

ZÜRCHER INDEX

Zürcher Baupreise steigen zwischen
April 2008 und April 2009 um 0,4 Prozent

DER WOHNBAUPREISE 2009

Mensch und Gesellschaft
Raum und Umwelt
→ Wirtschaft und Arbeit

INHALT

**Résumé en français
voir chapitre 6**

Herausgeber, Redaktion
und Administration
Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich

Autor
Martin Annaheim

Fotografie
Markus Jäger

Auskunft
Hans-Peter Müller
Telefon 044 250 48 20

E-Mail
statistik@zuerich.ch

Internet
www.stadt-zuerich.ch/statistik

Preis
Einzelausgabe Fr. 40.–
Artikel-Nr. 1 000 503
Abonnement Fr. 35.–
Artikel-Nr. 1 000 502

Reihe
Zürcher Index der
Wohnbaupreise

ISSN
1662-1123

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

Copyright
Statistik Stadt Zürich,
Zürich 2009
Nachdruck, auch für internen
Gebrauch, nur mit Genehmigung
von Statistik Stadt Zürich

10.7.2009/ma

Committed to Excellence
nach EFQM

| | | |
|----------|--|----|
| 1 | DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2009 | 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 ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE IM DETAIL | 10 |
| 2.1 | Vorbereitungsarbeiten | 10 |
| 2.2 | Gebäude | 10 |
| 2.3 | Umgebung | 11 |
| 2.4 | Baunebenkosten und Übergangskonten | 11 |
| 3 | KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG | 14 |
| 3.1 | Kubik- und Quadratmeterpreise für das Gebäude | 14 |
| 3.2 | Quadratmeterpreise für die Umgebung | 16 |
| 4 | ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE SEIT 1914 | 16 |
| 4.1 | Indizes früherer Basisjahre | 16 |
| 5 | KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE | 18 |
| 5.1 | Baupreisindizes sind Laspeyres-Indizes | 18 |
| 5.2 | Indexhaus in Schwamendingen | 18 |
| 5.3 | Baupreisindex statt Baukostenindex | 18 |
| 6 | L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2009 | 19 |
| 6.1 | Détail de l'évolution des prix de la construction de logements à Zurich | 19 |
| | ANHANG INDEXTABELLE 1939 – 2009 | 22 |
| | GLOSSAR | 24 |
| | QUELLE | 26 |
| | VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN | 26 |
| | DAS INDEXHAUS IN ZÜRICH SCHWAMENDINGEN | 27 |
| | PERIODIKA AUS DEN BEREICHEN WIRTSCHAFT SOWIE BAU- UND WOHNUNGSWESEN | 28 |
| | WEITERE PUBLIKATIONEN ZUM THEMA | 29 |

1

DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2009

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist zwischen April 2008 und April 2009 um 0,4 Prozent gestiegen und hat den Stand von 110,9 Punkten erreicht (Basis April 2005 = 100). Die Teuerung im Zürcher Wohnbausektor war damit deutlich schwächer als im Jahr zuvor, als sie 4,0 Prozent betragen hatte. Zum Vergleich: Der Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise wies zwischen April 2008 und April 2009 eine Teuerung von minus 0,1 Prozent aus (Vorjahr: +2,2%).

1.1

Die wichtigsten Kennzahlen

In der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)* stieg das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 2,3 Prozent (Vorjahr: +3,4%). Beim *Gebäude (BKP 2)* zogen die Preise um durchschnittlich 0,7 Prozent an (Vorjahr: +4,0%). Mit einem Gewichtsanteil von knapp 85 Prozent ist die Hauptgruppe *Gebäude (BKP 2)* die wichtigste Teilgruppe des Zürcher Index der Wohnbaupreise. In der Hauptgruppe *Umgebung (BKP 4)* sanken die Preise um durchschnittlich 2,3 Prozent (Vorjahr +2,0%). Noch stärker zurück – um 8,9 Prozent (Vorjahr: +9,9%) – ging das Preisniveau in der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskosten (BKP 5)*.

Der Gebäude-Kubikmeterpreis (Gebäudevolumen gemäss SIA-Norm 416) belief sich im April 2009 auf 648 Franken (gemäss nicht mehr gültiger SIA-Norm 116 auf 590 Franken). Der Gebäude-Quadratmeterpreis (Geschossvolumen gemäss SIA-Norm 416) betrug 1910 Franken und der Quadratmeterpreis für die Umgebung (bearbeitete Umgebungsfläche gemäss SIA-Norm 416) 245 Franken. Die Veränderungsraten der Kostenkennwerte gegenüber dem Vorjahr stimmen – von allfälligen Rundungsdifferenzen abgesehen – mit denjenigen der entsprechenden Hauptgruppen-Indizes überein (Tabelle T_1.1).

Kennzahlen¹ des Zürcher Index der Wohnbaupreise

► April 2008 und April 2009

T_1.1

| Indexposition | Index (Punkte) | | Veränderung (%) | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------|-------------------------|--|
| | April 2008 | April 2009 | | |
| Basis April 2005 = 100 | | | | |
| Total (BKP 1, 2, 4 und 5) | 110,5 | 110,9 | +0,4 | |
| Vorbereitungsarbeiten (BKP 1) | 112,3 | 114,9 | +2,3 | |
| Gebäude (BKP 2) | 110,5 | 111,3 | +0,7 | |
| Umgebung (BKP 4) | 106,7 | 104,2 | -2,3 | |
| Baunebenkosten (BKP 5) | 111,0 | 101,1 | -8,9 | |
| Kostenkennwerte¹ | CHF (inkl. Mehrwertsteuer) | | Veränderung (%) | |
| | April 2008 | April 2009 | April 2008 – April 2009 | |
| Gebäude • Kubikmeterpreis | | | | |
| BKP 2/m ³ , GV SIA 416 | 643.– | 648.– | +0,7 | |
| BKP 2/m ³ , SIA 116 | 586.– | 590.– | +0,7 | |
| Gebäude • Quadratmeterpreis | | | | |
| BKP 2/m ² , GF SIA 416 | 1897.– | 1910.– | +0,7 | |
| Umgebung • Quadratmeterpreis | | | | |
| BKP 4/m ² , BUF SIA 416 | 251.– | 245.– | -2,2 | |

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

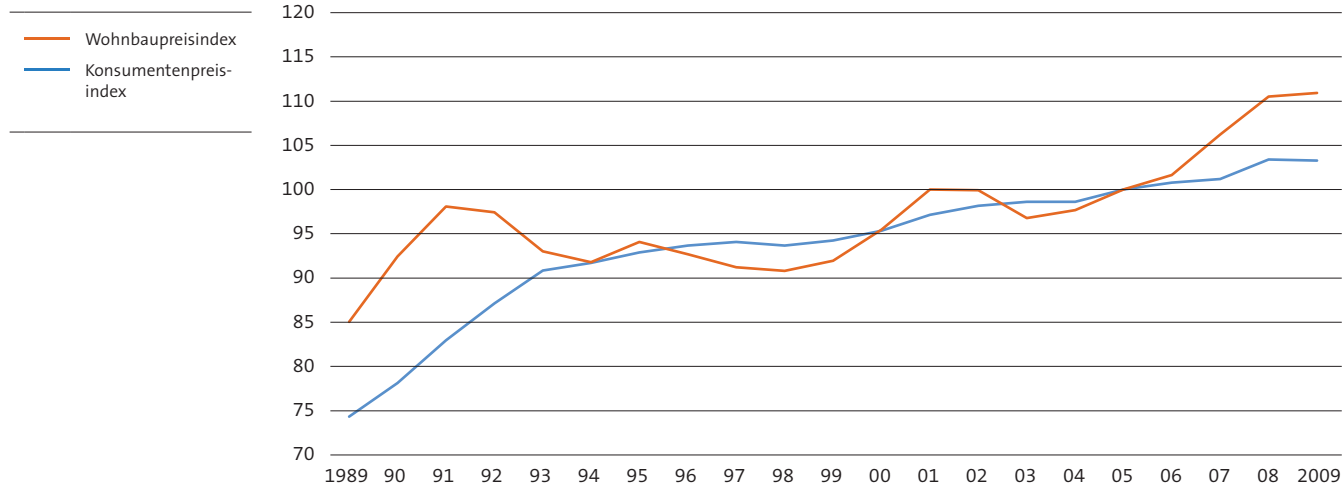
Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise

G_1.1

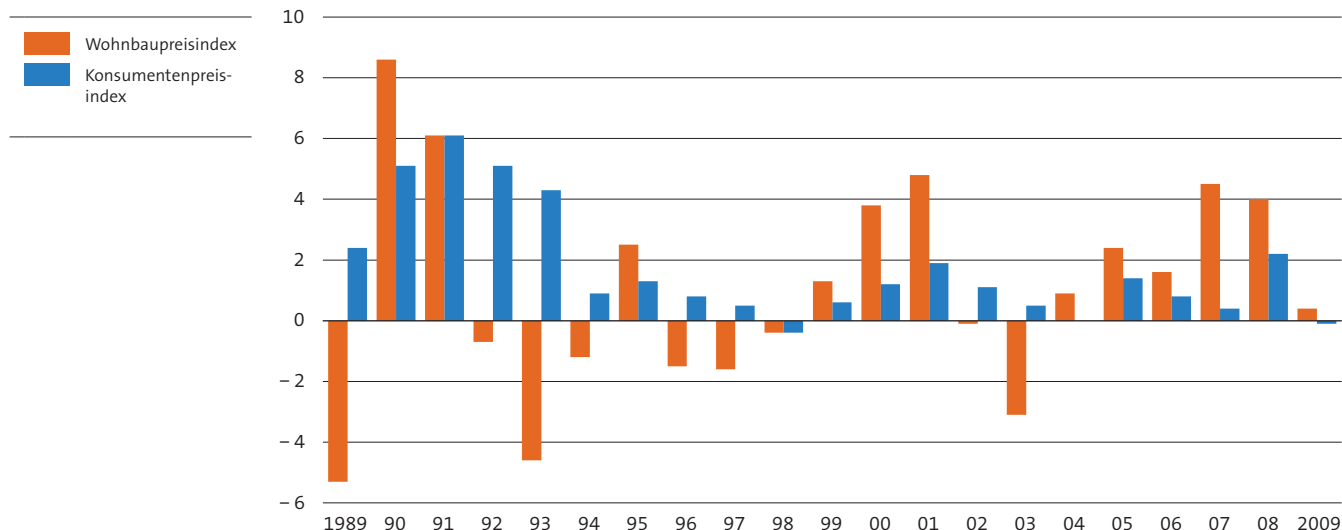
► Entwicklung der Totalindizes, April 1989–April 2009

Indexstand der Totalindizes

Basis April 2005 = 100 Punkte



Veränderung (%) gegenüber Vorjahr (April–April)

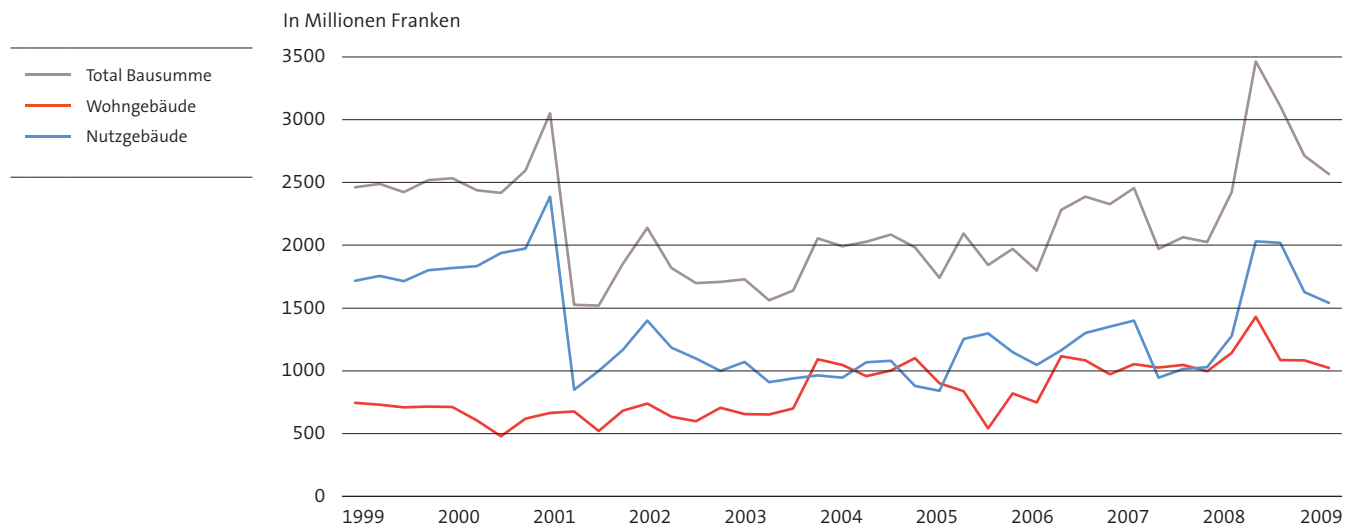
**1.2****Gründe für den Indexanstieg**

Als Gründe für den zwar leichten, aber erneuten Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus im Zürcher Wohnbausektor nannten die Baufirmen insbesondere höhere Lohnkosten. Preisrückgänge hingegen wurden vor allem mit tieferen Rohstoffpreisen begründet.

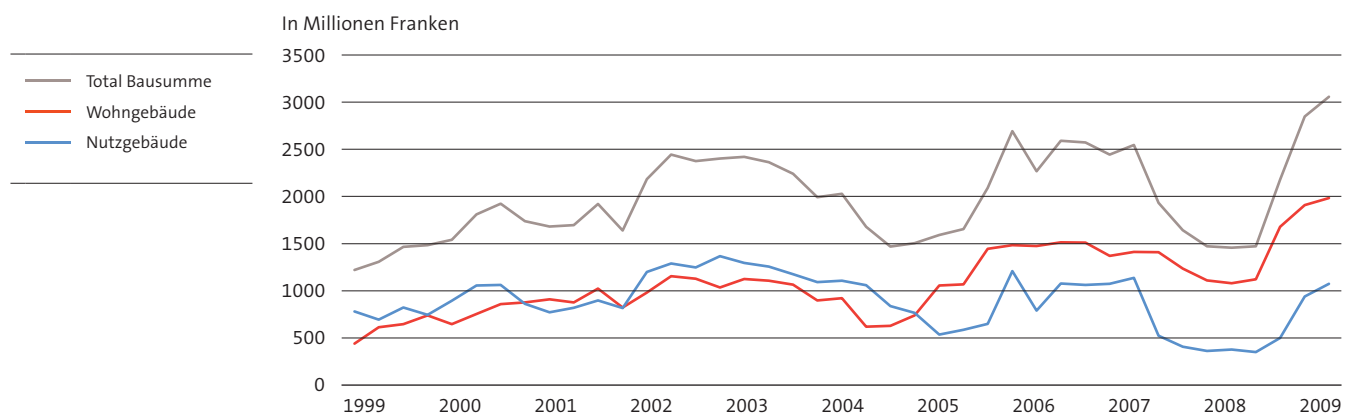
Die Konjunkturlage ist in der Zürcher Baubranche – trotz Finanz- und Wirtschaftskrise – immer noch erstaunlich gut (Grafiken G_1.2. und G_1.3). Ende März 2009 war die Bausumme aller im Bau befindlichen Gebäude mit rund 3 Milliarden Franken gut dop-

pelt so hoch wie vor einem Jahr. Grund dafür sind ein paar wenige grosse Bauobjekte. Und auch die mittelfristigen Aussichten sind nicht schlecht. Die Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude – also gewissermassen der Arbeitsvorrat der Baufirmen – lag Ende März 2009 mit etwas über 2,5 Milliarden Franken um 5,9 Prozent über dem Stand vor einem Jahr. Allerdings ist die Situation bei Nutzgebäuden deutlich besser als bei den Wohngebäuden (Tabelle T_1.2).

Entwicklung des erwarteten Bauvolumens in der Stadt Zürich ▶ Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 1999–1. Quartal 2009 G_1.2



Verlauf der Bautätigkeit in der Stadt Zürich ▶ Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 1999–1. Quartal 2009 G_1.3



Entwicklung der Bautätigkeit in der Stadt Zürich ▶ Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2008–2009 T_1.2

| | 2008 | | | | 2009 | Veränderung (%) |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|
| | 1. Quartal | 2. Quartal | 3. Quartal | 4. Quartal | 1. Quartal | |
| Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude | | | | | | |
| Total | 2 421,6 | 3 464,5 | 3 107,6 | 2 712,1 | 2 565,1 | +5,9 |
| Wohngebäude | 1 143,5 | 1 431,8 | 1 087,9 | 1 084,8 | 1 025,3 | -10,3 |
| Nutzgebäude | 1 278,1 | 2 032,8 | 2 019,7 | 1 627,3 | 1 539,8 | +20,5 |
| Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude | | | | | | |
| Total | 1 458,6 | 1 473,2 | 2 178,0 | 2 848,1 | 3 057,3 | +109,6 |
| Wohngebäude | 1 080,0 | 1 122,8 | 1 676,7 | 1 909,4 | 1 982,8 | +83,6 |
| Nutzgebäude | 378,6 | 350,4 | 501,3 | 938,8 | 1 074,5 | +183,8 |

1.3

Verschiedene Sondergliederungen

Der *Rohbau-Index* (BKP 20–22; Gewicht: 38,3 %) sank zwischen April 2008 und April 2009 um 0,5 Prozent (Vorjahr: +4,1); der etwas weniger stark gewichtete *Innenausbau-Index* (BKP 23–28; Gewicht: 33,4 %) hingegen stieg um 0,9 Prozent (Vorjahr: +2,4 %). Die *übrigen Kosten* (BKP 1, 29, 4, 5; Gewicht: 28,3 %) stiegen ebenfalls um durchschnittlich 0,9 Prozent (Vorjahr: +5,6 %).

Die *Honorare* (BKP 19, 29, 49) der Hauptgruppen *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1), *Gebäude* (BKP 2) und *Umgebung* (BKP 4), die zusammen einen Gewichtsanteil von 15,4 Prozent am Totalindex haben, stiegen

gegenüber der Vorerhebung um durchschnittlich 3,5 Prozent (Vorjahr: +7,3 %). Ohne Einfluss der Honorare wäre der Totalindex nicht um 0,4 Prozent gestiegen, sondern um 0,2 Prozent gesunken.

Der durchschnittliche Richtsatz für Wohnbaukredite (inklusive Kommission) ist gegenüber dem Vorjahr etwas gesunken. Als Folge davon sank die Indexziffer der Gruppe *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54) markant um 10,3 Prozent (Vorjahr: +11,3 %). Bei gleichbleibendem Zinssatz wäre der Totalindex um 0,2 Prozentpunkte stärker gestiegen, nämlich um 0,6 Prozent statt 0,4 Prozent (Tabelle T_1.3).

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2009

T_1.3

| BKP-Nr. | Bauleistung | Gewicht (%) | Index (Punkte) | | Veränderung (%) | | Beitrag zur Veränderung des Totalindex |
|----------------------------------|---|-----------------|----------------|--------------|-----------------|-----------------|--|
| | | | April 2008 | April 2009 | Apr. 07–Apr. 08 | Apr. 08–Apr. 09 | Apr. 08–Apr. 09 |
| Total (BKP 1, 2, 4 und 5) | | 100,0000 | 110,5 | 110,9 | +4,0 | +0,4 | +0,3838 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 7,0823 | 112,3 | 114,9 | +3,4 | +2,3 | +0,1600 |
| 2 | Gebäude | 84,7190 | 110,5 | 111,3 | +4,0 | +0,7 | +0,5794 |
| 20 | Baugrube | 6,3836 | 113,3 | 118,4 | +8,7 | +4,5 | +0,2875 |
| 21 | Rohbau 1 | 22,7572 | 115,0 | 112,8 | +3,9 | -2,0 | -0,4445 |
| 22 | Rohbau 2 | 9,1279 | 105,8 | 105,4 | +1,5 | -0,4 | -0,0351 |
| 23 | Elektroanlagen | 3,6847 | 112,8 | 115,4 | +2,9 | +2,3 | +0,0854 |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage | 3,2917 | 105,8 | 106,3 | +3,1 | +0,4 | +0,0147 |
| 25 | Sanitäreanlagen | 10,6002 | 102,4 | 103,7 | +0,6 | +1,3 | +0,1408 |
| 26 | Transportanlagen | 1,3794 | 113,1 | 114,0 | +8,7 | +0,7 | +0,0103 |
| 27 | Ausbau 1 | 7,2920 | 106,7 | 106,1 | +2,8 | -0,5 | -0,0359 |
| 28 | Ausbau 2 | 7,1575 | 105,7 | 107,0 | +2,9 | +1,3 | +0,0936 |
| 29 | Honorare | 13,0448 | 116,8 | 121,0 | +7,6 | +3,5 | +0,4627 |
| 4 | Umgebung | 5,6480 | 106,7 | 104,2 | +2,0 | -2,3 | -0,1285 |
| 5 | Baunebenkosten | 2,5507 | 111,0 | 101,1 | +9,9 | -8,9 | -0,2271 |
| Sondergliederungen | | | | | | | |
| 20–22 | Rohbau | 38,2687 | 112,5 | 111,9 | +4,1 | -0,5 | -0,1921 |
| 23–28 | Innenausbau | 33,4055 | 105,9 | 106,9 | +2,4 | +0,9 | +0,3088 |
| 1, 29, 4, 5 | Übrige Kosten | 28,3258 | 113,1 | 114,2 | +5,6 | +0,9 | +0,2671 |
| 19, 29, 49 | Honorare | 15,4044 | 117,2 | 121,3 | +7,3 | +3,5 | +0,5352 |
| ... | Index ohne Honorare | 84,5956 | 109,3 | 109,1 | +3,4 | -0,2 | -0,1514 |
| 54 | Finanzierung ab Baubeginn | 2,2164 | 112,5 | 101,0 | +11,3 | -10,3 | -0,2273 |
| ... | Index ohne Finanzierung ab Baubeginn | 97,7836 | 110,4 | 111,1 | +3,8 | +0,6 | +0,6110 |
| ... | Index ohne Baunebenkosten | 97,4493 | 110,4 | 111,1 | +3,8 | +0,6 | +0,6109 |
| ... | Index ohne Vorbereitungsarbeiten und Baunebenkosten | 90,3670 | 110,3 | 110,8 | +3,9 | +0,5 | +0,4509 |

1.4

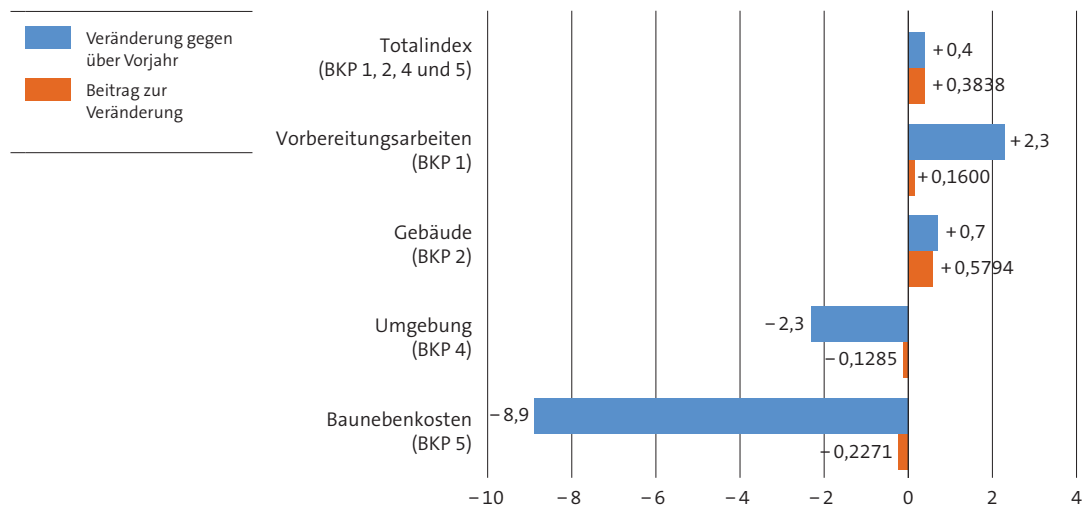
Beiträge zur Veränderung des Totalindex

Wie sich die einzelnen BKP-Hauptgruppen zwischen April 2008 und April 2009 verändert und wie stark diese einzelnen Veränderungen zum Anstieg des Totalindex beigetragen haben, zeigt die Grafik G_1.4. Die Beiträge, die die einzelnen Indexpositionen zur Veränderung des Totalindex geleistet haben, sind in der Tabelle T_1.4 zusammengestellt.

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

aus. Die Untergruppen *Anker (BKP 174)* und die Gattung *Allgemeine Schreinerarbeiten (BKP 273.3)* beispielsweise verzeichneten zwischen April 2008 und April 2009 beide ein Plus von 1,4 Prozent. Der Beitrag zur Veränderung des Totalindex der Untergruppe *Anker (BKP 174 Gewicht: 2,2%)* war aber mehr als sechsmal so gross wie derjenige der schwächer gewichteten Gattung *Allgemeine Schreinerarbeiten (BKP 273.3; Gewicht: 0,3%)*.

Zürcher Index der Wohnbaupreise ► Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2008–April 2009 G_1.4



Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2009

T.1.4



| BKP-Nr. ¹ | Bauleistung | Gewicht (%) | Index (Punkte) | Veränderung (%) | | Beitrag zur Veränderung des Totalindex |
|----------------------|---|-------------|----------------|-----------------|-------------------|--|
| | | | | April 2009 | April 08–April 09 | April 08–April 09 |
| 201.1 | Erdarbeiten | 6,3836 | 118,4 | +4,5 | | 0,2875 |
| 291 | Architekt | 8,1102 | 120,6 | +3,5 | | 0,2819 |
| 258 | Kücheneinrichtungen | 3,8859 | 108,6 | +2,2 | | 0,0869 |
| 23 | Elektroanlagen | 3,6847 | 115,4 | +2,3 | | 0,0854 |
| 292 | Bauingenieur | 2,8086 | 121,7 | +2,0 | | 0,0562 |
| 251–256 | Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen | 6,7143 | 101,0 | +0,8 | | 0,0538 |
| 295 | Sanitäringenieur | 0,9609 | 116,7 | +5,6 | | 0,0535 |
| 281.5 | Bodenbeläge aus Kunststein | 1,2070 | 112,3 | +4,3 | | 0,0517 |
| 211.0 | Baustelleneinrichtung | 2,3248 | 110,2 | +1,8 | | 0,0430 |
| 293 | Elektroingenieur | 0,6156 | 127,1 | +6,9 | | 0,0423 |
| 191 | Architekt | 0,7063 | 128,4 | +5,4 | | 0,0381 |
| 161 | Strassen | 1,3064 | 117,3 | +2,4 | | 0,0317 |
| 174 | Anker | 2,1547 | 112,2 | +1,4 | | 0,0298 |
| 172 | Baugrubenabschlüsse | 1,7487 | 111,9 | +1,7 | | 0,0296 |
| 294 | HLKK-Ingenieur ² | 0,5495 | 122,6 | +5,2 | | 0,0288 |
| 283.4 | Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen | 0,8834 | 116,4 | +3,0 | | 0,0262 |
| 273.0 | Innentüren aus Holz | 1,0822 | 117,6 | +2,2 | | 0,0243 |
| 192 | Bauingenieur | 0,4942 | 120,6 | +4,5 | | 0,0222 |
| 211.3 | Baumeisteraushub | 0,4922 | 113,8 | +3,9 | | 0,0191 |
| 272.4 | Schutzraumteile | 0,0943 | 120,0 | +18,7 | | 0,0176 |
| 285.1 | Innere Malerarbeiten | 0,5925 | 105,2 | +2,3 | | 0,0137 |
| 211.6 | Maurerarbeiten | 3,7677 | 109,3 | +0,4 | | 0,0135 |
| 496.5 | Landschaftsarchitekt | 0,8898 | 122,8 | +1,3 | | 0,0114 |
| 228.2 | Lamellenstoren | 0,3332 | 111,9 | +3,2 | | 0,0105 |
| 261 | Aufzüge | 1,3794 | 114,0 | +0,7 | | 0,0103 |
| 211.1 | Gerüste | 0,3718 | 103,8 | +2,3 | | 0,0084 |
| 244 | Lüftungsanlagen | 1,1391 | 111,3 | +0,7 | | 0,0079 |
| 241–243/247–249 | Heizungsanlagen | 2,1526 | 103,6 | +0,3 | | 0,0067 |
| 271.1 | Spezielle Gipsarbeiten | 0,3737 | 107,2 | +1,4 | | 0,0052 |
| 211.4 | Kanalisationen im Gebäude | 0,2277 | 112,9 | +2,2 | | 0,0050 |
| 273.3 | Allgemeine Schreinerarbeiten | 0,3133 | 109,2 | +1,4 | | 0,0045 |
| 214.4 | Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen | 0,2770 | 110,9 | +1,6 | | 0,0044 |
| 228.1 | Rollläden | 0,1986 | 114,7 | +1,9 | | 0,0038 |
| 123 | Unterfangungen | 0,2870 | 113,5 | +1,3 | | 0,0037 |
| 273.1 | Wandschränke, Gestelle und dgl. | 0,4564 | 112,6 | +0,8 | | 0,0035 |
| 282.4 | Wandbeläge Plattenarbeiten | 0,7304 | 98,6 | +0,5 | | 0,0034 |
| 281.6 | Bodenbeläge Plattenarbeiten | 0,3151 | 98,2 | +0,9 | | 0,0027 |
| 275 | Schliessanlagen | 0,1145 | 107,4 | +2,3 | | 0,0026 |
| 176.0 | Offene Wasserhaltung | 0,2825 | 104,6 | +0,9 | | 0,0025 |
| 151 | Erdarbeiten | 0,0797 | 108,7 | +2,5 | | 0,0020 |
| 281.1 | Fugenlose Bodenbeläge | 0,3196 | 108,0 | +0,5 | | 0,0017 |
| 491 | Architekt | 0,2693 | 116,1 | +0,3 | | 0,0009 |
| 227.1b | Graffitienschutz ³ | 0,0742 | 100,5 | +0,9 | | 0,0007 |
| 281.0 | Unterlagsböden | 1,0878 | 107,9 | +0,0 | | 0,0004 |
| 152 | Kanalisationsleitungen | 0,0228 | 112,8 | +1,5 | | 0,0003 |
| 531 | Bauzeitversicherungen | 0,0271 | 111,4 | +0,7 | | 0,0002 |
| 423 | Ausstattungen, Geräte | 0,1431 | 104,0 | +0,1 | | 0,0002 |
| 272.1 | Metallbaufertigteile | 0,2363 | 103,6 | +0,0 | | 0,0001 |
| 422 | Einfriedungen | 0,0263 | 105,7 | -3,7 | | -0,0010 |
| 228.3 | Sonnenstoren | 0,2325 | 103,6 | -0,7 | | -0,0015 |
| 221.6 | Aussentüren, Tore aus Metall | 0,7002 | 106,6 | -0,3 | | -0,0024 |
| 212.2 | Elemente aus Beton | 0,5460 | 95,0 | -0,6 | | -0,0033 |
| 227.1a | Malerarbeiten ³ | 0,3130 | 100,1 | -1,1 | | -0,0033 |
| 221.1 | Fenster aus Holz/Metall | 2,1878 | 108,7 | -0,2 | | -0,0036 |

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2009



T_1.4

| BKP-Nr. ¹ | Bauleistung | Gewicht (%) | Index (Punkte) | Veränderung (%) | Beitrag zur Veränderung des Totalindex |
|----------------------|--|-------------|----------------|-----------------|--|
| | | | | | April 2008 |
| 281.7 | Bodenbeläge aus Holz | 1,7992 | 104,8 | -0,4 | -0,0063 |
| 222 | Spenglerarbeiten | 0,8226 | 107,7 | -0,9 | -0,0072 |
| 226.2 | Verputzte Aussenwärmedämmungen | 2,4154 | 105,5 | -0,6 | -0,0148 |
| 225.1 | Fugendichtungen | 0,2069 | 86,6 | -8,4 | -0,0174 |
| 271.0 | Verputzarbeiten (innere) | 2,8552 | 103,7 | -1,1 | -0,0303 |
| 272.2 | Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten) | 1,7661 | 100,4 | -3,6 | -0,0635 |
| 421 | Gärtnerarbeiten | 4,3195 | 99,9 | -3,2 | -0,1399 |
| 542 | Baukreditzinsen, Bankspesen | 2,2164 | 101,0 | -10,3 | -0,2273 |
| 211.5 | Beton- und Stahlbetonarbeiten | 14,7500 | 114,9 | -3,6 | -0,5346 |

1 Insbesondere Kellerdeckenisolationen.

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

3 Im Baukostenplan (BKP) 2001 nicht separat aufgeführt.

1.5**Indexpositionen mit einem Gewicht von über 2 Prozent**

Von den 67 gewichteten Indexpositionen (Gattungen, Untergruppen oder Gruppen) des Zürcher Index der Wohnbaupreise haben 16 einen Gewichtsanteil am Totalindex von mehr als 2 Prozent. Die meisten dieser Positionen gehören zur Hauptgruppe *Gebäu-*

de (BKP 2); so auch die mit Abstand am stärksten gewichteten *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5; Gewicht: 14,8%). Zusammen haben die in der Tabelle T_1.5 aufgeführten 16 Indexpositionen ein Gewicht von gut 70 Prozent.

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2009

T_1.5

| BKP-Nr. | Bauleistung | Gewicht (%) | Index (Punkte) | Veränderung (%) | Beitrag zur Veränderung des Totalindex |
|-----------------|--|-------------|----------------|-----------------|--|
| | | | | | April 2009 |
| 211.5 | Beton- und Stahlbetonarbeiten | 14,7500 | 114,9 | -3,6 | -0,5346 |
| 291 | Architekt | 8,1102 | 120,6 | +3,5 | +0,2819 |
| 251–256 | Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen | 6,7143 | 101,0 | +0,8 | +0,0538 |
| 201.1 | Erdarbeiten | 6,3836 | 118,4 | +4,5 | +0,2875 |
| 421 | Gärtnerarbeiten | 4,3195 | 99,9 | -3,2 | -0,1399 |
| 258 | Kücheneinrichtungen | 3,8859 | 108,6 | +2,2 | +0,0869 |
| 211.6 | Maurerarbeiten | 3,7677 | 109,3 | +0,4 | +0,0135 |
| 23 | Elektroanlagen | 3,6847 | 115,4 | +2,3 | +0,0854 |
| 271.0 | Verputzarbeiten (innere) | 3,2289 | 104,1 | -0,8 | -0,0251 |
| 292 | Bauingenieur | 2,8086 | 121,7 | +2,0 | +0,0562 |
| 226.2 | Verputzte Aussenwärmedämmungen | 2,4154 | 105,5 | -0,6 | -0,0148 |
| 211.0 | Baustelleneinrichtung | 2,3248 | 110,2 | +1,8 | +0,0430 |
| 542 | Baukreditzinsen, Bankspesen | 2,2164 | 101,0 | -10,3 | -0,2273 |
| 221.1 | Fenster aus Holz/Metall | 2,1878 | 108,7 | -0,2 | -0,0036 |
| 174 | Anker | 2,1547 | 112,2 | +1,4 | +0,0298 |
| 241–243/247–249 | Heizungsanlagen | 2,1526 | 103,6 | +0,3 | +0,0067 |

2

DIE ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE IM DETAIL

2.1

Vorbereitungsarbeiten

In der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) stieg das Preisniveau zwischen April 2008 und April 2009 um durchschnittlich 2,3 Prozent (Vorjahr: +3,4%), also deutlich stärker als der Totalindex (+0,4%). Hauptverantwortlich für diesen Anstieg waren einerseits die um 1,5 Prozent höheren Preise für Bauleistungen der Gruppe *Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung* (BKP 17), andererseits die um

durchschnittlich 5,0 Prozent höheren *Honorare* (BKP 19) des Architekten und des Bauingenieurs. Einen wesentlichen Beitrag zum Anstieg leisteten auch die um 2,4 Prozent höheren Preise in der Untergruppe *Strassen* (BKP 161). Der Gewichtsanteil der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) am Totalindex beträgt 7,1 Prozent.

2.2

Gebäude

Die Preise für die in der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) zusammengefassten Bauleistungen stiegen gegenüber der Vorerhebung um durchschnittlich 0,7 Prozent (Vorjahr: +4,0%), also etwas stärker als der Totalindex (+0,4%). Verantwortlich für den Anstieg waren vor allem die beiden Gruppen *Honorare* (BKP 29; +3,5%) und *Baugrube* (BKP 20; +4,5%).

In der Gruppe *Rohbau 1* (BKP 21), der Gruppe mit dem grössten Gewichtsanteil (22,8%) sowohl an der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) wie auch am Totalindex, sank das Preisniveau um 2,0 Prozent. Günstiger wurden insbesondere die *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5; -3,6%), die zur Untergruppe *Baumeisterarbeiten* (BKP 211; -2,0%) gehören. Unter dem Stand der Vorerhebung lag auch der Index der Untergruppe *Montagebau in Beton und vorgefertigtem Mauerwerk* (BKP 212; -0,6%). Teurer hingegen wurde der *Montagebau in Holz* (BKP 214; +1,6%).

Der Teilindex der Gruppe *Rohbau 2* (BKP 22) sank um 0,4 Prozent. Günstiger wurden insbesondere *Spezielle Dichtungen und Dämmungen* (BKP 225; -8,4%) sowie *Fassadenputze* (BKP 226; -0,6%). Rückläufig waren auch die Indizes der Gruppen *Fenster, Aussentüren, Tore* (BKP 221; -0,2%), *Spenglerarbeiten* (BKP 222; -0,9%) sowie *Äussere Oberflächenbehandlungen* (BKP 227; -0,7%). Das Preisniveau der Gruppe *Bedachungsarbeiten* (BKP 224) blieb gegenüber der Vorerhebung unverändert, während die Untergruppe *Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz* (BKP 228; +1,7%) als einzige in der Gruppe *Rohbau 2* (BKP 22) eine Zunahme auswies.

Das Preisniveau der Gruppe *Elektroanlagen* (BKP 23) stieg im Berichtsjahr um 2,3 Prozent. Im Bereich der Gruppe *Heizungs-, Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen* (BKP 24) erhöhten sich die Preise um durch-

schnittlich 0,4 Prozent – der Teilindex *Heizungsanlagen* (BKP 247–249) stieg um 0,3 Prozent, derjenige der *Lüftungsanlagen* (BKP 244) um 0,7 Prozent. Die Indexziffer der Gruppe *Sanitäranlagen* (BKP 25) nahm um 1,3 Prozent zu – der Teilindex der Untergruppe *Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen* (BKP 251–256) stieg um 0,8 Prozent, jener der Untergruppe *Kücheneinrichtungen* (BKP 258) um 2,2 Prozent. Höhere Preise wurden auch in der zur Gruppe *Transportanlagen* (BKP 26) gehörenden Untergruppe *Aufzüge* (BKP 261; +0,7%) verlangt.

Im Bereich der Gruppe *Ausbau 1* (BKP 27) sanken die Preise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,5 Prozent. Hauptverantwortlich für den Indexrückgang waren die tieferen Preise für *Allgemeine Metallbauarbeiten* (BKP 272.2; -3,6%). Auch die Preise für *Gipserarbeiten* (BKP 271; -0,8%) gaben etwas nach. Mehr bezahlen als bei der Vorerhebung hingegen musste man für *Schreinerarbeiten* (BKP 273; +1,7%) und für *Schliessanlagen* (BKP 275; +2,3%).

Bei der Gruppe *Ausbau 2* (BKP 28) stieg das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Prozent. Grund für den Anstieg waren vor allem die um durchschnittlich 1,1 höheren Preise in der Untergruppe *Bodenbeläge* (BKP 281). Mit Ausnahme der Untergruppe *Baureinigung* (BKP 287), deren Preisniveau stabil blieb, verzeichneten alle übrigen Untergruppen dieses Bereichs Zunahmen: *Wandbeläge, Wandbekleidungen* (BKP 282; +0,5%), *Deckenbekleidungen* (BKP 283; +3,0%) und *Innere Oberflächenbehandlungen* (BKP 285; +2,3%).

Die Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) ist die wichtigste der vier Hauptgruppen des Zürcher Index der Wohnbaupreise. Ihr Gewichtsanteil am Totalindex beträgt 84,7 Prozent.

2.3

Umgebung

In der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) sank das Preisniveau zwischen April 2008 und April 2009 um 2,3 Prozent (Vorjahr: +2,0%). Verantwortlich für den Rückgang waren die um durchschnittlich 3,1 Prozent tieferen Preise in der Gruppe *Gartenanlagen* (BKP 42). Der Index der Untergruppe *Gärtnerarbeiten* (BKP

421) sank um 3,2 Prozent, jener der Untergruppe *Einfriedungen* (BKP 422) um 3,7 Prozent. Die *Honorare* (BKP 49) für den Architekten und den Landschaftsarchitekten hingegen stiegen um durchschnittlich 1,1 Prozent. Die Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) hat am Totalindex einen Gewichtsanteil von 5,6 Prozent.

2.4

Baunebenkosten und Übergangskonten

Das Preisniveau der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) sank gegenüber der Vorhebung markant um 8,9 Prozent (Vorjahr: +9,9%). Verantwortlich für den starken Rückgang war die Untergruppe *Baukreditzinsen, Bankspesen* (BKP 542), deren Index infolge tieferer Zinssätze (inklusive Kommissionen) um 10,3 Prozent sank. Der Prämienansatz der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für die obligatorische Bauzeitversicherung

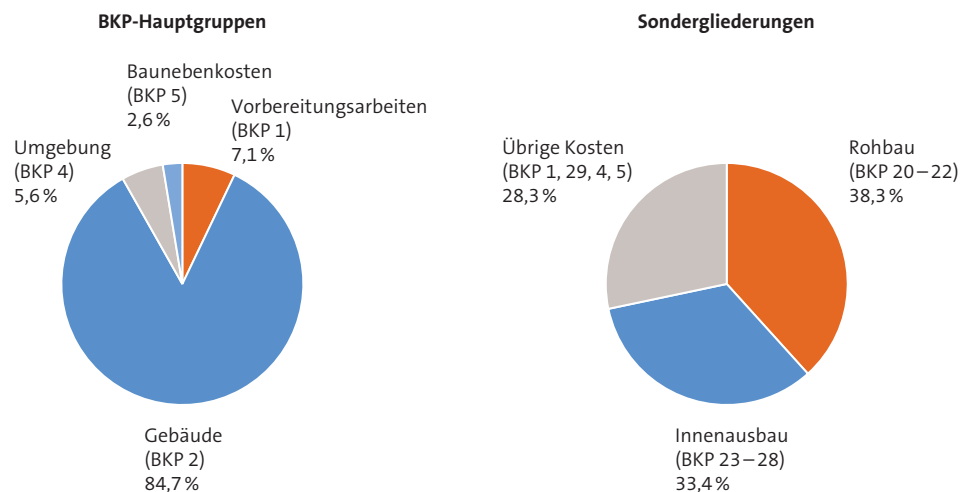
blieb hingegen gegenüber dem Vorjahr unverändert (0,32 Promille). Dennoch stieg der Index der Untergruppe *Bauzeitversicherungen* (BKP 531) der höheren Gebäudebaukosten wegen um 0,7 Prozent. Die Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) ist mit einem Gewichtsanteil von 2,6 Prozent am Totalindex die am schwächsten gewichtete Hauptgruppe des Zürcher Index der Wohnbaupreise.

Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Basisgewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, April 2005

6.2.1

Die Gewichte der einzelnen Indexpositionen wurden aufgrund der Bausumme im Basisjahr (April 2005) festgelegt; sie bleiben bis zur nächsten Indexrevision unverändert.



Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2009

T. 2.1



| BKP-Nr. 1 | Bauleistung | Gewicht (%) | Index (Punkte) | | Veränderung (%) | | Beitrag zur Veränderung des Totalindex |
|---------------------|--|-----------------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|--|
| | | | April 2008 | April 2009 | April 07–April 08 | April 08–April 09 | April 08–April 09 |
| ... | Total (BKP 1, 2, 4 und 5) | 100,0000 | 110,5 | 110,9 | 4,0 | 0,4 | 0,3838 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 7,0823 | 112,3 | 114,9 | 3,4 | 2,3 | 0,1600 |
| 12 | Sicherungen, Provisorien | 0,2870 | 112,0 | 113,5 | 2,8 | 1,3 | 0,0037 |
| 123 | Unterfangungen | 0,2870 | 112,0 | 113,5 | 2,8 | 1,3 | 0,0037 |
| 15 | Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen | 0,1025 | 107,1 | 109,6 | 1,4 | 2,3 | 0,0024 |
| 151 | Erdarbeiten | 0,0797 | 106,0 | 108,7 | 0,7 | 2,5 | 0,0020 |
| 152 | Kanalisationsleitungen | 0,0228 | 111,1 | 112,8 | 3,9 | 1,5 | 0,0003 |
| 16 | Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen | 1,3064 | 114,5 | 117,3 | 4,0 | 2,4 | 0,0317 |
| 161 | Strassen | 1,3064 | 114,5 | 117,3 | 4,0 | 2,4 | 0,0317 |
| 17 | Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung | 4,1859 | 109,9 | 111,5 | 2,6 | 1,5 | 0,0618 |
| 172 | Baugrubenabschlüsse | 1,7487 | 110,0 | 111,9 | 2,9 | 1,7 | 0,0296 |
| 174 | Anker | 2,1547 | 110,6 | 112,2 | 2,6 | 1,4 | 0,0298 |
| 176 | Wasserhaltung | 0,2825 | 103,7 | 104,6 | 0,8 | 0,9 | 0,0025 |
| 176.0 | Offene Wasserhaltung | 0,2825 | 103,7 | 104,6 | 0,8 | 0,9 | 0,0025 |
| 19 | Honorare | 1,2005 | 119,2 | 125,1 | 5,9 | 5,0 | 0,0603 |
| 191 | Architekt | 0,7063 | 121,8 | 128,4 | 5,6 | 5,4 | 0,0381 |
| 192 | Bauingenieur | 0,4942 | 115,4 | 120,6 | 6,4 | 4,5 | 0,0222 |
| 2 | Gebäude | 84,7190 | 110,5 | 111,3 | 4,0 | 0,7 | 0,5794 |
| 20 | Baugrube | 6,3836 | 113,3 | 118,4 | 8,7 | 4,5 | 0,2875 |
| 201 | Baugrubenaushub | 6,3836 | 113,3 | 118,4 | 8,7 | 4,5 | 0,2875 |
| 201.1 | Erdarbeiten | 6,3836 | 113,3 | 118,4 | 8,7 | 4,5 | 0,2875 |
| 21 | Rohbau 1 | 22,7572 | 115,0 | 112,8 | 3,9 | -2,0 | -0,4445 |
| 211 | Baumeisterarbeiten | 21,9342 | 115,6 | 113,2 | 4,1 | -2,0 | -0,4456 |
| 211.0 | Baustelleneinrichtung | 2,3248 | 108,2 | 110,2 | 2,1 | 1,8 | 0,0430 |
| 211.1 | Gerüste | 0,3718 | 101,5 | 103,8 | -2,6 | 2,3 | 0,0084 |
| 211.3 | Baumeisteraushub | 0,4922 | 109,6 | 113,8 | 4,9 | 3,9 | 0,0191 |
| 211.4 | Kanalisationen im Gebäude | 0,2277 | 110,4 | 112,9 | 3,9 | 2,2 | 0,0050 |
| 211.5 | Beton- und Stahlbetonarbeiten | 14,7500 | 119,2 | 114,9 | 5,1 | -3,6 | -0,5346 |
| 211.6 | Maurerarbeiten | 3,7677 | 108,9 | 109,3 | 2,3 | 0,4 | 0,0135 |
| 212 | Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk | 0,5460 | 95,6 | 95,0 | -4,1 | -0,6 | -0,0033 |
| 212.2 | Elemente aus Beton | 0,5460 | 95,6 | 95,0 | -4,1 | -0,6 | -0,0033 |
| 214 | Montagebau in Holz | 0,2770 | 109,2 | 110,9 | 3,2 | 1,6 | 0,0044 |
| 214.4 | Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen | 0,2770 | 109,2 | 110,9 | 3,2 | 1,6 | 0,0044 |
| 22 | Rohbau 2 | 9,1279 | 105,8 | 105,4 | 1,5 | -0,4 | -0,0351 |
| 221 | Fenster, Aussentüren, Tore | 2,8880 | 108,4 | 108,2 | 1,6 | -0,2 | -0,0060 |
| 221.1 | Fenster aus Holz/Metall | 2,1878 | 108,9 | 108,7 | 1,7 | -0,2 | -0,0036 |
| 221.6 | Aussentüren, Tore aus Metall | 0,7002 | 107,0 | 106,6 | 1,2 | -0,3 | -0,0024 |
| 222 | Spenglerarbeiten | 0,8226 | 108,6 | 107,7 | -2,9 | -0,9 | -0,0072 |
| 224 | Bedachungsarbeiten | 1,6435 | 100,6 | 100,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 224.1 | Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer) | 1,6435 | 100,6 | 100,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 225 | Spezielle Dichtungen und Dämmungen | 0,2069 | 94,6 | 86,6 | 4,1 | -8,4 | -0,0174 |
| 225.1 | Fugendichtungen | 0,2069 | 94,6 | 86,6 | 4,1 | -8,4 | -0,0174 |
| 226 | Fassadenputze | 2,4154 | 106,2 | 105,5 | 2,5 | -0,6 | -0,0148 |
| 226.2 | Verputzte Aussenwärmmedämmungen | 2,4154 | 106,2 | 105,5 | 2,5 | -0,6 | -0,0148 |
| 227 | Äussere Oberflächenbehandlungen | 0,3872 | 100,9 | 100,2 | 3,6 | -0,7 | -0,0026 |
| 227.1 | Äussere Malerarbeiten | 0,3872 | 100,9 | 100,2 | 3,6 | -0,7 | -0,0026 |
| 227.1a | Malerarbeiten | 0,3130 | 101,2 | 100,1 | 4,3 | -1,1 | -0,0033 |
| 227.1b | Graffitienschutz | 0,0742 | 99,6 | 100,5 | 0,4 | 0,9 | 0,0007 |
| 228 | Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz | 0,7643 | 108,3 | 110,1 | 3,7 | 1,7 | 0,0128 |
| 228.1 | Rollläden | 0,1986 | 112,6 | 114,7 | 3,2 | 1,9 | 0,0038 |
| 228.2 | Lamellenstoren | 0,3332 | 108,5 | 111,9 | 3,7 | 3,2 | 0,0105 |
| 228.3 | Sonnenstoren | 0,2325 | 104,3 | 103,6 | 4,0 | -0,7 | -0,0015 |
| 23 | Elektroanlagen | 3,6847 | 112,8 | 115,4 | 2,9 | 2,3 | 0,0854 |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen | 3,2917 | 105,8 | 106,3 | 3,1 | 0,4 | 0,0147 |
| 241–243/ 247–249 | Heizungsanlagen | 2,1526 | 103,3 | 103,6 | 0,5 | 0,3 | 0,0067 |
| 244 | Lüftungsanlagen | 1,1391 | 110,6 | 111,3 | 7,9 | 0,7 | 0,0079 |

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2009



 T. 2.1

| BKP-Nr. ¹ | Bauleistung | Gewicht (%) | Index (Punkte) | | Veränderung (%) | | Beitrag zur Veränderung des Totalindex |
|----------------------|--|---------------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|--|
| | | | April 2008 | April 2009 | April 07–April 08 | April 08–April 09 | April 08–April 09 |
| 25 | Sanitäranlagen | 10,6002 | 102,4 | 103,7 | 0,6 | 1,3 | 0,1408 |
| 251–256 | Sanitärapparate, Sanitärleitungen, Dämmungen | 6,7143 | 100,2 | 101,0 | -0,8 | 0,8 | 0,0538 |
| 258 | Kücheneinrichtungen | 3,8859 | 106,2 | 108,6 | 3,0 | 2,2 | 0,0869 |
| 26 | Transportanlagen | 1,3794 | 113,1 | 114,0 | 8,7 | 0,7 | 0,0103 |
| 261 | Aufzüge | 1,3794 | 113,1 | 114,0 | 8,7 | 0,7 | 0,0103 |
| 27 | Ausbau 1 | 7,2920 | 106,7 | 106,1 | 2,8 | -0,5 | -0,0359 |
| 271 | Gipserarbeiten | 3,2289 | 104,9 | 104,1 | 1,6 | -0,8 | -0,0251 |
| 271.0 | Verputzarbeiten (innere) | 2,8552 | 104,8 | 103,7 | 1,2 | -1,1 | -0,0303 |
| 271.1 | Spezielle Gipserarbeiten | 0,3737 | 105,7 | 107,2 | 4,9 | 1,4 | 0,0052 |
| 272 | Metallbauarbeiten | 2,0967 | 104,0 | 101,7 | 1,9 | -2,2 | -0,0458 |
| 272.1 | Metallbaufertigteile | 0,2363 | 103,5 | 103,6 | 1,3 | 0,0 | 0,0001 |
| 272.2 | Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten) | 1,7661 | 104,2 | 100,4 | 2,0 | -3,6 | -0,0635 |
| 272.4 | Schutzraumteile | 0,0943 | 101,1 | 120,0 | 2,2 | 18,7 | 0,0176 |
| 273 | Schreinerarbeiten | 1,8519 | 112,9 | 114,9 | 5,7 | 1,7 | 0,0324 |
| 273.0 | Innentüren aus Holz | 1,0822 | 115,0 | 117,6 | 7,3 | 2,2 | 0,0243 |
| 273.1 | Wandschränke, Gestelle und dgl. | 0,4564 | 111,7 | 112,6 | 3,9 | 0,8 | 0,0035 |
| 273.3 | Allgemeine Schreinerarbeiten | 0,3133 | 107,7 | 109,2 | 2,7 | 1,4 | 0,0045 |
| 275 | Schliessanlagen | 0,1145 | 105,0 | 107,4 | 6,2 | 2,3 | 0,0026 |
| 28 | Ausbau 2 | 7,1575 | 105,7 | 107,0 | 2,9 | 1,3 | 0,0936 |
| 281 | Bodenbeläge | 4,7414 | 106,1 | 107,2 | 1,3 | 1,1 | 0,0502 |
| 281.0 | Unterlagsböden | 1,0878 | 107,9 | 107,9 | 2,3 | 0,0 | 0,0004 |
| 281.1 | Fugenlose Bodenbeläge | 0,3196 | 107,5 | 108,0 | 2,5 | 0,5 | 0,0017 |
| 281.2 | Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl. | 0,0127 | 107,9 | 108,1 | 1,8 | 0,2 | 0,0000 |
| 281.5 | Bodenbeläge aus Kunststein | 1,2070 | 107,7 | 112,3 | 2,2 | 4,3 | 0,0517 |
| 281.6 | Bodenbeläge Plattenarbeiten | 0,3151 | 97,3 | 98,2 | 0,2 | 0,9 | 0,0027 |
| 281.7 | Bodenbeläge aus Holz | 1,7992 | 105,1 | 104,8 | 0,0 | -0,4 | -0,0063 |
| 282 | Wandbeläge, Wandbekleidungen | 0,7304 | 98,1 | 98,6 | 1,3 | 0,5 | 0,0034 |
| 282.4 | Wandbeläge Plattenarbeiten | 0,7304 | 98,1 | 98,6 | 1,3 | 0,5 | 0,0034 |
| 283 | Deckenbekleidungen | 0,8834 | 113,0 | 116,4 | 13,3 | 3,0 | 0,0262 |
| 283.4 | Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen ³ | 0,8834 | 113,0 | 116,4 | 13,3 | 3,0 | 0,0262 |
| 285 | Innere Oberflächenbehandlungen | 0,5925 | 102,8 | 105,2 | 2,1 | 2,3 | 0,0137 |
| 285.1 | Innere Malerarbeiten | 0,5925 | 102,8 | 105,2 | 2,1 | 2,3 | 0,0137 |
| 287 | Baureinigung | 0,2098 | 98,0 | 98,0 | 3,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 29 | Honorare | 13,0448 | 116,8 | 121,0 | 7,6 | 3,5 | 0,4627 |
| 291 | Architekt | 8,1102 | 116,6 | 120,6 | 7,7 | 3,5 | 0,2819 |
| 292 | Bauingenieur | 2,8086 | 119,3 | 121,7 | 7,5 | 2,0 | 0,0562 |
| 293 | Elektroingenieur | 0,6156 | 118,9 | 127,1 | 8,6 | 6,9 | 0,0423 |
| 294 | HLKK-Ingenieur ⁴ | 0,5495 | 116,5 | 122,6 | 8,9 | 5,2 | 0,0288 |
| 295 | Sanitäringenieur | 0,9609 | 110,6 | 116,7 | 5,6 | 5,6 | 0,0535 |
| 4 | Umgebung | 5,6480 | 106,7 | 104,2 | 2,0 | -2,3 | -0,1285 |
| 42 | Gartenanlagen | 4,4889 | 103,3 | 100,1 | 1,1 | -3,1 | -0,1407 |
| 421 | Gärtnerarbeiten | 4,3195 | 103,2 | 99,9 | 1,1 | -3,2 | -0,1399 |
| 422 | Einfriedungen | 0,0263 | 109,8 | 105,7 | 5,9 | -3,7 | -0,0010 |
| 423 | Ausstattungen, Geräte | 0,1431 | 103,9 | 104,0 | -0,1 | 0,1 | 0,0002 |
| 49 | Honorare | 1,1591 | 120,0 | 121,3 | 5,9 | 1,1 | 0,0122 |
| 491 | Architekt | 0,2693 | 115,8 | 116,1 | 5,7 | 0,3 | 0,0009 |
| 496 | Spezialisten | 0,8898 | 121,3 | 122,8 | 5,9 | 1,3 | 0,0114 |
| 496.5 | Landschaftsarchitekt | 0,8898 | 121,3 | 122,8 | 5,9 | 1,3 | 0,0114 |
| 5 | Baunebenkosten und Übergangskonten | 2,5507 | 111,0 | 101,1 | 9,9 | -8,9 | -0,2271 |
| 51 | Bewilligungen, Gebühren | 0,3072 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 511 | Bewilligungen, Baugespann (Gebühren) | 0,3072 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 53 | Versicherungen | 0,0271 | 110,6 | 111,4 | 4,0 | 0,7 | 0,0002 |
| 531 | Bauzeitversicherungen | 0,0271 | 110,6 | 111,4 | 4,0 | 0,7 | 0,0002 |
| 54 | Finanzierung ab Baubeginn | 2,2164 | 112,5 | 101,0 | 11,3 | -10,3 | -0,2273 |
| 542 | Baukreditzinsen, Bankspesen | 2,2164 | 112,5 | 101,0 | 11,3 | -10,3 | -0,2273 |

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

2 Im Baukostenplan (BKP) 2001 nicht separat aufgeführt.

3 Insbesondere Kellerdeckenisolationen.

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

3

KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG

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

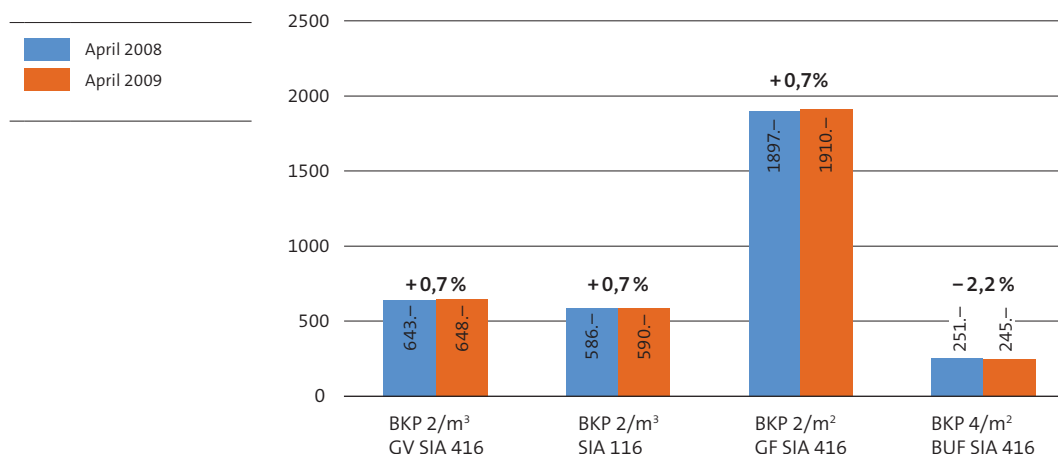
Beispielsweise ist die grosse Zahl an Tiefgaragenparkplätzen – 47 auf 23 Wohnungen – eher ungewöhnlich. Die Tiefgarage hat eine Fläche von 1398 Quadratmetern (rund 28% der Geschossfläche) und ein Volumen von 4612 Kubikmetern (rund 31% des Gebäudevolumens). Gemäss Bauabrechnung für das Indexhaus in Zürich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

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

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

► Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2008 und April 2009

G 3.1



1. Kostenkennwerte auf ganze Franken gerundet. Siehe auch Glossar: SIA-Normen.

3.1

Kubik- und Quadratmeterpreise für das Gebäude

Der nach der SIA-Norm 416 berechnete Kubikmeterpreis für das *Gebäude* (BKP 2) lag im April 2009 bei 648 Franken und der nach der gleichen Norm berechnete Quadratmeterpreis bei rund 1910 Franken. Der Kubikmeterpreis nach der alten, nicht mehr gültigen

SIA-Norm 116 betrug rund 590 Franken. Der *Rohbau* (BKP 20–22) verursachte nicht ganz 46 Prozent dieser Beträge, der *Innenausbau* (BKP 23–28) knapp 38 Prozent und die *Honorare* (BKP 29) etwas mehr als 16 Prozent (Tabellen T_3.1 und T_3.2).

Gebäudekosten – Kubikmeterpreise► BKP 2/m³, GV SIA 416¹, April 2009

T_3.1

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

| BKP-Nr. | Bauleistung | Anteil (%) an den Gebäudekosten | | Kubikmeterpreis (CHF), SIA 416 | | Veränderung (%) | |
|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| | | April 2008 | April 2009 | April 2008 | April 2009 | April 07 – April 08 | April 08 – April 09 |
| 2 | Gebäude | 100,000 | 100,000 | 643.28 | 647.54 | +4,0 | +0,7 |
| 20 | Baugrube | 7,720 | 8,015 | 49.66 | 51.90 | +8,7 | +4,5 |
| 21 | Rohbau 1 | 27,947 | 27,191 | 179.79 | 176.08 | +4,0 | -2,1 |
| 22 | Rohbau 2 | 10,305 | 10,197 | 66.28 | 66.02 | +1,4 | -0,4 |
| 23 | Elektroanlagen | 4,435 | 4,507 | 28.53 | 29.19 | +3,0 | +2,3 |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage | 3,717 | 3,709 | 23.91 | 24.01 | +3,1 | +0,4 |
| 25 | Sanitäranlagen | 11,584 | 11,663 | 74.52 | 75.52 | +0,6 | +1,3 |
| 26 | Transportanlagen | 1,665 | 1,667 | 10.71 | 10.79 | +8,6 | +0,7 |
| 27 | Ausbau 1 | 8,300 | 8,208 | 53.39 | 53.15 | +2,8 | -0,4 |
| 28 | Ausbau 2 | 8,066 | 8,120 | 51.89 | 52.58 | +2,9 | +1,3 |
| 29 | Honorare | 16,261 | 16,723 | 104.60 | 108.30 | +7,6 | +3,5 |
| Sondergliederungen | | | | | | | |
| 20–22 | Rohbau | 45,972 | 45,403 | 295.73 | 294.00 | +4,2 | -0,6 |
| 23–28 | Innenausbau | 37,767 | 37,874 | 242.94 | 245.24 | +2,4 | +0,9 |

1 Gebäudevolumen (GV) des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 416 = 14 767m³. Siehe Glossar: SIA-Normen.**Gebäudekosten – Kubikmeterpreise**► BKP 2/m³, SIA 116¹, April 2009

T_3.2

| BKP-Nr. | Bauleistung | Anteil (%) an den Gebäudekosten | | Kubikmeterpreis (CHF), SIA 116 | | Veränderung (%) | |
|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| | | April 2008 | April 2009 | April 2008 | April 2009 | April 07 – April 08 | April 08 – April 09 |
| 2 | Gebäude | 100,000 | 100,000 | 586.37 | 590.32 | +4,0 | +0,7 |
| 20 | Baugrube | 7,720 | 8,015 | 45.27 | 47.31 | +8,7 | +4,5 |
| 21 | Rohbau 1 | 27,947 | 27,191 | 163.88 | 160.51 | +4,0 | -2,1 |
| 22 | Rohbau 2 | 10,305 | 10,197 | 60.40 | 60.20 | +1,4 | -0,3 |
| 23 | Elektroanlagen | 4,435 | 4,507 | 26.00 | 26.61 | +2,9 | +2,3 |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage | 3,717 | 3,709 | 21.80 | 21.89 | +3,1 | +0,4 |
| 25 | Sanitäranlagen | 11,584 | 11,663 | 67.93 | 68.84 | +0,6 | +1,3 |
| 26 | Transportanlagen | 1,665 | 1,667 | 9.76 | 9.84 | +8,7 | +0,8 |
| 27 | Ausbau 1 | 8,300 | 8,208 | 48.67 | 48.46 | +2,8 | -0,4 |
| 28 | Ausbau 2 | 8,066 | 8,120 | 47.30 | 47.93 | +2,9 | +1,3 |
| 29 | Honorare | 16,261 | 16,723 | 95.36 | 98.73 | +7,6 | +3,5 |
| Sondergliederungen | | | | | | | |
| 20–22 | Rohbau | 45,972 | 45,403 | 269.55 | 268.02 | +4,2 | -0,6 |
| 23–28 | Innenausbau | 37,767 | 37,874 | 221.46 | 223.57 | +2,4 | +1,0 |

1 Gebäudevolumen des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 116 = 16 200m³. Siehe Glossar: SIA-Normen.**Gebäudekosten – Quadratmeterpreise**► BKP 2/m², GF SIA 416¹, April 2009

T_3.3

| BKP-Nr. | Bauleistung | Anteil (%) an den Gebäudekosten | | Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416 | | Veränderung (%) | |
|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| | | April 2008 | April 2009 | April 2008 | April 2009 | April 07 – April 08 | April 08 – April 09 |
| 2 | Gebäude | 100,000 | 100,000 | 1 897.19 | 1 909.86 | +4,0 | +0,7 |
| 20 | Baugrube | 7,720 | 8,015 | 146.47 | 153.07 | +8,7 | +4,5 |
| 21 | Rohbau 1 | 27,947 | 27,191 | 530.23 | 519.32 | +4,0 | -2,1 |
| 22 | Rohbau 2 | 10,305 | 10,197 | 195.47 | 194.74 | +1,4 | -0,4 |
| 23 | Elektroanlagen | 4,435 | 4,507 | 84.14 | 86.09 | +2,9 | +2,3 |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage | 3,717 | 3,709 | 70.52 | 70.84 | +3,1 | +0,5 |
| 25 | Sanitäranlagen | 11,584 | 11,663 | 219.77 | 222.73 | +0,6 | +1,3 |
| 26 | Transportanlagen | 1,665 | 1,667 | 31.59 | 31.83 | +8,7 | +0,8 |
| 27 | Ausbau 1 | 8,300 | 8,208 | 157.46 | 156.76 | +2,8 | -0,4 |
| 28 | Ausbau 2 | 8,066 | 8,120 | 153.02 | 155.07 | +2,9 | +1,3 |
| 29 | Honorare | 16,261 | 16,723 | 308.51 | 319.41 | +7,6 | +3,5 |
| Sondergliederungen | | | | | | | |
| 20–22 | Rohbau | 45,972 | 45,403 | 872.17 | 867.13 | +4,2 | -0,6 |
| 23–28 | Innenausbau | 37,767 | 37,874 | 716.51 | 723.32 | +2,4 | +1,0 |

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

3.2

Quadratmeterpreise für die Umgebung

Der Quadratmeterpreis für die bearbeitete Umgebungsfläche (BUF) gemäss SIA-Norm 416 in der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) betrug im April 2009 rund 245 Franken. Gut drei Viertel davon ent-

fielen auf die *Gartenanlagen* (BKP 42), knapp ein Viertel auf die *Honorare* (BKP 49) des Architekten und des Landschaftsarchitekten (Tabelle T_3.4).

Umgebungskosten – Quadratmeterpreise

► BKP 4/m², BUF SIA 416¹, April 2009

T_3.4

| BKP-Nr. | Bauleistung | Anteil (%) an den Umgebungskosten | | Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416 | | Veränderung (%) | |
|----------|-----------------|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| | | April 2008 | April 2009 | April 2008 | April 2009 | April 07–April 08 | April 08–April 09 |
| 4 | Umgebung | 100,000 | 100,000 | 250.53 | 245.12 | +2,1 | -2,2 |
| 42 | Gartenanlagen | 76,925 | 76,163 | 192.72 | 186.69 | +1,1 | -3,1 |
| 49 | Honorare | 23,075 | 23,837 | 57.81 | 58.43 | +5,9 | +1,1 |

1 Bearbeitete Umgebungsfläche (BUF) beim Zürcher Indexhaus gemäss SIA 416 = 2439m². Siehe Glossar: SIA-Normen.

4

ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE SEIT 1914

Erstmals wurden im Jahr 1932 Zürcher Baupreisindizes veröffentlicht, und zwar unter dem Namen «Zürcher Index der Wohnbaukosten» mit Ergebnissen seit 1920 auf der Basis 1914. Seither ist der Index, der

seit April 2006 «Zürcher Index der Wohnbaupreise» heisst, mehrmals revidiert und jeweils auf eine neue Basis gestellt worden; letztmals im April 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. Eine Tabelle mit dem Total-

index und den Sondergliederungen des Zürcher Index der Wohnbaupreise seit 1939 (Basis Juni 1939=100 Punkte) ist im Anhang zu finden (Tabelle T_A1).

Der Indexstand von 110,9 Punkten im April 2009 (Basis April 2005=100) ergibt für die früheren Basisjahre folgende Punktestände: 1454,9 Punkte auf der Basis Juni 1914; 1030,7 Punkte auf der Basis Juni 1939; 484,0 Punkte auf der Basis August 1957; 323,5 Punkte auf der Basis Oktober 1966; 200,1 Punkte auf der Basis April 1977; 136,2 Punkte auf der Basis Oktober 1988; 122,2 Punkte auf der Basis April 1998 (Tabelle T_4.1).

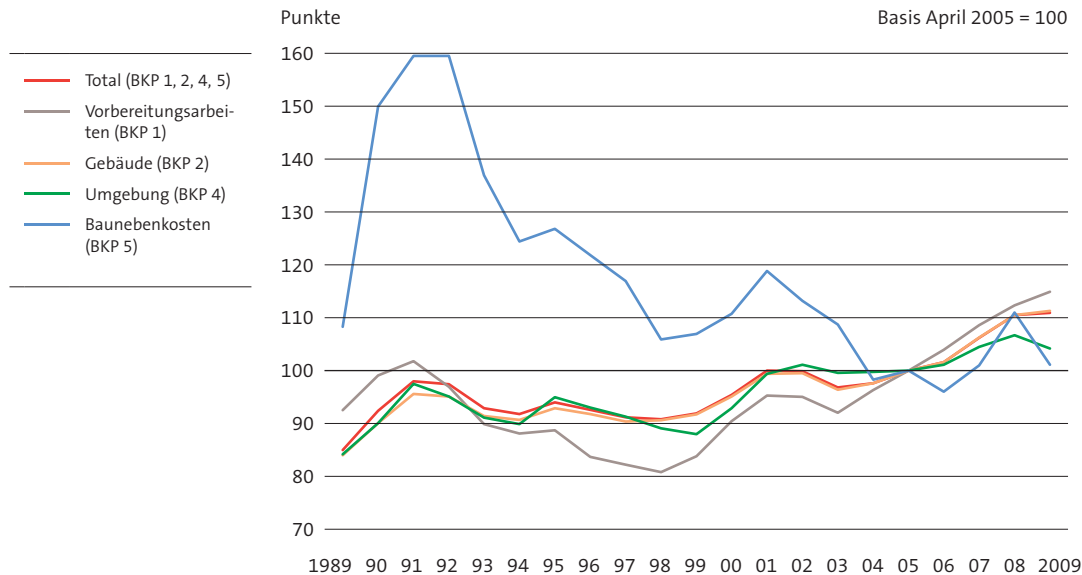
Zürcher Index der Wohnbaupreise
 ► Entwicklung des Totalindex, 1914–2009

T_4.1

| Basis | Veränderung (%) gegenüber | | | | |
|--------------|---------------------------|------------|------------|---------------------|----------------------|
| | zur Zeit der Basis | April 2008 | April 2009 | Vorjahr | Basis |
| | | | | April 08 – April 09 | Basisjahr – April 09 |
| April 2005 | 100,0 | 110,5 | 110,9 | +0,4 | +10,9 |
| April 1998 | 100,0 | 121,7 | 122,2 | +0,4 | +22,2 |
| Oktober 1988 | 100,0 | 135,7 | 136,2 | +0,4 | +36,2 |
| April 1977 | 100,0 | 199,3 | 200,1 | +0,4 | +100,1 |
| Oktober 1966 | 100,0 | 322,3 | 323,5 | +0,4 | +223,5 |
| August 1957 | 100,0 | 482,1 | 484,0 | +0,4 | +384,0 |
| Juni 1939 | 100,0 | 1026,8 | 1030,7 | +0,4 | +930,7 |
| Juni 1914 | 100,0 | 1449,3 | 1454,9 | +0,4 | +1354,9 |

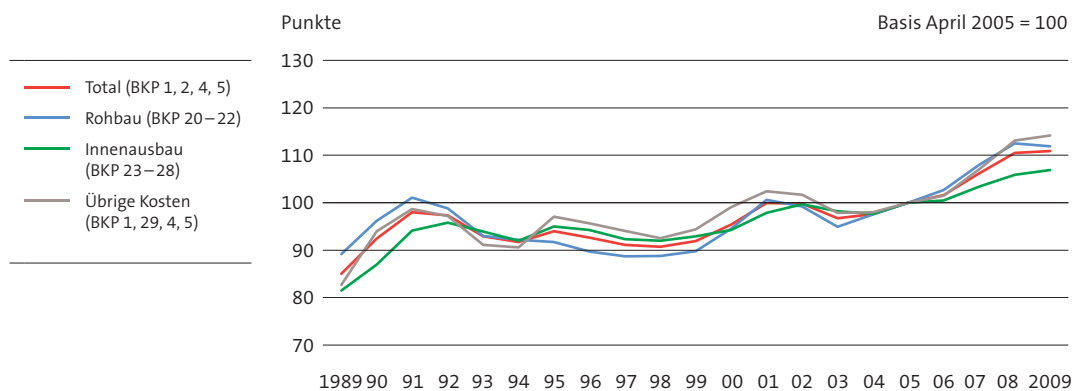
Zürcher Index der Wohnbaupreise
 ► Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1989–April 2009

G_4.1



Zürcher Index der Wohnbaupreise
 ► Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1989–April 2009

G_4.2



5 KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE

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

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

5.1 Baupreisindizes sind Laspeyres-Indizes

Die gemeldeten Preise der Berichtersteller werden in Elementarindizes umgewandelt. Zwischen zwei aufeinander folgenden Perioden werden nur Preise desselben Berichterstellers für die gleiche Bauleistung miteinander verglichen. Anschliessend wird für jede Bauleistung das arithmetische Mittel der verschiedenen Elementarindizes berechnet. So erhält man gewichtete Indexpositionen für die einzelnen Bauleistungen (in der Regel BKP-Gattungen bzw. BKP-Untergruppen). Der Zürcher Index der Wohnbaupreise weist 67 solcher Indexpositionen auf. Diese wiederum werden unter Berücksichtigung ihrer Gewichtungen zu Hauptgruppen und schliesslich zum Total

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

Die Preise, die in die Berechnung des Index und der Kostenkennwerte (Kubik- und Quadratmeterpreise) einfließen, sind Nettopreise, das heisst Preise abzüglich Rabatt und Skonto. Die Mehrwertsteuer – zur Zeit 7,6 Prozent – ist hingegen in den Preisen inbegriffen. 56,5 Prozent der für den Stichtag 1. April 2009 eingereichten Preisofferten waren höher als im Vorjahr, 20,8 Prozent tiefer und 22,7 Prozent unverändert.

5.2 Indexhaus in Schwamendingen

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

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

3½-Zimmerwohnungen – sowie 47 Tiefgaragenparkplätze. Gebaut wurde es 2002/2003 unter der Leitung der Stadtzürcher Firma Gutknecht Jäger Architektur GmbH (Fotos, Seite 25).

5.3 Baupreisindex statt Baukostenindex

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

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

6

L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2009

D'avril 2008 à avril 2009, l'indice zurichois des prix de la construction de logements a augmenté de 0,4 %, pour atteindre la barre des 110,9 points (base avril 2005 = 100). Dans le secteur zurichois du logement, la hausse des prix a donc été nettement plus faible que l'année précédente, où elle avait atteint 4,0 %.

Dans le groupe principal travaux préparatoires (CFC 1), le niveau des prix a augmenté de 2,3 % par rapport à l'étude précédente et, dans le groupe principal bâtiment (CFC 2) – le groupe principal le plus important de l'indice –, de 0,7 %. En revanche, les prix ont baissé de 2,3 % dans le groupe principal aménagements extérieurs (CFC 4) et de 8,9 % dans le groupe principal frais secondaires et comptes d'attente (CFC 5). (Tableau T_6.1, page 20.)

6.1

Prix du mètre cube et du mètre carré

Le prix du mètre cube pour le bâtiment (CFC 2) calculé selon la norme 416 de la SIA (CFC 2) s'établissait en avril 2009 à 648 francs, le prix du mètre carré, à 1910 francs. Et le prix du mètre carré des surfaces extérieures aménagées (CFC 4) s'élevait, selon la norme susmentionnée, à 245 francs. En ce qui concerne les prix entrant dans le calcul de l'indice et des coûts (prix du mètre cube et du mètre carré), il s'agit de prix nets, c'est-à-dire déduction faite des rabais et remises. En revanche, la TVA est comprise dans les prix (graphique G_3.1, page 14).

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

Travaux préparatoires

Dans le groupe principal travaux préparatoires (CFC1), d'avril 2008 à avril 2009, le niveau des prix a progressé de 2,3 % (année dernière: +3,4 %). Ceci s'explique avant tout par le renchérissement des prestations du groupe fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés (CFC 17; +1,5 %) et par l'augmentation des honoraires (CFC 19; +5,0 %).

Bâtiment

Les prix des prestations rassemblées dans le groupe principal bâtiment (CFC 2) ont augmenté en moyenne de 0,7 % par rapport à l'étude précédente (année dernière: +4,0 %). Ce sont les deux groupes honoraires (CFC 29; +3,5 %) et excavation (CFC 20; +4,5 %) qui ont le plus contribué à cette hausse. Ont également dépassé leur niveau de l'année dernière les indices des groupes installations sanitaires (CFC 25; +1,3 %), installations électriques (CFC 23; +2,3 %), aménagements intérieurs 2 (CFC 28; +1,3 %), installations de transport (CFC 26; +0,7 %) et chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération (installations) (CFC 24; +0,4 %). Sont en revanche en recul les indices des groupes gros œuvre 1 (CFC 21; -2,0 %), gros œuvre 2 (CFC 22; -0,4 %) et aménagements intérieurs 1 (CFC 27; -0,5 %).

Aménagements extérieurs

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

Frais secondaires et comptes d'attente

Par rapport à l'étude précédente, le niveau des prix du groupe principal frais secondaires et comptes d'attente (CFC 5) a chuté de 8,9 % (année dernière: +9,9 %). Cette baisse est due principalement au sous-groupe intérêts sur crédits de construction, frais bancaires (CFC 542). Comme les taux indicatifs des intérêts sur crédit de construction (y compris les commissions) étaient en moyenne quelque peu inférieurs en avril 2009 à ceux de l'année dernière, l'indice de ce secteur a reculé de 10,3 %.

Série d'indices depuis 1914 Chaque année, l'office statistique de la ville de Zurich se fait faire, par environ 150 entreprises du bâtiment de la région zurichoise, une offre pour la construction d'un immeuble existant déjà – le jour de référence étant le 1er avril – et calculent ensuite à partir de ces offres l'indice zurichois des prix de la construction de logements. Ce qui sert actuellement de maison de l'indice, comme on l'appelle, est un domaine immobilier en trois parties construit dans les années 2002/2003 et comprenant 23 logements et 47 places de parking souterrain dans le quartier Hohmoos, à Zurich Schwamendingen (Hohmoos 2, 2a et 2b). Un bref descriptif de la maison de l'indice de Zurich est disponible sur commande auprès des statistiques de la ville de Zurich, mais seulement en allemand (article n° 303801; prix: Fr. 17.–).

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

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2009

T.6.1



| N° CFC ¹ | Poste de dépenses | Pondération (%) | Indice (points) | | Variation (%) | | Contribution à la variation totale |
|---------------------|---|-----------------|-----------------|--------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|
| | | | avril 2008 | avril 2009 | avril 07 – avril 08 | avril 08 – avril 09 | |
| ... | Indice général (CFC 1, 2, 4 et 5) | 100,0000 | 110,5 | 110,9 | 4,0 | 0,4 | 0,3838 |
| 1 | Travaux préparatoires | 7,0823 | 112,3 | 114,9 | 3,4 | 2,3 | 0,1600 |
| 12 | Protections, aménagements, provisoires | 0,2870 | 112,0 | 113,5 | 2,8 | 1,3 | 0,0037 |
| 123 | Reprises en sous-œuvre | 0,2870 | 112,0 | 113,5 | 2,8 | 1,3 | 0,0037 |
| 15 | Adaptation du réseau de conduites existant | 0,1025 | 107,1 | 109,6 | 1,4 | 2,3 | 0,0024 |
| 151 | Terrassements | 0,0797 | 106,0 | 108,7 | 0,7 | 2,5 | 0,0020 |
| 152 | Canalisations (adaptation du réseau) | 0,0228 | 111,1 | 112,8 | 3,9 | 1,5 | 0,0003 |
| 16 | Adaptation des voies de circulation existantes | 1,3064 | 114,5 | 117,3 | 4,0 | 2,4 | 0,0317 |
| 161 | Routes | 1,3064 | 114,5 | 117,3 | 4,0 | 2,4 | 0,0317 |
| 17 | Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés | 4,1859 | 109,9 | 111,5 | 2,6 | 1,5 | 0,0618 |
| 172 | Enceintes de fouille | 1,7487 | 110,0 | 111,9 | 2,9 | 1,7 | 0,0296 |
| 174 | Ancrages | 2,1547 | 110,6 | 112,2 | 2,6 | 1,4 | 0,0298 |
| 176 | Epuisement des eaux | 0,2825 | 103,7 | 104,6 | 0,8 | 0,9 | 0,0025 |
| 176.0 | Epuisement des eaux à ciel ouvert | 0,2825 | 103,7 | 104,6 | 0,8 | 0,9 | 0,0025 |
| 19 | Honoraires | 1,2005 | 119,2 | 125,1 | 5,9 | 5,0 | 0,0603 |
| 191 | Architecte | 0,7063 | 121,8 | 128,4 | 5,6 | 5,4 | 0,0381 |
| 192 | Ingénieur civil | 0,4942 | 115,4 | 120,6 | 6,4 | 4,5 | 0,0222 |
| 2 | Bâtiment | 84,7190 | 110,5 | 111,3 | 4,0 | 0,7 | 0,5794 |
| 20 | Excavation | 6,3836 | 113,3 | 118,4 | 8,7 | 4,5 | 0,2875 |
| 201 | Fouilles en pleine masse | 6,3836 | 113,3 | 118,4 | 8,7 | 4,5 | 0,2875 |
| 201.1 | Terrassements | 6,3836 | 113,3 | 118,4 | 8,7 | 4,5 | 0,2875 |
| 21 | Gros œuvre 1 | 22,7572 | 115,0 | 112,8 | 3,9 | -2,0 | -0,4445 |
| 211 | Travaux de l'entreprise de maçonnerie | 21,9342 | 115,6 | 113,2 | 4,1 | -2,0 | -0,4456 |
| 211.0 | Installation de chantier | 2,3248 | 108,2 | 110,2 | 2,1 | 1,8 | 0,0430 |
| 211.1 | Echafaudages | 0,3718 | 101,5 | 103,8 | -2,6 | 2,3 | 0,0084 |
| 211.3 | Terrassements | 0,4922 | 109,6 | 113,8 | 4,9 | 3,9 | 0,0191 |
| 211.4 | Canalisations intérieures | 0,2277 | 110,4 | 112,9 | 3,9 | 2,2 | 0,0050 |
| 211.5 | Béton et béton armé | 14,7500 | 119,2 | 114,9 | 5,1 | -3,6 | -0,5346 |
| 211.6 | Maçonnerie | 3,7677 | 108,9 | 109,3 | 2,3 | 0,4 | 0,0135 |
| 212 | Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie | 0,5460 | 95,6 | 95,0 | -4,1 | -0,6 | -0,0033 |
| 212.2 | Eléments préfabriqués en béton | 0,5460 | 95,6 | 95,0 | -4,1 | -0,6 | -0,0033 |
| 214 | Construction en bois | 0,2770 | 109,2 | 110,9 | 3,2 | 1,6 | 0,0044 |
| 214.4 | Revêtements extérieurs, corniches, escaliers | 0,2770 | 109,2 | 110,9 | 3,2 | 1,6 | 0,0044 |
| 22 | Gros œuvre 2 | 9,1279 | 105,8 | 105,4 | 1,5 | -0,4 | -0,0351 |
| 221 | Fenêtres, portes extérieures | 2,8880 | 108,4 | 108,2 | 1,6 | -0,2 | -0,0060 |
| 221.1 | Fenêtres en bois et métal | 2,1878 | 108,9 | 108,7 | 1,7 | -0,2 | -0,0036 |
| 221.6 | Portes extérieures en métal | 0,7002 | 107,0 | 106,6 | 1,2 | -0,3 | -0,0024 |
| 222 | Ferblanterie | 0,8226 | 108,6 | 107,7 | -2,9 | -0,9 | -0,0072 |
| 224 | Couverture | 1,6435 | 100,6 | 100,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 224.1 | Etanchéités souples (toitures plates) | 1,6435 | 100,6 | 100,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 225 | Etanchéités et isolations spéciales | 0,2069 | 94,6 | 86,6 | 4,1 | -8,4 | -0,0174 |
| 225.1 | Etanchement des joints | 0,2069 | 94,6 | 86,6 | 4,1 | -8,4 | -0,0174 |
| 226 | Crépissage de façade | 2,4154 | 106,2 | 105,5 | 2,5 | -0,6 | -0,0148 |
| 226.2 | Crépissage de façade isolants | 2,4154 | 106,2 | 105,5 | 2,5 | -0,6 | -0,0148 |
| 227 | Traitements des surfaces extérieures | 0,3872 | 100,9 | 100,2 | 3,6 | -0,7 | -0,0026 |
| 227.1 | Peinture (extérieure) | 0,3872 | 100,9 | 100,2 | 3,6 | -0,7 | -0,0026 |
| 227.1a | Peinture ² | 0,3130 | 101,2 | 100,1 | 4,3 | -1,1 | -0,0033 |
| 227.1b | Protection contre des graffiti ² | 0,0742 | 99,6 | 100,5 | 0,4 | 0,9 | 0,0007 |
| 228 | Fermetures extérieures, protection contre le soleil | 0,7643 | 108,3 | 110,1 | 3,7 | 1,7 | 0,0128 |
| 228.1 | Volets roulants | 0,1986 | 112,6 | 114,7 | 3,2 | 1,9 | 0,0038 |
| 228.2 | Stores à lamelles | 0,3332 | 108,5 | 111,9 | 3,7 | 3,2 | 0,0105 |
| 228.3 | Stores à toile | 0,2325 | 104,3 | 103,6 | 4,0 | -0,7 | -0,0015 |
| 23 | Installations électriques | 3,6847 | 112,8 | 115,4 | 2,9 | 2,3 | 0,0854 |
| 24 | Chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération (installations) | 3,2917 | 105,8 | 106,3 | 3,1 | 0,4 | 0,0147 |
| 241–243/ 247–249 | Chauffage | 2,1526 | 103,3 | 103,6 | 0,5 | 0,3 | 0,0067 |
| 244 | Installations de ventilation | 1,1391 | 110,6 | 111,3 | 7,9 | 0,7 | 0,0079 |

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

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2009

T.6.1

| N° CFC ¹ | Poste de dépenses | Pondération (%) | Indice (points) | | Variation (%) | | Contribution à la variation totale |
|---------------------|---|-----------------|-----------------|--------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|
| | | | avril 2008 | avril 2009 | avril 07 – avril 08 | avril 08 – avril 09 | avril 08 – avril 09 |
| 25 | Installations sanitaires | 10,6002 | 102,4 | 103,7 | 0,6 | 1,3 | 0,1408 |
| 251–256 | Appareils sanitaires, tuyauterie sanitaire, isolations d'installations sanitaires | 6,7143 | 100,2 | 101,0 | -0,8 | 0,8 | 0,0538 |
| 258 | Agencements de cuisine | 3,8859 | 106,2 | 108,6 | 3,0 | 2,2 | 0,0869 |
| 26 | Installations de transport | 1,3794 | 113,1 | 114,0 | 8,7 | 0,7 | 0,0103 |
| 261 | Ascenseurs, monte-charge | 1,3794 | 113,1 | 114,0 | 8,7 | 0,7 | 0,0103 |
| 27 | Aménagements intérieurs 1 | 7,2920 | 106,7 | 106,1 | 2,8 | -0,5 | -0,0359 |
| 271 | Plâtrerie | 3,2289 | 104,9 | 104,1 | 1,6 | -0,8 | -0,0251 |
| 271.0 | Crépis et enduits intérieurs | 2,8552 | 104,8 | 103,7 | 1,2 | -1,1 | -0,0303 |
| 271.1 | Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie | 0,3737 | 105,7 | 107,2 | 4,9 | 1,4 | 0,0052 |
| 272 | Ouvrages métalliques | 2,0967 | 104,0 | 101,7 | 1,9 | -2,2 | -0,0458 |
| 272.1 | Éléments métalliques préconfectionnés | 0,2363 | 103,5 | 103,6 | 1,3 | 0,0 | 0,0001 |
| 272.2 | Quvrages métalliques courants (serrurerie) | 1,7661 | 104,2 | 100,4 | 2,0 | -3,6 | -0,0635 |
| 272.4 | Éléments préconfectionnés pour abris P.C. | 0,0943 | 101,1 | 120,0 | 2,2 | 18,7 | 0,0176 |
| 273 | Menuiserie | 1,8519 | 112,9 | 114,9 | 5,7 | 1,7 | 0,0324 |
| 273.0 | Portes intérieures en bois | 1,0822 | 115,0 | 117,6 | 7,3 | 2,2 | 0,0243 |
| 273.1 | Armoires murales, rayonnages, etc. | 0,4564 | 111,7 | 112,6 | 3,9 | 0,8 | 0,0035 |
| 273.3 | Menuiserie courante | 0,3133 | 107,7 | 109,2 | 2,7 | 1,4 | 0,0045 |
| 275 | Systèmes de verrouillage | 0,1145 | 105,0 | 107,4 | 6,2 | 2,3 | 0,0026 |
| 28 | Aménagements intérieurs 2 | 7,1575 | 105,7 | 107,0 | 2,9 | 1,3 | 0,0936 |
| 281 | Revêtements de sol | 4,7414 | 106,1 | 107,2 | 1,3 | 1,1 | 0,0502 |
| 281.0 | Couches de support | 1,0878 | 107,9 | 107,9 | 2,3 | 0,0 | 0,0004 |
| 281.1 | Revêtements de sol sans joints | 0,3196 | 107,5 | 108,0 | 2,5 | 0,5 | 0,0017 |
| 281.2 | Revêtements de sol, en matières synthétiques, textiles, etc. | 0,0127 | 107,9 | 108,1 | 1,8 | 0,2 | 0,0000 |
| 281.5 | Dallages en pierre artificielle | 1,2070 | 107,7 | 112,3 | 2,2 | 4,3 | 0,0517 |
| 281.6 | Carrelages | 0,3151 | 97,3 | 98,2 | 0,2 | 0,9 | 0,0027 |
| 281.7 | Revêtements de sol en bois | 1,7992 | 105,1 | 104,8 | 0,0 | -0,4 | -0,0063 |
| 282 | Revêtements de paroi | 0,7304 | 98,1 | 98,6 | 1,3 | 0,5 | 0,0034 |
| 282.4 | Revêtements de paroi en céramique | 0,7304 | 98,1 | 98,6 | 1,3 | 0,5 | 0,0034 |
| 283 | Faux-plafonds | 0,8834 | 113,0 | 116,4 | 13,3 | 3,0 | 0,0262 |
| 283.4 | Plafonds en bois et dérivés du bois ³ | 0,8834 | 113,0 | 116,4 | 13,3 | 3,0 | 0,0262 |
| 285 | Traitement des surfaces intérieures | 0,5925 | 102,8 | 105,2 | 2,1 | 2,3 | 0,0137 |
| 285.1 | Peinture intérieure | 0,5925 | 102,8 | 105,2 | 2,1 | 2,3 | 0,0137 |
| 287 | Nettoyage du bâtiment | 0,2098 | 98,0 | 98,0 | 3,4 | 0,0 | 0,0000 |
| 29 | Honoraires | 13,0448 | 116,8 | 121,0 | 7,6 | 3,5 | 0,4627 |
| 291 | Architecte | 8,1102 | 116,6 | 120,6 | 7,7 | 3,5 | 0,2819 |
| 292 | Ingénieur civil | 2,8086 | 119,3 | 121,7 | 7,5 | 2,0 | 0,0562 |
| 293 | Ingénieur électricien | 0,6156 | 118,9 | 127,1 | 8,6 | 6,9 | 0,0423 |
| 294 | Ingénieur CVCR ⁴ | 0,5495 | 116,5 | 122,6 | 8,9 | 5,2 | 0,0288 |
| 295 | Ingénieur en installations sanitaires | 0,9609 | 110,6 | 116,7 | 5,6 | 5,6 | 0,0535 |
| 4 | Aménagements extérieurs | 5,6480 | 106,7 | 104,2 | 2,0 | -2,3 | -0,1285 |
| 42 | Jardins | 4,4889 | 103,3 | 100,1 | 1,1 | -3,1 | -0,1407 |
| 421 | Jardinage | 4,3195 | 103,2 | 99,9 | 1,1 | -3,2 | -0,1399 |
| 422 | Clôtures | 0,0263 | 109,8 | 105,7 | 5,9 | -3,7 | -0,0010 |
| 423 | Equipements, engins | 0,1431 | 103,9 | 104,0 | -0,1 | 0,1 | 0,0002 |
| 49 | Honoraires | 1,1591 | 120,0 | 121,3 | 5,9 | 1,1 | 0,0122 |
| 491 | Architecte | 0,2693 | 115,8 | 116,1 | 5,7 | 0,3 | 0,0009 |
| 496 | Spécialistes | 0,8898 | 121,3 | 122,8 | 5,9 | 1,3 | 0,0114 |
| 496.5 | Architecte-paysagiste | 0,8898 | 121,3 | 122,8 | 5,9 | 1,3 | 0,0114 |
| 5 | Frais secondaires et comptes d'attente | 2,5507 | 111,0 | 101,1 | 9,9 | -8,9 | -0,2271 |
| 51 | Autorisations, taxes | 0,3072 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 511 | Autorisations, gabarits, taxes | 0,3072 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0000 |
| 53 | Assurances | 0,0271 | 110,6 | 111,4 | 4,0 | 0,7 | 0,0002 |
| 531 | Assurances pour travaux en cours | 0,0271 | 110,6 | 111,4 | 4,0 | 0,7 | 0,0002 |
| 54 | Financement à partir du début des travaux | 2,2164 | 112,5 | 101,0 | 11,3 | -10,3 | -0,2273 |
| 542 | Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires | 2,2164 | 112,5 | 101,0 | 11,3 | -10,3 | -0,2273 |

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

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

3 En particulier isolation des plafonds des caves.

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

ANHANG

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Totalindex und Sondergliederungen

► Basis 1. Juni 1939 = 100 Punkte

T_A.1



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

1 BKP 1, 2, 4, 5

2 BKP 22–22

3 BKP 23–28

4 BKP 1, 29, 4, 5

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Totalindex und Sondergliederungen

► Basis 1. Juni 1939 = 100 Punkte



| Jahr | Stichtag | Total ¹ | Sondergliederungen | | |
|------|------------|--------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------|
| | | | Rohbau ² | Innenausbau ³ | Übrige Kosten ⁴ |
| 1972 | 1. April | 466,0 | 527,4 | 403,9 | 505,0 |
| | 1. Oktober | 470,6 | 529,0 | 411,0 | 511,0 |
| 1973 | 1. April | 512,7 | 574,0 | 450,7 | 554,3 |
| | 1. Oktober | 512,8 | 564,4 | 457,5 | 560,7 |
| 1974 | 1. April | 557,5 | 609,6 | 499,5 | 614,5 |
| | 1. Oktober | 548,7 | 593,4 | 493,8 | 617,5 |
| 1975 | 1. April | 535,5 | 574,3 | 480,1 | 623,4 |
| | 1. Oktober | 517,0 | 559,5 | 460,1 | 598,0 |
| 1976 | 1. April | 500,4 | 543,0 | 446,1 | 571,4 |
| | 1. Oktober | 505,4 | 547,5 | 452,4 | 574,2 |
| 1977 | 1. April | 515,1 | 562,1 | 461,1 | 572,9 |
| | 1. Oktober | 524,3 | 575,2 | 468,3 | 580,2 |
| 1978 | 1. April | 531,3 | 584,2 | 479,2 | 578,4 |
| | 1. Oktober | 533,1 | 586,8 | 483,4 | 575,3 |
| 1979 | 1. April | 549,2 | 617,2 | 492,1 | 584,4 |
| | 1. Oktober | 560,6 | 631,9 | 499,9 | 597,6 |
| 1980 | 1. April | 600,0 | 678,6 | 524,4 | 654,0 |
| | 1. Oktober | 610,6 | 684,8 | 537,1 | 668,4 |
| 1981 | 1. April | 654,1 | 734,3 | 566,0 | 730,8 |
| | 1. Oktober | 667,9 | 734,5 | 576,4 | 770,6 |
| 1982 | 1. April | 698,4 | 784,6 | 597,6 | 790,9 |
| | 1. Oktober | 689,4 | 777,2 | 595,7 | 766,8 |
| 1983 | 1. April | 670,2 | 733,3 | 597,1 | 747,3 |
| | 1. Oktober | 667,4 | 730,9 | 597,9 | 738,0 |
| 1984 | 1. April | 670,3 | 731,3 | 603,8 | 739,6 |
| | 1. Oktober | 670,2 | 730,4 | 605,7 | 737,0 |
| 1985 | 1. April | 684,8 | 743,4 | 619,7 | 755,8 |
| | 1. Oktober | 685,0 | 744,2 | 620,2 | 754,6 |
| 1986 | 1. April | 705,2 | 766,7 | 638,2 | 776,8 |
| | 1. Oktober | 708,4 | 770,4 | 642,1 | 778,5 |
| 1987 | 1. April | 718,9 | 780,8 | 656,3 | 783,6 |
| | 1. Oktober | 723,4 | 784,2 | 658,6 | 793,6 |
| 1988 | 1. April | 750,3 | 822,9 | 673,0 | 826,1 |
| | 1. Oktober | 756,7 | 832,7 | 676,8 | 832,2 |
| 1989 | 1. April | 790,1 | 863,1 | 705,9 | 885,4 |
| | 1. Oktober | 802,4 | 869,9 | 715,7 | 916,8 |
| 1990 | 1. April | 858,5 | 930,9 | 753,7 | 1007,1 |
| | 1. Oktober | 866,5 | 935,2 | 766,2 | 1014,7 |
| 1991 | 1. April | 911,2 | 977,9 | 815,3 | 1057,8 |
| | 1. Oktober | 903,0 | 962,6 | 815,1 | 1047,1 |
| 1992 | 1. April | 905,2 | 956,2 | 830,0 | 1040,8 |
| | 1. Oktober | 874,2 | 911,5 | 812,9 | 1007,1 |
| 1993 | 1. April | 863,8 | 899,3 | 813,4 | 975,6 |
| | 1. Oktober | 856,0 | 898,8 | 802,9 | 956,7 |
| 1994 | 1. April | 853,1 | 891,2 | 796,9 | 970,9 |
| | 1. Oktober | 856,4 | 895,9 | 799,2 | 973,2 |
| 1995 | 1. April | 874,2 | 886,9 | 823,1 | 1039,8 |
| | 1. Oktober | 865,2 | 874,4 | 819,9 | 1025,2 |
| 1996 | 1. April | 861,1 | 867,5 | 816,9 | 1024,8 |
| | 1. Oktober | 857,2 | 864,1 | 812,3 | 1020,7 |
| 1997 | 1. April | 847,4 | 858,0 | 799,6 | 1008,0 |
| | 1. Oktober | 845,0 | 858,7 | 795,8 | 1001,6 |
| 1998 | 1. April | 843,8 | 859,2 | 797,4 | 990,3 |
| | 1. Oktober | 842,9 | 858,7 | 796,8 | 987,8 |
| 1999 | 1. April | 854,4 | 868,5 | 805,1 | 1011,3 |
| 2000 | 1. April | 887,1 | 914,6 | 817,0 | 1062,3 |
| 2001 | 1. April | 929,3 | 972,8 | 848,2 | 1096,6 |
| 2002 | 1. April | 928,4 | 960,0 | 863,4 | 1088,7 |
| 2003 | 1. April | 899,2 | 918,3 | 851,3 | 1048,5 |
| 2004 | 1. April | 907,6 | 943,2 | 846,1 | 1050,0 |
| 2005 | 1. April | 929,5 | 967,6 | 866,4 | 1071,4 |
| 2006 | 1. April | 944,5 | 993,3 | 871,0 | 1087,4 |
| 2007 | 1. April | 987,4 | 1045,5 | 896,2 | 1147,5 |
| 2008 | 1. April | 1026,8 | 1088,7 | 917,9 | 1212,2 |
| 2009 | 1. April | 1030,7 | 1083,2 | 926,4 | 1223,7 |

GLOSSAR

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

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

Gliederung des Baukostenplans

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

Im Zürcher Index der Wohnbaupreise kommen vier BKP-Hauptgruppen vor: Vorbereitungsarbeiten (BKP 1), Gebäude (BKP 2), Umgebung (BKP 4) sowie Baunebenkosten und Übergangskonten (BKP 5).

Baupreis-/Baukostenindex Ein Baukostenindex berücksichtigt nur die den Bauunternehmen bei der Ausführung einer Bauleistung anfallenden Kosten ohne deren allfälligen Gewinne oder Verluste einzubeziehen. Im Gegensatz dazu gibt ein Baupreisindex Auskunft über die vom Bauherren für den Bau des Indexhauses zu bezahlenden Preise. In diesen Preisen sind auch allfällige Gewinne oder Verluste der Bauunternehmen enthalten. Ein Preisindex widerspiegelt somit die vom Konjunkturverlauf abhängige Entwicklung von Angebot und Nachfrage.

Elementarindex Ein Elementarindex ist ein Quotient aus zwei Maßzahlen – im Falle des Zürcher Index der Wohnbaupreise aus zwei Preisen –, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten erhoben wurden.

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

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

Nutzgebäude Gebäude mit einem Wohnungsanteil von unter 50 Prozent.

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

SIA Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein, gegründet 1837, ist ein Berufsverband für Fachleute der Bereiche Bau, Technik und Umwelt. Er betreut unter anderem das schweizerische Normenwerk des Bauwesens.

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

Wohngebäude Gebäude mit einem Wohnungsanteil von mindestens 50 Prozent.

QUELLE

Statistik Stadt Zürich

VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN

Tabellen

| | | |
|-------|--|----|
| T_1.1 | Kennzahlen des Zürcher Index der Wohnbaupreise – April 2008 und April 2009 | 3 |
| T_1.2 | Entwicklung der Bautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2008–2009 | 5 |
| T_1.3 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2009 | 6 |
| T_1.4 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2009 | 8 |
| T_1.4 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2009 | 9 |
| T_1.5 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2009 | 9 |
| T_2.1 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2005 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2009 | 12 |
| T_3.1 | Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m ³ , GV SIA 416, April 2009 | 15 |
| T_3.2 | Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m ³ , SIA 116 ¹ , April 2009 | 15 |
| T_3.3 | Gebäudekosten – Quadratmeterpreise – BKP 2/m ² , GF SIA 416, April 2009 | 15 |
| T_3.4 | Umgebungskosten – Quadratmeterpreise – BKP 4/m ² , BUF SIA 416, April 2009 | 16 |
| T_4.1 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex, 1914–2009 | 17 |
| T_6.1 | Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2005 = 100 – pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2009 | 20 |
| T_A.1 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Totalindex und Sondergliederungen – Basis 1. Juni 1939 = 100 Punkte | 22 |

Grafiken

| | | |
|-------|--|----|
| G_1.1 | Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise – Entwicklung der Totalindizes, April 1989–April 2009 | 4 |
| G_1.2 | Entwicklung des erwarteten Bauvolumens in der Stadt Zürich – Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 1999–1. Quartal 2009 | |
| G_1.3 | Verlauf der Bautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 1999–1. Quartal 2009 | 5 |
| G_1.4 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2008–April 2009 | |
| G_2.1 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basisgewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, April 2005 | 11 |
| G_3.1 | Kostenkennwerte für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4) – Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsrate, April 2008 und April 2009 | 14 |
| G_4.1 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1989–April 2009 | 17 |
| G_4.2 | Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1989–April 2009 | 17 |

DAS INDEXHAUS IN ZÜRICH SCHWAMENDINGEN

Hohmoos 2, 2a und 2b, 8051 Zürich



B_1

Nordwestansicht



B_2

Wohn- und Essbereich



B_3

Südwestansicht

PERIODIKA AUS DEN BEREICHEN WIRTSCHAFT SOWIE BAU- UND WOHNUNGSWESEN

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

Monatliche Publikationen

Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise

Vierteljährliche Publikationen

Verzeichnis der Bautätigkeit
Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel
Wirtschaftsbarometer Zürich

Jährliche Publikationen

Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich
Zürich in Zahlen (Taschenstatistik)
Zürcher Index der Wohnbaupreise
Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel
Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich
Leerflächenzählung in der Stadt Zürich
Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise

Spezialpublikationen

Baubeschrieb des Indexhauses in Zürich Schwamendingen

Tabellen

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

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

WEITERE PUBLIKATION ZUM THEMA



02/2009

Was Wohnqualität in Zürich kostet

Das hedonistische Mietpreismodell erlaubt differenzierte Aussagen

Thomas Glauser, Statistik Stadt Zürich, Andreas Bröhl, Andrea Horehájová, Zürcher Kantonalbank

Die Lebensqualität in der Stadt Zürich ist aussergewöhnlich hoch. Dementsprechend begehrt und teuer sind die Wohnungen. Doch welche Eigenschaften einer Wohnung sind für den Mietpreis entscheidend? Sind Genossenschaftswohnungen wirklich günstiger? Welchen Einfluss hat der Ausbaustandard, wie viel kostet ein zusätzlicher Quadratmeter Wohnfläche? Wie wirkt sich die ortsspezifische Wohnqualität auf den Mietpreis aus? Diese Fragen können mit dem hedonischen Mietpreismodell erstmals beantwortet werden.

Juli 2009

28 Seiten

8 Grafiken, 3 Karten

Artikel-Nr. 1000615

Preis Einzelverkauf Fr. 15.–





Das umfangreiche statistische Nachschlagewerk zum gemeinnützigen Wohnungsbau von 1907–2007



4 x 25 – GÜNSTIG WOHNEN IN ZÜRICH

Die Stadt Zürich wird die schweizerische Hochburg des gemeinnützigen Wohnungsbaus genannt. Das Buch «4 x 25 – Günstig wohnen in Zürich» ist bis heute das einzige statistische Nachschlagewerk mit Daten und Fakten zu 100 Jahren gemeinnützigem Wohnungsbau in der Stadt Zürich. Die Zeitspanne von 1907 bis 2007 dokumentiert in vier Epochen thematisch die Wohnungsnot (1907–1932), die Wohnbauförderung (1932–1957), die Stadtflucht (1957–1982) und das Wohnen für alle (1982–2007). Es bietet in jeder dieser Epochen eine Übersicht zu Bautätigkeit, Finanzierung, Wohnungsmarkt und Wohnverhältnisse und wird mit Textbeiträgen der Autoren Dr. Daniel Kurz, Prof. Bruno Fritzsche, Peter Ess und Andreas Hofer ergänzt.

Aus der Presse:

«**Ein überragendes Werk – in doppelter Hinsicht**» Tages-Anzeiger
 «**Zum Jubiläum ein Zahlenhochhaus**» P.S. die linke Zürcher Zeitung
 «**Auf Zeitreise in der Stadt Zürich**» Zürichsee-Zeitung

Stadt Zürich, Präsidialdepartement – Statistik Stadt
 Zürich (Hrsg.)
 156 Seiten
 durchgehend vierfarbig
 Format B 17 x H 34,5 cm
 Fadenheftung, mit aufgesetzten Deckeln
 Fr. 46.–
 Artikel-Nr. 1 004 075
 ISBN 978-3-9522932-7-0
 März 2009

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