaus

Ein Indexhaus ist ein bestehendes Mehrfamilienhaus, für dessen fiktiven Bau Statistik Stadt Zürich sich jedes Jahr von Bauunternehmen aus dem Raum Zürich die Preise für alle Bauleistungen offerieren lässt. Seit April 2005 dient für die Berechnung des Zürcher Index der Wohnbaupreise ein dreiteiliges Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen und 47 Tiefgaragenparkplätzen als Referenzobjekt.

Nutzgebäude

Gebäude mit einem Wohnungsanteil von unter 50 Prozent.

Offertenmethode

Die Preise für die Berechnung des Zürcher Index der Wohnbaupreise werden in der Regel nach der Offertenmethode erhoben. Jedes Jahr werden mit Stichtag 1. April bei den Berichterstattern – den Bauunternehmen – Preisofferten für genau definierte Bauleistungen an einem Referenzgebäude, dem Indexhaus in Zürich Schwamendingen, eingeholt. Aus diesen Angaben wird anschliessend die Entwicklung der Wohnbaupreise berechnet. Nicht nach der Offertenmethode werden die Honorare erfasst. Diese werden nach der Methode berechnet, wie sie das Hochbauamt der Stadt Zürich bei seinen Bauprojekten anwendet, das heisst, sie werden nach einem bestimmten Schlüssel aufgrund der Bausumme hoch-gerechnet.

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 und die Geschossfläche sowie die Fläche der bearbeiteten Umgebung des Zürcher Indexhauses nach der SIA-Norm 416 (Flächen und Volumen von Gebäuden) ermittelt. Das Gebäudevolumen wurde zusätzlich auch nach der alten, nicht mehr gültigen SIA-Norm 116 (Normalien für kubische Berechnungen von Hochbauten) ermittelt. Die SIA-Norm 116 ist im Oktober 2003 durch die SIA-Norm 416 (SN 504 416) ersetzt worden.

Wohngebäude

Gebäude mit einem Wohnungsanteil von mindestens 50 Prozent.

7.2**Quelle**

Statistik Stadt Zürich

7.3

Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

Tabellen

T_1.1.1	Kennzahlen des Zürcher Index der Wohnbaupreise – April 2005 und April 2006	3
T_1.2.1	Entwicklung der Bautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausummen bewilligter und im Bau befindlicher Gebäude (Mio. CHF), 1. Quartal 2005–1. Quartal 2006	5
T_1.3.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2005 und April 2006	6
T_1.4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Die wichtigsten Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2006	8
T_1.5.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2006	9
T_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2005 und April 2006	12 – 13
T_3.1.1	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m ³ , GV SIA 416, April 2005 und April 2006	15
T_3.1.2	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m ³ , SIA 116, April 2005 und April 2006	15
T_3.1.3	Gebäudekosten – Quadratmeterpreise – BKP 2/m ² , GF SIA 416, April 2005 und April 2006	15
T_3.2.1	Umgebungskosten – Quadratmeterpreise – BKP 4/m ² , BUF SIA 416, April 2005 und April 2006	16
T_4.1.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex, 1914–2006	17
T_6.1	Indice zurichois des prix de la construction de logements – pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2005 et avril 2006	20 – 21

Grafiken

G_1.1.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise – Entwicklung der Totalindizes, 1986–1. Quartal 2006	4
G_1.2.1	Entwicklung des erwarteten Bauvolumens in der Stadt Zürich – Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1996–1. Quartal 2006	5
G_1.2.2	Verlauf der Bautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1996–1. Quartal 2006	5
G_1.4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2005–April 2006	7
G_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Gewichtung (%) nach Hauptgruppen und Sondergliederungen, April 2005	11
G_3.1.1	Kostenkennwerte für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4) – Quadrat-/Kubikmeterpreise (CHF) und Veränderungsraten, April 2005 und April 2006	14
G_4.1.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1986–April 2006	17
G_4.1.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1986–April 2006	17

7.4**Regelmässige Publikationen von Statistik Stadt Zürich aus den Bereichen
Wirtschaft im Allgemeinen und Bau- und Wohnungswesen im Speziellen**

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

Monatliche Publikationen

Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise
Zürcher Hotelstatistik

Vierteljährliche Publikationen

Verzeichnis der Bautätigkeit
Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel
Zürcher Wirtschaftsdaten

Jährliche Publikationen

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

Spezialpublikationen

Baubeschrieb des Indexhauses in Zürich
Schwamendingen

7.5

Das Indexhaus in Zürich Schwamendingen

Hohmoos 2, 2a und 2b, 8051 Zürich



B_1

Nordwestansicht



B_2

Wohn- und Essbereich



B_3

Südwestansicht

www.stadt-zuerich.ch/statistik

