



ZÜRCHER INDEX

Zürcher Baupreise steigen zwischen
April 2011 und April 2012 um 0,7 Prozent

DER WOHNBAUPREISE 2012

INHALT

**Résumé en français
voir chapitre 6**

Herausgeber, Redaktion
und Administration

Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich

Autor

Martin Annaheim

Fotografie

Markus Jäger

Auskunft

Martin Annaheim
Telefon 044 412 08 10

E-Mail

statistik@zuerich.ch

Internet

www.stadt-zuerich.ch/statistik

Preis

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

Reihe

Zürcher Index der
Wohnbaupreise

ISSN

1662-1123

Bezugsquelle

Statistik Stadt Zürich
Napfgasse 6, 8001 Zürich
Telefon 044 412 08 00
Telefax 044 412 08 40

Copyright

Statistik Stadt Zürich,
Zürich 2012
Nachdruck, auch für internen
Gebrauch, nur mit Genehmigung
von Statistik Stadt Zürich

3.7.2012/ma

Committed to Excellence
nach EFQM

1	DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2012	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	Offertenmethode und Laspeyres-Indizes	18
5.2	Indexhaus in Zürich Schwamendingen	18
5.3	Baupreisindex statt Baukostenindex	18
6	L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2012	19
6.1	L'évolution des prix de la construction de logements à Zurich dans le détail	19
	ANHANG	22
	GLOSSAR	24
	QUELLE	26
	VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN	26
	DAS INDEXHAUS IN ZÜRICH SCHWAMENDINGEN	27
	PERIODIKA AUS DEN BEREICHEN WIRTSCHAFT SOWIE BAU- UND WOHNUNGSWESEN	28
	WEITERE PUBLIKATION ZUM THEMA	29

Papier

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

1

DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2012

Der von Statistik Stadt Zürich berechnete Zürcher Index der Wohnbaupreise ist zwischen April 2011 und April 2012 um 0,7 Prozent gestiegen und hat den Stand von 102,4 Punkten erreicht (Basis April 2010 = 100). Die Teuerung im Wohnungsbau war damit tiefer als im Jahr zuvor. Damals hatte sie 1,7 Prozent betragen.

1.1

Die wichtigsten Kennzahlen

In drei der vier Hauptgruppen des Zürcher Index der Wohnbaupreise stieg das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr: In der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) um 1,2 Prozent (Vorjahr: +0,6%), in der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2), der wichtigsten Hauptgruppe des Index, um 0,7 Prozent (Vorjahr: +1,8%) und in der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) um 0,8 Prozent (Vorjahr: +1,4%). In der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) hingegen sank der Index um 2,3 Prozent (Vorjahr: +1,5%).

Der Gebäude-Kubikmeterpreis (Gebäudevolumen gemäss SIA-Norm 416) belief sich im April 2012 auf 738 Franken (gemäss der früheren SIA-Norm 116 auf 673 Franken). Der Gebäude-Quadratmeterpreis (Geschossfläche gemäss SIA-Norm 416) betrug 2176 Franken und der Quadratmeterpreis für die Umgebung (bearbeitete Umgebungsfläche gemäss SIA-Norm 416) 252 Franken (Tabellen T_1.1 und T_1.2).

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Indizes

► April 2011 und April 2012

T_1.1

Indexexposition	Index (Punkte)		Veränderung (%)	
	Basis April 2010 = 100	April 2011		
Total (BKP 1, 2, 4, 5)		101,7	102,4	0,7
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		100,6	101,8	1,2
Gebäude (BKP 2)		101,8	102,5	0,7
Umgebung (BKP 4)		101,4	102,2	0,8
Baunebenkosten und Übergangskonten (BKP 5)		101,5	99,1	-2,3

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte

► April 2011 und April 2012

T_1.2

Kostenkennwerte ¹	CHF (inkl. Mehrwertsteuer)		Veränderung (%)	
	April 2011	April 2012		
Gebäude • Kubikmeterpreis				
BKP 2/m ³ , GV SIA 416	732.–	738.–	0,8	
BKP 2/m ³ , SIA 116	667.–	673.–	0,8	
Gebäude • Quadratmeterpreis				
BKP 2/m ² , GF SIA 416	2159.–	2176.–	0,8	
Umgebung • Quadratmeterpreis				
BKP 4/m ² , BUF SIA 416	250.–	252.–	0,8	

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

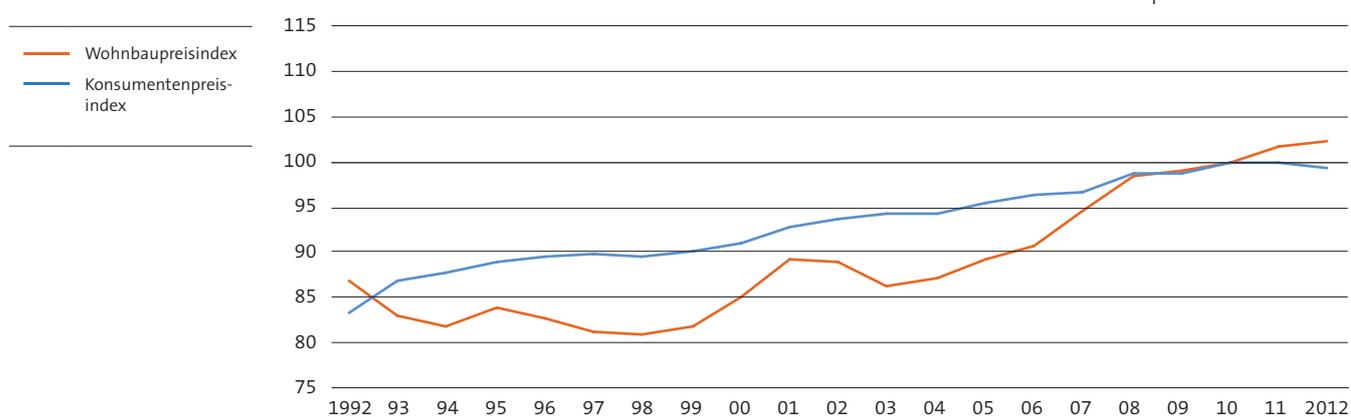
Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Index der Konsumentenpreise

G_1.1

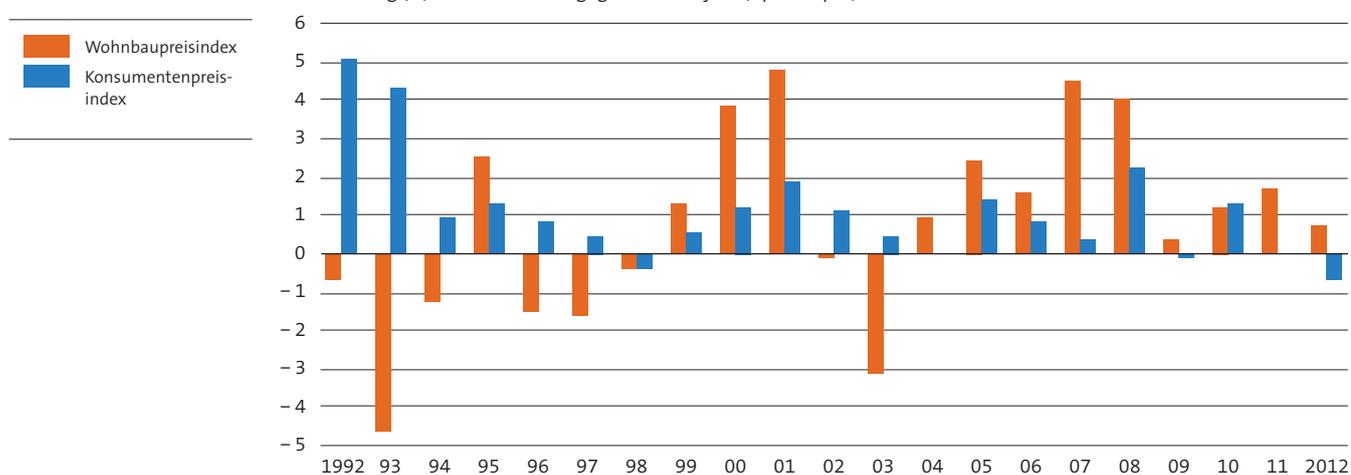
► Entwicklung der Totalindizes, April 1992 – April 2012

Indexstand der Totalindizes

Basis April 2010 = 100 Punkte



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

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

Als Gründe für den erneuten Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus im Zürcher Wohnungsbau nannten die Baufirmen insbesondere höhere Lohn-, Material- und Deponiekosten. Preisrückgänge hingegen wurden vor allem mit günstigeren Materialpreisen oder veränderten Marktbedingungen begründet.

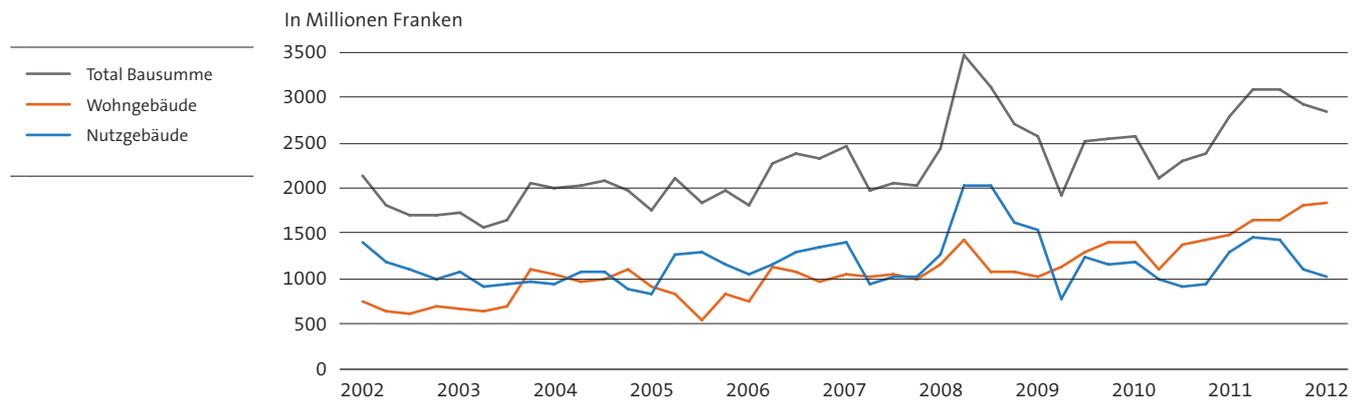
Die Konjunktur ist in der Zürcher Baubranche nach wie vor gut (Grafiken G_1.2. und G_1.3). Ende

März 2012 lag die Bausumme aller im Bau befindlichen Gebäude zwar 8,6 Prozent unter dem Vorjahresstand. Doch die mittelfristigen Aussichten sind nicht schlecht: Die Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude – also gewissermassen der Arbeitsvorrat der Baufirmen – betrug Ende März 2012 gut 2,8 Milliarden Franken. Das sind 2,0 Prozent mehr als vor einem Jahr (Tabelle T_1.3).

Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich

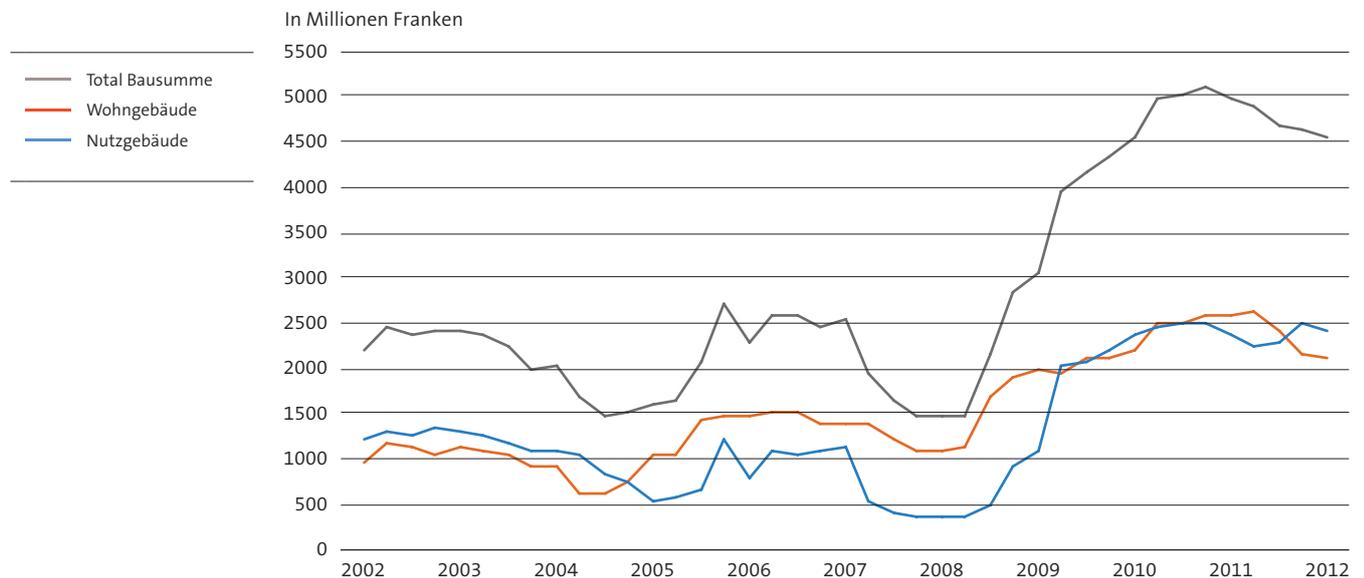
G_1.2

► Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2002–1. Quartal 2012

**Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich**

G_1.3

► Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2002–1. Quartal 2012

**Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich**

T_1.3

► Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2011–2012

	2011				2012		Veränderung (%)
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	1.Q. 11–1.Q. 12	
Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude							
Total	2 784,0	3 090,6	3 087,0	2 911,1	2 839,3	+2,0	
Wohngebäude	1 487,1	1 649,5	1 647,1	1 816,0	1 824,1	+22,7	
Nutzgebäude	1 296,9	1 441,1	1 440,0	1 095,1	1 015,1	-21,7	
Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude							
Total	4 959,8	4 873,6	4 671,9	4 626,8	4 532,1	-8,6	
Wohngebäude	2 602,1	2 643,9	2 399,6	2 145,2	2 123,3	-18,4	
Nutzgebäude	2 357,8	2 229,7	2 272,3	2 481,6	2 408,8	+2,2	

1.3

Verschiedene Sondergliederungen

Der *Rohbau-Index* (BKP 20–22; Gewicht: 36,6%) stieg zwischen April 2011 und April 2012 um 0,6 Prozent (Vorjahr: +1,4%); der etwas weniger stark gewichtete *Innenausbau-Index* (BKP 23–28; Gewicht: 34,9%) um 0,5 Prozent (Vorjahr: +1,8%). Der Index der *Übrigen Kosten* (BKP 1, 29, 4, 5; Gewicht: 28,5%) stieg um durchschnittlich 1,1 Prozent (Vorjahr: +1,8%).

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

gegenüber der Vorerhebung um durchschnittlich 1,7 Prozent (Vorjahr: +2,4%). Ohne Einfluss der *Honorare* wäre der Totalindex nicht um 0,7 Prozent, sondern lediglich um 0,5 Prozent gestiegen.

Der durchschnittliche Richtsatz für Wohnbaukredite (inklusive Kommission) ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Das ist der Grund dafür, dass die von der Bausumme abhängige Indexziffer der Gruppe *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54) trotz eines Anstiegs der Bausumme um 2,7 Prozent sank (Tabelle T_1.4).

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2012

T_1.4

BKP-Nr. ¹	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2011	April 2012	April 10–April 11	April 11–April 12	April 11–April 12
...	Total (BKP 1, 2, 4, 5)	100,0000	101,7	102,4	1,7	0,7	0,7124
1	Vorbereitungsarbeiten	6,7055	100,6	101,8	0,6	1,2	0,0801
2	Gebäude	86,1233	101,8	102,5	1,8	0,7	0,6458
20	Baugrube	6,1707	103,1	104,5	3,1	1,3	0,0803
21	Rohbau 1	21,1010	101,5	102,4	1,5	0,8	0,1759
22	Rohbau 2	9,3277	100,1	99,8	0,1	-0,3	-0,0312
23	Elektroanlagen	3,2342	101,2	101,8	1,2	0,6	0,0198
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	7,7617	102,1	102,5	2,1	0,4	0,0331
25	Sanitäranlagen	9,3974	102,8	103,9	2,8	1,1	0,1023
26	Transportanlagen	1,2382	97,3	96,3	-2,7	-1,1	-0,0131
27	Ausbau 1	6,3196	101,9	103,0	1,9	1,0	0,0652
28	Ausbau 2	6,9072	101,1	100,6	1,1	-0,5	-0,0322
29	Honorare	14,6656	102,5	104,2	2,5	1,7	0,2456
4	Umgebung	4,8780	101,4	102,2	1,4	0,8	0,0399
5	Baunebenkosten	2,2932	101,5	99,1	1,5	-2,3	-0,0533
	Sondergliederungen						
20–22	Rohbau	36,5994	101,4	102,1	1,4	0,6	0,2250
23–28	Innenausbau	34,8583	101,8	102,3	1,8	0,5	0,1751
1, 29, 4, 5	Übrige Kosten	28,5423	101,8	102,9	1,8	1,1	0,3123
19, 29, 49	Honorare	16,9504	102,4	104,1	2,4	1,7	0,2870
...	Index ohne Honorare	83,0496	101,5	102,0	1,5	0,5	0,4254
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,0106	101,7	98,9	1,7	-2,7	-0,0535
...	Index ohne Finanzierung ab Baubeginn	97,9894	101,7	102,4	1,7	0,8	0,7660
...	Index ohne Baunebenkosten	97,7068	101,7	102,5	1,7	0,8	0,7657
...	Index ohne Vorbereitungsarbeiten und Baunebenkosten	91,0013	101,7	102,5	1,7	0,8	0,6856

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

1.4

Beiträge zur Veränderung des Totalindex

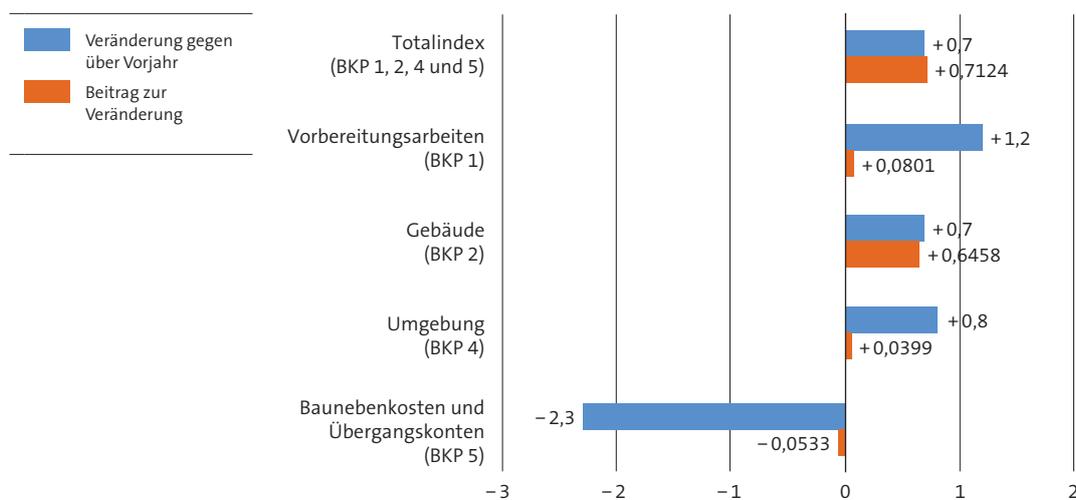
Grafik G_1.4 zeigt, wie sich die einzelnen BKP-Hauptgruppen zwischen April 2011 und April 2012 verändert und wie stark diese einzelnen Veränderungen zum Anstieg des Totalindex beigetragen haben. Die Beiträge, die die einzelnen Indexpositionen zur Veränderung des Totalindex geleistet haben, sind in der Tabelle T_1.5 zusammengestellt.

Je grösser das Gewicht einer Indexposition, umso stärker wirkt sich eine Zu- oder Abnahme dieser In-

dexposition auf die Veränderung des Totalindex aus. Die Untergruppe *Anker* (BKP 174) und die Gattung *Malerarbeiten* (BKP 227.1a) beispielsweise verzeichneten zwischen April 2011 und April 2012 beide ein Plus von 1,1 Prozent. Der Beitrag zur Veränderung des Totalindex der Position *Anker* (BKP 174; Gewicht: 2,1%) war aber fast 9-mal so gross wie derjenige der markant schwächer gewichteten Position *Malerarbeiten* (BKP 227.1a; Gewicht: 0,2%).

Zürcher Index der Wohnbaupreise ► Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2011 – April 2012

G_1.4



Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2012

T.1.5



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 11–April 12	April 11–April 12
						0,1430
291	Architekt (Honorar: Gebäude)	8,9262	103,9	1,6		0,1430
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	108,5	3,5		0,0969
201.1	Erdarbeiten	6,0853	104,5	1,3		0,0773
211.6	Maurerarbeiten	3,3475	102,8	2,2		0,0735
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,2782	102,3	0,5		0,0715
292	Bauingenieur (Honorar: Gebäude)	2,8638	104,8	1,9		0,0550
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	103,4	1,6		0,0504
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,4359	102,8	1,5		0,0367
211.0	Baustelleneinrichtung	1,8584	102,4	1,6		0,0299
161	Strassen	1,2168	102,3	2,1		0,0259
174	Anker	2,0608	102,1	1,1		0,0231
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,3097	108,3	7,3		0,0225
242	Wärmeerzeugung	1,9603	101,4	1,1		0,0218
232	Starkstrominstallationen	1,8075	106,5	1,1		0,0197
295	Sanitäringenieur (Honorar: Gebäude)	1,0339	105,5	1,8		0,0190
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	101,7	0,5		0,0190
294	HLKK-Ingenieur ² (Honorar: Gebäude)	1,2221	104,2	1,5		0,0182
231	Apparate Starkstrom	0,5445	101,9	3,2		0,0174
281.0	Unterlagsböden	1,0185	103,5	1,7		0,0170
222	Spenglerarbeiten	0,8071	103,6	1,8		0,0149
496.5	Landschaftsarchitekt (Honorar: Umgebung)	0,9068	103,6	1,6		0,0149
243	Wärmeverteilung	2,3329	103,6	0,6		0,0145
192	Bauingenieur (Honorar: Vorbereitungsarbeiten)	0,6703	103,4	2,1		0,0141
271.1	Spezielle Gipsarbeiten	0,3091	107,1	3,8		0,0119
211.3	Baumeisteraushub	0,3694	105,4	3,1		0,0116
293	Elektroingenieur (Honorar: Gebäude)	0,6196	103,6	1,7		0,0104
228.1	Rollläden	0,2277	104,9	4,1		0,0094
273.0	Innentüren aus Holz	1,0008	104,6	0,9		0,0093
191	Architekt (Honorar: Vorbereitungsarbeiten)	0,4040	103,3	2,1		0,0084
172	Baugrubenabschlüsse	1,7947	100,4	0,4		0,0077
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,3742	105,4	2,0		0,0073
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,5933	102,3	1,0		0,0058
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,7324	99,9	0,2		0,0058
228.2	Lamellenstoren	0,2889	99,2	1,7		0,0050
233	Leuchten und Lampen	0,0576	108,0	8,5		0,0049
491	Architekt (Honorar: Umgebung)	0,2620	103,7	1,6		0,0043
228.3	Sonnenstoren	0,1518	104,3	2,1		0,0032
287	Baureinigung	0,1989	105,3	1,6		0,0032
201.0	Baustelleneinrichtung	0,0854	105,4	3,5		0,0030
272.1	Metallbaufertigteile	0,1820	103,7	1,6		0,0029
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,1965	103,4	1,4		0,0027
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,2476	101,8	1,1		0,0027
227.1a	Malerarbeiten ³	0,2335	107,2	1,1		0,0026
423	Ausstattungen, Geräte	0,1204	104,9	1,9		0,0023
176.0	Offene Wasserhaltung	0,1986	100,3	1,0		0,0019
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1,7238	103,7	0,1		0,0015
422	Einfriedungen	0,0314	105,7	4,3		0,0013
272.4	Schutzraumteile	0,1048	101,7	0,8		0,0008
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	1,0698	102,4	0,1		0,0008
239	Übriges (Regiearbeiten Elektroanlagen)	0,0478	101,5	0,8		0,0004
227.1b	Graffitienschutz ³	0,0610	101,7	0,4		0,0002
531	Bauzeitversicherungen	0,0276	102,5	0,8		0,0002
123	Unterfangungen	0,2528	102,5	0,0		0,0001
211.1	Gerüste	0,3498	103,3	0,0		-0,0001
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,5071	101,4	0,0		-0,0002
152	Kanalisationsleitungen	0,0231	99,6	-1,3		-0,0003
275	Schliessanlagen	0,0910	99,2	-0,4		-0,0003
493	Elektroingenieur (Honorar: Umgebung)	0,0308	102,5	-1,0		-0,0003
151	Erdarbeiten	0,0735	95,5	-1,1		-0,0008
225.1	Fugendichtungen	0,1690	102,7	-0,5		-0,0009
252	Spezielle Sanitärapparate	0,1121	100,9	-0,8		-0,0009

Preistreiber
 Preisdämpfer

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2012



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 2012	April 11–April 12
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen· Textilien und dgl·	0,0115	97,8	-7,6	-0,0009	-0,0009
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen 4	0,8834	101,4	-0,2	-0,0014	-0,0014
238	Bauprovisorien	0,0522	100,4	-3,0	-0,0016	-0,0016
443	Elektroanlagen	0,0522	100,4	-3,0	-0,0016	-0,0016
244	Lüftungsanlagen	3,4685	102,3	-0,1	-0,0032	-0,0032
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3147	101,2	-1,0	-0,0032	-0,0032
259	Übriges (Wärmemesser, Wasser während der Bauzeit)	0,1225	97,5	-5,6	-0,0069	-0,0069
281.6	Bodenbeläge: Plattenarbeiten	0,3128	98,5	-2,2	-0,0069	-0,0069
285.1	Innere Malerarbeiten	0,6045	100,0	-1,3	-0,0076	-0,0076
256	Sanitärinstallationselemente	0,6344	98,1	-1,3	-0,0085	-0,0085
254	Sanitärleitungen	2,3540	102,5	-0,4	-0,0101	-0,0101
261	Aufzüge	1,2382	96,3	-1,1	-0,0131	-0,0131
212.2	Elemente aus Beton	0,4536	98,0	-3,5	-0,0159	-0,0159
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	0,2686	94,3	-6,9	-0,0186	-0,0186
236	Schwachstrominstallationen	0,7246	89,9	-2,9	-0,0209	-0,0209
282.4	Wandbeläge: Plattenarbeiten	0,7705	97,5	-2,9	-0,0221	-0,0221
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7276	97,5	-2,1	-0,0368	-0,0368
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,0106	98,9	-2,7	-0,0535	-0,0535
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,3392	93,2	-3,4	-0,0787	-0,0787

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

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

3 Im Baukostenplan (BKP) 2001 nicht separat aufgeführt.

4 Insbesondere Kellerdeckenisolationen.

1.5

Indexpositionen mit einem Gewicht von über 2 Prozent

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

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

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2012



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 2012	April 11–April 12
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,2782	102,3	0,5	0,0715	0,0715
291	Architekt	8,9262	103,9	1,6	0,1430	0,1430
201.1	Erdarbeiten	6,0853	104,5	1,3	0,0773	0,0773
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	101,7	0,5	0,0190	0,0190
244	Lüftungsanlagen	3,4685	102,3	-0,1	-0,0032	-0,0032
211.6	Maurerarbeiten	3,3475	102,8	2,2	0,0735	0,0735
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	103,4	1,6	0,0504	0,0504
292	Bauingenieur	2,8638	104,8	1,9	0,0550	0,0550
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	108,5	3,5	0,0969	0,0969
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,7324	99,9	0,2	0,0058	0,0058
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,4359	102,8	1,5	0,0367	0,0367
254	Sanitärleitungen	2,3540	102,5	-0,4	-0,0101	-0,0101
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,3392	93,2	-3,4	-0,0787	-0,0787
243	Wärmeverteilung	2,3329	103,6	0,6	0,0145	0,0145
174	Anker	2,0608	102,1	1,1	0,0231	0,0231
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,0106	98,9	-2,7	-0,0535	-0,0535

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

2

DIE ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE IM DETAIL

2.1

Vorbereitungsarbeiten

Der Index des Bereichs *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) stieg zwischen April 2011 und April 2012 um 1,2 Prozent (Vorjahr: +0,6%). Ursache dafür waren vor allem höhere Preise für Bauleistungen der Gruppen *Spezielle Foundations*, *Baugrubensicherung*, *Grundwasserabdichtung* (BKP 17: +0,8%) und *Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen* (BKP 16: +2,1%)

sowie die höheren *Honorare* (BKP 19: +2,1%). Etwas weniger bezahlen musste man für die Bauleistungen der Gruppe *Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen* (BKP 15: -1,1%). Der Gewichtsanteil der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) am Totalindex beträgt 6,7 Prozent.

2.2

Gebäude

Die Preise für die in der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) zusammengefassten Bauleistungen stiegen gegenüber der Vorerhebung um durchschnittlich 0,7 Prozent (Vorjahr: +1,8%), also gleich stark wie der Totalindex (+0,7%). Hauptverantwortlich für den Anstieg waren vor allem die *Honorare* (BKP 29: +1,7%), die *Allgemeinen Sanitärapparate* (BKP 251: +3,5%), die *Erdarbeiten* (BKP 201.1: +1,3%), die *Maurerarbeiten* (BKP 211.6: +2,2%) sowie die *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5: +0,5%).

In der Gruppe *Rohbau 1* (BKP 21), der Gruppe mit dem grössten Gewichtsanteil sowohl an der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) wie auch am Totalindex, stieg das Preisniveau um 0,8 Prozent. Mehr bezahlen musste man insbesondere für *Mauerarbeiten* (BKP 211.6: +2,2%) sowie für *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5: +0,5%). Diese beiden Bauleistungen gehören zur Untergruppe *Baumeisterarbeiten* (BKP 211: +0,9%).

Der Teilindex der Gruppe *Rohbau 2* (BKP 22) sank um 0,3 Prozent. Günstiger wurden vor allem *Fenster aus Holz/Metall* (BKP 221.1: -3,4%). Über dem Stand der Vorerhebung hingegen lagen die Indizes der Untergruppen *Äussere Abschlüsse*, *Sonnenschutz* (BKP 228: +2,6%), *Spenglerarbeiten* (BKP 222: +1,8%) sowie *Fassadenputze* (BKP 226: +0,2%).

Bei den *Elektroanlagen* (BKP 23) stieg das Preisniveau gegenüber der Vorerhebung um 0,6 Prozent. Dazu beigetragen haben vor allem die teureren *Starkstromanlagen* (BKP 232: +1,1%). In der Gruppe *Heizungs-, Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen* (BKP 24) stieg die Indexziffer um 0,4 Prozent: Der Index der Untergruppe *Wärmeerzeugung* (BKP 242) stieg um 1,1 Prozent, jener der *Wärmeverteilung* (BKP 243) um 0,6 Prozent; der Index der Untergruppe *Lüftungsanlagen* (BKP 244) hingegen sank leicht um 0,1 Pro-

zent. Über dem Stand der Vorerhebung lag auch die Indexziffer der Gruppe *Sanitäranlagen* (BKP 25: +1,1%): Die Preise stiegen vor allem in den Untergruppen *Allgemeine Sanitärapparate* (BKP 251: +3,5%) und *Kücheneinrichtungen* (BKP 258: +1,6%). In der Untergruppe *Dämmungen Sanitärinstallationen* (BKP 255) hingegen sank der Index um 6,9 Prozent. Günstigere Preise wurden auch in der zur Gruppe *Transportanlagen* (BKP 26) gehörenden Untergruppe *Aufzüge* (BKP 261: -1,1%) registriert.

In der Gruppe *Ausbau 1* (BKP 27) stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 1,0 Prozent. Hauptverantwortlich für den Indexanstieg in diesem Bereich waren die höheren Preise für *Gipserarbeiten* (BKP 271: +1,8%). Mehr bezahlen musste man, mit Ausnahme der *Allgemeinen Schreinerarbeiten* (BKP 273.3: -1,0%), auch für *Schreiner-* (BKP 273: +0,8%) und *Metallbauarbeiten* (BKP 272: +0,2%). Unter dem Stand der Vorerhebung hingegen blieb lediglich der Index der Untergruppe *Schliessanlagen* (BKP 275: -0,4%).

Bei der Gruppe *Ausbau 2* (BKP 28) sank hingegen das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozent. Grund für den Rückgang waren vor allem die tiefere Preise in den Gattungen *Bodenbeläge aus Holz* (BKP 281.7: -2,1%) und *Wandbeläge: Plattenarbeiten* (BKP 282.4: -2,9%). Teurer wurden in diesem Bereich *Fugenlose Bodenbeläge* (BKP 281.1: +7,3%) und die *Baureinigung* (BKP 287: +1,6%).

Die *Honorare* (BKP 29) für den Architekten, den Bauingenieur sowie für die verschiedenen Fachingenieure stiegen um durchschnittlich 1,7 Prozent.

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

2.3

Umgebung

In der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) stieg das Preisniveau zwischen April 2011 und April 2012 um 0,8 Prozent (Vorjahr: +1,4%). Verantwortlich dafür waren höhere Preise in der Gruppe *Gartenanlagen* (BKP 42): Der Index der Untergruppe *Gärtnerarbeiten* (BKP 421) stieg um 0,5 Prozent, jener der Untergruppe *Einfriedungen* (BKP 422) um 4,3 Prozent und jener der Untergruppe *Ausstattungen und Geräte* (BKP 423) um

1,9 Prozent. Über dem Stand der Vorerhebung lagen auch die *Honorare* (BKP 49: +1,6%) für den Architekten, den Landschaftsarchitekten und den Elektroingenieur. Etwas weniger bezahlen musste man hingegen in der Untergruppe *Elektroanlagen-Installationen* (BKP 443; -3,0%). Die Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) hat am Totalindex einen Gewichtsanteil von 4,9 Prozent.

2.4

Baunebenkosten und Übergangskonten

Das Preisniveau der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) sank zwischen April 2011 und April 2012 um 2,3 Prozent (Vorjahr: +1,5%). Grund dafür waren die günstigeren Kreditzinsen. Sie führten in der Untergruppe *Baukreditzinsen, Bankspesen* (BKP 542) trotz eines Anstiegs der Bausumme zu einem Rückgang um 2,7 Prozent. Wegen der insgesamt höheren Bausumme musste man hingegen

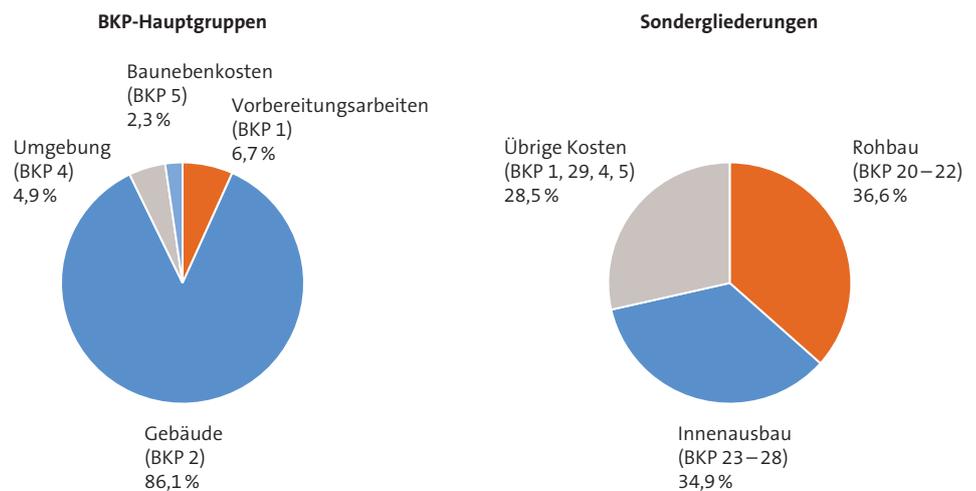
etwas mehr für die *Bauzeitversicherungen* bezahlen (BKP 531: +0,8%). Die Untergruppe *Bewilligungen, Baugespann* (BKP 511) blieb gegenüber dem Vorjahr stabil. Die Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) ist mit einem Gewichtsanteil von 2,3 Prozent am Totalindex die am schwächsten gewichtete Hauptgruppe des Zürcher Index der Wohnbaupreise.

Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Basisgewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, April 2010

G_2.1

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



Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2012

T. 2.1



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2011	April 2012	April 10–April 11	April 11–April 12	April 11–April 12
...	Total (BKP 1, 2, 4, 5)	100,0000	101,7	102,4	1,7	0,7	0,7124
1	Vorbereitungsarbeiten	6,7055	100,6	101,8	0,6	1,2	0,0801
12	Sicherungen, Provisorien	0,2528	102,4	102,5	2,4	0,0	0,0001
123	Unterfangungen	0,2528	102,4	102,5	2,4	0,0	0,0001
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	0,0966	97,6	96,5	-2,4	-1,1	-0,0011
151	Erdarbeiten	0,0735	96,5	95,5	-3,5	-1,1	-0,0008
152	Kanalisationsleitungen	0,0231	100,9	99,6	0,9	-1,3	-0,0003
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	1,2168	100,2	102,3	0,2	2,1	0,0259
161	Strassen	1,2168	100,2	102,3	0,2	2,1	0,0259
17	Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	4,0541	100,5	101,3	0,5	0,8	0,0327
172	Baugrubenabschlüsse	1,7947	100,0	100,4	0,0	0,4	0,0077
174	Anker	2,0608	101,0	102,1	1,0	1,1	0,0231
176	Wasserhaltung	0,1986	99,4	100,3	-0,6	1,0	0,0019
176.0	Offene Wasserhaltung	0,1986	99,4	100,3	-0,6	1,0	0,0019
19	Honorare	1,0852	101,2	103,3	1,2	2,1	0,0225
191	Architekt	0,4040	101,2	103,3	1,2	2,1	0,0084
192	Bauingenieur	0,6703	101,2	103,4	1,2	2,1	0,0141
195	Sanitäringenieur	0,0109	101,7	101,9	1,7	0,2	0,0000
2	Gebäude	86,1233	101,8	102,5	1,8	0,7	0,6458
20	Baugrube	6,1707	103,1	104,5	3,1	1,3	0,0803
201	Baugrubenaushub	6,1707	103,1	104,5	3,1	1,3	0,0803
201.0	Baustelleneinrichtung	0,0854	101,8	105,4	1,8	3,5	0,0030
201.1	Erdarbeiten	6,0853	103,2	104,5	3,2	1,3	0,0773
21	Rohbau 1	21,1010	101,5	102,4	1,5	0,8	0,1759
211	Baumeisterarbeiten	20,3998	101,5	102,5	1,5	0,9	0,1890
211.0	Baustelleneinrichtung	1,8584	100,8	102,4	0,8	1,6	0,0299
211.1	Gerüste	0,3498	103,3	103,3	3,3	0,0	-0,0001
211.3	Baumeisteraushub	0,3694	102,2	105,4	2,2	3,1	0,0116
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,1965	102,0	103,4	2,0	1,4	0,0027
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,2782	101,8	102,3	1,8	0,5	0,0715
211.6	Maurerarbeiten	3,3475	100,6	102,8	0,6	2,2	0,0735
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk	0,4536	101,5	98,0	1,5	-3,5	-0,0159
212.2	Elemente aus Beton	0,4536	101,5	98,0	1,5	-3,5	-0,0159
214	Montagebau in Holz	0,2476	100,7	101,8	0,7	1,1	0,0027
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,2476	100,7	101,8	0,7	1,1	0,0027
22	Rohbau 2	9,3277	100,1	99,8	0,1	-0,3	-0,0312
221	Fenster, Aussentüren, Tore	2,9325	97,4	95,0	-2,6	-2,5	-0,0729
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,3392	96,4	93,2	-3,6	-3,4	-0,0787
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,5933	101,3	102,3	1,3	1,0	0,0058
222	Spenglerarbeiten	0,8071	101,8	103,6	1,8	1,8	0,0149
224	Bedachungsarbeiten	1,7238	103,6	103,7	3,6	0,1	0,0015
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1,7238	103,6	103,7	3,6	0,1	0,0015
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	0,1690	103,2	102,7	3,2	-0,5	-0,0009
225.1	Fugendichtungen	0,1690	103,2	102,7	3,2	-0,5	-0,0009
226	Fassadenputze	2,7324	99,7	99,9	-0,3	0,2	0,0058
226.2	Verputzte Aussenwärmeeisierungen	2,7324	99,7	99,9	-0,3	0,2	0,0058
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	0,2945	105,0	106,0	5,0	1,0	0,0028
227.1	Äussere Malerarbeiten	0,2945	105,0	106,0	5,0	1,0	0,0028
227.1a	Malerarbeiten ²	0,2335	106,0	107,2	6,0	1,1	0,0026
227.1b	Graffitienschutz ²	0,0610	101,3	101,7	1,3	0,4	0,0002
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	0,6684	99,7	102,3	-0,3	2,6	0,0175
228.1	Rollläden	0,2277	100,8	104,9	0,8	4,1	0,0094
228.2	Lamellenstoren	0,2889	97,5	99,2	-2,5	1,7	0,0050
228.3	Sonnenstoren	0,1518	102,2	104,3	2,2	2,1	0,0032
23	Elektroanlagen	3,2342	101,2	101,8	1,2	0,6	0,0198
231	Apparate Starkstrom	0,5445	98,8	101,9	-1,2	3,2	0,0174
232	Starkstrominstallationen	1,8075	105,4	106,5	5,4	1,1	0,0197
233	Leuchten und Lampen	0,0576	99,5	108,0	-0,5	8,5	0,0049
236	Schwachstrominstallationen	0,7246	92,5	89,9	-7,5	-2,9	-0,0209
238	Bauprovvisorien	0,0522	103,5	100,4	3,5	-3,0	-0,0016
239	Übriges	0,0478	100,8	101,5	0,8	0,8	0,0004
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	7,7617	102,1	102,5	2,1	0,4	0,0331
242	Wärmeerzeugung	1,9603	100,3	101,4	0,3	1,1	0,0218
243	Wärmeverteilung	2,3329	103,0	103,6	3,0	0,6	0,0145
244	Lüftungsanlagen	3,4685	102,4	102,3	2,4	-0,1	-0,0032

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2012



 T.2.1

BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2011	April 2012	April 10–April 11	April 11–April 12	April 11–April 12
25	Sanitäranlagen	9,3974	102,8	103,9	2,8	1,1	0,1023
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	104,8	108,5	4,8	3,5	0,0969
252	Spezielle Sanitärapparate	0,1121	101,7	100,9	1,7	-0,8	-0,0009
254	Sanitärleitungen	2,3540	102,9	102,5	2,9	-0,4	-0,0101
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	0,2686	101,3	94,3	1,3	-6,9	-0,0186
256	Sanitärinstallationselemente	0,6344	99,4	98,1	-0,6	-1,3	-0,0085
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	101,8	103,4	1,8	1,6	0,0504
259	Übriges	0,1225	103,3	97,5	3,3	-5,6	-0,0069
26	Transportanlagen	1,2382	97,3	96,3	-2,7	-1,1	-0,0131
261	Aufzüge	1,2382	97,3	96,3	-2,7	-1,1	-0,0131
27	Ausbau 1	6,3196	101,9	103,0	1,9	1,0	0,0652
271	Gipsarbeiten	2,7450	101,5	103,3	1,5	1,8	0,0486
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,4359	101,2	102,8	1,2	1,5	0,0367
271.1	Spezielle Gipsarbeiten	0,3091	103,2	107,1	3,2	3,8	0,0119
272	Metallbauarbeiten	1,7939	101,5	101,7	1,5	0,2	0,0036
272.1	Metallbaufertigteile	0,1820	102,0	103,7	2,0	1,6	0,0029
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,5071	101,5	101,4	1,5	0,0	-0,0002
272.4	Schutzraumteile	0,1048	100,9	101,7	0,9	0,8	0,0008
273	Schreinerarbeiten	1,6897	103,3	104,1	3,3	0,8	0,0134
273.0	Innentüren aus Holz	1,0008	103,6	104,6	3,6	0,9	0,0093
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,3742	103,4	105,4	3,4	2,0	0,0073
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3147	102,3	101,2	2,3	-1,0	-0,0032
275	Schliessenanlagen	0,0910	99,6	99,2	-0,4	-0,4	-0,0003
28	Ausbau 2	6,9072	101,1	100,6	1,1	-0,5	-0,0322
281	Bodenbeläge	4,4499	101,0	100,9	1,0	-0,1	-0,0043
281.0	Unterlagsböden	1,0185	101,8	103,5	1,8	1,7	0,0170
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,3097	100,9	108,3	0,9	7,3	0,0225
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	0,0115	105,8	97,8	5,8	-7,6	-0,0009
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	1,0698	102,4	102,4	2,4	0,1	0,0008
281.6	Bodenbeläge: Plattenarbeiten	0,3128	100,8	98,5	0,8	-2,2	-0,0069
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7276	99,6	97,5	-0,4	-2,1	-0,0368
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	0,7705	100,4	97,5	0,4	-2,9	-0,0221
282.4	Wandbeläge: Plattenarbeiten	0,7705	100,4	97,5	0,4	-2,9	-0,0221
283	Deckenbekleidungen	0,8834	101,6	101,4	1,6	-0,2	-0,0014
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen ³	0,8834	101,6	101,4	1,6	-0,2	-0,0014
285	Innere Oberflächenbehandlungen	0,6045	101,3	100,0	1,3	-1,3	-0,0076
285.1	Innere Malerarbeiten	0,6045	101,3	100,0	1,3	-1,3	-0,0076
287	Baureinigung	0,1989	103,6	105,3	3,6	1,6	0,0032
29	Honorare	14,6656	102,5	104,2	2,5	1,7	0,2456
291	Architekt	8,9262	102,2	103,9	2,2	1,6	0,1430
292	Bauingenieur	2,8638	102,8	104,8	2,8	1,9	0,0550
293	Elektroingenieur	0,6196	101,9	103,6	1,9	1,7	0,0104
294	HLKK-Ingenieur ⁴	1,2221	102,6	104,2	2,6	1,5	0,0182
295	Sanitäringenieur	1,0339	103,6	105,5	3,6	1,8	0,0190
4	Umgebung	4,8780	101,4	102,2	1,4	0,8	0,0399
42	Gartenanlagen	3,6784	101,2	101,8	1,2	0,6	0,0210
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	101,1	101,7	1,1	0,5	0,0190
422	Einfriedungen	0,0314	101,4	105,7	1,4	4,3	0,0013
423	Ausstattungen, Geräte	0,1204	102,9	104,9	2,9	1,9	0,0023
44	Installationen	0,0522	103,5	100,4	3,5	-3,0	-0,0016
443	Elektroanlagen	0,0522	103,5	100,4	3,5	-3,0	-0,0016
49	Honorare	1,1996	102,0	103,6	2,0	1,6	0,0188
491	Architekt	0,2620	102,0	103,7	2,0	1,6	0,0043
493	Elektroingenieur	0,0308	103,5	102,5	3,5	-1,0	-0,0003
496	Spezialisten	0,9068	101,9	103,6	1,9	1,6	0,0149
496.5	Landschaftsarchitekt	0,9068	101,9	103,6	1,9	1,6	0,0149
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	2,2932	101,5	99,1	1,5	-2,3	-0,0533
51	Bewilligungen, Gebühren	0,2550	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
511	Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)	0,2550	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
53	Versicherungen	0,0276	101,8	102,5	1,8	0,8	0,0002
531	Bauzeitversicherungen	0,0276	101,8	102,5	1,8	0,8	0,0002
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,0106	101,7	98,9	1,7	-2,7	-0,0535
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,0106	101,7	98,9	1,7	-2,7	-0,0535

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

2 Im Baukostenplan (BKP) 2001 nicht separat aufgeführt.

3 Insbesondere Kellerdeckenisolationen.

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

3

KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG

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

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

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

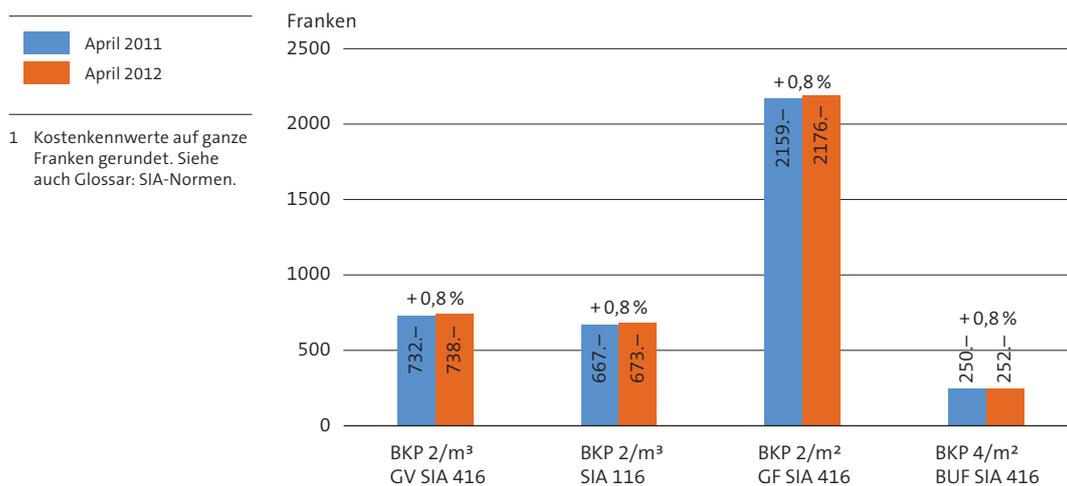
2, 4, 5), 18,5 Prozent der Gebäudekosten (BKP 2) und 24,0 Prozent der Kosten für die Umgebung (BKP 4).

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

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

G 3.1

► Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2011 und April 2012



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 2012 bei knapp 738 Franken und der nach der gleichen Norm berechnete Quadratmeterpreis bei knapp 2176 Franken. Der Kubikmeterpreis nach der alten, nicht mehr

gültigen SIA-Norm 116 betrug gut 672 Franken. Der *Rohbau* (BKP 20–22) verursachte gut 42 Prozent dieser Beträge, der *Innenausbau* (BKP 23–28) gut 40 Prozent und die *Honorare* (BKP 29) etwas mehr als 17 Prozent.

Gebäudekosten – Kubikmeterpreise► BKP 2/m³, GV SIA 416¹, April 2012

T_3.1

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2011	April 2012	April 2011	April 2012	April 10 – April 11	April 11 – April 12
2	Gebäude	100,000	100,000	732,19	737,79	1,8	0,8
20	Baugrube	7,262	7,301	53,17	53,86	3,1	1,3
21	Rohbau 1	24,443	24,461	178,97	180,46	1,5	0,8
22	Rohbau 2	10,655	10,542	78,02	77,78	0,1	-0,3
23	Elektroanlagen	3,734	3,729	27,34	27,52	1,2	0,7
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	9,040	9,009	66,19	66,47	2,1	0,4
25	Sanitäranlagen	11,024	11,062	80,72	81,61	2,8	1,1
26	Transportanlagen	1,375	1,350	10,06	9,96	-2,7	-1,1
27	Ausbau 1	7,351	7,371	53,82	54,38	1,9	1,0
28	Ausbau 2	7,968	7,872	58,34	58,08	1,1	-0,5
29	Honorare	17,148	17,303	125,56	127,66	2,5	1,7
Sondergliederungen							
20–22	Rohbau	42,361	42,304	310,16	312,11	1,4	0,6
23–28	Innenausbau	40,491	40,393	296,47	298,02	1,8	0,5

1 Gebäudevolumen (GV) des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 416 = 14 767 m³. Siehe Glossar: SIA-Normen.**Gebäudekosten – Kubikmeterpreise**► BKP 2/m³, SIA 116¹, April 2012

T_3.2

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 116		Veränderung (%)	
		April 2011	April 2012	April 2011	April 2012	April 10 – April 11	April 11 – April 12
2	Gebäude	100,000	100,000	667,43	672,53	1,8	0,8
20	Baugrube	7,262	7,301	48,47	49,10	3,1	1,3
21	Rohbau 1	24,443	24,461	163,14	164,50	1,5	0,8
22	Rohbau 2	10,655	10,542	71,12	70,90	0,1	-0,3
23	Elektroanlagen	3,734	3,729	24,92	25,09	1,2	0,7
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	9,040	9,009	60,33	60,59	2,1	0,4
25	Sanitäranlagen	11,024	11,062	73,58	74,39	2,8	1,1
26	Transportanlagen	1,375	1,350	9,17	9,08	-2,7	-1,0
27	Ausbau 1	7,351	7,371	49,06	49,57	1,9	1,0
28	Ausbau 2	7,968	7,872	53,18	52,94	1,1	-0,5
29	Honorare	17,148	17,303	114,45	116,37	2,5	1,7
Sondergliederungen							
20–22	Rohbau	42,361	42,304	282,73	284,50	1,4	0,6
23–28	Innenausbau	40,491	40,393	270,25	271,66	1,8	0,5

1 Gebäudevolumen des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 116 = 16 200 m³. Siehe Glossar: SIA-Normen.**Gebäudekosten – Quadratmeterpreise**► BKP 2/m², GF SIA 416¹, April 2012

T_3.3

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2011	April 2012	April 2011	April 2012	April 10 – April 11	April 11 – April 12
2	Gebäude	100,000	100,000	2159,44	2175,94	1,8	0,8
20	Baugrube	7,262	7,301	156,82	158,86	3,1	1,3
21	Rohbau 1	24,443	24,461	527,84	532,23	1,5	0,8
22	Rohbau 2	10,655	10,542	230,10	229,41	0,1	-0,3
23	Elektroanlagen	3,734	3,729	80,63	81,17	1,2	0,7
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	9,040	9,009	195,20	196,03	2,1	0,4
25	Sanitäranlagen	11,024	11,062	238,06	240,70	2,8	1,1
26	Transportanlagen	1,375	1,350	29,68	29,37	-2,7	-1,1
27	Ausbau 1	7,351	7,371	158,74	160,38	1,9	1,0
28	Ausbau 2	7,968	7,872	172,07	171,29	1,1	-0,5
29	Honorare	17,148	17,303	370,30	376,50	2,5	1,7
Sondergliederungen							
20–22	Rohbau	42,361	42,304	914,76	920,50	1,4	0,6
23–28	Innenausbau	40,491	40,393	874,38	878,94	1,8	0,5

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

3.2

Quadratmeterpreise für die Umgebung

Der Quadratmeterpreis für die bearbeitete Umgebungsfläche (BUF) gemäss SIA-Norm 416 in der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) betrug im April 2012 etwas mehr als 252 Franken. Knapp drei Viertel davon

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

Umgebungskosten – Quadratmeterpreise

► BKP 4/m², BUF SIA 416¹, April 2012

T_3.4

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Umgebungskosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2011	April 2012	April 2011	April 2012	April 10–April 11	April 11–April 12
4	Umgebung	100,000	100,000	250,25	252,30	1,4	0,8
42	Gartenanlagen	74,173	74,031	185,62	186,78	1,2	0,6
44	Installationen (Elektroanlagen)	1,093	1,051	2,73	2,65	3,5	-2,9
49	Honorare	24,734	24,918	61,90	62,87	2,0	1,6

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. Die letzte Revision fand im April 2010 statt.

4.1

Indizes früherer Basisjahre

Damit die langfristige Entwicklung der Zürcher Wohnbaupreise verfolgt werden kann, werden die Indexreihen der Gesamtkosten (BKP 1, 2, 4, 5) früherer Basisjahre jeweils mit denen der nachfolgenden Basisjahre fortgeschrieben. Allerdings ist zu beachten, dass so verkettete Indexreihen die Wirklichkeit nur annähernd abbilden. Denn immer wenn eine neue Basis festgelegt wird, wird jeweils zuvor der Index revidiert: Der Baubeschrieb des bestehenden Indexhauses wird aktualisiert, oder es wird ein neues Indexhaus ausgewählt. Im Weiteren werden anlässlich einer Revision auch die Berechnungsgrundlagen überprüft und allenfalls angepasst. Eine Tabelle mit

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

Der Indexstand von 102,4 Punkten im April 2012 (Basis April 2010 = 100) ergibt für die früheren Basisjahre folgende Punktestände: 1506,6 Punkte auf der Basis Juni 1914; 1067,4 Punkte auf der Basis Juni 1939; 501,2 Punkte auf der Basis August 1957; 335,0 Punkte auf der Basis Oktober 1966; 207,2 Punkte auf der Basis April 1977; 141,1 Punkte auf der Basis Oktober 1988; 126,5 Punkte auf der Basis April 1998; 114,8 auf der Basis April 2005 (Tabelle T_4.1).

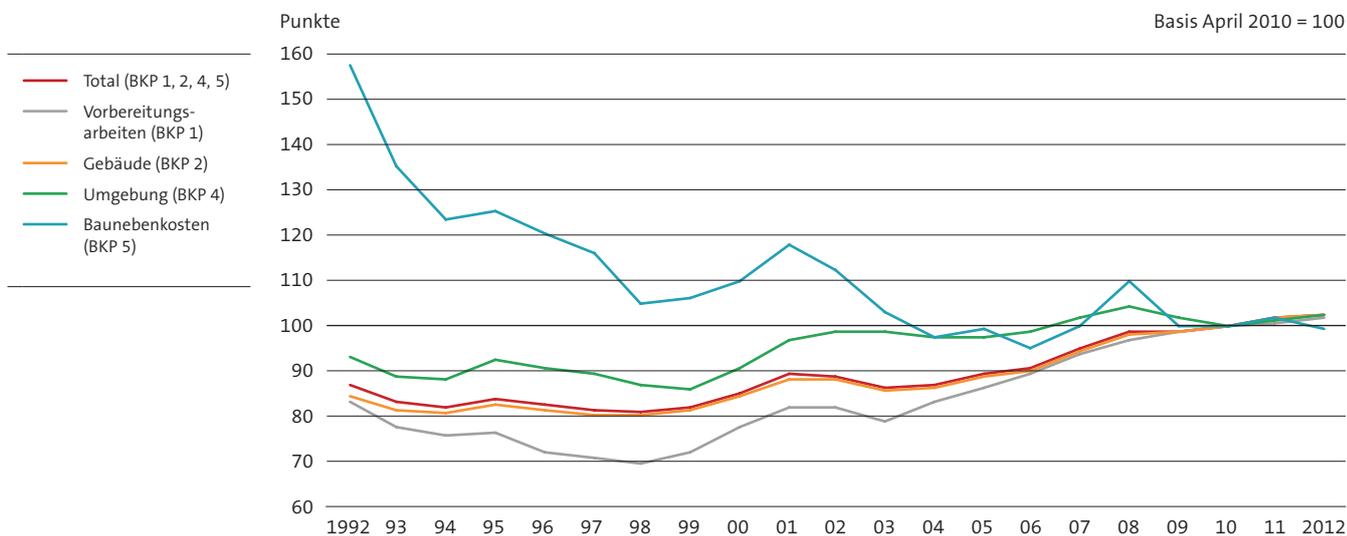
Zürcher Index der Wohnbaupreise
 ► Entwicklung des Totalindex, 1914–2012

T_4.1

Basis	Veränderung (%) gegenüber				
	zur Zeit der Basis	April 2011	April 2012	gegenüber	
				Vorjahr	Basis
				April 2011 – April 2012	Basisjahr – April 2012
April 2010	100,0	101,7	102,4	0,7	2,4
April 2005	100,0	114,0	114,8	0,7	14,8
April 1998	100,0	125,6	126,5	0,7	26,5
Oktober 1988	100,0	140,1	141,1	0,7	41,1
April 1977	100,0	205,8	207,2	0,7	107,2
Oktober 1966	100,0	332,6	335,0	0,7	235,0
August 1957	100,0	497,6	501,2	0,7	401,2
Juni 1939	100,0	1 059,8	1 067,4	0,7	967,4
Juni 1914	100,0	1 495,9	1 506,6	0,7	1 406,6

Zürcher Index der Wohnbaupreise
 ► Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1992–April 2012

G_4.1



Zürcher Index der Wohnbaupreise
 ► Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1992–April 2012

G_4.2



5 KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE

5.1 Offertenmethode und Laspeyres-Indizes

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

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

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

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

5.2 Indexhaus in Zürich Schwamendingen

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

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

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

5.3 Baupreisindex statt Baukostenindex

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

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

L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2012

Calculé par l'Office statistique de la ville de Zurich, l'indice zurichois des prix de la construction de logements a augmenté de 0,7% entre avril 2011 et avril 2012 pour s'établir à 102,4 points (base avril 2010 = 100). Par conséquent, le renchérissement dans le secteur de la construction a été légèrement inférieur à celui de l'année précédente où il avait atteint 1,7%.

Le niveau des prix par rapport à l'année précédente a augmenté dans trois des quatre groupes principaux de l'indice zurichois des prix de la construction de logements: +1,2% dans les *travaux préparatoires* (CFC 1), +0,7% dans le *bâtiment* (CFC 2), le groupe principal le plus important de l'indice, et +0,8% dans les *aménagements extérieurs* (CFC 4). En revanche, l'indice a reculé de 2,3% dans le domaine des *frais secondaires et comptes d'attente* (CFC 5).

6.1

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

Prix du mètre cube et du mètre carré

Le prix du mètre cube pour le bâtiment (CFC 2) calculé selon la norme 416 de la SIA (CFC 2) s'établissait en avril 2012 à 738 francs, le prix du mètre carré, à 2176 francs. Et le prix du mètre carré des surfaces extérieures aménagées (CFC 4) s'élevait, selon la norme susmentionnée, à 252 francs. En ce qui concerne les prix entrant dans le calcul de l'indice et des coûts (prix du mètre cube et du mètre carré), il s'agit de prix nets, c'est-à-dire déduction faite des rabais et remises. En revanche, la TVA est comprise dans les prix (graphique G_3.1, page 14).

Descriptif de la construction de l'immeuble de référence

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

Travaux préparatoires

Dans le domaine des *travaux préparatoires* (CFC 1), l'indice a progressé de 1,2% entre avril 2011 et avril 2012 (année précédente: +0,6%) en raison notamment des hausses de prix enregistrées dans les postes de dépenses des groupes *fondations spéciales*, *protection de fouilles*, *étanchement des ouvrages enterrés* (CFC 17: +0,8%) et *adaptation des voies de circulation existantes* (CFC 16: +2,1%) ainsi que de l'augmentation des *honoraires* (CFC 19: +2,1%). Le poste de dépense du groupe *adaptation du réseau de conduites existant* s'est inscrit en légère baisse (CFC 15: -1,1%).

Bâtiment

Par rapport à l'année précédente, les prix des postes de dépenses regroupés au sein du groupe principal *bâtiment* (CFC 2) ont progressé de 0,7% en moyenne (année précédente: +1,8%). Des *honoraires* plus élevés (CFC 29: +1,7%) ainsi que l'augmentation des prix dans le *gros œuvre 1* (CFC 21: +0,8%) et les *installations sanitaires* (CFC 25: +1,1%) sont essentiellement à l'origine de cette hausse. Les indices des groupes *excavation* (CFC 20: +1,3%), *aménagements intérieurs 1* (CFC 27: +1,0%), *chauffage, ventilation et conditionnement d'air et réfrigération* (CFC 24: +0,4%) et *installations électriques* (CFC 23: +0,6%) ont dépassé le niveau du relevé précédent. En revanche, la baisse des prix

dans les groupes *aménagements intérieurs 2* (CFC 28: -0,5%), *gros œuvre 2* (CFC 22: -0,3%) et *installations de transport* (CFC 26: -1,1%) a freiné l'évolution. Le groupe principal *bâtiment* est représenté à hauteur de 86% au sein de l'indice total.

Aménagements extérieurs

Dans le groupe principal *aménagements extérieurs* (CFC 4), le niveau des prix a augmenté de 0,8% par rapport à l'année précédente (en 2011: +1,4%) en raison de la hausse des prix dans le groupe *jardins* (CFC 42: +0,6%) et de l'augmentation des *honoraires* (CFC 49: +1,6%). En revanche, le recul enregistré par les *installations électriques* (CFC 44: -3,0%) a freiné l'évolution.

Frais secondaires et comptes d'attente

Dans le domaine des *frais secondaires et comptes d'attente* (CFC 5), l'indice a reculé de 2,3% entre avril 2011 et avril 2012 (année précédente: +1,5%). La baisse des intérêts sur les crédits de construction a été responsable de cette évolution et entraîné un recul de 2,7% dans le groupe *financement à partir du début des travaux* (CFC 54). La hausse générale du prix total de construction s'est traduit par une légère augmentation des *assurances* (CFC 53: +0,8%).

L'immeuble de référence remplit désormais les normes Minergie

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

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

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

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2012

T. 6.1



N° CFC ¹	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution
			avril 2011	avril 2012	avril 10 – avril 11	avril 11 – avril 12	à la variation totale avril 11 – avril 12
...	Indice total (CFC 1, 2, 4, 5)	100,0000	101,7	102,4	1,7	0,7	0,7124
1	Travaux préparatoires	6,7055	100,6	101,8	0,6	1,2	0,0801
12	Protections, aménagements, provisoires	0,2528	102,4	102,5	2,4	0,0	0,0001
123	Reprises en sous-œuvre	0,2528	102,4	102,5	2,4	0,0	0,0001
15	Adaptation du réseau de conduites existant	0,0966	97,6	96,5	-2,4	-1,1	-0,0011
151	Terrassements	0,0735	96,5	95,5	-3,5	-1,1	-0,0008
152	Canalisations (adaptation du réseau)	0,0231	100,9	99,6	0,9	-1,3	-0,0003
16	Adaptation des voies de circulation existantes	1,2168	100,2	102,3	0,2	2,1	0,0259
161	Routes	1,2168	100,2	102,3	0,2	2,1	0,0259
17	Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés	4,0541	100,5	101,3	0,5	0,8	0,0327
172	Enceintes de fouille	1,7947	100,0	100,4	0,0	0,4	0,0077
174	Ancrages	2,0608	101,0	102,1	1,0	1,1	0,0231
176	Epuisement des eaux	0,1986	99,4	100,3	-0,6	1,0	0,0019
176.0	Epuisement des eaux à ciel ouvert	0,1986	99,4	100,3	-0,6	1,0	0,0019
19	Honoraires	1,0852	101,2	103,3	1,2	2,1	0,0225
191	Architecte	0,4040	101,2	103,3	1,2	2,1	0,0084
192	Ingénieur civil	0,6703	101,2	103,4	1,2	2,1	0,0141
195	Ingénieur en installations sanitaires	0,0109	101,7	101,9	1,7	0,2	0,0000
2	Bâtiment	86,1233	101,8	102,5	1,8	0,7	0,6458
20	Excavation	6,1707	103,1	104,5	3,1	1,3	0,0803
201	Fouilles en pleine masse	6,1707	103,1	104,5	3,1	1,3	0,0803
201.0	Installations de chantier	0,0854	101,8	105,4	1,8	3,5	0,0030
201.1	Terrassements	6,0853	103,2	104,5	3,2	1,3	0,0773
21	Gros œuvre 1	21,1010	101,5	102,4	1,5	0,8	0,1759
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	20,3998	101,5	102,5	1,5	0,9	0,1890
211.0	Installation de chantier	1,8584	100,8	102,4	0,8	1,6	0,0299
211.1	Echafaudages	0,3498	103,3	103,3	3,3	0,0	-0,0001
211.3	Terrassements	0,3694	102,2	105,4	2,2	3,1	0,0116
211.4	Canalisations intérieures	0,1965	102,0	103,4	2,0	1,4	0,0027
211.5	Béton et béton armé	14,2782	101,8	102,3	1,8	0,5	0,0715
211.6	Maçonnerie	3,3475	100,6	102,8	0,6	2,2	0,0735
212	Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie	0,4536	101,5	98,0	1,5	-3,5	-0,0159
212.2	Éléments préfabriqués en béton	0,4536	101,5	98,0	1,5	-3,5	-0,0159
214	Construction en bois	0,2476	100,7	101,8	0,7	1,1	0,0027
214.4	Revêtements extérieurs, corniches, escaliers	0,2476	100,7	101,8	0,7	1,1	0,0027
22	Gros œuvre 2	9,3277	100,1	99,8	0,1	-0,3	-0,0312
221	Fenêtres, portes extérieures	2,9325	97,4	95,0	-2,6	-2,5	-0,0729
221.1	Fenêtres en bois et métal	2,3392	96,4	93,2	-3,6	-3,4	-0,0787
221.6	Portes extérieures en métal	0,5933	101,3	102,3	1,3	1,0	0,0058
222	Ferblanterie	0,8071	101,8	103,6	1,8	1,8	0,0149
224	Couverture	1,7238	103,6	103,7	3,6	0,1	0,0015
224.1	Étanchéités souples (toitures plates)	1,7238	103,6	103,7	3,6	0,1	0,0015
225	Étanchéités et isolations spéciales	0,1690	103,2	102,7	3,2	-0,5	-0,0009
225.1	Étanchement des joints	0,1690	103,2	102,7	3,2	-0,5	-0,0009
226	Crépissage de façade	2,7324	99,7	99,9	-0,3	0,2	0,0058
226.2	Crépissage de façade isolants	2,7324	99,7	99,9	-0,3	0,2	0,0058
227	Traitements des surfaces extérieures	0,2945	105,0	106,0	5,0	1,0	0,0028
227.1	Peinture (extérieure)	0,2945	105,0	106,0	5,0	1,0	0,0028
227.1a	Peinture ²	0,2335	106,0	107,2	6,0	1,1	0,0026
227.1b	Protection contre les graffiti ²	0,0610	101,3	101,7	1,3	0,4	0,0002
228	Fermetures extérieures, protection contre le soleil	0,6684	99,7	102,3	-0,3	2,6	0,0175
228.1	Volets roulants	0,2277	100,8	104,9	0,8	4,1	0,0094
228.2	Stores à lamelles	0,2889	97,5	99,2	-2,5	1,7	0,0050
228.3	Stores à toile	0,1518	102,2	104,3	2,2	2,1	0,0032
23	Installations électriques	3,2342	101,2	101,8	1,2	0,6	0,0198
231	Appareils à courant fort	0,5445	98,8	101,9	-1,2	3,2	0,0174
232	Installations à courant fort	1,8075	105,4	106,5	5,4	1,1	0,0197
233	Lustrerie	0,0576	99,5	108,0	-0,5	8,5	0,0049
236	Installations à courant faible	0,7246	92,5	89,9	-7,5	-2,9	-0,0209
238	Installations provisoires	0,0522	103,5	100,4	3,5	-3,0	-0,0016
239	Divers	0,0478	100,8	101,5	0,8	0,8	0,0004
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération	7,7617	102,1	102,5	2,1	0,4	0,0331
242	Production de chaleur	1,9603	100,3	101,4	0,3	1,1	0,0218
243	Distribution de chaleur	2,3329	103,0	103,6	3,0	0,6	0,0145
244	Installations de ventilation	3,4685	102,4	102,3	2,4	-0,1	-0,0032

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

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2012



T.6.1

N° CFC ¹	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale avril 11 – avril 12
			avril 2011	avril 2012	avril 10 – avril 11	avril 11 – avril 12	
25	Installations sanitaires	9,3974	102,8	103,9	2,8	1,1	0,1023
251	Appareils sanitaires courants	2,7791	104,8	108,5	4,8	3,5	0,0969
252	Appareils sanitaires spéciaux	0,1121	101,7	100,9	1,7	-0,8	-0,0009
254	Tuyauterie sanitaire	2,3540	102,9	102,5	2,9	-0,4	-0,0101
255	Isolations d'installations sanitaires	0,2686	101,3	94,3	1,3	-6,9	-0,0186
256	Unités avec installations sanitaires incorporées	0,6344	99,4	98,1	-0,6	-1,3	-0,0085
258	Agencements de cuisine	3,1267	101,8	103,4	1,8	1,6	0,0504
259	Divers	0,1225	103,3	97,5	3,3	-5,6	-0,0069
26	Installations de transport	1,2382	97,3	96,3	-2,7	-1,1	-0,0131
261	Ascenseurs, monte-charge	1,2382	97,3	96,3	-2,7	-1,1	-0,0131
27	Aménagements intérieurs 1	6,3196	101,9	103,0	1,9	1,0	0,0652
271	Plâtrerie	2,7450	101,5	103,3	1,5	1,8	0,0486
271.0	Crépis et enduits intérieurs	2,4359	101,2	102,8	1,2	1,5	0,0367
271.1	Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	0,3091	103,2	107,1	3,2	3,8	0,0119
272	Ouvrages métalliques	1,7939	101,5	101,7	1,5	0,2	0,0036
272.1	Éléments métalliques préconfectionnés	0,1820	102,0	103,7	2,0	1,6	0,0029
272.2	Quvrages métalliques courants (serrurerie)	1,5071	101,5	101,4	1,5	0,0	-0,0002
272.4	Éléments préconfectionnés pour abris P.C.	0,1048	100,9	101,7	0,9	0,8	0,0008
273	Menuiserie	1,6897	103,3	104,1	3,3	0,8	0,0134
273.0	Portes intérieures en bois	1,0008	103,6	104,6	3,6	0,9	0,0093
273.1	Armoires murales, rayonnages, etc.	0,3742	103,4	105,4	3,4	2,0	0,0073
273.3	Menuiserie courante	0,3147	102,3	101,2	2,3	-1,0	-0,0032
275	Systèmes de verrouillage	0,0910	99,6	99,2	-0,4	-0,4	-0,0003
28	Aménagements intérieurs 2	6,9072	101,1	100,6	1,1	-0,5	-0,0322
281	Revêtements de sol	4,4499	101,0	100,9	1,0	-0,1	-0,0043
281.0	Couches de support	1,0185	101,8	103,5	1,8	1,7	0,0170
281.1	Revêtements de sol sans joints	0,3097	100,9	108,3	0,9	7,3	0,0225
281.2	Revêtements de sol, en matières synthétiques, textiles, etc.	0,0115	105,8	97,8	5,8	-7,6	-0,0009
281.5	Dallages en pierre artificielle	1,0698	102,4	102,4	2,4	0,1	0,0008
281.6	Carrelages	0,3128	100,8	98,5	0,8	-2,2	-0,0069
281.7	Revêtements de sol en bois	1,7276	99,6	97,5	-0,4	-2,1	-0,0368
282	Revêtements de paroi	0,7705	100,4	97,5	0,4	-2,9	-0,0221
282.4	Revêtements de paroi en céramique	0,7705	100,4	97,5	0,4	-2,9	-0,0221
283	Faux-plafonds	0,8834	101,6	101,4	1,6	-0,2	-0,0014
283.4	Plafonds en bois et dérivés du bois ³	0,8834	101,6	101,4	1,6	-0,2	-0,0014
285	Traitement des surfaces intérieures	0,6045	101,3	100,0	1,3	-1,3	-0,0076
285.1	Peinture intérieure	0,6045	101,3	100,0	1,3	-1,3	-0,0076
287	Nettoyage du bâtiment	0,1989	103,6	105,3	3,6	1,6	0,0032
29	Honoraires	14,6656	102,5	104,2	2,5	1,7	0,2456
291	Architecte	8,9262	102,2	103,9	2,2	1,6	0,1430
292	Ingénieur civil	2,8638	102,8	104,8	2,8	1,9	0,0550
293	Ingénieur électricien	0,6196	101,9	103,6	1,9	1,7	0,0104
294	Ingénieur CVCR ⁴	1,2221	102,6	104,2	2,6	1,5	0,0182
295	Ingénieur en installations sanitaires	1,0339	103,6	105,5	3,6	1,8	0,0190
4	Aménagements extérieurs	4,8780	101,4	102,2	1,4	0,8	0,0399
42	Jardins	3,6784	101,2	101,8	1,2	0,6	0,0210
421	Jardinage	3,4744	101,1	101,7	1,1	0,5	0,0190
422	Clôtures	0,0314	101,4	105,7	1,4	4,3	0,0013
423	Equipements, engins	0,1204	102,9	104,9	2,9	1,9	0,0023
44	Installations	0,0522	103,5	100,4	3,5	-3,0	-0,0016
443	Installations électriques	0,0522	103,5	100,4	3,5	-3,0	-0,0016
49	Honoraires	1,1996	102,0	103,6	2,0	1,6	0,0188
491	Architecte	0,2620	102,0	103,7	2,0	1,6	0,0043
493	Ingénieur électricien	0,0308	103,5	102,5	3,5	-1,0	-0,0003
496	Spécialistes	0,9068	101,9	103,6	1,9	1,6	0,0149
496.5	Architecte-paysagiste	0,9068	101,9	103,6	1,9	1,6	0,0149
5	Frais secondaires et comptes d'attente	2,2932	101,5	99,1	1,5	-2,3	-0,0533
51	Autorisations, taxes	0,2550	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
511	Autorisations, gabarits, taxes	0,2550	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0000
53	Assurances	0,0276	101,8	102,5	1,8	0,8	0,0002
531	Assurances pour travaux en cours	0,0276	101,8	102,5	1,8	0,8	0,0002
54	Financement à partir du début des travaux	2,0106	101,7	98,9	1,7	-2,7	-0,0535
542	Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires	2,0106	101,7	98,9	1,7	-2,7	-0,0535

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 20–22

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
2010	1. April	1042,6	1107,7	927,2	1234,8
2011	1. April	1059,8	1123,6	943,8	1256,5
2012	1. April	1067,4	1130,5	948,6	1270,3

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 Bau- nebenkosten und Übergangskonten (BKP 5).

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

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

Index der Wohnbaupreise, Zürcher Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist ein Preis- und nicht ein Kostenindex, wie sein früherer, bis 2005 verwendeter Name, Zürcher Index der Wohnbaukosten, vermuten liess. Erstmals veröffentlicht wurde er 1932 mit Ergebnissen seit 1920 auf der Basis 1914. Der Index, der nach der Offertenmethode berechnet wird, ist mehrmals revidiert und auf eine neue Basis gestellt worden. Letztmals im April 2010.

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

Nutzgebäude Gebäude mit einem Wohnungsanteil von unter 50 Prozent.

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

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

SIA-Normen Für die Berechnung der Kostenkennwerte (Kubik- und Quadratmeterpreise) wurden das Gebäudevolumen (GV) und die Geschossfläche (GF) sowie die Fläche der bearbeiteten Umgebung (BUF) des Zürcher Indexhauses nach der SIA-Norm 416 («Flächen und Volumen von Gebäuden») ermittelt. Das Gebäudevolumen 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	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Indizes – April 2011 und April 2012	3
T_1.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte – April 2011 und April 2012	3
T_1.3	Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2011–2012	5
T_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2012	6
T_1.5	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2012	8
T_1.6	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2012	9
T_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2012	12
T_3.1	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m ³ , GV SIA 416, April 2012	15
T_3.2	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m ³ , SIA 116, April 2012	15
T_3.3	Gebäudekosten – Quadratmeterpreise – BKP 2/m ² , GF SIA 416, April 2012	15
T_3.4	Umgebungskosten – Quadratmeterpreise – BKP 4/m ² , BUF SIA 416, April 2012	16
T_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex, 1914–2012	17
T_6.1	Indice zurichoïses des prix de la construction de logements – base avril 2010 = 100 – pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2012	20
T_A.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Totalindex und Sondergliederungen – Basis 1. Juni 1939 = 100 Punkte	22

Grafiken

G_1.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Index der Konsumentenpreise – Entwicklung der Totalindizes, April 1992–April 2012	4
G_1.2	Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich – Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2002–1. Quartal 2012	5
G_1.3	Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2002–1. Quartal 2012	5
G_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2011–April 2012	7
G_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basisgewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, April 2010	11
G_3.1	Kostenkennwerte für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4) – Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2011 und April 2012	14
G_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1992–April 2012	17
G_4.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1992–April 2012	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 «Baubeschrieb Zürcher Indexhaus, Basis 2010» – im Internet kostenlos verfügbar (www.stadt-zuerich.ch/statistik).

Vierteljährliche Publikationen

Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel
Wirtschaftsbarometer Zürich

Jährliche Publikationen

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

Spezialpublikationen

Baubeschrieb des Zürcher Indexhauses, Basis 2010

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 2010 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 2010

WEITERE PUBLIKATION ZUM THEMA



Zürcher Index der Wohnbaupreise, Baubeschrieb Indexhaus

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

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

Dezember 2011

20 Seiten

Artikel-Nr. 303801

Preis Einzelverkauf Fr. 20.–



Zürcher Index der Konsumentenpreise 2011

Jahresbericht

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

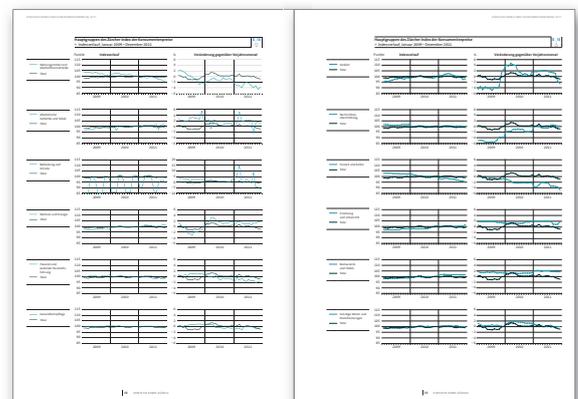
November 2011

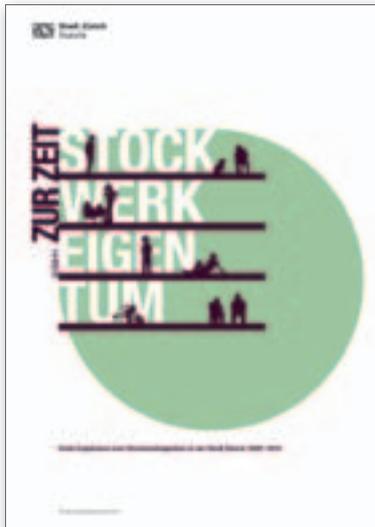
32 Seiten

12 Grafiken

Artikel-Nr. 1000501

Preis Einzelverkauf Fr. 20.–





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

Michael Böniger

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

September 2011
 12 Seiten
 10 Grafiken, 1 Karte
 Artikel-Nr. 1 004 422
 Preis Einzelverkauf Fr. 5.–



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

Claudio Sfreddo, Délia Nilles, Rolf Schenker

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

28 Seiten
 Artikel-Nr. Einzelverkauf 1 004 418
 Preis Einzelverkauf Fr. 17.–
 ISSN 1662-8489



Wirtschaftsbarometer Zürich

Rolf Schenker, Thomas Reusch

Das Wirtschaftsbarometer Zürich enthält alle wirtschaftlichen Kennzahlen der Stadt Zürich. Hier finden Sie beispielsweise die aktuellen Zahlen des regionalen Bruttoninlandprodukts (Stadt und Agglomeration), Daten zum Zürcher Arbeitsmarkt, zur Entwicklung der Konsumenten- und Mietpreise sowie die regionalen Resultate der Umfragen der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich. Ebenfalls hier publiziert werden die Ergebnisse der Hotellerie- und der Aussenhandelsstatistik.

Erscheint quartalsweise

32 Seiten

Artikel-Nr. Einzelverkauf 1 000 701

Artikel-Nr. Abonnement 1 000 700

Preis Einzelverkauf Fr. 15.–

Preis Abonnement Fr. 35.–

ISSN 1663-1927

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