



# ZÜRCHER INDEX

Zürcher Baupreise sinken zwischen  
April 2014 und April 2015 um 1,2 Prozent

# DER WOHNBAUPREISE 2015

# 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 044 270 92 18

Copyright  
Statistik Stadt Zürich,  
Zürich 2015  
Nachdruck, auch für internen  
Gebrauch, nur mit Genehmigung  
von Statistik Stadt Zürich

17.7.2015/ma

Statistik Stadt Zürich ist  
der Charta der öffentlichen  
Statistik beigetreten und  
anerkennt die darin formulierten  
Grundprinzipien  
für die statistische Arbeit als  
verbindlich.

<b>1</b>	<b>DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2015</b>	3
1.1	Die wichtigsten Kennzahlen	3
1.2	Gründe für den Indexrückgang	4
1.3	Verschiedene Sondergliederungen	6
1.4	Beiträge zur Veränderung des Totalindex	7
1.5	Indexpositionen mit einem Gewicht von über zwei Prozent	9
<b>2</b>	<b>DIE ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE IM DETAIL</b>	10
2.1	Vorbereitungsarbeiten	10
2.2	Gebäude	10
2.3	Umgebung	11
2.4	Baunebenkosten und Übergangskonten	11
<b>3</b>	<b>KOSTENKENNWERTE FÜR GEBÄUDE UND UMGEBUNG</b>	14
3.1	Kubik- und Quadratmeterpreise für das Gebäude	14
3.2	Quadratmeterpreise für die Umgebung	16
<b>4</b>	<b>ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE SEIT 1914</b>	16
4.1	Indizes früherer Basisjahre	16
<b>5</b>	<b>KURZE BESCHREIBUNG DER METHODE</b>	18
5.1	Offertenmethode und Laspeyres-Indizes	18
5.2	Indexhaus in Zürich Schwamendingen	18
5.3	Baupreisindex statt Baukostenindex	18
<b>6</b>	<b>L'INDICE ZURICHOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS 2015</b>	19
6.1	L'évolution des prix de la construction de logements à Zurich dans le détail	19
	<b>ANHANG</b>	22
	<b>GLOSSAR</b>	24
	<b>QUELLE</b>	26
	<b>VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN</b>	26
	<b>DAS INDEXHAUS IN ZÜRICH SCHWAMENDINGEN</b>	27
	<b>PUBLIKATIONEN VON STATISTIK STADT ZÜRICH</b>	28

### Papier

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

## 1

## DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2015

Der von Statistik Stadt Zürich jährlich berechnete Zürcher Index der Wohnbaupreise ist zwischen April 2014 und April 2015 um 1,2 Prozent gesunken und hat den Stand von 101,0 Punkten erreicht (Basis April 2010 = 100). 2014 verzeichnete der Zürcher Baupreisindex innert Jahresfrist einen Anstieg von 0,5 Prozent, 2013 hingegen einen Rückgang von 0,6 Prozent.

## 1.1

## Die wichtigsten Kennzahlen

In zwei der vier Hauptgruppen des Zürcher Index der Wohnbaupreise sanken die Preisniveaus zwischen April 2014 und April 2015: In der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2), der wichtigsten Hauptgruppe, um durchschnittlich 1,2 Prozent (Vorjahr: +0,5%) und in der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) um 6,7 Prozent (Vorjahr: +0,4%). In der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) stiegen die Preise innert Jahresfrist um 0,1 Prozent (Vorjahr: +0,4%), in der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) um 0,2 Prozent (Vorjahr: -0,3%).

Der Gebäude-Kubikmeterpreis (Gebäudevolumen gemäss SIA-Norm 416) belief sich im April 2015 auf 727 Franken (gemäss der früheren SIA-Norm 116 auf 662 Franken). Der Gebäude-Quadratmeterpreis (Geschossfläche gemäss SIA-Norm 416) betrug 2143 Franken und der Quadratmeterpreis für die Umgebung (bearbeitete Umgebungsfläche gemäss SIA-Norm 416) 256 Franken (Tabellen T\_1.1 und T\_1.2).

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Indizes

► April 2014 und April 2015

T\_1.1

Indexexposition	Index (Punkte)		Veränderung (%)		
	Basis April 2010 = 100	April 2014			April 2015
<b>Total (BKP 1, 2, 4, 5)</b>		<b>102,3</b>	<b>101,0</b>	<b>-1,2</b>	↘
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		103,5	103,6	0,1	↗
Gebäude (BKP 2)		102,2	101,0	-1,2	↘
Umgebung (BKP 4)		103,5	103,7	0,2	↗
Baunebenkosten und Übergangskonten (BKP 5)		96,6	90,2	-6,7	↘

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte

► April 2014 und April 2015

T\_1.2

Kostenkennwerte <sup>1</sup>	CHF (inkl. Mehrwertsteuer)		Veränderung (%)	
	April 2014	April 2015		
<b>Gebäude • Kubikmeterpreis</b>				
BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 416	736.–	727.–	-1,2	↘
BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 116	671.–	662.–	-1,2	↘
<b>Gebäude • Quadratmeterpreis</b>				
BKP 2/m <sup>2</sup> , GF SIA 416	2 170.–	2 143.–	-1,2	↘
<b>Umgebung • Quadratmeterpreis</b>				
BKP 4/m <sup>2</sup> , BUF SIA 416	256.–	256.–	0,2	↗

BKP = Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

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

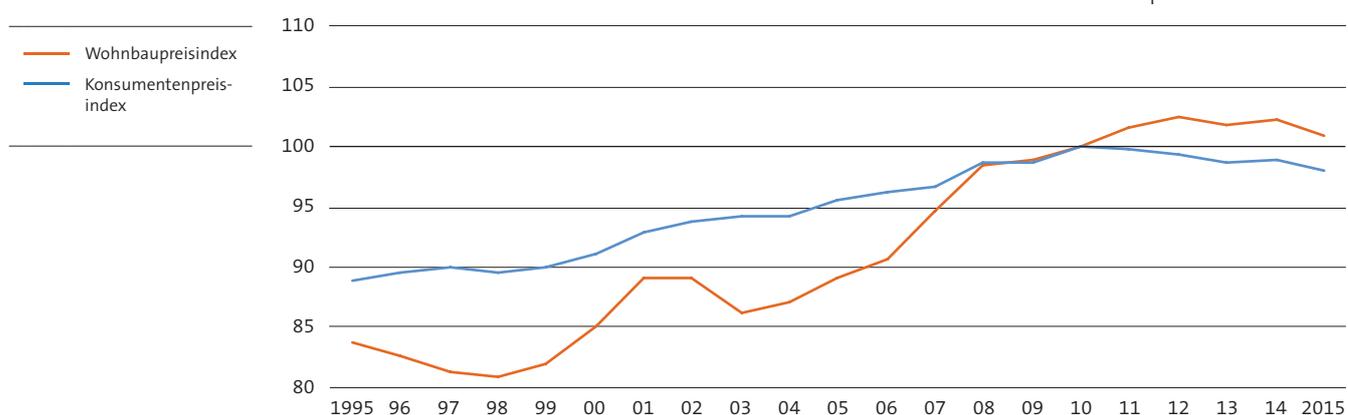
**Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Index der Konsumentenpreise**

G\_1.1

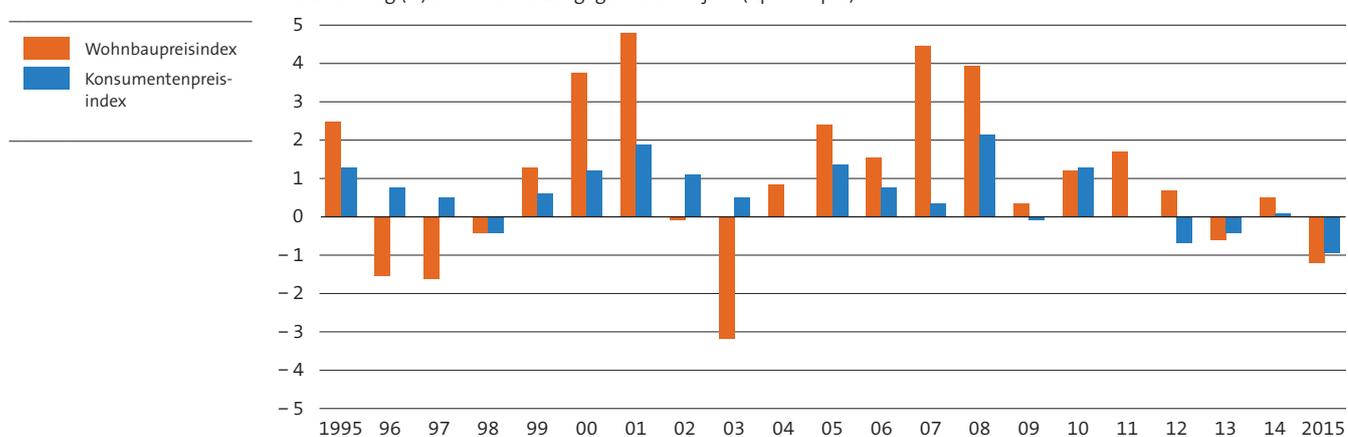
► Entwicklung der Totalindizes, April 1995 – April 2015

Indexstand der Totalindizes

Basis April 2010 = 100 Punkte



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

**1.2****Gründe für den Indexrückgang**

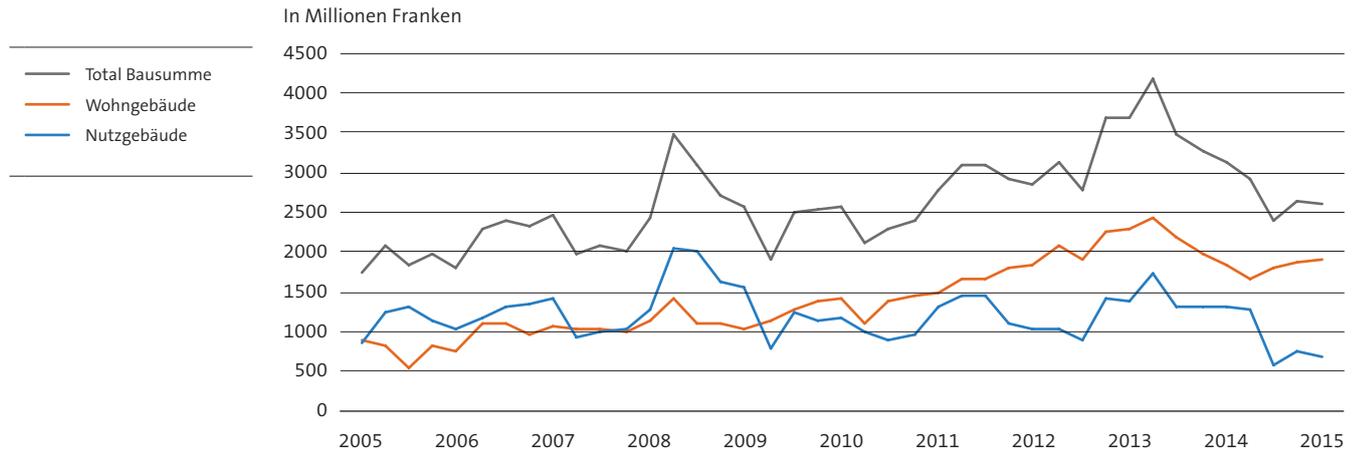
Als Gründe für den Rückgang der Baupreise zwischen April 2014 und April 2015 nannten die Firmen vor allem tiefere Materialpreise, nicht zuletzt aufgrund des starken Frankens. Im Weiteren scheinen sich die etwas getrübbten Konjunkturaussichten in der Baubranche teuerungsdämpfend auszuwirken. Und dies, obwohl die Baufirmen in der Stadt Zürich nach wie vor gut ausgelastet sind (Grafiken G\_1.2. und G\_1.3). Ende März 2015 lag die Bausumme aller im Bau be-

findlichen Gebäude mit gut 5,1 Milliarden Franken um 7,1 Prozent über dem Vorjahresstand. Und auch die mittelfristigen Aussichten sind nicht schlecht; allerdings sind sie nicht mehr ganz so gut wie vor einen Jahr: Die Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude – also gewissermassen der Arbeitsvorrat der Baufirmen – betrug Ende März 2015 gut 2,6 Milliarden Franken. Das sind 16,6 Prozent weniger als vor einem Jahr (Tabelle T\_1.3).

**Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich**

G\_1.2

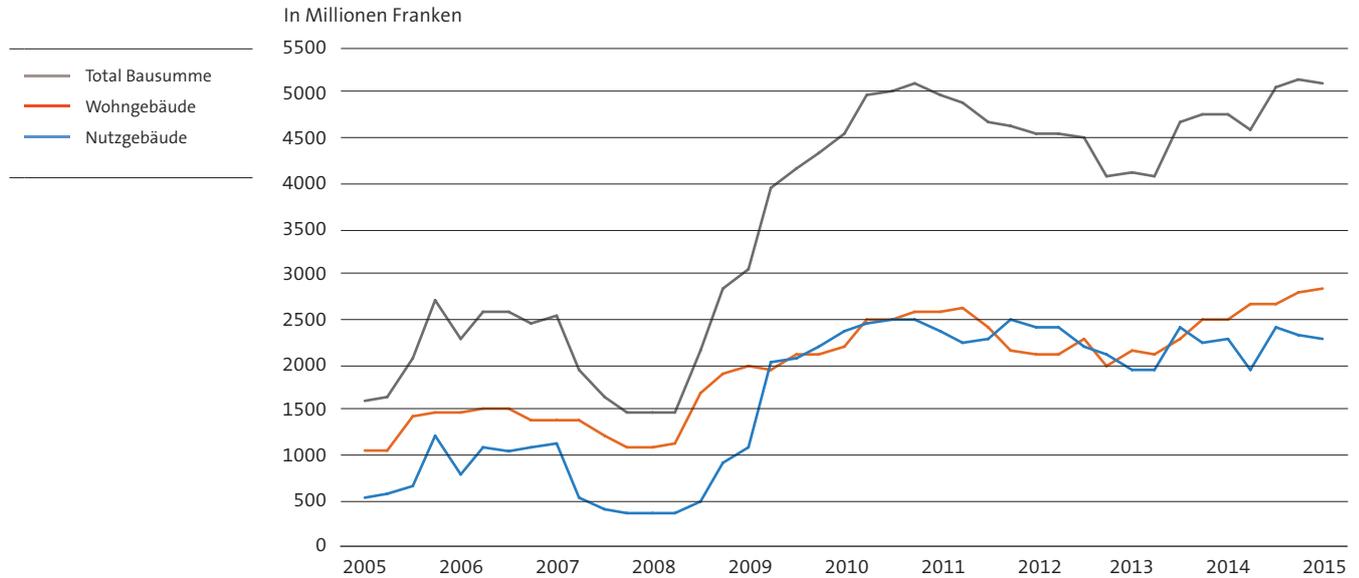
► Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2005 – 1. Quartal 2015



**Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich**

G\_1.3

► Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2005 – 1. Quartal 2015



**Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich**

T\_1.3

► Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2014 – 2015

	2014				2015		Veränderung (%)
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	1.Q. 2014 – 1.Q. 2015	
<b>Bausumme der bewilligten, aber noch nicht im Bau befindlichen Gebäude</b>							
Total	3 132,6	2 919,2	2 383,6	2 625,7	2 611,8	-16,6	
Wohngebäude	1 838,3	1 643,3	1 817,8	1 865,1	1 920,9	+4,5	
Nutzgebäude	1 294,2	1 276,0	565,8	760,6	690,9	-46,6	
<b>Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude</b>							
Total	4 763,7	4 610,5	5 077,9	5 136,9	5 102,1	+7,1	
Wohngebäude	2 478,9	2 658,5	2 679,3	2 792,5	2 833,9	+14,3	
Nutzgebäude	2 284,8	1 951,9	2 398,6	2 344,4	2 268,2	-0,7	

## 1.3

## Verschiedene Sondergliederungen

Der *Rohbau-Index* (BKP 20–22; Gewicht: 36,6%) sank zwischen April 2014 und April 2015 um durchschnittlich 1,5 Prozent (Vorjahr: –0,1%), der etwas weniger stark gewichtete *Innenausbau-Index* (BKP 23–28; Gewicht: 34,9%) um 0,9 Prozent (Vorjahr: +0,6%) und der Index der *Übrigen Kosten* (BKP 1, 29, 4, 5; Gewicht: 28,5%) um 1,2 Prozent (Vorjahr: +1,1%).

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

sanken gegenüber der Vorerhebung um durchschnittlich 1,2 Prozent (Vorjahr: +2,0%). Grund dafür war vor allem die gegenüber dem Vorjahr um ebenfalls 1,2 Prozent gesunkene Gesamtbausumme.

Die Indexziffer der Gruppe *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54) sank zwischen April 2014 und April 2015 um 7,6 Prozent (Vorjahr: +0,5%). Verantwortlich dafür waren der tiefere Richtsatz für Wohnbaukredite (inklusive Kommission) sowie die im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Prozent tiefere Gesamtbausumme (Tabelle T\_1.4).

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2015

T\_1.4

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2014	April 2015	April 13–April 14	April 14–April 15	April 14–April 15
...	<b>Total (BKP 1, 2, 4, 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>102,3</b>	<b>101,0</b>	<b>0,5</b>	<b>–1,2</b>	<b>–1,2105</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	6,7055	103,5	103,6	0,4	0,1	0,0051
2	Gebäude	86,1233	102,2	101,0	0,5	–1,2	–1,0719
20	Baugrube	6,1707	103,6	102,5	0,2	–1,0	–0,0633
21	Rohbau 1	21,1010	101,3	99,4	–0,3	–1,9	–0,3979
22	Rohbau 2	9,3277	99,9	98,8	0,0	–1,1	–0,1044
23	Elektroanlagen	3,2342	104,1	102,4	1,8	–1,7	–0,0537
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	7,7617	103,1	102,0	1,6	–1,0	–0,0800
25	Sanitäreanlagen	9,3974	100,6	101,0	–0,5	0,4	0,0345
26	Transportanlagen	1,2382	90,4	84,5	–4,1	–6,4	–0,0798
27	Ausbau 1	6,3196	103,5	102,1	0,7	–1,3	–0,0847
28	Ausbau 2	6,9072	102,6	101,9	1,3	–0,7	–0,0475
29	Honorare	14,6656	104,9	103,5	2,0	–1,3	–0,1953
4	Umgebung	4,8780	103,5	103,7	–0,3	0,2	0,0089
5	Baunebenkosten	2,2932	96,6	90,2	0,4	–6,7	–0,1526
...	<b>Sondergliederungen</b>						
20–22	Rohbau	36,5994	101,4	99,8	–0,1	–1,5	–0,5656
23–28	Innenausbau	34,8583	102,0	101,1	0,6	–0,9	–0,3110
1, 29, 4, 5	Übrige Kosten	28,5423	103,7	102,5	1,1	–1,2	–0,3339
19, 29, 49	Honorare	16,9504	105,1	100,7	2,0	–1,2	–0,1960
...	Index ohne Honorare	83,0496	101,7	99,0	0,2	–1,2	–1,0145
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,0106	96,1	88,8	0,5	–7,6	–0,1522
...	Index ohne Finanzierung ab Baubeginn	97,9894	102,4	101,3	0,5	–1,1	–1,0583
...	Index ohne Baunebenkosten	97,7068	102,4	101,3	0,5	–1,1	–1,0579
...	Index ohne Vorbereitungsarbeiten und Baunebenkosten	91,0013	102,3	101,1	0,5	–1,2	–1,0630

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

## 1.4

## Beiträge zur Veränderung des Totalindex

Wie sich die einzelnen BKP-Hauptgruppen zwischen April 2014 und April 2015 verändert und wie stark diese einzelnen Veränderungen zum Rückgang 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\_1.5 zusammengestellt.

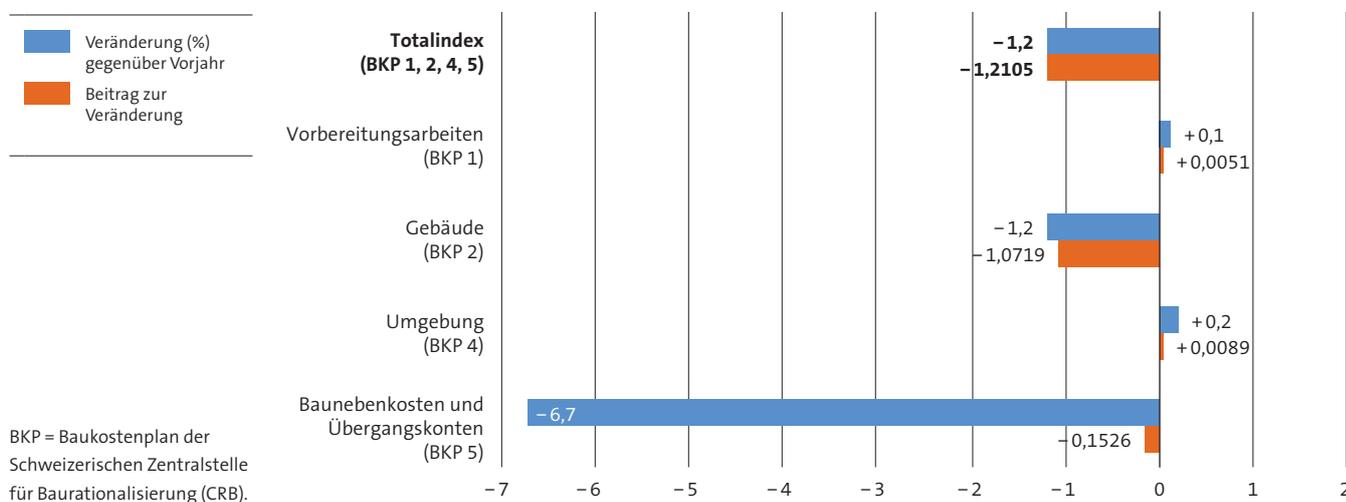
Je grösser das Gewicht einer Indexposition ist, umso stärker wirkt sich eine Zu- oder Abnahme dieser Indexposition auf die Veränderung des Totalindex aus. Die beiden Gattungen *Beton- und Stahlbeton-*

*arbeiten* (BKP 211,5) und *Wandbeläge: Plattenarbeiten* (BKP 282,4) beispielsweise verzeichneten zwischen April 2014 und April 2015 je ein Minus von 2,5 Prozent. Der Beitrag zur Veränderung des Totalindex der Position *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211,5; Gewicht: 14,3%) war aber mit minus 0,3565 rund 18-mal so gross wie derjenige der markant schwächer gewichteten Position *Wandbeläge: Plattenarbeiten* (BKP 282,4; Gewicht: 0,3%) mit lediglich minus 0,0196.

## Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2014–April 2015

G\_1.4





## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2015


  
T.1.5

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 2015	April 14–April 15
287	Baureinigung	0,1989	107,0	1,7	0,0033	0,0033
256	Sanitärinstallationselemente	0,6344	96,6	0,6	0,0037	0,0037
227.1a	Malerarbeiten <sup>4</sup>	0,2335	108,4	2,1	0,0048	0,0048
174	Anker	2,0608	103,8	0,2	0,0050	0,0050
252	Spezielle Sanitärapparate	0,1121	103,7	4,6	0,0052	0,0052
295	Sanitäringenieur (Honorar: Gebäude)	1,0339	103,4	0,6	0,0060	0,0060
244	Lüftungsanlagen	3,4685	104,2	0,2	0,0071	0,0071
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	102,7	0,2	0,0071	0,0071
222	Spenglerarbeiten	0,8071	106,2	1,2	0,0094	0,0094
172	Baugrubenabschlüsse	1,7947	102,4	0,5	0,0095	0,0095
285.1	Innere Malerarbeiten	0,6045	101,4	1,6	0,0099	0,0099
211.0	Baustelleneinrichtung (Baumeisterarbeiten)	1,8584	103,5	0,8	0,0140	0,0140
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	106,7	2,7	0,0755	0,0755

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

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

3 Insbesondere Kellerdeckenisolationen.

4 Im Baukostenplan (BKP) 2001 nicht separat aufgeführt.

## 1.5

## Indexpositionen mit einem Gewicht von über zwei 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 2015

T.1.6

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex	
					April 2015	April 14–April 15
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,2782	97,9	-2,5	-0,3565	-0,3565
291	Architekt (Honorar: Gebäude)	8,9262	103,4	-1,4	-0,1233	-0,1233
201.1	Erdarbeiten	6,0853	102,4	-1,0	-0,0634	-0,0634
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	102,7	0,2	0,0071	0,0071
244	Lüftungsanlagen	3,4685	104,2	0,2	0,0071	0,0071
211.6	Maurerarbeiten	3,3475	102,9	-1,0	-0,0324	-0,0324
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	102,5	-1,0	-0,0310	-0,0310
292	Bauingenieur (Honorar: Gebäude)	2,8638	102,9	-1,9	-0,0554	-0,0554
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	106,7	2,7	0,0755	0,0755
226.2	Verputzte Aussenwärmeeisierungen	2,7324	98,4	-0,4	-0,0117	-0,0117
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,4359	99,4	-1,8	-0,0442	-0,0442
254	Sanitärleitungen	2,3540	93,6	-0,5	-0,0112	-0,0112
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,3392	91,3	-2,1	-0,0492	-0,0492
243	Wärmeverteilung	2,3329	99,9	-2,4	-0,0570	-0,0570
174	Anker	2,0608	103,8	0,2	0,0050	0,0050
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,0106	88,8	-7,6	-0,1522	-0,1522

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 der Hauptgruppe *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) stieg zwischen April 2014 und April 2015 um 0,1 Prozent (Vorjahr: +0,4%). Verantwortlich dafür war vor allem der Indexanstieg der Gruppe *Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung* (BKP 17: +0,3%). Weniger bezahlen hin-

gegen musste man für *Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen* (BKP 16; -0,5%) sowie für *Sicherungen, Provisorien* (BKP 12; -0,7%). Der Index der Gruppe *Honorare* blieb stabil (BKP 19; 0,0%). 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 sanken gegenüber der Vorerhebung um durchschnittlich 1,2 Prozent (Vorjahr: +0,5%), also gleich stark wie der Totalindex. Hauptverantwortlich für den Indexrückgang waren die Gruppen *Rohbau 1* (BKP 21; -1,9%), *Rohbau 2* (BKP 22; -1,1%) und *Honorare* (BKP 29; -1,3%).

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

Der Index der Gruppe **Baugrube** (BKP 20) sank innert Jahresfrist um 1,0 Prozent. Grund dafür waren tiefere Preise in der Untergruppe *Erdarbeiten* (BKP 201.1; -1,0%).

In der Gruppe **Rohbau 1** (BKP 21), der Gruppe mit dem grössten Gewichtsanteil sowohl an der Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) wie auch am Totalindex, sank das Preisniveau um 1,9 Prozent. Weniger bezahlen musste man insbesondere für *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5; -2,5%), *Maurerarbeiten* (BKP 211.6; -1,0%) sowie für *Elemente aus Beton* (BKP 212.2; -2,8%).

Der Teilindex der Gruppe **Rohbau 2** (BKP 22) sank im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Prozent. Günstiger wurden unter anderem *Plastische und elastische Dichtungsbeläge für Flachdächer* (BKP 224.1; -3,1%), *Fenster aus Holz/Metall* (BKP 221.1; -2,1%) sowie *Verputzte Aussenwärmedämmungen* (BKP 226.2; -0,4%), teurer hingegen *Spenglerarbeiten* (BKP 222; +1,2%) und *Äussere Malerarbeiten* (BKP 227.1; +2,3%).

Bei den **Elektroanlagen** (BKP 23) sank das Preisniveau gegenüber der Vorerhebung um 1,7 Prozent. Dazu beigetragen haben vor allem die tieferen Preise für *Schwach- und Starkstrominstallationen* (BKP 236; -5,0% bzw. BKP 232; -0,9%).

In der Gruppe **Heizungs-, Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen** (BKP 24) sank die Indexziffer um 1,0 Prozent: Der Index der Untergruppe *Wärmeverteilung* (BKP 243) sank um 2,4 Prozent, jener der Untergruppe *Wärmeerzeugung* (BKP 242) um 1,5 Prozent.

Für *Lüftungsanlagen* (BKP 244) zogen die Preise hingegen um 0,2 Prozent an.

Über dem Stand der Vorerhebung lag die Indexziffer der Gruppe **Sanitäranlagen** (BKP 25; +0,4%): Verantwortlich dafür waren höhere Preise in den Untergruppen *Allgemeine Sanitärapparate* (BKP 251; +2,7%) und *Spezielle Sanitärapparate* (BKP 252; +4,6%). Rückläufige Preise wurden hingegen unter anderem für *Kücheneinrichtungen* (BKP 258; -1,0%) und *Sanitärleitungen* (BKP 254; -0,5%) registriert.

In der zur Gruppe **Transportanlagen** (BKP 26) gehörenden Untergruppe *Aufzüge* (BKP 261) sank das Preisniveau innert Jahresfrist um 6,4 Prozent.

In der Gruppe **Ausbau 1** (BKP 27) sanken die Preise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 1,3 Prozent. Hauptverantwortlich für den Indexrückgang in diesem Bereich waren die tieferen Preise für *Innere Verputzarbeiten* (BKP 271.0; -1,8%) und für *Schlosserarbeiten* (BKP 272.2; -1,7%). Weniger bezahlen musste man auch für *Innentüren aus Holz* (BKP 273.0; -1,3%) und *Schliessenanlagen* (BKP 275; -0,7%).

Bei der Gruppe **Ausbau 2** (BKP 28) sank das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Prozent. Grund für den Rückgang waren vor allem tiefere Preise in den Untergruppen *Unterlagsböden* (BKP 281.0; -1,9%), *Wandbeläge: Plattenarbeiten* (BKP 282.4; -2,5%) und *Bodenbeläge aus Holz* (BKP 281.7; -0,4%). Teurer wurden in diesem Bereich hingegen *Innere Malerarbeiten* (BKP 285.1; +1,6%) und die *Baureinigung* (BKP 287; +1,7%).

Die **Honorare** (BKP 29) für den Architekten, den Bauingenieur sowie für die verschiedenen Fachingenieure sanken – vor allem infolge der tieferen Bau- summe – um durchschnittlich 1,3 Prozent.

## 2.3

## Umgebung

In der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) stieg das Preisniveau zwischen April 2014 und April 2015 um 0,2 Prozent (Vorjahr: -0,3%). Hauptverantwortlich dafür waren höhere Preise in der Untergruppe *Gärtnerarbeiten* (BKP 421; +0,2%): Mehr bezahlen musste man auch für *Ausstattungen, Geräte* (BKP 423; +1,7%).

Innert Jahresfrist stabil blieben hingegen die Preisniveaus der beiden Gruppen *Installationen von Elektroanlagen* (BKP 443; 0,0%) und *Honorare* (BKP 49; 0,0%). 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 im Vergleich zum Vorjahr um 6,7 Prozent (Vorjahr: +0,4%). Die *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54) sank infolge tieferer Baukreditzinsen und der um 1,2 Prozent tieferen Gesamtbausumme um 7,6 Prozent. Wegen der tieferen Gesamtbausumme sank auch der Index der Gruppe *Versicherungen* (BKP 53; -1,2%), obwohl der Prämien-

satz für die Bauzeitversicherung stabil blieb. Im Vergleich zum Vorjahr unverändert blieb der Index der Gruppe *Bewilligungen, Gebühren* (BKP 51; 0,0%). 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.

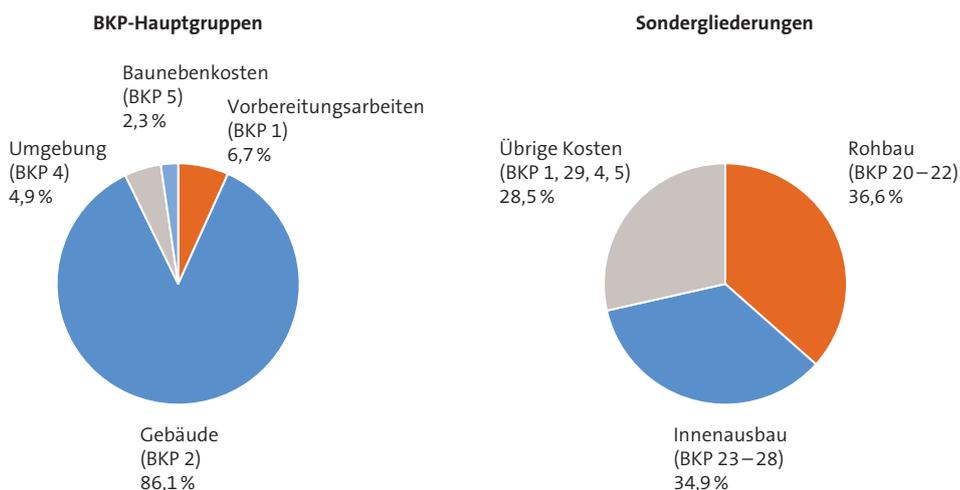
## Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2010–2015

6\_2.1

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

BKP = Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).



## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2015

T. 2.1



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2014	April 2015	April 13–April 14	April 14–April 15	April 14–April 15
...	<b>Total (BKP 1, 2, 4, 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>102,3</b>	<b>101,0</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,2105</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>6,7055</b>	<b>103,5</b>	<b>103,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0051</b>
12	Sicherungen, Provisorien	0,2528	105,0	104,2	0,6	-0,7	-0,0018
123	Unterfangungen	0,2528	105,0	104,2	0,6	-0,7	-0,0018
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	0,0966	97,3	97,4	0,5	0,2	0,0002
151	Erdarbeiten	0,0735	96,8	98,0	0,7	1,3	0,0009
152	Kanalisationsleitungen	0,0231	98,9	95,6	0,0	-3,3	-0,0008
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	1,2168	104,2	103,7	0,6	-0,5	-0,0058
161	Strassen	1,2168	104,2	103,7	0,6	-0,5	-0,0058
17	Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	4,0541	102,6	103,0	-0,1	0,3	0,0128
172	Baugrubenabschlüsse	1,7947	101,8	102,4	-1,0	0,5	0,0095
174	Anker	2,0608	103,6	103,8	0,7	0,2	0,0050
176	Wasserhaltung	0,1986	100,1	99,2	0,5	-0,8	-0,0017
176.0	Offene Wasserhaltung	0,1986	100,1	99,2	0,5	-0,8	-0,0017
19	Honorare	1,0852	106,3	106,3	2,0	0,0	-0,0003
191	Architekt	0,4040	106,2	106,2	2,0	0,0	0,0000
192	Bauingenieur	0,6703	106,4	106,4	2,0	0,0	0,0000
195	Sanitäringenieur	0,0109	102,8	100,1	1,9	-2,5	-0,0003
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>86,1233</b>	<b>102,2</b>	<b>101,0</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,0719</b>
20	Baugrube	6,1707	103,6	102,5	0,2	-1,0	-0,0633
201	Baugrubenaushub	6,1707	103,6	102,5	0,2	-1,0	-0,0633
201.0	Baustelleneinrichtung	0,0854	107,0	107,2	-4,5	0,2	0,0001
201.1	Erdarbeiten	6,0853	103,5	102,4	0,3	-1,0	-0,0634
21	Rohbau 1	21,1010	101,3	99,4	-0,3	-1,9	-0,3979
211	Baumeisterarbeiten	20,3998	101,4	99,5	-0,4	-1,9	-0,3850
211.0	Baustelleneinrichtung	1,8584	102,7	103,5	0,4	0,8	0,0140
211.1	Gerüste	0,3498	104,6	103,5	-1,0	-1,1	-0,0037
211.3	Baumeisteraushub	0,3694	106,7	105,5	0,5	-1,1	-0,0042
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,1965	103,6	102,5	0,8	-1,1	-0,0022
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,2782	100,4	97,9	-0,7	-2,5	-0,3565
211.6	Maurerarbeiten	3,3475	103,9	102,9	0,5	-1,0	-0,0324
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk	0,4536	96,0	93,3	1,1	-2,8	-0,0128
212.2	Elemente aus Beton	0,4536	96,0	93,3	1,1	-2,8	-0,0128
214	Montagebau in Holz	0,2476	106,1	106,1	2,4	0,0	0,0000
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,2476	106,1	106,1	2,4	0,0	0,0000
22	Rohbau 2	9,3277	99,9	98,8	0,0	-1,1	-0,1044
221	Fenster, Aussentüren, Tore	2,9325	95,4	93,6	0,1	-1,9	-0,0564
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,3392	93,3	91,3	-0,2	-2,1	-0,0492
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,5933	104,1	102,8	1,1	-1,2	-0,0071
222	Spenglerarbeiten	0,8071	104,9	106,2	0,8	1,2	0,0094
224	Bedachungsarbeiten	1,7238	104,8	101,5	0,0	-3,1	-0,0531
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1,7238	104,8	101,5	0,0	-3,1	-0,0531
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	0,1690	104,0	104,2	0,9	0,2	0,0003
225.1	Fugendichtungen	0,1690	104,0	104,2	0,9	0,2	0,0003
226	Fassadenputze	2,7324	98,9	98,4	-0,3	-0,4	-0,0117
226.2	Verputzte Aussenwärmeeisierungen	2,7324	98,9	98,4	-0,3	-0,4	-0,0117
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	0,2945	105,1	107,6	-1,1	2,3	0,0069
227.1	Äussere Malerarbeiten	0,2945	105,1	107,6	-1,1	2,3	0,0069
227.1a	Malerarbeiten <sup>2</sup>	0,2335	106,2	108,4	-1,2	2,1	0,0048
227.1b	Graffitienschutz <sup>2</sup>	0,0610	101,1	104,6	-0,9	3,4	0,0021
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	0,6684	103,0	103,0	0,5	0,0	0,0002
228.1	Rollläden	0,2277	109,1	109,4	0,4	0,3	0,0008
228.2	Lamellenstoren	0,2889	97,2	97,9	0,3	0,7	0,0020
228.3	Sonnenstoren	0,1518	105,1	103,3	0,9	-1,7	-0,0026
23	Elektroanlagen	3,2342	104,1	102,4	1,8	-1,7	-0,0537
231	Apparate Starkstrom	0,5445	100,8	100,7	3,2	-0,1	-0,0007
232	Starkstrominstallationen	1,8075	109,2	108,1	1,8	-0,9	-0,0170
233	Leuchten und Lampen	0,0576	104,0	103,0	1,0	-0,9	-0,0005
236	Schwachstrominstallationen	0,7246	94,3	89,6	1,1	-5,0	-0,0360
238	Bauprovisorien	0,0522	100,2	100,2	-0,6	0,0	0,0000
239	Übriges	0,0478	100,9	102,2	-1,7	1,3	0,0006
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	7,7617	103,1	102,0	1,6	-1,0	-0,0800
242	Wärmeerzeugung	1,9603	102,3	100,7	0,0	-1,5	-0,0301
243	Wärmeverteilung	2,3329	102,4	99,9	1,1	-2,4	-0,0570
244	Lüftungsanlagen	3,4685	103,9	104,2	2,8	0,2	0,0071

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2015



T.2.1

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2014	April 2015	April 13–April 14	April 14–April 15	April 14–April 15
25	Sanitäranlagen	9,3974	100,6	101,0	-0,5	0,4	0,0345
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	103,9	106,7	-2,5	2,7	0,0755
252	Spezielle Sanitärapparate	0,1121	99,1	103,7	-3,9	4,6	0,0052
254	Sanitärleitungen	2,3540	94,0	93,6	-1,6	-0,5	-0,0112
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	0,2686	101,1	100,3	9,6	-0,8	-0,0021
256	Sanitärinstallationselemente	0,6344	96,0	96,6	-1,9	0,6	0,0037
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	103,5	102,5	1,4	-1,0	-0,0310
259	Übriges	0,1225	101,0	96,4	4,5	-4,6	-0,0056
26	Transportanlagen	1,2382	90,4	84,5	-4,1	-6,4	-0,0798
261	Aufzüge	1,2382	90,4	84,5	-4,1	-6,4	-0,0798
27	Ausbau 1	6,3196	103,5	102,1	0,7	-1,3	-0,0847
271	Gipsarbeiten	2,7450	101,8	100,3	0,0	-1,5	-0,0416
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,4359	101,3	99,4	-0,1	-1,8	-0,0442
271.1	Spezielle Gipsarbeiten	0,3091	106,3	107,2	1,0	0,8	0,0026
272	Metallbauarbeiten	1,7939	104,4	102,5	1,4	-1,8	-0,0326
272.1	Metallbaufertigteile	0,1820	102,5	98,2	0,1	-4,3	-0,0078
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,5071	104,8	103,0	1,6	-1,7	-0,0250
272.4	Schutzraumteile	0,1048	102,5	102,7	-0,2	0,2	0,0002
273	Schreinerarbeiten	1,6897	105,5	104,9	1,2	-0,6	-0,0099
273.0	Innentüren aus Holz	1,0008	106,1	104,8	1,4	-1,3	-0,0126
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,3742	107,0	107,4	1,3	0,4	0,0016
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3147	102,1	102,5	0,3	0,3	0,0010
275	Schliessenanlagen	0,0910	99,8	99,2	-0,4	-0,7	-0,0006
28	Ausbau 2	6,9072	102,6	101,9	1,3	-0,7	-0,0475
281	Bodenbeläge	4,4499	102,7	101,7	1,4	-0,9	-0,0418
281.0	Unterlagsböden	1,0185	107,5	105,4	2,1	-1,9	-0,0198
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,3097	114,5	113,7	4,5	-0,8	-0,0023
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	0,0115	96,7	96,7	-5,1	0,0	0,0000
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	1,0698	104,6	103,3	-0,3	-1,2	-0,0129
281.6	Bodenbeläge: Plattenarbeiten	0,3128	98,5	98,4	-1,2	-0,1	-0,0003
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7276	97,5	97,1	2,0	-0,4	-0,0064
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	0,7705	99,5	97,0	-0,3	-2,5	-0,0196
282.4	Wandbeläge: Plattenarbeiten	0,7705	99,5	97,0	-0,3	-2,5	-0,0196
283	Deckenbekleidungen	0,8834	105,9	106,0	2,7	0,1	0,0007
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen <sup>3</sup>	0,8834	105,9	106,0	2,7	0,1	0,0007
285	Innere Oberflächenbehandlungen	0,6045	99,7	101,4	0,3	1,6	0,0099
285.1	Innere Malerarbeiten	0,6045	99,7	101,4	0,3	1,6	0,0099
287	Baureinigung	0,1989	105,2	107,0	1,8	1,7	0,0033
29	Honorare	14,6656	104,9	103,5	2,0	-1,3	-0,1953
291	Architekt	8,9262	104,9	103,4	2,1	-1,4	-0,1233
292	Bauingenieur	2,8638	104,9	102,9	1,6	-1,9	-0,0554
293	Elektroingenieur	0,6196	106,8	105,2	3,3	-1,5	-0,0093
294	HLKK-Ingenieur <sup>4</sup>	1,2221	106,0	104,9	3,1	-1,1	-0,0133
295	Sanitäringenieur	1,0339	102,8	103,4	0,7	0,6	0,0060
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>4,8780</b>	<b>103,5</b>	<b>103,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0089</b>
42	Gartenanlagen	3,6262	102,8	103,1	-0,8	0,3	0,0093
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	102,5	102,7	-0,9	0,2	0,0071
422	Einfriedungen	0,0314	112,9	113,8	2,7	0,8	0,0002
423	Ausstattungen, Geräte	0,1204	110,8	112,6	0,9	1,7	0,0020
44	Installationen	0,0522	100,2	100,2	-0,6	0,0	0,0000
443	Elektroanlagen	0,0522	100,2	100,2	-0,6	0,0	0,0000
49	Honorare	1,1996	105,8	105,8	1,2	0,0	-0,0004
491	Architekt	0,2620	106,1	106,3	1,0	0,2	0,0004
493	Elektroingenieur	0,0308	103,7	103,5	1,4	-0,3	-0,0001
496	Spezialisten	0,9068	105,8	105,7	1,2	-0,1	-0,0008
496.5	Landschaftsarchitekt	0,9068	105,8	105,7	1,2	-0,1	-0,0008
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>	<b>2,2932</b>	<b>96,6</b>	<b>90,2</b>	<b>0,4</b>	<b>-6,7</b>	<b>-0,1526</b>
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	102,2	101,0	0,5	-1,2	-0,0003
531	Bauzeitversicherungen	0,0276	102,2	101,0	0,5	-1,2	-0,0003
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,0106	96,1	88,8	0,5	-7,6	-0,1522
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,0106	96,1	88,8	0,5	-7,6	-0,1522

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. Streng genommen 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,

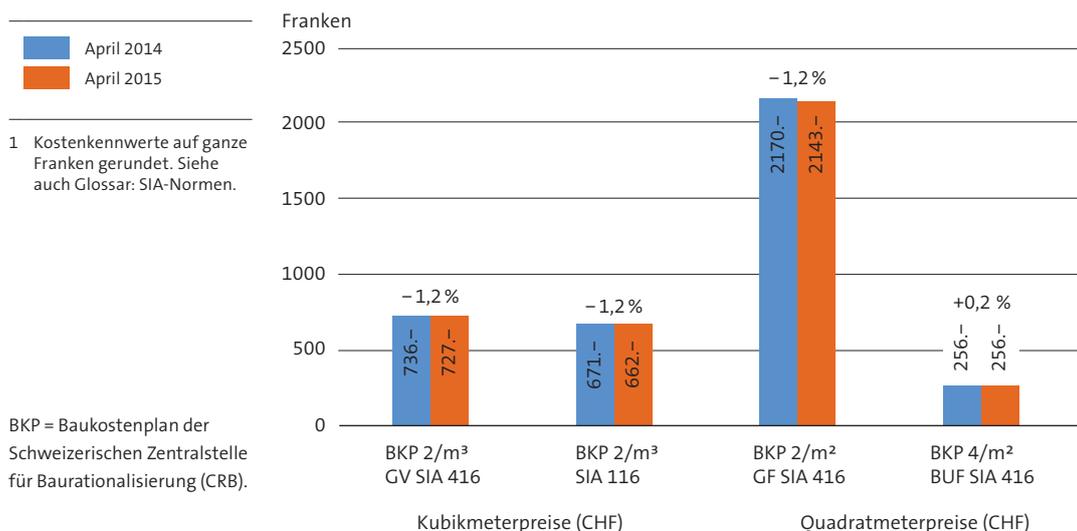
2, 4, 5), 18,5 Prozent der Gebäudekosten (BKP 2) und 24,0 Prozent der Kosten für die Umgebung (BKP 4).

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 – hingegen ist 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.

#### Kostenkennwerte<sup>1</sup> für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4)

G 3.1

► Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2014 und April 2015



## 3.1

#### Kubik- und Quadratmeterpreise für das Gebäude

Der nach der SIA-Norm 416 berechnete Kubikmeterpreis für das *Gebäude* (BKP 2) lag im April 2015 bei knapp 727 Franken und der nach der gleichen Norm berechnete Quadratmeterpreis bei gut 2143 Franken. Der Kubikmeterpreis nach der alten, nicht mehr gül-

tigen SIA-Norm 116 betrug etwas mehr als 662 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/m<sup>3</sup>, GV SIA 416<sup>1</sup>, April 2015

T\_3.1

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2014	April 2015	April 2014	April 2015	April 13–April 14	April 14–April 15
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>735.71</b>	<b>726.68</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,2</b>
20	Baugrube	7,257	7,272	53.39	52.84	0,2	-1,0
21	Rohbau 1	24,284	24,127	178.67	175.33	-0,3	-1,9
22	Rohbau 2	10,593	10,605	77.93	77.07	0,0	-1,1
23	Elektroanlagen	3,822	3,808	28.12	27.68	1,8	-1,7
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	9,085	9,105	66.84	66.16	1,6	-1,0
25	Sanitäranlagen	10,735	10,912	78.98	79.28	-0,5	0,4
26	Transportanlagen	1,271	1,204	9.35	8.75	-4,1	-6,4
27	Ausbau 1	7,430	7,422	54.66	53.94	0,7	-1,3
28	Ausbau 2	8,051	8,092	59.22	58.80	1,3	-0,7
29	Honorare	17,472	17,453	128.55	126.83	2,0	-1,3
	<b>Sondergliederungen</b>						
20–22	Rohbau	42,134	42,004	309.99	305.24	-0,1	-1,5
23–28	Innenausbau	40,394	40,543	297.17	294.61	0,6	-0,9

1 Gebäudevolumen (GV) des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 416 = 14 767m<sup>3</sup>. Siehe Glossar: SIA-Normen.**Gebäudekosten – Kubikmeterpreise**► BKP 2/m<sup>3</sup>, SIA 116<sup>1</sup>, April 2015

T\_3.2

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 116		Veränderung (%)	
		April 2014	April 2015	April 2014	April 2015	April 13–April 14	April 14–April 15
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>670.63</b>	<b>662.40</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,2</b>
20	Baugrube	7,257	7,272	48.67	48.17	0,2	-1,0
21	Rohbau 1	24,284	24,127	162.87	159.82	-0,3	-1,9
22	Rohbau 2	10,593	10,605	71.04	70.25	0,0	-1,1
23	Elektroanlagen	3,822	3,808	25.64	25.23	1,8	-1,7
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	9,085	9,105	60.93	60.30	1,6	-1,0
25	Sanitäranlagen	10,735	10,912	71.99	72.27	-0,5	0,4
26	Transportanlagen	1,271	1,204	8.52	7.97	-4,1	-6,4
27	Ausbau 1	7,430	7,422	49.83	49.16	0,7	-1,3
28	Ausbau 2	8,051	8,092	53.98	53.60	1,3	-0,7
29	Honorare	17,472	17,453	117.18	115.62	2,0	-1,3
	<b>Sondergliederungen</b>						
20–22	Rohbau	42,134	42,004	282.57	278.24	-0,1	-1,5
23–28	Innenausbau	40,394	40,543	270.88	268.55	0,6	-0,9

1 Gebäudevolumen des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 116 = 16 200 m<sup>3</sup>. Siehe Glossar: SIA-Normen.**Gebäudekosten – Quadratmeterpreise**► BKP 2/m<sup>2</sup>, GF SIA 416<sup>1</sup>, April 2015

T\_3.3

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2014	April 2015	April 2014	April 2015	April 13–April 14	April 14–April 15
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>2169.81</b>	<b>2143.17</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,2</b>
20	Baugrube	7,257	7,272	157.46	155.85	0,2	-1,0
21	Rohbau 1	24,284	24,127	526.95	517.08	-0,3	-1,9
22	Rohbau 2	10,593	10,605	229.84	227.30	0,0	-1,1
23	Elektroanlagen	3,822	3,808	82.95	81.64	1,8	-1,7
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	9,085	9,105	197.12	195.11	1,6	-1,0
25	Sanitäranlagen	10,735	10,912	232.93	233.83	-0,5	0,4
26	Transportanlagen	1,271	1,204	27.57	25.79	-4,1	-6,4
27	Ausbau 1	7,430	7,422	161.22	159.07	0,7	-1,3
28	Ausbau 2	8,051	8,092	174.65	173.43	1,3	-0,7
29	Honorare	17,472	17,453	379.13	374.07	2,0	-1,3
	<b>Sondergliederungen</b>						
20–22	Rohbau	42,134	42,004	914.25	900.23	-0,1	-1,5
23–28	Innenausbau	40,394	40,543	876.43	868.87	0,6	-0,9

BKP = Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

1 Geschossfläche (GF) des Zürcher Indexhauses gemäss SIA 416 = 5007 m<sup>2</sup>. 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) lag im April 2015 bei 256 Franken. Knapp drei Viertel davon entfielen auf

die *Gartenanlagen* (BKP 42), gut ein Viertel auf die *Honorare* (BKP 49) und etwas mehr als 1 Prozent auf die *Installationen* (BKP 44; Elektroanlagen).

#### Umgebungskosten – Quadratmeterpreise

► BKP 4/m<sup>2</sup>, BUF SIA 416<sup>1</sup>, April 2015

T\_3.4

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Umgebungskosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2014	April 2015	April 2014	April 2015	April 13–April 14	April 14–April 15
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>255.52</b>	<b>255.99</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,2</b>
42	Gartenanlagen	73,833	73,890	188.66	189.15	-0,8	0,3
44	Installationen (Elektroanlagen)	1,036	1,035	2.65	2.65	-0,6	0,0
49	Honorare	25,131	25,075	64.21	64.19	1,2	0,0

BKP = Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

1 Bearbeitete Umgebungsfläche (BUF) beim Zürcher Indexhaus gemäss SIA 416 = 2439m<sup>2</sup>. 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 2010.

## 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) und der Sondergliederungen Rohbau (BKP 20–22), Innenausbau (BKP 23–28) und Übrige Kosten (BKP 1, 29, 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 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 101,0 Punkten im April 2015 (Basis April 2010 = 100) ergibt für die früheren Basisjahre folgende Punktestände: 1486,6 Punkte auf der Basis Juni 1914; 1053,2 Punkte auf der Basis Juni 1939; 494,5 Punkte auf der Basis August 1957; 330,6 Punkte auf der Basis Oktober 1966; 204,5 Punkte auf der Basis April 1977; 139,2 Punkte auf der Basis Oktober 1988; 124,8 Punkte auf der Basis April 1998; 113,3 auf der Basis April 2005 (Tabelle T\_4.1).

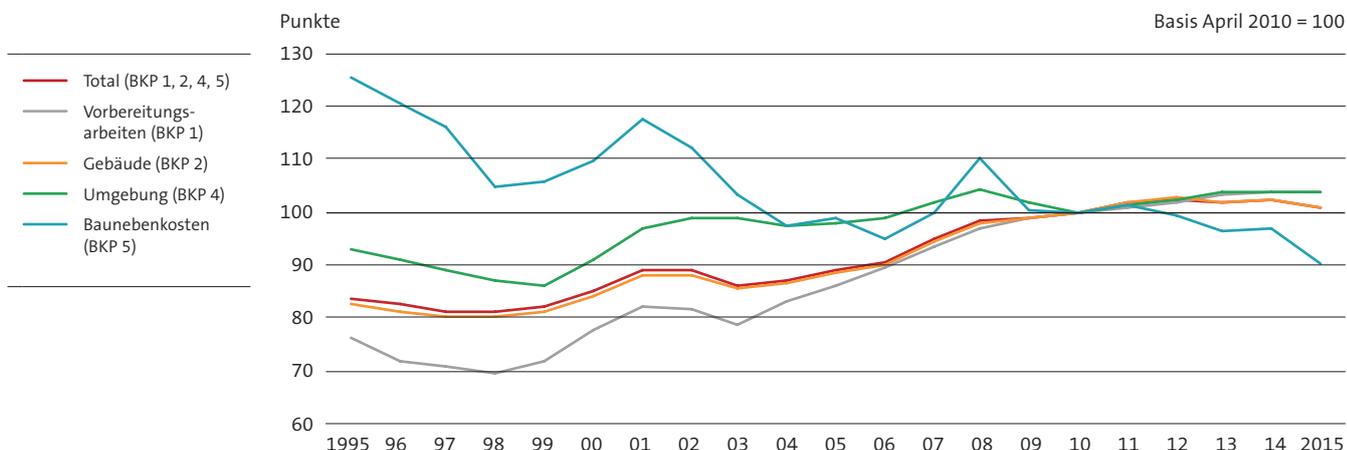
**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex, 1914–2015

T\_4.1

Basis	Veränderung (%) gegenüber ...				
	zur Zeit der Basis	April 2014	April 2015	Vorjahr	Basis
				April 2014 – April 2015	Basisjahr – April 2015
April 2010	100,0	102,3	101,0	-1,2	1,0
April 2005	100,0	114,7	113,3	-1,2	13,3
April 1998	100,0	126,3	124,8	-1,2	24,8
Oktober 1988	100,0	140,9	139,2	-1,2	39,2
April 1977	100,0	207,0	204,5	-1,2	104,5
Oktober 1966	100,0	334,6	330,6	-1,2	230,6
August 1957	100,0	500,6	494,5	-1,2	394,5
Juni 1939	100,0	1066,1	1053,2	-1,2	953,2
Juni 1914	100,0	1504,8	1486,6	-1,2	1386,6

**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1995–April 2015

G\_4.1



**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1995–April 2015

G\_4.2



BKP = Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

## 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 entsprechend seinem Anteil an der Gesamtbausumme gewichtet. Der Zürcher Index der Wohnbaupreise weist 82 gewichtete Indexpositionen aus – 68 Bauleistungen, 11 Honorare sowie Gebühren, Versicherungen und Baukreditzinsen. Diese 82 Indexpositio-

nen werden – unter Berücksichtigung 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, wurde der Baubeschrieb den 2010 in der Stadt Zürich gültigen Baunormen und -vorschriften angepasst und die Leistungsverzeichnisse für die Offerten wurden überarbeitet. Die Liegenschaft erfüllt damit theoretisch die Minergie-Anforderungen (Norm SIA 380/1:2009) und die aktuellen Vorschriften bezüglich Erdbbensicherheit (Fotos, 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 bildet nur die für die Ausführung einer Bauleistung anfallenden Kosten ab, ohne allfällige Gewinne oder Verluste der Bauunternehmen zu berücksichtigen. Im Gegensatz dazu gibt ein Bau-

preisindex 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 2015

Calculé chaque année par l'Office statistique de la ville de Zurich, l'indice zurichois des prix de la construction de logements a diminué de 1,2 % entre avril 2014 et avril 2015, s'établissant à 101,0 points (base avril 2010 = 100). L'indice s'était inscrit en hausse de 0,5 % en 2014, mais avait reculé de 0,6 % en 2013.

Entre avril 2014 et avril 2015, le niveau des prix a diminué dans deux des quatre groupes principaux: de

1,2 % (année précédente: +0,5%) dans le *Bâtiment* (CFC 2) et de 6,7 % (année précédente: +0,4%) dans les *Frais secondaires et comptes d'attente* (CFC 5). Dans les groupes principaux *Travaux préparatoires* (CFC 1) et *Aménagements extérieurs* (CFC 4), les prix ont subi une légère hausse moyenne de 0,1 % (année précédente: +0,4 %) et 0,2 % (année précédente: -0,3 %) respectivement.

## 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 2015 à 727 francs, le prix du mètre carré, à 2143 francs. Et le prix du mètre carré des surfaces extérieures aménagées (CFC 4) s'établissait, selon la norme susmentionnée, à 256 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

L'indice du groupe principal *Travaux préparatoires* (CFC 1) a augmenté de 0,1 % entre avril 2014 et avril 2015, essentiellement en raison de l'augmentation de l'indice du groupe *Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés* (CFC 17: +0,3 %). L'indice du groupe *Adaptation du réseau de conduites existant* (CFC 15; +0,2 %) est également ressorti supérieur au niveau du relevé précédent. En revanche, les *Protections, aménagements provisoires* (CFC 12; -0,7 %) ainsi que *l'Adaptation des voies de circulation existantes* (CFC 16; -0,5 %) ont enregistré une légère baisse. L'indice du groupe *Honoraires* est demeuré stable (CFC 19; 0,0 %).

#### Bâtiment

Par rapport à l'année précédente, les prix des postes de dépenses regroupés au sein du groupe principal *Bâtiment* (CFC 2) ont reculé de 1,2 % en moyenne. A l'exception des *Installations sanitaires* (CFC 25; +0,4 %), tous les postes de dépenses se sont inscrits en baisse: *Excavation* (CFC 20; -1,0 %), *Gros œuvre 1* (CFC 21; -1,9 %), *Gros œuvre 2* (CFC 22; -1,1 %), *Installations électriques* (CFC 23; -1,7 %), *Chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération* (CFC 24; -1,0 %), *Installations de transport* (CFC 26; -6,4 %), *Aménagements intérieurs 1* (CFC 27; -1,3 %), *Aménagements intérieurs 2* (CFC 28; -0,7 %) et *Honoraires*

(CFC 29; -1,3 %). Le groupe principal *Bâtiment* est l'indice partiel le plus important; il est représenté à hauteur de 86,1 % au sein de l'indice total.

#### Aménagements extérieurs

Dans le groupe principal *Aménagements extérieurs* (CFC 4), le niveau des prix a augmenté de 0,2 % par rapport à l'année précédente. Cette évolution est essentiellement due à la hausse des prix dans le groupe *Jardins* (CFC 42: +0,3 %). Le niveau des prix des groupes *Installations électriques* (CFC 44: 0,0 %) et *Honoraires* (CFC 49; 0,0 %) est en revanche resté stable sur l'année.

#### Frais secondaires et comptes d'attente

L'indice du groupe principal des *Frais secondaires et comptes d'attente* a diminué de 6,7 % entre avril 2014 et avril 2015. Le *Financement à partir du début des travaux* (CFC 54) s'est replié de 7,6 % en raison de la baisse des intérêts des crédits à la construction et du coût de construction total (-1,2 %). Bien que le taux de prime de l'assurance pour travaux en cours soit resté stable, l'indice du groupe *Assurances* (CFC 53; -1,2 %) a également diminué sous l'effet de la baisse du coût de construction total. Le groupe *Autorisations, taxes* (CFC 51; 0,0 %) est resté inchangé par rapport à l'année précédente.

**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 2015

T. 6.1



N° CFC <sup>1</sup>	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution
			avril 2014	avril 2015	avril 13 – avril 14	avril 14 – avril 15	à la variation totale avril 14 – avril 15
...	<b>Indice total (CFC 1, 2, 4, 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>102,3</b>	<b>101,0</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,2105</b>
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>6,7055</b>	<b>103,5</b>	<b>103,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0051</b>
12	Protections, aménagements provisoires	0,2528	105,0	104,2	0,6	-0,7	-0,0018
123	Reprises en sous-œuvre	0,2528	105,0	104,2	0,6	-0,7	-0,0018
15	Adaptation du réseau de conduites existant	0,0966	97,3	97,4	0,5	0,2	0,0002
151	Terrassements	0,0735	96,8	98,0	0,7	1,3	0,0009
152	Canalisations (adaptation du réseau)	0,0231	98,9	95,6	0,0	-3,3	-0,0008
16	Adaptation des voies de circulation existantes	1,2168	104,2	103,7	0,6	-0,5	-0,0058
161	Routes	1,2168	104,2	103,7	0,6	-0,5	-0,0058
17	Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés	4,0541	102,6	103,0	-0,1	0,3	0,0128
172	Enceintes de fouille	1,7947	101,8	102,4	-1,0	0,5	0,0095
174	Ancrages	2,0608	103,6	103,8	0,7	0,2	0,0050
176	Epuisement des eaux	0,1986	100,1	99,2	0,5	-0,8	-0,0017
176.0	Epuisement des eaux à ciel ouvert	0,1986	100,1	99,2	0,5	-0,8	-0,0017
19	Honoraires	1,0852	106,3	106,3	2,0	0,0	-0,0003
191	Architecte	0,4040	106,2	106,2	2,0	0,0	0,0000
192	Ingénieur civil	0,6703	106,4	106,4	2,0	0,0	0,0000
195	Ingénieur en installations sanitaires	0,0109	102,8	100,1	1,9	-2,5	-0,0003
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>86,1233</b>	<b>102,2</b>	<b>101,0</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,0719</b>
20	Excavation	6,1707	103,6	102,5	0,2	-1,0	-0,0633
201	Fouilles en pleine masse	6,1707	103,6	102,5	0,2	-1,0	-0,0633
201.0	Installations de chantier	0,0854	107,0	107,2	-4,5	0,2	0,0001
201.1	Terrassements	6,0853	103,5	102,4	0,3	-1,0	-0,0634
21	Gros œuvre 1	21,1010	101,3	99,4	-0,3	-1,9	-0,3979
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	20,3998	101,4	99,5	-0,4	-1,9	-0,3850
211.0	Installation de chantier	1,8584	102,7	103,5	0,4	0,8	0,0140
211.1	Echafaudages	0,3498	104,6	103,5	-1,0	-1,1	-0,0037
211.3	Terrassements	0,3694	106,7	105,5	0,5	-1,1	-0,0042
211.4	Canalisations intérieures	0,1965	103,6	102,5	0,8	-1,1	-0,0022
211.5	Béton et béton armé	14,2782	100,4	97,9	-0,7	-2,5	-0,3565
211.6	Maçonnerie	3,3475	103,9	102,9	0,5	-1,0	-0,0324
212	Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie	0,4536	96,0	93,3	1,1	-2,8	-0,0128
212.2	Éléments préfabriqués en béton	0,4536	96,0	93,3	1,1	-2,8	-0,0128
214	Construction en bois	0,2476	106,1	106,1	2,4	0,0	0,0000
214.4	Revêtements extérieurs, corniches, escaliers	0,2476	106,1	106,1	2,4	0,0	0,0000
22	Gros œuvre 2	9,3277	99,9	98,8	0,0	-1,1	-0,1044
221	Fenêtres, portes extérieures	2,9325	95,4	93,6	0,1	-1,9	-0,0564
221.1	Fenêtres en bois et métal	2,3392	93,3	91,3	-0,2	-2,1	-0,0492
221.6	Portes extérieures en métal	0,5933	104,1	102,8	1,1	-1,2	-0,0071
222	Ferblanterie	0,8071	104,9	106,2	0,8	1,2	0,0094
224	Couverture	1,7238	104,8	101,5	0,0	-3,1	-0,0531
224.1	Étanchéités souples (toitures plates)	1,7238	104,8	101,5	0,0	-3,1	-0,0531
225	Étanchéités et isolations spéciales	0,1690	104,0	104,2	0,9	0,2	0,0003
225.1	Étanchement des joints	0,1690	104,0	104,2	0,9	0,2	0,0003
226	Crépissage de façade	2,7324	98,9	98,4	-0,3	-0,4	-0,0117
226.2	Crépissage de façade isolants	2,7324	98,9	98,4	-0,3	-0,4	-0,0117
227	Traitements des surfaces extérieures	0,2945	105,1	107,6	-1,1	2,3	0,0069
227.1	Peinture (extérieure)	0,2945	105,1	107,6	-1,1	2,3	0,0069
227.1a	Peinture <sup>2</sup>	0,2335	106,2	108,4	-1,2	2,1	0,0048
227.1b	Protection contre les graffiti <sup>2</sup>	0,0610	101,1	104,6	-0,9	3,4	0,0021
228	Fermetures extérieures, protection contre le soleil	0,6684	103,0	103,0	0,5	0,0	0,0002
228.1	Volets roulants	0,2277	109,1	109,4	0,4	0,3	0,0008
228.2	Stores à lamelles	0,2889	97,2	97,9	0,3	0,7	0,0020
228.3	Stores à toile	0,1518	105,1	103,3	0,9	-1,7	-0,0026
23	Installations électriques	3,2342	104,1	102,4	1,8	-1,7	-0,0537
231	Appareils à courant fort	0,5445	100,8	100,7	3,2	-0,1	-0,0007
232	Installations à courant fort	1,8075	109,2	108,1	1,8	-0,9	-0,0170
233	Lustrerie	0,0576	104,0	103,0	1,0	-0,9	-0,0005
236	Installations à courant faible	0,7246	94,3	89,6	1,1	-5,0	-0,0360
238	Installations provisoires	0,0522	100,2	100,2	-0,6	0,0	0,0000
239	Divers	0,0478	100,9	102,2	-1,7	1,3	0,0006
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération	7,7617	103,1	102,0	1,6	-1,0	-0,0800
242	Production de chaleur	1,9603	102,3	100,7	0,0	-1,5	-0,0301
243	Distribution de chaleur	2,3329	102,4	99,9	1,1	-2,4	-0,0570
244	Installations de ventilation	3,4685	103,9	104,2	2,8	0,2	0,0071

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

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2015



T.6.1

N° CFC <sup>1</sup>	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale avril 14 – avril 15
			avril 2014	avril 2015	avril 13 – avril 14	avril 14 – avril 15	
25	Installations sanitaires	9,3974	100,6	101,0	-0,5	0,4	0,0345
251	Appareils sanitaires courants	2,7791	103,9	106,7	-2,5	2,7	0,0755
252	Appareils sanitaires spéciaux	0,1121	99,1	103,7	-3,9	4,6	0,0052
254	Tuyauterie sanitaire	2,3540	94,0	93,6	-1,6	-0,5	-0,0112
255	Isolations d'installations sanitaires	0,2686	101,1	100,3	9,6	-0,8	-0,0021
256	Unités avec installations sanitaires incorporées	0,6344	96,0	96,6	-1,9	0,6	0,0037
258	Agencements de cuisine	3,1267	103,5	102,5	1,4	-1,0	-0,0310
259	Divers	0,1225	101,0	96,4	4,5	-4,6	-0,0056
26	Installations de transport	1,2382	90,4	84,5	-4,1	-6,4	-0,0798
261	Ascenseurs, monte-charge	1,2382	90,4	84,5	-4,1	-6,4	-0,0798
27	Aménagements intérieurs 1	6,3196	103,5	102,1	0,7	-1,3	-0,0847
271	Plâtrerie	2,7450	101,8	100,3	0,0	-1,5	-0,0416
271.0	Crépis et enduits intérieurs	2,4359	101,3	99,4	-0,1	-1,8	-0,0442
271.1	Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	0,3091	106,3	107,2	1,0	0,8	0,0026
272	Ouvrages métalliques	1,7939	104,4	102,5	1,4	-1,8	-0,0326
272.1	Éléments métalliques préconfectionnés	0,1820	102,5	98,2	0,1	-4,3	-0,0078
272.2	Quvrages métalliques courants (serrurerie)	1,5071	104,8	103,0	1,6	-1,7	-0,0250
272.4	Éléments préconfectionnés pour abris P.C.	0,1048	102,5	102,7	-0,2	0,2	0,0002
273	Menuiserie	1,6897	105,5	104,9	1,2	-0,6	-0,0099
273.0	Portes intérieures en bois	1,0008	106,1	104,8	1,4	-1,3	-0,0126
273.1	Armoires murales, rayonnages, etc.	0,3742	107,0	107,4	1,3	0,4	0,0016
273.3	Menuiserie courante	0,3147	102,1	102,5	0,3	0,3	0,0010
275	Systèmes de verrouillage	0,0910	99,8	99,2	-0,4	-0,7	-0,0006
28	Aménagements intérieurs 2	6,9072	102,6	101,9	1,3	-0,7	-0,0475
281	Revêtements de sol	4,4499	102,7	101,7	1,4	-0,9	-0,0418
281.0	Couches de support	1,0185	107,5	105,4	2,1	-1,9	-0,0198
281.1	Revêtements de sol sans joints	0,3097	114,5	113,7	4,5	-0,8	-0,0023
281.2	Revêtements de sol, en matières synthétiques, textiles, etc.	0,0115	96,7	96,7	-5,1	0,0	0,0000
281.5	Dallages en pierre artificielle	1,0698	104,6	103,3	-0,3	-1,2	-0,0129
281.6	Carrelages	0,3128	98,5	98,4	-1,2	-0,1	-0,0003
281.7	Revêtements de sol en bois	1,7276	97,5	97,1	2,0	-0,4	-0,0064
282	Revêtements de paroi	0,7705	99,5	97,0	-0,3	-2,5	-0,0196
282.4	Revêtements de paroi en céramique	0,7705	99,5	97,0	-0,3	-2,5	-0,0196
283	Faux-plafonds	0,8834	105,9	106,0	2,7	0,1	0,0007
283.4	Plafonds en bois et dérivés du bois <sup>3</sup>	0,8834	105,9	106,0	2,7	0,1	0,0007
285	Traitement des surfaces intérieures	0,6045	99,7	101,4	0,3	1,6	0,0099
285.1	Peinture intérieure	0,6045	99,7	101,4	0,3	1,6	0,0099
287	Nettoyage du bâtiment	0,1989	105,2	107,0	1,8	1,7	0,0033
29	Honoraires	14,6656	104,9	103,5	2,0	-1,3	-0,1953
291	Architecte	8,9262	104,9	103,4	2,1	-1,4	-0,1233
292	Ingénieur civil	2,8638	104,9	102,9	1,6	-1,9	-0,0554
293	Ingénieur électricien	0,6196	106,8	105,2	3,3	-1,5	-0,0093
294	Ingénieur CVCR <sup>4</sup>	1,2221	106,0	104,9	3,1	-1,1	-0,0133
295	Ingénieur en installations sanitaires	1,0339	102,8	103,4	0,7	0,6	0,0060
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>4,8780</b>	<b>103,5</b>	<b>103,7</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0089</b>
42	Jardins	3,6262	102,8	103,1	-0,8	0,3	0,0093
421	Jardinage	3,4744	102,5	102,7	-0,9	0,2	0,0071
422	Clôtures	0,0314	112,9	113,8	2,7	0,8	0,0002
423	Equipements, engins	0,1204	110,8	112,6	0,9	1,7	0,0020
44	Installations	0,0522	100,2	100,2	-0,6	0,0	0,0000
443	Installations électriques	0,0522	100,2	100,2	-0,6	0,0	0,0000
49	Honoraires	1,1996	105,8	105,8	1,2	0,0	-0,0004
491	Architecte	0,2620	106,1	106,3	1,0	0,2	0,0004
493	Ingénieur électricien	0,0308	103,7	103,5	1,4	-0,3	-0,0001
496	Spécialistes	0,9068	105,8	105,7	1,2	-0,1	-0,0008
496.5	Architecte-paysagiste	0,9068	105,8	105,7	1,2	-0,1	-0,0008
<b>5</b>	<b>Frais secondaires et comptes d'attente</b>	<b>2,2932</b>	<b>96,6</b>	<b>90,2</b>	<b>0,4</b>	<b>-6,7</b>	<b>-0,1526</b>
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	102,2	101,0	0,5	-1,2	-0,0003
531	Assurances pour travaux en cours	0,0276	102,2	101,0	0,5	-1,2	-0,0003
54	Financement à partir du début des travaux	2,0106	96,1	88,8	0,5	-7,6	-0,1522
542	Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires	2,0106	96,1	88,8	0,5	-7,6	-0,1522

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 – Total und Sondergliederungen

► Basis 1. Juni 1939 = 100 Punkte



Jahr	Stichtag	Sondergliederungen			
		Total Gesamtkosten <sup>1</sup>	Rohbau <sup>2</sup>	Innenausbau <sup>3</sup>	Übrige Kosten <sup>4</sup>
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
1972	1. April	466,0	527,4	403,9	505,0
	1. Oktober	470,6	529,0	411,0	511,0

1 BKP 1, 2, 4, 5.

2 BKP 20–22.

3 BKP 23–28.

4 BKP 1, 29, 4, 5.

BKP = Baukostenplan der  
Schweizerischen Zentralstelle  
für Baurationalisierung (CRB).

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Total und Sondergliederungen

► Basis 1. Juni 1939 = 100 Punkte



Jahr	Stichtag	Total	Sondergliederungen		
		Gesamtkosten <sup>1</sup>	Rohbau <sup>2</sup>	Innenausbau <sup>3</sup>	Übrige Kosten <sup>4</sup>
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	1 011,3
2000	1. April	887,1	914,6	817,0	1 062,3
2001	1. April	929,3	972,8	848,2	1 096,6
2002	1. April	928,4	960,0	863,4	1 088,7
2003	1. April	899,2	918,3	851,3	1 048,5
2004	1. April	907,6	943,2	846,1	1 050,0
2005	1. April	929,5	967,6	866,4	1 071,4
2006	1. April	944,5	993,3	871,0	1 087,4
2007	1. April	987,4	1 045,5	896,2	1 147,5
2008	1. April	1 026,8	1 088,7	917,9	1 212,2
2009	1. April	1 030,7	1 083,2	926,4	1 223,7
2010	1. April	1 042,6	1 107,7	927,2	1 234,8
2011	1. April	1 059,8	1 123,6	943,8	1 256,5
2012	1. April	1 067,4	1 130,5	948,6	1 270,3
2013	1. April	1 060,9	1 124,2	940,2	1 266,1
2014	1. April	1 066,1	1 122,8	945,9	1 280,3
2015	1. April	1 053,2	1 105,4	937,5	1 265,3

## 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 Baunebenkosten und Übergangskonten (BKP 5).

**Baupreis-/Baukostenindex** Ein Baukostenindex bildet nur die den Bauunternehmen bei der Ausführung einer Bauleistung anfallenden Kosten ab, ohne deren allfälligen Gewinne oder Verluste zu berücksichtigen. 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 in Zürich Schwamendingen als Referenzobjekt. Das Haus wurde 2002/2003 gebaut. 2010 wurde der Baubeschrieb überarbeitet und den aktuellen Baunormen und -vorschriften angepasst. Die Liegenschaft erfüllt damit theoretisch die Minergie-Anforderungen (Norm SIA 380/1:2009) und die aktuellen Vorschriften bezüglich 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 sogenannten aufwandbestimmenden 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 wird zusätzlich auch nach der alten, nicht mehr gültigen SIA-Norm 116 («Normalien für kubische Berechnungen von Hochbauten») ausgewiesen. 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 2014 und April 2015	3
T_1.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte – April 2014 und April 2015	3
T_1.3	Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2014–2015	5
T_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2015	6
T_1.5	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Die Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2015	8
T_1.6	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2015	9
T_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2015	12
T_3.1	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 416, April 2015	15
T_3.2	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m <sup>3</sup> , SIA 116, April 2015	15
T_3.3	Gebäudekosten – Quadratmeterpreise – BKP 2/m <sup>2</sup> , GF SIA 416, April 2015	15
T_3.4	Umgebungskosten – Quadratmeterpreise – BKP 4/m <sup>2</sup> , BUF SIA 416, April 2015	16
T_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex, 1914–2015	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 2015	20
T_A.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Total 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 1995–April 2015	4
G_1.2	Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich – Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2005–1. Quartal 2015	5
G_1.3	Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2005–1. Quartal 2015	5
G_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2014–April 2015	7
G_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2010–2015	11
G_3.1	Kostenkennwerte für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4) – Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2014 und April 2015	14
G_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1995–April 2015	17
G_4.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1995–April 2015	17

## DAS INDEXHAUS IN ZÜRICH SCHWAMENDINGEN

Hohmoos 2, 2a und 2b, 8051 Zürich



B\_1

Nordwestansicht



B\_2

Wohn- und Essbereich



B\_3

Südwestansicht

## PUBLIKATIONEN VON STATISTIK STADT ZÜRICH

Die Publikationen und Tabellen 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» – kostenlos im Internet verfügbar ([www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)).

### Jährliche Publikationen

Zürcher Index der Wohnbaupreise  
Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich

### Spezialpublikationen

Baubeschrieb des Zürcher Indexhauses, Basis 2010  
Baubeschrieb des Zürcher Indexhauses, Basis 2005

### Tabellen

Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 2010: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 2005: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 1998: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis Oktober 1988: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 1977: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis Oktober 1966: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis August 1957: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis Juni 1939: Total und Sondergliederungen  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis Juni 1914: Total und Sondergliederungen

Zürcher Index der Wohnbaupreise mit wechselnder Basis seit 1939

Zürcher Index der Wohnbaupreise, Kubikmeterpreise seit 1914

Zürcher Index der Wohnbaupreise – Bauleistungen nach Kostenart, 2010–2015  
Indice zurichois des prix de la construction de logements – poste de dépenses par catégories de frais, 2010–2015



## 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.

20 Seiten

Artikel-Nr. 303801

Preis Einzelverkauf Fr. 20.–



## Zürcher Index der Konsumentenpreise 2014

**Jahresbericht**

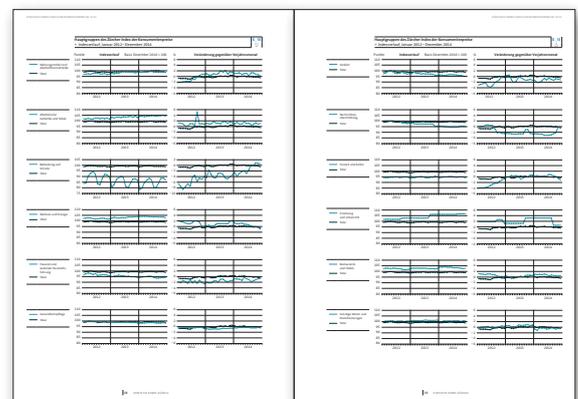
Im Jahresbericht liegt der Schwerpunkt auf den jährlichen Teuerungsraten der verschiedenen Hauptgruppen und Sondergliederungen. In einem separaten Kapitel wird der Zürcher Städteindex zudem mit dem Landesindex der Konsumentenpreise und den regionalen Indizes der Kantone Basel-Stadt und Genf verglichen.

32 Seiten

12 Grafiken

Artikel-Nr. 1000501

Preis Einzelverkauf Fr. 20.–





48 Seiten  
18 Grafiken, 20 Karten  
Artikel-Nr. 1 005 009  
Preis Einzelverkauf Fr. 20.–

## Analyse 01 / 2015

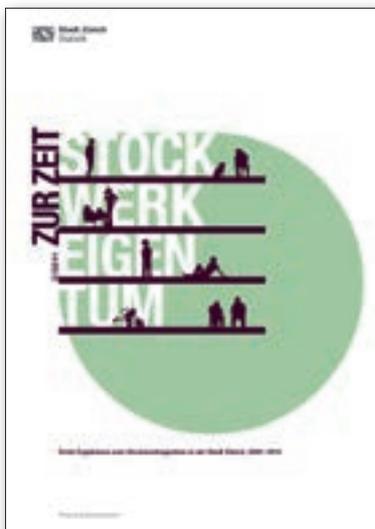
### Zürich baut sich neu

#### Ersatzneubauprojekte 2004 – 2015

Urs Rey

Zürich erlebte im letzten Jahrzehnt einen Wachstumsschub, der nur dank des immer stärkeren Ersatzneubaus möglich war. Durch die Transformation ehemaliger Industrieareale und den immer stärker werdenden Siedlungsersatz entstanden seit 2011 jedes Jahr mehr als 1500 Wohnungen.

Im Rahmen einer quantitativen Analyse wurden die Ersatzneubauten seit 2004 bestimmt und zu über 600 Ersatzneubauprojekten zusammengefasst. Die Auswertungen zeigen die grosse Bedeutung des Ersatzneubaus für Bautätigkeit und Bevölkerungswachstum der Stadt in den letzten zehn Jahren. Zudem lassen sich durch den Vergleich zwischen den abgebrochenen Gebäuden und der neuerstellten Bausubstanz Verdichtungskennziffern ableiten, die Rückschlüsse auf das Potenzial des jetzigen Gebäudebestandes zulassen.



12 Seiten  
10 Grafiken, 1 Karte  
Artikel-Nr. 1 004 422  
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.



→ An weiteren Informationen interessiert?  
Abonnieren Sie unseren Newsletter oder die  
SMS-Mitteilungen unter [www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)