



# ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2017

Zürcher Baupreise bleiben zwischen  
April 2016 und April 2017 stabil

# INHALT

Résumé en français  
voir chapitre 6

<b>1</b>	<b>DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2017</b>	3
1.1	Die wichtigsten Kennzahlen	3
1.2	Gründe für das stabile Preisniveau	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 2017</b>	19
6.1	L'évolution des prix de la construction 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

## Herausgeberin

Stadt Zürich  
Statistik Stadt Zürich  
Napfgasse 6, 8001 Zürich

Telefon 044 412 08 00  
www.stadt-zuerich.ch/statistik

Reihe  
Zürcher Index der Wohnbaupreise

ISSN  
1662-1123

20. Juli 2017

Preis  
Einzelausgabe Fr. 40.–  
Abonnement Fr. 35.–

Auflage  
1000 Exemplare, gedruckt auf RecyStar  
(100 % Altpapier ohne optische  
Aufheller)

Redaktionelle Bearbeitung  
Martin Annaheim

Gestaltung  
dreh gmbh, Zürich

Fotografie  
Markus Jäger

## 1

## DER ZÜRCHER INDEX DER WOHNBAUPREISE 2017

Der von Statistik Stadt Zürich jährlich berechnete Zürcher Index der Wohnbaupreise ist zwischen April 2016 und April 2017 bei einem Stand von 99,2 Punkten stabil geblieben (Basis April 2010 = 100). Das heisst, es gab in diesem Zeitraum insgesamt keine Bauteuerung. In den zwei Jahren zuvor hingegen verzeichnete der Zürcher Baupreisindex negative Teuerungen – minus 1,8 Prozent im 2016 und minus 1,2 Prozent im 2015. Zum Vergleich: Der Zürcher Index der Konsumentenpreise stieg zwischen April 2016 und April 2017 um 0,4 Prozent. In den beiden Jahren zuvor war er um 0,2 Prozent bzw. 0,9 Prozent gesunken.

## 1.1

## Indexrevision – neues Indexhaus

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist dieses Jahr zum letzten Mal aufgrund von Offerten für das Indexhaus Hohmoos 2, 2a und 2b in Zürich Schwamendingen berechnet worden. Der Index wird zurzeit revidiert und auf eine neue Basis gestellt (April 2017 = 100). Neues Referenzobjekt ist die Ende 2016 fertiggestellte Überbauung Triemli 1 der Zürcher Baugenossenschaft Rotach.

## Die wichtigsten Kennzahlen

Von den vier Hauptgruppen verzeichnete nur der Bereich *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1) zwischen April 2016 und April 2017 einen Indexanstieg um 0,4 Prozent (Vorjahr: +2,3%). Die Preisniveaus der drei anderen Hauptgruppen blieben stabil. Das heisst, es gab in den Bereichen *Gebäude* (BKP 2), *Umgebung* (BKP 4) sowie *Baunebenkosten* und *Übergangskonten* (BKP 5) innert Jahresfrist keine Teuerung (Vorjahr: –2,2%, +0,1% sowie –1,6%).

Hauptverantwortlich dafür, dass der Zürcher Baupreisindex nicht zum dritten Mal in Folge ein nega-

tives Resultat auswies, war der Anstieg der Gattung *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5: +1,0%).

Der Gebäude-Kubikmeterpreis (Gebäudevolumen gemäss SIA-Norm 416) belief sich im April 2017 auf 711 Franken (gemäss der früheren SIA-Norm 116 auf 648 Franken). Der Gebäude-Quadratmeterpreis (Geschossfläche gemäss SIA-Norm 416) betrug 2096 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 2016 und April 2017

T\_1.1

Indexposition	Index (Punkte)		Veränderung (%)	
	Basis April 2010 = 100	April 2016		
<b>Total (BKP 1, 2, 4, 5)</b>		<b>99,2</b>	<b>99,2</b>	<b>0,0</b> →
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		105,9	106,3	0,4 ↗
Gebäude (BKP 2)		98,7	98,7	0,0 →
Umgebung (BKP 4)		103,8	103,8	0,0 →
Baunebenkosten und Übergangskonten (BKP 5)		88,7	88,8	0,0 →

## Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte

► April 2016 und April 2017

T\_1.2

Kostenkennwerte <sup>1</sup>	CHF (inkl. Mehrwertsteuer)		Veränderung (%)	
	April 2016	April 2017		
<b>Gebäude • Kubikmeterpreis</b>				
BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 416	711.–	711.–	0,0	→
BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 116	648.–	648.–	0,0	→
<b>Gebäude • Quadratmeterpreis</b>				
BKP 2/m <sup>2</sup> , GF SIA 416	2096.–	2096.–	0,0	→
<b>Umgebung • Quadratmeterpreis</b>				
BKP 4/m <sup>2</sup> , BUF SIA 416	256.–	256.–	0,0	→

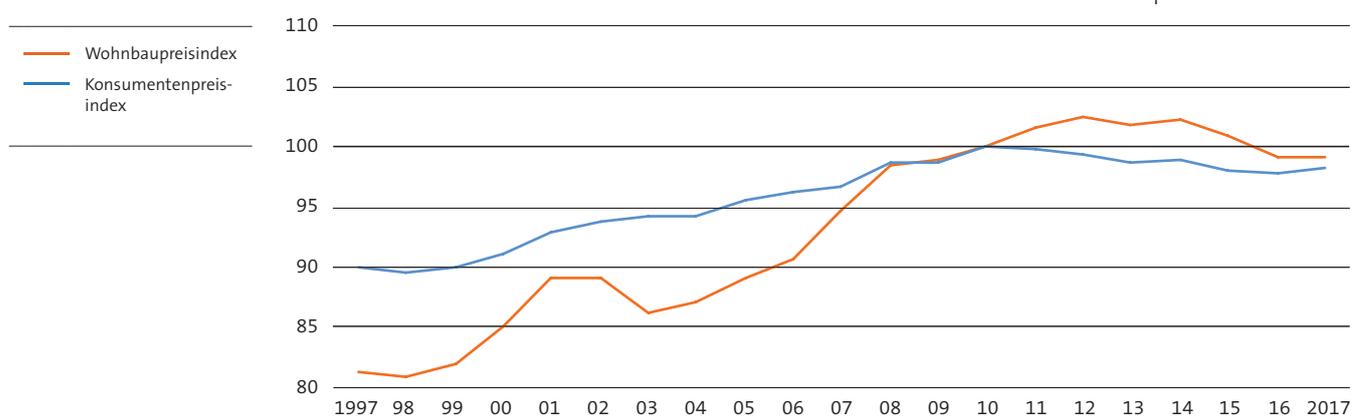
BKP = Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

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

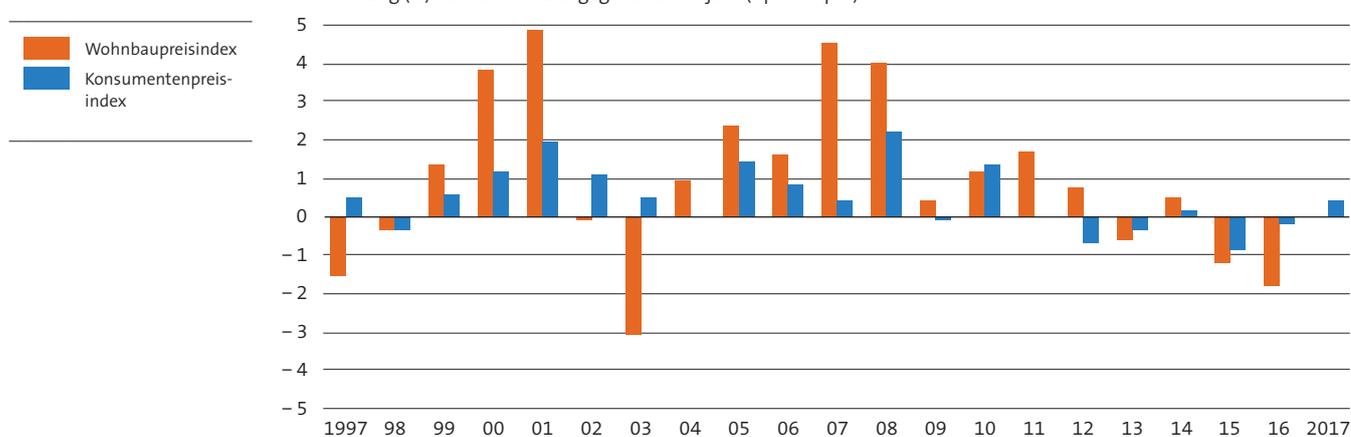
**Zürcher Index der Wohnbaupreise und Zürcher Index der Konsumentenpreise**

G\_1.1

► Entwicklung der Totalindizes, April 1997 – April 2017

Indexstand der Totalindizes Basis April 2010 = 100 Punkte

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

**1.2****Gründe für das stabile Preisniveau**

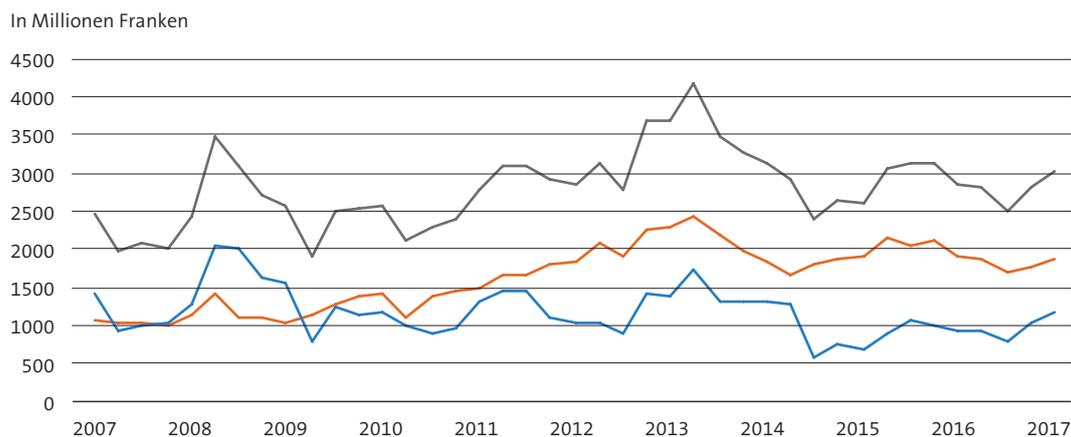
Als Gründe für das zurzeit mehr oder weniger stabile Preisniveau in der Baubranche nannten die Firmen vor allem tiefere Materialpreise, nicht zuletzt aufgrund des starken Frankens. Im Weiteren scheinen sich die leicht getrübteten Konjunkturaussichten in der Baubranche teuerungsdämpfend auszuwirken. Die Rede ist von «Preisdruck» und «Preiskampf».

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 2017 lag die Bausumme aller im Bau befindlichen Gebäude mit knapp 5,0 Milliarden Franken zwar um 2,9 Prozent unter dem

Vorjahresstand, doch die mittelfristigen Aussichten haben sich im Vergleich zum Vorjahr sogar noch etwas verbessert: Die Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude – also gewissermassen der Arbeitsvorrat der Baufirmen – betrug Ende März 2017 gut 3,0 Milliarden Franken. Das sind 6,1 Prozent mehr als vor einem Jahr. Für diesen Anstieg war allerdings allein das Segment «Nutzgebäude» verantwortlich; im Segment «Wohngebäude» resultierte ein Rückgang von 3,1 Prozent (Tabelle T\_1.3).

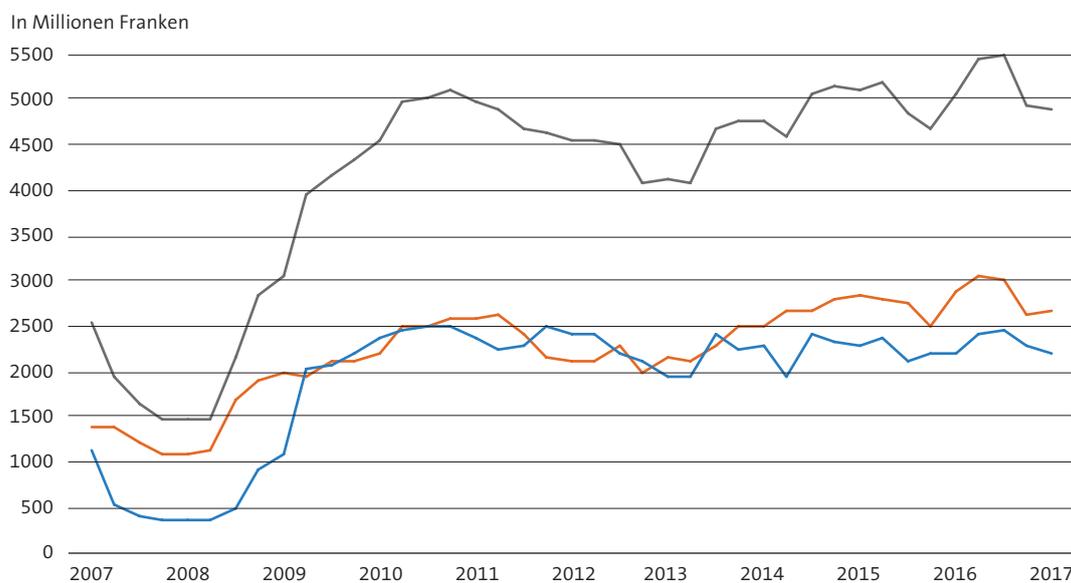
**Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich**  
 ► Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2007 – 1. Quartal 2017

G\_1.2



**Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich**  
 ► Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2007 – 1. Quartal 2017

G\_1.3



**Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich**  
 ► Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2016 – 2017

T\_1.3

	2016				2017	Veränderung (%)
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	
<b>Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude</b>						
Total	2847,8	2800,6	2508,7	2816,5	3020,3	6,1
Wohngebäude	1916,3	1876,2	1712,1	1776,9	1856,3	-3,1
Nutzgebäude	931,5	924,4	796,7	1039,6	1164,0	25,0
<b>Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude</b>						
Total	5050,8	5462,6	5486,9	4928,3	4905,1	-2,9
Wohngebäude	2868,8	3048,4	3016,4	2628,9	2689,3	-6,3
Nutzgebäude	2182,0	2414,2	2470,5	2299,4	2215,7	1,5

## 1.3

## Verschiedene Sondergliederungen

Der *Rohbau-Index* (BKP 20–22; Gewicht: 36,6%) stieg zwischen April 2016 und April 2017 um durchschnittlich 0,4 Prozent (Vorjahr: –2,9%), der etwas weniger stark gewichtete *Innenausbau-Index* (BKP 23–28; Gewicht: 34,9%) sank hingegen um 0,5 Prozent (Vorjahr: –1,6%). Der Index der *Übrigen Kosten* (BKP 1, 29, 4, 5; Gewicht: 28,5%) stieg leicht um 0,1 Prozent (Vorjahr: –0,6%).

Die *Honorare* (BKP 19, 29, 49) der Hauptgruppen *Vorbereitungsarbeiten* (BKP 1), *Gebäude* (BKP 2) und *Umgebung* (BKP 4), die zusammen einen Gewichts-

anteil von knapp 17,0 Prozent am Totalindex haben, blieben gegenüber dem Vorjahr stabil (Vorjahr: –1,4%). Gründe dafür waren einerseits die gegenüber dem Vorjahr unveränderte Gesamtbausumme und andererseits die im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls unveränderten Stundenansätze.

Auch die Indexziffer der Gruppe *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54) blieb zwischen April 2016 und April 2017 stabil (Vorjahr: –1,8%). Verantwortlich dafür waren die unveränderte Gesamtbausumme und die unveränderten Baukreditzinsen (Tabelle T\_1.4).

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

► Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2017

T\_1.4

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur
			April 2016	April 2017	April 15– April 16	April 16– April 17	Veränderung des Totalindex
...	<b>Total (BKP 1, 2, 4, 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>99,2</b>	<b>99,2</b>	<b>–1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0049</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	6,7055	105,9	106,3	2,3	0,4	0,0258
2	Gebäude	86,1233	98,7	98,7	–2,2	0,0	–0,0205
20	Baugrube	6,1707	102,0	101,8	–0,5	–0,1	–0,0090
21	Rohbau 1	21,1010	95,7	96,1	–3,8	0,4	0,0913
22	Rohbau 2	9,3277	96,5	97,1	–2,3	0,6	0,0540
23	Elektroanlagen	3,2342	98,4	94,3	–3,9	–4,1	–0,1340
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- anlagen	7,7617	97,2	98,1	–4,8	1,0	0,0791
25	Sanitäreanlagen	9,3974	101,1	100,5	0,2	–0,7	–0,0648
26	Transportanlagen	1,2382	83,5	78,9	–1,2	–5,5	–0,0685
27	Ausbau 1	6,3196	101,4	102,1	–0,7	0,7	0,0433
28	Ausbau 2	6,9072	101,4	101,2	–0,5	–0,2	–0,0132
29	Honorare	14,6656	101,6	101,6	–1,9	0,0	0,0013
4	Umgebung	4,8780	103,8	103,8	0,1	0,0	–0,0007
5	Baunebenkosten	2,2932	88,7	88,8	–1,6	0,0	0,0002
...	<b>Sondergliederungen</b>						
20–22	Rohbau	36,5994	96,9	97,3	–2,9	0,4	0,1362
23–28	Innenausbau	34,8583	99,5	99,0	–1,6	–0,5	–0,1580
1, 29, 4, 5	Übrige Kosten	28,5423	101,9	102,0	–0,6	0,1	0,0267
19, 29, 49	Honorare	16,9504	99,2	99,2	–1,4	0,0	0,0046
...	Index ohne Honorare	83,0496	97,2	97,2	–1,9	0,0	0,0003
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,0106	87,2	87,2	–1,8	0,0	0,0002
...	Index ohne Finanzierung ab Bau- beginn	97,9894	99,5	99,5	–1,8	0,0	0,0047
...	Index ohne Baunebenkosten	97,7068	99,5	99,5	–1,8	0,0	0,0047
...	Index ohne Vorbereitungsarbeiten und Baunebenkosten	91,0013	99,0	99,0	–2,1	0,0	–0,0211

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 2016 und April 2017 verändert und wie stark diese einzelnen Veränderungen zum stabilen 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.

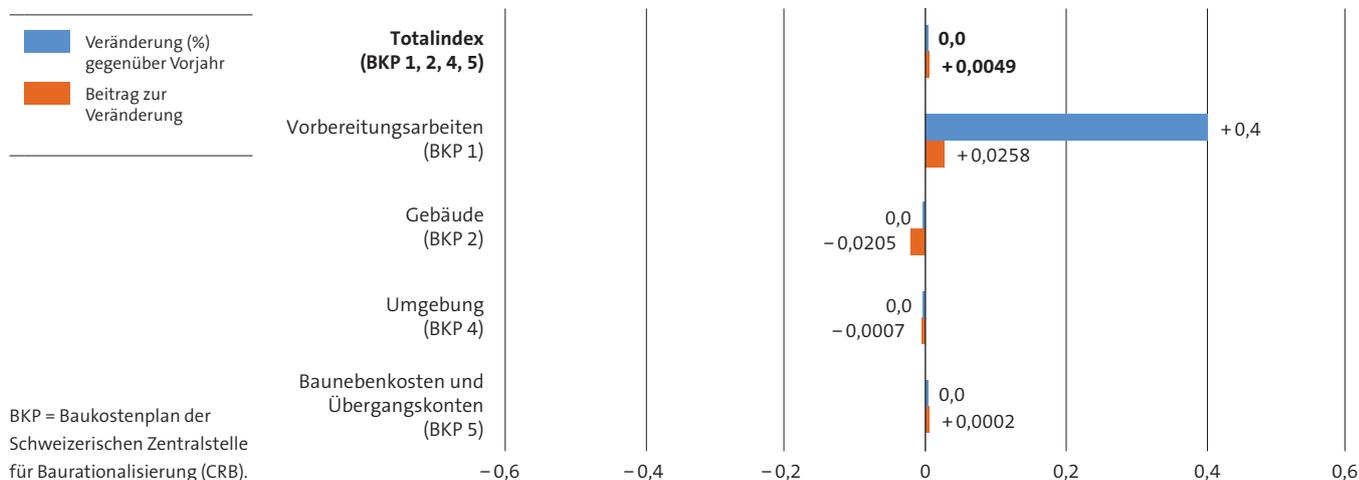
Je grösser das Gewicht einer Indexposition ist, umso stärker wirkt sich eine Zu- oder Abnahme dieser Indexposition auf die Veränderung des Totalindex aus. Die Gattungen *Beton- und Stahlbetonarbeiten*

(BKP 211.5) und *Baumeisteraushub* (BKP 211.3) beispielsweise verzeichneten zwischen April 2016 und April 2017 ein Plus von 1,0 bzw. 1,5 Prozent. Der Beitrag der Position *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5; Gewicht: 14,3%) zur Veränderung des Totalindex war aber mit 0,1375 gut 24-mal so gross wie derjenige der markant schwächer gewichteten Position *Baumeisteraushub* (BKP 211.3; Gewicht: 0,4%) mit lediglich 0,0056.

## Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2016–April 2017

G\_1.4





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

► Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2017


  
T\_1.5

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex
					April 2017
211.0	Baustelleneinrichtung (Baumeisterarbeiten)	1,8584	100,4	-1,6	-0,0301
232	Starkstrominstallationen	1,8075	101,8	-2,9	-0,0531
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	100,4	-1,7	-0,0545
236	Schwachstrominstallationen	0,7246	76,2	-8,0	-0,0578
261	Aufzüge	1,2382	78,9	-5,5	-0,0685

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 Kellerdeckenisolierungen.

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

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

so auch die mit Abstand am stärksten gewichteten *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5; Gewicht: 14,3%). 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 2017

T\_1.6

BKP-Nr. <sup>1</sup>	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)	Veränderung (%)	Beitrag zur Veränderung des Totalindex
					April 2017
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,2782	93,9	1,0	0,1375
291	Architekt (Honorar: Gebäude)	8,9262	101,7	0,0	0,0001
201.1	Erdarbeiten	6,0853	101,7	-0,1	-0,0088
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	102,6	-0,1	-0,0018
244	Lüftungsanlagen	3,4685	99,7	2,8	0,0960
211.6	Maurerarbeiten	3,3475	101,2	-0,1	-0,0027
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	100,4	-1,7	-0,0545
292	Bauingenieur (Honorar: Gebäude)	2,8638	100,5	0,4	0,0119
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	107,4	-0,5	-0,0126
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmungen	2,7324	93,1	0,5	0,0146
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,4359	101,6	2,0	0,0488
254	Sanitärleitungen	2,3540	93,6	0,4	0,0087
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,3392	90,5	-0,3	-0,0071
243	Wärmeverteilung	2,3329	96,7	-0,4	-0,0087
174	Anker	2,0608	107,3	-0,1	-0,0012
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,0106	87,2	0,0	0,0002

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 2016 und April 2017 um 0,4 Prozent (Vorjahr: +2,3%). Verantwortlich dafür war vor allem der Indexanstieg der Gruppe *Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen* (BKP 16: +1,7%). Über dem Stand der Vorerhebung lagen auch die Indizes der Gruppen *Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen* (BKP 15: +4,6%) und *Honora-*

*re* (BKP 19: +0,3%). Etwas weniger bezahlen musste man hingegen für *Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung* (BKP 17: -0,1%). Der Index der Gruppe *Sicherungen, Provisorien* blieb stabil (BKP 12: 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 blieben zwischen April 2016 und April 2017 infolge gegenläufiger Preisbewegungen insgesamt stabil (Vorjahr: -2,2%).

Unter dem Stand der Vorerhebung lagen die Indizes der Gruppen *Elektroanlagen* (BKP 23: -4,1%), *Transportanlagen* (BKP 26: -5,5%), *Sanitäranlagen* (BKP 25: -0,7%), *Ausbau 2* (BKP 28: -0,2%) sowie *Baugrube* (BKP 20: -0,1%).

Über dem Stand der Vorerhebung lagen die Indizes der Gruppen *Rohbau 1 und 2* (BKP 21: +0,4% bzw. BKP 22: +0,6%), *Heizungs- und Lüftungsanlagen* (BKP 24: +1,0%) sowie *Ausbau 1* (BKP 27: +0,7%).

Der Index der Gruppe *Honorare* blieb innert Jahresfrist stabil (BKP 29: 0,0%).

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

## Preisentwicklung bei den Gebäude-Gruppen

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

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 gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozent. Verantwortlich dafür war insbesondere der Indexanstieg bei der Gattung *Beton- und Stahlbetonarbeiten* (BKP 211.5: +1,0%). Für die *Baustelleneinrichtung* und für *Gerüste* musste man hingegen weniger bezahlen (BKP 211.0: -1,6% bzw. BKP 211.1: -4,7%).

Der Teilindex der Gruppe *Rohbau 2* (BKP 22) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozent. Teurer wurden unter anderem *Plastische und elastische Dichtungsbeläge für Flachdächer* (BKP 224.1: +3,3%) sowie *Verputzte Aussenwärmmedämmungen* (BKP 226.2:

+0,5%). Günstiger indes wurden *Fenster aus Holz/Metall* (BKP 221.1: -0,3%) sowie *Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz* (BKP 228: -4,0%)

Bei den **Elektroanlagen** (BKP 23) sank das Preisniveau gegenüber der Vorerhebung um 4,1 Prozent. Dazu beigetragen haben vor allem die tieferen Preise für *Schwach- und Starkstrominstallationen* (BKP 236: -8,0% bzw. BKP 232: -2,9%). Einen deutlichen Rückgang verzeichnete auch die Untergruppe *Leuchten und Lampen* (BKP 233: -25,3%).

In der Gruppe **Heizungs-, Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen** (BKP 24) stieg die Indexziffer innert Jahresfrist um 1,0 Prozent. Grund dafür waren die höheren Preise in der Untergruppe *Lüftungsanlagen* (BKP 244: +2,8%). Die Indizes der Untergruppen *Wärmeerzeugung* (BKP 242) und *Wärmeverteilung* (BKP 243) sanken hingegen um je 0,4 Prozent.

Unter dem Stand der Vorerhebung lag die Indexziffer der Gruppe **Sanitäranlagen** (BKP 25: -0,7%). Verantwortlich dafür waren tiefere Preise in den Untergruppen *Kücheneinrichtungen* (BKP 258: -1,7%) und *Allgemeine Sanitärapparate* (BKP 251: -0,5%). Anziehende Preise wurden hingegen in der Untergruppe *Sanitärleitungen* (BKP 254: +0,4%) registriert.

In der zur Gruppe **Transportanlagen** (BKP 26) gehörenden Untergruppe *Aufzüge* (BKP 261) sank das Preisniveau innert Jahresfrist um 5,5 Prozent.

In der Gruppe **Ausbau 1** (BKP 27) stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,7 Prozent. Hauptverantwortlich dafür waren höhere Preise für *Innere Verputzarbeiten* (BKP 271.0: +2,0) und für *Innentüren aus Holz* (BKP 273.0: +1,5%). Weniger bezahlen musste man indes für *Schlosserarbeiten* (BKP 272.2: -1,4%) und für *Schliessenanlagen* (BKP 275: -3,1%).

Bei der Gruppe **Ausbau 2** (BKP 28) sank das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozent. Grund für den Rückgang waren vor allem tiefere Preise bei den *Bodenbelägen aus Holz* (BKP 281.7: -1,3%). Günstiger wurden auch *Deckenbekleidungen*

aus Holz und Holzwerkstoffen (BKP 283.4: -0,5%) sowie *Innere Malerarbeiten* (BKP 285.1: -0,5%). Teurer hingegen wurden in diesem Bereich unter anderem *Unterlagsböden* (BKP 281.0: +1,8%).

Die Gruppe **Honorare** (BKP 29) blieb innert Jahresfrist insgesamt stabil, denn sowohl die Bausumme für die Hauptgruppe *Gebäude* (BKP 2) wie auch die Stundenansätze sind im Vergleich zum Vorjahr unver-

ändert geblieben. Weil aber beispielsweise das Preisniveau der Gruppe *Elektroanlagen* deutlich sank (BKP 23: -4,1%), sank auch das *Elektroingenieur-Honorar* (BKP 293: -3,0%). Der *Bauingenieur* und der *Heizungs- und Lüftungsingenieur* verdienten hingegen etwas mehr (BKP 292: +0,4% bzw. BKP 294: +0,8%).

## 2.3

### Umgebung

In der Hauptgruppe *Umgebung* (BKP 4) blieb das Preisniveau zwischen April 2016 und April 2017 stabil; das heisst, es gab in diesem Indexbereich insgesamt keine Teuerung (Vorjahr: +0,1%). Der Index der Untergruppe *Gärtnerarbeiten* lag unter dem Stand der Vorerhebung (BKP 421: -0,1%). Mehr bezahlen musste man hingegen für *Einfriedungen* (BKP 422: +1,5%)

und für *Ausstattungen, Geräte* (BKP 423: +0,7%). Innert Jahresfrist stabil blieben die Gruppen *Installationen von Elektroanlagen* (BKP 44: 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

Auch in der Hauptgruppe *Baunebenkosten und Übergangskonten* (BKP 5) gab es zwischen April 2016 und April 2017 keine Teuerung (Vorjahr: -1,6%). Die Indizes der drei Gruppen *Bewilligungen, Gebühren* (BKP 51: 0,0%), *Versicherungen* (BKP 53: 0,0%) und *Finanzierung ab Baubeginn* (BKP 54: 0,0%) blieben dank unveränderter Gesamtbausumme sowie gleichgeblie-

bener Versicherungsprämien und Kreditzinsen im Vergleich zum 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.

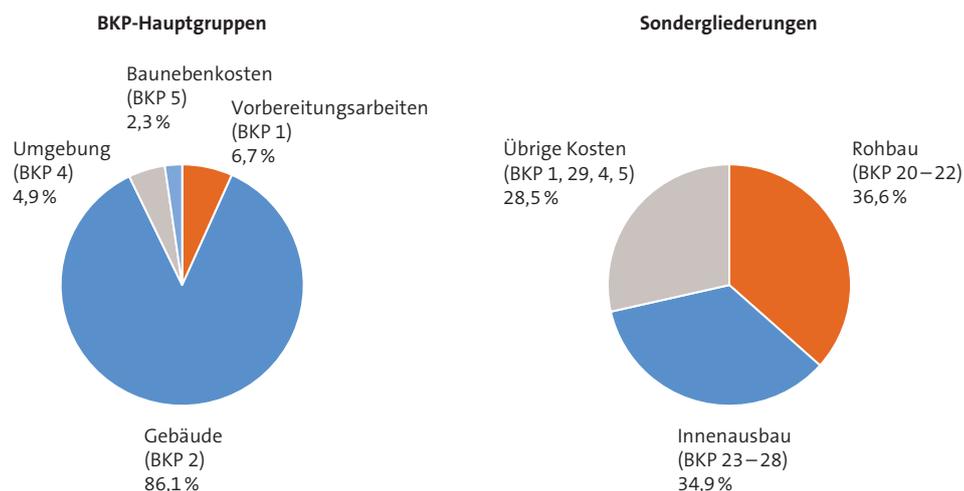
#### Zürcher Index der Wohnbaupreise

► Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2010–2017

G.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 2017

T. 2.1



BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2016	April 2017	April 15–April 16	April 16–April 17	April 16–April 17
...	<b>Total (BKP 1, 2, 4, 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>99,2</b>	<b>99,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0049</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>6,7055</b>	<b>105,9</b>	<b>106,3</b>	<b>2,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0258</b>
12	Sicherungen, Provisorien	0,2528	102,9	102,8	-1,3	0,0	-0,0001
123	Unterfangungen	0,2528	102,9	102,8	-1,3	0,0	-0,0001
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	0,0966	97,3	101,8	-0,1	4,6	0,0045
151	Erdarbeiten	0,0735	98,6	105,2	0,7	6,7	0,0049
152	Kanalisationsleitungen	0,0231	93,1	91,3	-2,6	-2,0	-0,0005
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	1,2168	102,8	104,5	-0,8	1,7	0,0204
161	Strassen	1,2168	102,8	104,5	-0,8	1,7	0,0204
17	Spezielle Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	4,0541	106,4	106,3	3,3	-0,1	-0,0023
172	Baugrubenabschlüsse	1,7947	105,5	105,5	3,1	0,0	-0,0006
174	Anker	2,0608	107,4	107,3	3,4	-0,1	-0,0012
176	Wasserhaltung	0,1986	103,9	103,7	4,7	-0,2	-0,0005
176.0	Offene Wasserhaltung	0,1986	103,9	103,7	4,7	-0,2	-0,0005
19	Honorare	1,0852	109,2	109,5	2,8	0,3	0,0034
191	Architekt	0,4040	109,2	109,7	2,8	0,5	0,0018
192	Bauingenieur	0,6703	109,4	109,7	2,8	0,3	0,0017
195	Sanitäringenieur	0,0109	98,7	97,2	-1,5	-1,4	-0,0002
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>86,1233</b>	<b>98,7</b>	<b>98,7</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,0205</b>
20	Baugrube	6,1707	102,0	101,8	-0,5	-0,1	-0,0090
201	Baugrubenaushub	6,1707	102,0	101,8	-0,5	-0,1	-0,0090
201.0	Baustelleneinrichtung	0,0854	111,5	111,2	4,0	-0,3	-0,0002
201.1	Erdarbeiten	6,0853	101,9	101,7	-0,6	-0,1	-0,0088
21	Rohbau 1	21,1010	95,7	96,1	-3,8	0,4	0,0913
211	Baumeisterarbeiten	20,3998	95,6	96,0	-3,9	0,4	0,0917
211.0	Baustelleneinrichtung	1,8584	102,1	100,4	-1,4	-1,6	-0,0301
211.1	Gerüste	0,3498	103,6	98,7	0,1	-4,7	-0,0166
211.3	Baumeisteraushub	0,3694	103,8	105,4	-1,6	1,5	0,0056
211.4	Kanalisationen im Gebäude	0,1965	100,9	99,9	-1,5	-1,1	-0,0021
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	14,2782	93,0	93,9	-5,0	1,0	0,1375
211.6	Maurerarbeiten	3,3475	101,3	101,2	-1,5	-0,1	-0,0027
212	Montagebau in Beton und vorfabriziertem Mauerwerk	0,4536	91,3	91,3	-2,1	-0,1	-0,0004
212.2	Elemente aus Beton	0,4536	91,3	91,3	-2,1	-0,1	-0,0004
214	Montagebau in Holz	0,2476	107,1	107,1	1,0	0,0	0,0000
214.4	Äussere Bekleidungen, Gesimse, Treppen	0,2476	107,1	107,1	1,0	0,0	0,0000
22	Rohbau 2	9,3277	96,5	97,1	-2,3	0,6	0,0540
221	Fenster, Aussentüren, Tore	2,9325	93,1	93,3	-0,5	0,2	0,0061
221.1	Fenster aus Holz/Metall	2,3392	90,8	90,5	-0,5	-0,3	-0,0071
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	0,5933	102,5	104,8	-0,4	2,2	0,0132
222	Spenglerarbeiten	0,8071	105,0	105,4	-1,1	0,4	0,0034
224	Bedachungsarbeiten	1,7238	99,7	103,0	-1,8	3,3	0,0571
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge (Flachdächer)	1,7238	99,7	103,0	-1,8	3,3	0,0571
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	0,1690	101,4	100,9	-2,7	-0,4	-0,0007
225.1	Fugendichtungen	0,1690	101,4	100,9	-2,7	-0,4	-0,0007
226	Fassadenputze	2,7324	92,6	93,1	-5,9	0,5	0,0146
226.2	Verputzte Aussenwärmeeisierungen	2,7324	92,6	93,1	-5,9	0,5	0,0146
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	0,2945	106,3	106,3	-1,2	0,0	0,0001
227.1	Äussere Malerarbeiten	0,2945	106,3	106,3	-1,2	0,0	0,0001
227.1a	Malerarbeiten <sup>2</sup>	0,2335	107,2	107,7	-1,1	0,4	0,0010
227.1b	Graffitienschutz <sup>2</sup>	0,0610	102,9	101,4	-1,6	-1,5	-0,0009
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	0,6684	103,9	99,7	0,8	-4,0	-0,0266
228.1	Rollläden	0,2277	106,3	104,4	-2,8	-1,9	-0,0042
228.2	Lamellenstoren	0,2889	99,3	94,2	1,4	-5,2	-0,0149
228.3	Sonnenstoren	0,1518	108,7	103,4	5,2	-4,9	-0,0074
23	Elektroanlagen	3,2342	98,4	94,3	-3,9	-4,1	-0,1340
231	Apparate Starkstrom	0,5445	97,4	96,0	-3,3	-1,4	-0,0077
232	Starkstrominstallationen	1,8075	104,9	101,8	-3,0	-2,9	-0,0531
233	Leuchten und Lampen	0,0576	97,6	72,9	-5,3	-25,3	-0,0146
236	Schwachstrominstallationen	0,7246	82,8	76,2	-7,6	-8,0	-0,0578
238	Bauprovisorien	0,0522	100,2	100,2	0,0	0,0	0,0000
239	Übriges	0,0478	111,6	109,8	9,2	-1,6	-0,0008
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	7,7617	97,2	98,1	-4,8	1,0	0,0791
242	Wärmeerzeugung	1,9603	97,4	97,0	-3,2	-0,4	-0,0082
243	Wärmeverteilung	2,3329	97,1	96,7	-2,9	-0,4	-0,0087
244	Lüftungsanlagen	3,4685	97,0	99,7	-6,9	2,8	0,0960

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

► Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2017



T. 2.1

BKP-Nr. 1	Bauleistung	Gewicht (%)	Index (Punkte)		Veränderung (%)		Beitrag zur Veränderung des Totalindex
			April 2016	April 2017	April 15–April 16	April 16–April 17	April 16–April 17
25	Sanitäranlagen	9,3974	101,1	100,5	0,2	-0,7	-0,0648
251	Allgemeine Sanitärapparate	2,7791	107,9	107,4	1,1	-0,5	-0,0126
252	Spezielle Sanitärapparate	0,1121	106,9	106,9	3,1	0,0	0,0000
254	Sanitärleitungen	2,3540	93,2	93,6	-0,4	0,4	0,0087
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	0,2686	104,9	103,0	4,6	-1,8	-0,0048
256	Sanitärinstallationselemente	0,6344	95,9	95,9	-0,7	0,0	0,0000
258	Kücheneinrichtungen	3,1267	102,2	100,4	-0,3	-1,7	-0,0545
259	Übriges	0,1225	91,8	90,6	-4,8	-1,3	-0,0016
26	Transportanlagen	1,2382	83,5	78,9	-1,2	-5,5	-0,0685
261	Aufzüge	1,2382	83,5	78,9	-1,2	-5,5	-0,0685
27	Ausbau 1	6,3196	101,4	102,1	-0,7	0,7	0,0433
271	Gipsarbeiten	2,7450	100,1	101,8	-0,2	1,7	0,0477
271.0	Verputzarbeiten (innere)	2,4359	99,6	101,6	0,2	2,0	0,0488
271.1	Spezielle Gipsarbeiten	0,3091	103,7	103,3	-3,3	-0,4	-0,0011
272	Metallbauarbeiten	1,7939	101,6	100,4	-0,9	-1,1	-0,0204
272.1	Metallbaufertigteile	0,1820	98,1	98,6	-0,1	0,5	0,0010
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)	1,5071	101,9	100,4	-1,1	-1,4	-0,0214
272.4	Schutzraumteile	0,1048	102,7	102,7	0,0	0,0	0,0000
273	Schreinerarbeiten	1,6897	103,5	104,7	-1,3	1,1	0,0187
273.0	Innentüren aus Holz	1,0008	102,9	104,5	-1,7	1,5	0,0149
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	0,3742	106,4	106,8	-1,0	0,4	0,0016
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	0,3147	102,1	102,8	-0,4	0,7	0,0022
275	Schliessenanlagen	0,0910	98,8	95,8	-0,4	-3,1	-0,0028
28	Ausbau 2	6,9072	101,4	101,2	-0,5	-0,2	-0,0132
281	Bodenbeläge	4,4499	101,8	101,7	0,1	-0,1	-0,0033
281.0	Unterlagsböden	1,0185	106,1	108,0	0,6	1,8	0,0185
281.1	Fugenlose Bodenbeläge	0,3097	115,2	115,7	1,4	0,5	0,0014
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.	0,0115	95,9	95,5	-0,9	-0,4	0,0000
281.5	Bodenbeläge aus Kunststein	1,0698	102,6	102,7	-0,7	0,1	0,0009
281.6	Bodenbeläge: Plattenarbeiten	0,3128	95,4	94,8	-3,1	-0,6	-0,0019
281.7	Bodenbeläge aus Holz	1,7276	97,7	96,5	0,6	-1,3	-0,0221
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	0,7705	93,1	92,7	-4,1	-0,4	-0,0027
282.4	Wandbeläge: Plattenarbeiten	0,7705	93,1	92,7	-4,1	-0,4	-0,0027
283	Deckenbekleidungen	0,8834	106,2	105,6	0,1	-0,5	-0,0045
283.4	Deckenbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen 3	0,8834	106,2	105,6	0,1	-0,5	-0,0045
285	Innere Oberflächenbehandlungen	0,6045	101,3	100,8	0,0	-0,5	-0,0032
285.1	Innere Malerarbeiten	0,6045	101,3	100,8	0,0	-0,5	-0,0032
287	Baureinigung	0,1989	102,9	103,1	-3,9	0,2	0,0004
29	Honorare	14,6656	101,6	101,6	-1,9	0,0	0,0013
291	Architekt	8,9262	101,7	101,7	-1,7	0,0	0,0001
292	Bauingenieur	2,8638	100,1	100,5	-2,7	0,4	0,0119
293	Elektroingenieur	0,6196	102,4	99,3	-2,6	-3,0	-0,0188
294	HLKK-Ingenieur 4	1,2221	101,2	102,0	-3,5	0,8	0,0098
295	Sanitäringenieur	1,0339	104,1	104,0	0,7	-0,1	-0,0015
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>4,8780</b>	<b>103,8</b>	<b>103,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,0007</b>
42	Gartenanlagen	3,6262	103,1	103,0	0,0	0,0	-0,0006
421	Gärtnerarbeiten	3,4744	102,6	102,6	-0,1	-0,1	-0,0018
422	Einfriedungen	0,0314	114,6	116,2	0,7	1,5	0,0005
423	Ausstattungen, Geräte	0,1204	114,3	115,1	1,5	0,7	0,0008
44	Installationen	0,0522	100,2	100,2	0,0	0,0	0,0000
443	Elektroanlagen	0,0522	100,2	100,2	0,0	0,0	0,0000
49	Honorare	1,1996	106,2	106,2	0,4	0,0	-0,0001
491	Architekt	0,2620	107,0	107,0	0,6	0,0	0,0000
493	Elektroingenieur	0,0308	103,8	103,8	0,3	0,0	0,0000
496	Spezialisten	0,9068	106,0	106,0	0,3	0,0	-0,0001
496.5	Landschaftsarchitekt	0,9068	106,0	106,0	0,3	0,0	-0,0001
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>	<b>2,2932</b>	<b>88,7</b>	<b>88,8</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0002</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	98,8	98,8	-2,2	0,0	0,0000
531	Bauzeitversicherungen	0,0276	98,8	98,8	-2,2	0,0	0,0000
54	Finanzierung ab Baubeginn	2,0106	87,2	87,2	-1,8	0,0	0,0002
542	Baukreditzinsen, Bankspesen	2,0106	87,2	87,2	-1,8	0,0	0,0002

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 berechneten effektiven Gebäudevolumen ohne Zuschläge. Aus diesem Grund liegen die Kubikmeterpreise nach SIA 116 immer unter den Kubikmeterpreisen nach SIA 416.

Die Kostenkennwerte – Kubik- 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 anderen 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

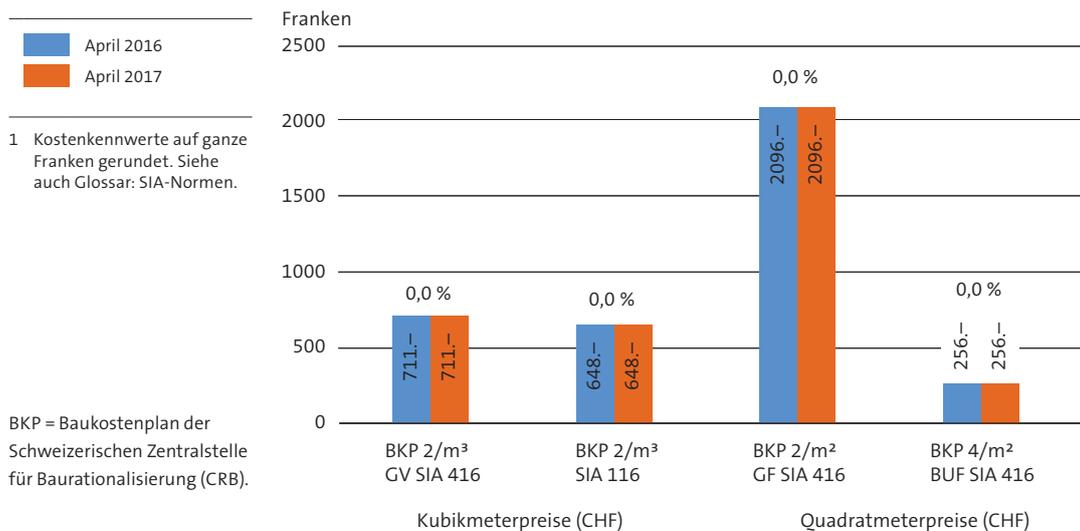
(BKP 1, 2, 4, 5), 18,5 Prozent der Gebäudekosten (BKP 2) und 24,0 Prozent der Kosten für die Umgebung (BKP 4).

Bei den ausgewiesenen Kubik- bzw. Quadratmeterpreisen handelt es sich um Nettopreise, das heisst um Preise abzüglich Rabatt und Skonto. Die Mehrwertsteuer hingegen – 7,6 Prozent bis 2010 bzw. 8,0 Prozent ab 2011 – ist inbegriffen. Die Prozentanteile der Kubik- 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 2016 und April 2017



## 3.1

## Kubik- und Quadratmeterpreise für das Gebäude

Der nach der SIA-Norm 416 berechnete Kubikmeterpreis für das Gebäude (BKP 2) lag im April 2017 bei knapp 711 Franken und der nach der gleichen Norm berechnete Quadratmeterpreis bei knapp 2096 Franken. Der Kubikmeterpreis nach der alten, nicht mehr

gültigen SIA-Norm 116 betrug etwas weniger als 648 Franken. Der Rohbau (BKP 20–22) verursachte knapp 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 2017

T\_3.1

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2016	April 2017	April 2016	April 2017	April 15 – April 16	April 16 – April 17
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>710.78</b>	<b>710.64</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,0</b>
20	Baugrube	7,397	7,388	52.58	52.50	-0,5	-0,2
21	Rohbau 1	23,738	23,842	168.74	169.42	-3,8	0,4
22	Rohbau 2	10,588	10,652	75.26	75.71	-2,3	0,6
23	Elektroanlagen	3,748	3,600	26.64	25.59	-3,8	-3,9
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	8,861	8,952	62.98	63.62	-4,8	1,0
25	Sanitäranlagen	11,178	11,099	79.45	78.89	0,2	-0,7
26	Transportanlagen	1,216	1,149	8.64	8.16	-1,3	-5,6
27	Ausbau 1	7,534	7,585	53.54	53.91	-0,7	0,7
28	Ausbau 2	8,234	8,222	58.52	58.43	-0,5	-0,2
29	Honorare	17,506	17,511	124.42	124.43	-1,9	0,0
<b>Sondergliederungen</b>							
20–22	Rohbau	41,723	41,882	296.58	297.63	-2,8	0,4
23–28	Innenausbau	40,771	40,607	289.77	288.58	-1,6	-0,4

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 2017

T\_3.2

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Kubikmeterpreis (CHF), SIA 116		Veränderung (%)	
		April 2016	April 2017	April 2016	April 2017	April 15 – April 16	April 16 – April 17
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>647.91</b>	<b>647.78</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,0</b>
20	Baugrube	7,397	7,388	47.93	47.86	-0,5	-0,1
21	Rohbau 1	23,738	23,842	153.82	154.43	-3,8	0,4
22	Rohbau 2	10,588	10,652	68.60	69.01	-2,3	0,6
23	Elektroanlagen	3,748	3,600	24.28	23.32	-3,8	-4,0
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	8,861	8,952	57.41	57.99	-4,8	1,0
25	Sanitäranlagen	11,178	11,099	72.42	71.91	0,2	-0,7
26	Transportanlagen	1,216	1,149	7.88	7.44	-1,1	-5,6
27	Ausbau 1	7,534	7,585	48.81	49.14	-0,7	0,7
28	Ausbau 2	8,234	8,222	53.35	53.26	-0,5	-0,2
29	Honorare	17,506	17,511	113.42	113.43	-1,9	0,0
<b>Sondergliederungen</b>							
20–22	Rohbau	41,723	41,882	270.35	271.30	-2,8	0,4
23–28	Innenausbau	40,771	40,607	264.14	263.06	-1,6	-0,4

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 2017

T\_3.3

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Gebäudekosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2016	April 2017	April 2016	April 2017	April 15 – April 16	April 16 – April 17
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>2096.29</b>	<b>2095.88</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,0</b>
20	Baugrube	7,397	7,388	155.07	154.84	-0,5	-0,1
21	Rohbau 1	23,738	23,842	497.67	499.66	-3,8	0,4
22	Rohbau 2	10,588	10,652	221.96	223.28	-2,3	0,6
23	Elektroanlagen	3,748	3,600	78.57	75.46	-3,8	-4,0
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	8,861	8,952	185.74	187.63	-4,8	1,0
25	Sanitäranlagen	11,178	11,099	234.32	232.65	0,2	-0,7
26	Transportanlagen	1,216	1,149	25.48	24.07	-1,2	-5,5
27	Ausbau 1	7,534	7,585	157.92	158.98	-0,7	0,7
28	Ausbau 2	8,234	8,222	172.60	172.32	-0,5	-0,2
29	Honorare	17,506	17,511	366.96	366.98	-1,9	0,0
<b>Sondergliederungen</b>							
20–22	Rohbau	41,723	41,882	874.70	877.78	-2,8	0,4
23–28	Innenausbau	40,771	40,607	854.62	851.12	-1,6	-0,4

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 2017 bei gut 256 Franken. Davon entfielen knapp drei Viertel

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

#### Umgebungskosten – Quadratmeterpreise

► BKP 4/m<sup>2</sup>, BUF SIA 416<sup>1</sup>, April 2017

T\_3.4

BKP-Nr.	Bauleistung	Anteil (%) an den Umgebungskosten		Quadratmeterpreis (CHF), SIA 416		Veränderung (%)	
		April 2016	April 2017	April 2016	April 2017	April 15–April 16	April 16–April 17
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>256.26</b>	<b>256.23</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
42	Gartenanlagen	73,819	73,817	189.17	189.15	0,0	0,0
44	Installationen (Elektroanlagen)	1,033	1,034	2.65	2.65	0,0	0,0
49	Honorare	25,148	25,149	64.44	64.44	0,4	0,0

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

1 Bearbeitete Umgebungsfläche (BUF) beim Zürcher Indexhaus gemäss SIA 416 = 2439 m<sup>2</sup>. Siehe Glossar: SIA-Normen.

## 4

### ENTWICKLUNG DER ZÜRCHER WOHNBAUPREISE SEIT 1914

Statistik Stadt Zürich publizierte den Zürcher Baupreisindex erstmals im Jahr 1932, 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 nach einer Revision die Indexreihen des Totalindex (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.

Der Indexstand von 99,2 Punkten im April 2017 (Basis April 2010 = 100) ergibt für die früheren Basisjahre folgende Punktestände: 1460,1 Punkte auf der

Basis Juni 1914; 1034,5 Punkte auf der Basis Juni 1939; 485,7 Punkte auf der Basis August 1957; 324,7 Punkte auf der Basis Oktober 1966; 200,8 Punkte auf der Basis April 1977; 136,7 Punkte auf der Basis Oktober 1988; 122,6 Punkte auf der Basis April 1998; 111,3 auf der Basis April 2005 (Tabelle T\_4.1).

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).

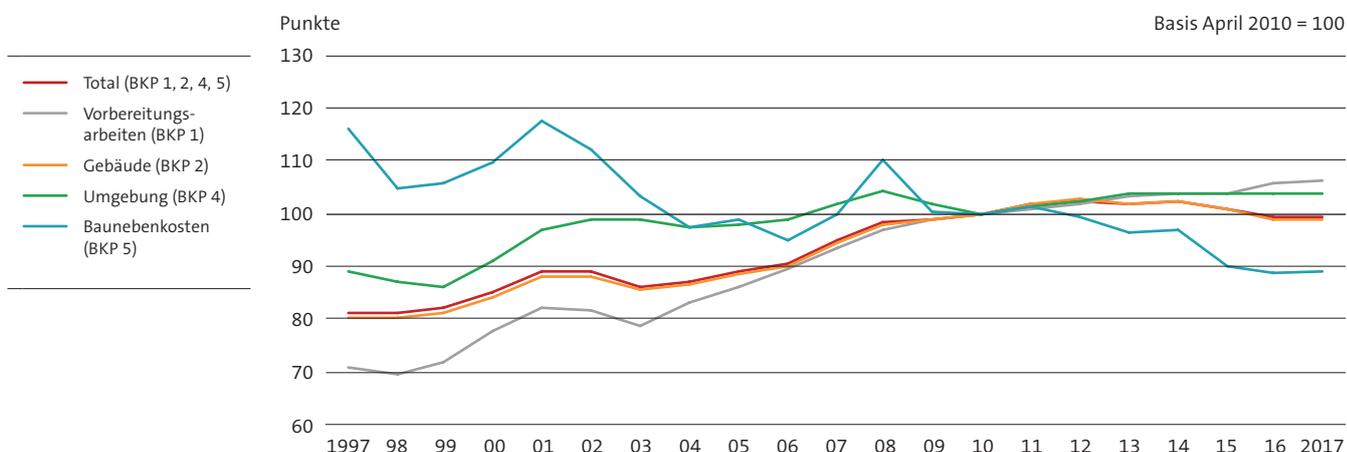
**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex, 1914–2017

T\_4.1

Basis	zur Zeit der Basis	April 2016	April 2017	Veränderung (%) gegenüber ...	
				Vorjahr	Basis
				April 2016 – April 2017	Basisjahr – April 2017
April 2010	100,0	99,2	99,2	0,0	-0,8
April 2005	100,0	111,3	111,3	0,0	11,3
April 1998	100,0	122,6	122,6	0,0	22,6
Oktober 1988	100,0	136,7	136,7	0,0	36,7
April 1977	100,0	200,8	200,8	0,0	100,8
Oktober 1966	100,0	324,7	324,7	0,0	224,7
August 1957	100,0	485,7	485,7	0,0	385,7
Juni 1939	100,0	1034,4	1034,5	0,0	934,5
Juni 1914	100,0	1460,1	1460,1	0,0	1360,1

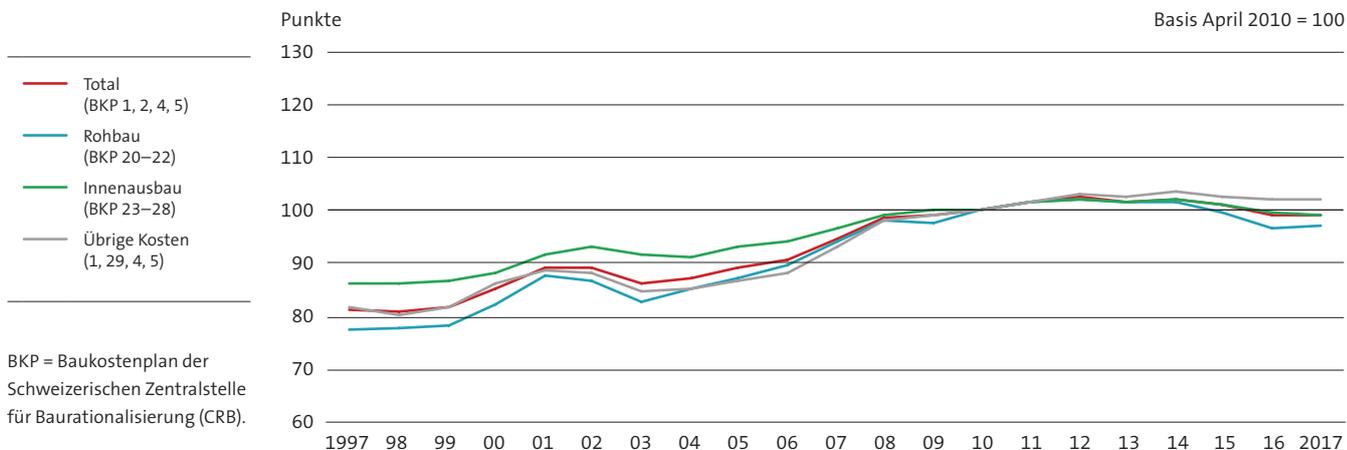
**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1997–April 2017

G\_4.1



**Zürcher Index der Wohnbaupreise**  
 ► Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1997–April 2017

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 Indexpositionen werden – unter Berücksichtigung ihres Gewichts – zu über-

geordneten 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 sogenannten aufwandbestimmenden 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. Zudem wurden die meisten Leistungsverzeichnisse für die Offerten überarbeitet. Die Liegenschaft erfüllt damit theoretisch die Minergie-Anforderungen (Norm SIA 380/1:2009) und die Vorschriften bezüglich Erdbebensicherheit (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 2017

**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.–).

## 6.1

**Prix du mètre cube et du mètre carré**

Le prix du mètre cube pour le bâtiment (CFC 2) calculé selon la norme 416 de la SIA (CFC 2) s'établissait en avril 2017 à 711 francs, le prix du mètre carré, à 2096 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).

**Révision de l'indice – nouvel immeuble de référence**

L'indice zurichois des prix de la construction de logements a été calculé pour la dernière fois cette année sur la base des offres portant sur l'immeuble de référence Hohmoos 2, 2a, 2b à Zurich Schwamendingen. L'indice est en cours de révision et doté d'une nouvelle base (avril 2017 = 100). Le nouvel immeuble de référence est le complexe Triemli 1, achevé fin 2016, de la coopérative de construction zurichoise Rotach.

Calculé chaque année par l'Office statistique de la ville de Zurich, l'indice zurichois des prix de la construction de logements est resté stable entre avril 2016 et avril 2017 à 99,2 points (base avril 2010 = 100). En d'autres termes, il n'y a pas eu de renchérissement de la construction durant cette période. Les deux années précédentes, l'indice zurichois des prix de la construction a enregistré un renchérissement négatif: -1,8 % en 2016 et -1,2 % en 2015.

Sur les quatre groupes principaux, seuls les *Travaux préparatoires* ont enregistré une hausse de l'indice entre avril 2016 et avril 2017 (CFC 1: +0,4%; année pré-

cedente: +2,3%). Le niveau des prix des trois autres groupes principaux est resté stable, autrement dit, il n'y a pas eu de renchérissement dans ces postes de dépenses: *Bâtiment* (CFC 2: 0,0%; année précédente: -2,2%), *Aménagements extérieurs* (CFC 4: 0,0%; année précédente: +0,1%) ainsi que *Frais secondaires et comptes d'attente* (CFC 5: 0,0%; année précédente: -1,6%).

La hausse du genre d'ouvrage *Béton et béton armé* (CFC 211.5: +1,0%) explique en grande partie pourquoi l'indice zurichois des prix à la construction n'a pas affiché de résultat négatif pour la troisième année consécutive.

**L'évolution des prix de la construction à Zurich dans le détail****Travaux préparatoires**

Dans le groupe principal des *Travaux préparatoires* (CFC 1), l'indice a progressé de 0,4% entre avril 2016 et avril 2017. Cette évolution est essentiellement due à la hausse de l'indice du groupe *Adaptation des voies de circulation existantes* (CFC 16: +1,7%). Les indices des groupes *Adaptation du réseau de conduites existant* (CFC 15: +4,6%) et *Honoraires* (CFC 19: +0,3%) sont ressortis supérieurs au niveau du relevé précédent. En revanche, les *Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés* ont coûté un peu moins cher (CFC 17: -0,1%). L'indice du groupe *Protections, aménagements provisoires* est resté stable (CFC 12: 0,0%).

**Bâtiment**

Les prix des prestations de construction rassemblées au sein de *Bâtiment* sont globalement restés stables en raison d'évolutions contraires sur l'année (CFC 2: 0,0%). Les indices des groupes *Installations électriques* (CFC 23: -4,1%), *Installations de transport* (CFC 26: -5,5%), *Installations sanitaires* (CFC 25: -0,7%), *Aménagements intérieurs 2* (CFC 28: -0,2%) et *Excavation* (CFC 20: -0,1%) se sont inscrits en baisse. Les indices des groupes *Gros œuvre 1* (CFC 21: +0,4%), *Gros œuvre*

2 (CFC 22: +0,6%), *Chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération* (CFC 24: +1,0%) et *Aménagements intérieurs 1* (CFC 27: +0,7%) ont été supérieurs au niveau du relevé précédent. L'indice du groupe *Honoraires* est resté stable (CFC 29: 0,0%).

Le groupe principal *Bâtiment* (CFC 2) est l'indice partiel le plus important; il est représenté à hauteur de 86% au sein de l'indice total.

**Aménagements extérieurs**

Dans le groupe principal *Aménagements extérieurs*, le niveau des prix est également resté stable par rapport à l'année précédente (CFC 4: 0,0%): *Jardins* (CFC 42: 0,0%), *Installations électriques* (CFC 44: 0,0%) et *Honoraires* (CFC 49: 0,0%).

**Frais secondaires et comptes d'attente**

Il n'y a pas eu non plus de renchérissement du groupe principal *Frais secondaires et comptes d'attente* entre avril 2016 et avril 2017 (CFC 5: 0,0%). Les indices des trois groupes *Autorisations, taxes* (CFC 51: 0,0%), *Assurances* (CFC 53: 0,0%) et *Financement à partir du début des travaux* (CFC 54: 0,0%) sont restés stables 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 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 2017

T. 6.1



N° CFC <sup>1</sup>	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution
			avril 2016	avril 2017	avril 15 – avril 16	avril 16 – avril 17	à la variation totale
...	<b>Indice total (CFC 1, 2, 4, 5)</b>	<b>100,0000</b>	<b>99,2</b>	<b>99,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0049</b>
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>6,7055</b>	<b>105,9</b>	<b>106,3</b>	<b>2,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0258</b>
12	Protections, aménagements provisoires	0,2528	102,9	102,8	-1,3	0,0	-0,0001
123	Reprises en sous-cœuvre	0,2528	102,9	102,8	-1,3	0,0	-0,0001
15	Adaptation du réseau de conduites existant	0,0966	97,3	101,8	-0,1	4,6	0,0045
151	Terrassements	0,0735	98,6	105,2	0,7	6,7	0,0049
152	Canalisations (adaptation du réseau)	0,0231	93,1	91,3	-2,6	-2,0	-0,0005
16	Adaptation des voies de circulation existantes	1,2168	102,8	104,5	-0,8	1,7	0,0204
161	Routes	1,2168	102,8	104,5	-0,8	1,7	0,0204
17	Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés	4,0541	106,4	106,3	3,3	-0,1	-0,0023
172	Enceintes de fouille	1,7947	105,5	105,5	3,1	0,0	-0,0006
174	Ancrages	2,0608	107,4	107,3	3,4	-0,1	-0,0012
176	Epuisement des eaux	0,1986	103,9	103,7	4,7	-0,2	-0,0005
176.0	Epuisement des eaux à ciel ouvert	0,1986	103,9	103,7	4,7	-0,2	-0,0005
19	Honoraires	1,0852	109,2	109,5	2,8	0,3	0,0034
191	Architecte	0,4040	109,2	109,7	2,8	0,5	0,0018
192	Ingénieur civil	0,6703	109,4	109,7	2,8	0,3	0,0017
195	Ingénieur en installations sanitaires	0,0109	98,7	97,2	-1,5	-1,4	-0,0002
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>86,1233</b>	<b>98,7</b>	<b>98,7</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,0205</b>
20	Excavation	6,1707	102,0	101,8	-0,5	-0,1	-0,0090
201	Fouilles en pleine masse	6,1707	102,0	101,8	-0,5	-0,1	-0,0090
201.0	Installations de chantier	0,0854	111,5	111,2	4,0	-0,3	-0,0002
201.1	Terrassements	6,0853	101,9	101,7	-0,6	-0,1	-0,0088
21	Gros œuvre 1	21,1010	95,7	96,1	-3,8	0,4	0,0913
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	20,3998	95,6	96,0	-3,9	0,4	0,0917
211.0	Installation de chantier	1,8584	102,1	100,4	-1,4	-1,6	-0,0301
211.1	Echafaudages	0,3498	103,6	98,7	0,1	-4,7	-0,0166
211.3	Terrassements	0,3694	103,8	105,4	-1,6	1,5	0,0056
211.4	Canalisations intérieures	0,1965	100,9	99,9	-1,5	-1,1	-0,0021
211.5	Béton et béton armé	14,2782	93,0	93,9	-5,0	1,0	0,1375
211.6	Maçonnerie	3,3475	101,3	101,2	-1,5	-0,1	-0,0027
212	Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie	0,4536	91,3	91,3	-2,1	-0,1	-0,0004
212.2	Éléments préfabriqués en béton	0,4536	91,3	91,3	-2,1	-0,1	-0,0004
214	Construction en bois	0,2476	107,1	107,1	1,0	0,0	0,0000
214.4	Revêtements extérieurs, corniches, escaliers	0,2476	107,1	107,1	1,0	0,0	0,0000
22	Gros œuvre 2	9,3277	96,5	97,1	-2,3	0,6	0,0540
221	Fenêtres, portes extérieures	2,9325	93,1	93,3	-0,5	0,2	0,0061
221.1	Fenêtres en bois et métal	2,3392	90,8	90,5	-0,5	-0,3	-0,0071
221.6	Portes extérieures en métal	0,5933	102,5	104,8	-0,4	2,2	0,0132
222	Ferblanterie	0,8071	105,0	105,4	-1,1	0,4	0,0034
224	Couverture	1,7238	99,7	103,0	-1,8	3,3	0,0571
224.1	Étanchéités souples (toitures plates)	1,7238	99,7	103,0	-1,8	3,3	0,0571
225	Étanchéités et isolations spéciales	0,1690	101,4	100,9	-2,7	-0,4	-0,0007
225.1	Étanchement des joints	0,1690	101,4	100,9	-2,7	-0,4	-0,0007
226	Crépissage de façade	2,7324	92,6	93,1	-5,9	0,5	0,0146
226.2	Crépissage de façade isolants	2,7324	92,6	93,1	-5,9	0,5	0,0146
227	Traitements des surfaces extérieures	0,2945	106,3	106,3	-1,2	0,0	0,0001
227.1	Peinture (extérieure)	0,2945	106,3	106,3	-1,2	0,0	0,0001
227.1a	Peinture <sup>2</sup>	0,2335	107,2	107,7	-1,1	0,4	0,0010
227.1b	Protection contre les graffiti <sup>2</sup>	0,0610	102,9	101,4	-1,6	-1,5	-0,0009
228	Fermetures extérieures, protection contre le soleil	0,6684	103,9	99,7	0,8	-4,0	-0,0266
228.1	Volets roulants	0,2277	106,3	104,4	-2,8	-1,9	-0,0042
228.2	Stores à lamelles	0,2889	99,3	94,2	1,4	-5,2	-0,0149
228.3	Stores à toile	0,1518	108,7	103,4	5,2	-4,9	-0,0074
23	Installations électriques	3,2342	98,4	94,3	-3,9	-4,1	-0,1340
231	Appareils à courant fort	0,5445	97,4	96,0	-3,3	-1,4	-0,0077
232	Installations à courant fort	1,8075	104,9	101,8	-3,0	-2,9	-0,0531
233	Lustrerie	0,0576	97,6	72,9	-5,3	-25,3	-0,0146
236	Installations à courant faible	0,7246	82,8	76,2	-7,6	-8,0	-0,0578
238	Installations provisoires	0,0522	100,2	100,2	0,0	0,0	0,0000
239	Divers	0,0478	111,6	109,8	9,2	-1,6	-0,0008
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération	7,7617	97,2	98,1	-4,8	1,0	0,0791
242	Production de chaleur	1,9603	97,4	97,0	-3,2	-0,4	-0,0082
243	Distribution de chaleur	2,3329	97,1	96,7	-2,9	-0,4	-0,0087
244	Installations de ventilation	3,4685	97,0	99,7	-6,9	2,8	0,0960

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

► pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2017


  
T.6.1

N° CFC <sup>1</sup>	Poste de dépenses	Pondération (%)	Indice (points)		Variation (%)		Contribution à la variation totale avril 16 – avril 17
			avril 2016	avril 2017	avril 15 – avril 16	avril 16 – avril 17	
25	Installations sanitaires	9,3974	101,1	100,5	0,2	-0,7	-0,0648
251	Appareils sanitaires courants	2,7791	107,9	107,4	1,1	-0,5	-0,0126
252	Appareils sanitaires spéciaux	0,1121	106,9	106,9	3,1	0,0	0,0000
254	Tuyauterie sanitaire	2,3540	93,2	93,6	-0,4	0,4	0,0087
255	Isolations d'installations sanitaires	0,2686	104,9	103,0	4,6	-1,8	-0,0048
256	Unités avec installations sanitaires incorporées	0,6344	95,9	95,9	-0,7	0,0	0,0000
258	Agencements de cuisine	3,1267	102,2	100,4	-0,3	-1,7	-0,0545
259	Divers	0,1225	91,8	90,6	-4,8	-1,3	-0,0016
26	Installations de transport	1,2382	83,5	78,9	-1,2	-5,5	-0,0685
261	Ascenseurs, monte-charge	1,2382	83,5	78,9	-1,2	-5,5	-0,0685
27	Aménagements intérieurs 1	6,3196	101,4	102,1	-0,7	0,7	0,0433
271	Plâtrerie	2,7450	100,1	101,8	-0,2	1,7	0,0477
271.0	Crépis et enduits intérieurs	2,4359	99,6	101,6	0,2	2,0	0,0488
271.1	Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie	0,3091	103,7	103,3	-3,3	-0,4	-0,0011
272	Ouvrages métalliques	1,7939	101,6	100,4	-0,9	-1,1	-0,0204
272.1	Éléments métalliques préconfectionnés	0,1820	98,1	98,6	-0,1	0,5	0,0010
272.2	Quvrages métalliques courants (serrurerie)	1,5071	101,9	100,4	-1,1	-1,4	-0,0214
272.4	Éléments préconfectionnés pour abris P.C.	0,1048	102,7	102,7	0,0	0,0	0,0000
273	Menuiserie	1,6897	103,5	104,7	-1,3	1,1	0,0187
273.0	Portes intérieures en bois	1,0008	102,9	104,5	-1,7	1,5	0,0149
273.1	Armoires murales, rayonnages, etc.	0,3742	106,4	106,8	-1,0	0,4	0,0016
273.3	Menuiserie courante	0,3147	102,1	102,8	-0,4	0,7	0,0022
275	Systèmes de verrouillage	0,0910	98,8	95,8	-0,4	-3,1	-0,0028
28	Aménagements intérieurs 2	6,9072	101,4	101,2	-0,5	-0,2	-0,0132
281	Revêtements de sol	4,4499	101,8	101,7	0,1	-0,1	-0,0033
281.0	Couches de support	1,0185	106,1	108,0	0,6	1,8	0,0185
281.1	Revêtements de sol sans joints	0,3097	115,2	115,7	1,4	0,5	0,0014
281.2	Revêtements de sol, en matières synthétiques, textiles, etc.	0,0115	95,9	95,5	-0,9	-0,4	0,0000
281.5	Dallages en pierre artificielle	1,0698	102,6	102,7	-0,7	0,1	0,0009
281.6	Carrelages	0,3128	95,4	94,8	-3,1	-0,6	-0,0019
281.7	Revêtements de sol en bois	1,7276	97,7	96,5	0,6	-1,3	-0,0221
282	Revêtements de paroi	0,7705	93,1	92,7	-4,1	-0,4	-0,0027
282.4	Revêtements de paroi en céramique	0,7705	93,1	92,7	-4,1	-0,4	-0,0027
283	Faux-plafonds	0,8834	106,2	105,6	0,1	-0,5	-0,0045
283.4	Plafonds en bois et dérivés du bois <sup>3</sup>	0,8834	106,2	105,6	0,1	-0,5	-0,0045
285	Traitement des surfaces intérieures	0,6045	101,3	100,8	0,0	-0,5	-0,0032
285.1	Peinture intérieure	0,6045	101,3	100,8	0,0	-0,5	-0,0032
287	Nettoyage du bâtiment	0,1989	102,9	103,1	-3,9	0,2	0,0004
29	Honoraires	14,6656	101,6	101,6	-1,9	0,0	0,0013
291	Architecte	8,9262	101,7	101,7	-1,7	0,0	0,0001
292	Ingénieur civil	2,8638	100,1	100,5	-2,7	0,4	0,0119
293	Ingénieur électricien	0,6196	102,4	99,3	-2,6	-3,0	-0,0188
294	Ingénieur CVCR <sup>4</sup>	1,2221	101,2	102,0	-3,5	0,8	0,0098
295	Ingénieur en installations sanitaires	1,0339	104,1	104,0	0,7	-0,1	-0,0015
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>4,8780</b>	<b>103,8</b>	<b>103,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,0007</b>
42	Jardins	3,6262	103,1	103,0	0,0	0,0	-0,0006
421	Jardinage	3,4744	102,6	102,6	-0,1	-0,1	-0,0018
422	Clôtures	0,0314	114,6	116,2	0,7	1,5	0,0005
423	Equipements, engins	0,1204	114,3	115,1	1,5	0,7	0,0008
44	Installations	0,0522	100,2	100,2	0,0	0,0	0,0000
443	Installations électriques	0,0522	100,2	100,2	0,0	0,0	0,0000
49	Honoraires	1,1996	106,2	106,2	0,4	0,0	-0,0001
491	Architecte	0,2620	107,0	107,0	0,6	0,0	0,0000
493	Ingénieur électricien	0,0308	103,8	103,8	0,3	0,0	0,0000
496	Spécialistes	0,9068	106,0	106,0	0,3	0,0	-0,0001
496.5	Architecte-paysagiste	0,9068	106,0	106,0	0,3	0,0	-0,0001
<b>5</b>	<b>Frais secondaires et comptes d'attente</b>	<b>2,2932</b>	<b>88,7</b>	<b>88,8</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0002</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	98,8	98,8	-2,2	0,0	0,0000
531	Assurances pour travaux en cours	0,0276	98,8	98,8	-2,2	0,0	0,0000
54	Financement à partir du début des travaux	2,0106	87,2	87,2	-1,8	0,0	0,0002
542	Intérêts sur crédit de construction, frais bancaires	2,0106	87,2	87,2	-1,8	0,0	0,0002

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

T\_A.1



Jahr	Stichtag	Total	Sondergliederungen		
		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
1973	1. April	512,7	574,0	450,7	554,3
	1. Oktober	512,8	564,4	457,5	560,7

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	Sondergliederungen			
		Total Gesamtkosten <sup>1</sup>	Rohbau <sup>2</sup>	Innenausbau <sup>3</sup>	Übrige Kosten <sup>4</sup>
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
2013	1. April	1060,9	1124,2	940,2	1266,1
2014	1. April	1066,1	1122,8	945,9	1280,3
2015	1. April	1053,2	1105,4	937,5	1265,3
2016	1. April	1034,4	1073,7	922,1	1258,3
2017	1. April	1034,5	1077,7	917,9	1259,4

## 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 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 darüber, welchen Preis ein Bauherr für den Bau des Indexhauses bezahlen müsste. Darin enthalten sind auch allfällige Gewinne oder Verluste der Bauunternehmen. Ein Preisindex widerspiegelt somit die vom Konjunkturverlauf abhängige Entwicklung von Angebot und Nachfrage.

**Elementarindex** Ein Elementarindex ist ein Quotient aus zwei Maßzahlen. Beim Zürcher Index der Wohnbaupreise ist das ein Quotient aus zwei Preisen, die von einer Firma zu zwei unterschiedlichen Zeitpunkten offeriert worden sind.

**Index der Wohnbaupreise, Zürcher** Der Zürcher Index der Wohnbaupreise ist ein Preis- und nicht ein Kostenindex, wie sein früherer Name, Zürcher Index der Wohnbaukosten, vermuten liess. Erstmals veröffentlicht wurde der Zürcher Baupreisindex 1932 mit Ergebnissen seit 1920 auf der Basis 1914. Der Index wird nach der Offertenmethode berechnet. Er 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 Preismeldestellen – den Bauunternehmen – Offerten 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 ermittelt. 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 wurde zusätzlich auch nach der alten, nicht mehr gültigen SIA-Norm 116 («Normalien für kubische Berechnungen von Hochbauten») berechnet. 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 2016 und April 2017	3
T_1.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Kostenkennwerte – April 2016 und April 2017	3
T_1.3	Entwicklung der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausummen (Mio. CHF) am Quartalsende, 2016–2017	5
T_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Hauptgruppen, Gebäudegruppen und Sondergliederungen, April 2017	6
T_1.5	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Beiträge zur Veränderung des Totalindex, April 2017	8
T_1.6	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Indexpositionen mit einem Gewicht von mehr als 2 Prozent, April 2017	9
T_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Basis April 2010 = 100 – Gewicht, Index, Veränderung und Beitrag zur Veränderung, April 2017	12
T_3.1	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m <sup>3</sup> , GV SIA 416, April 2017	15
T_3.2	Gebäudekosten – Kubikmeterpreise – BKP 2/m <sup>3</sup> , SIA 116, April 2017	15
T_3.3	Gebäudekosten – Quadratmeterpreise – BKP 2/m <sup>2</sup> , GF SIA 416, April 2017	15
T_3.4	Umgebungskosten – Quadratmeterpreise – BKP 4/m <sup>2</sup> , BUF SIA 416, April 2017	16
T_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex, 1914–2017	17
T_6.1	Indice zurichois des prix de la construction de logements – base avril 2010 = 100 – pondération, indice, variation et contribution à la variation totale, avril 2017	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 1997–April 2017	4
G_1.2	Entwicklung des erwarteten Neubauvolumens in der Stadt Zürich – Bausumme der bewilligten, noch nicht im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2007 – 1. Quartal 2017	5
G_1.3	Verlauf der Neubautätigkeit in der Stadt Zürich – Bausumme der im Bau befindlichen Gebäude, 1. Quartal 2007–1. Quartal 2017	5
G_1.4	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Veränderung (%) und Beitrag zur Veränderung des Totalindex, April 2016–April 2017	7
G_2.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Gewichtung (%) nach BKP-Hauptgruppen und Sondergliederungen, 2010–2017	11
G_3.1	Kostenkennwerte für Gebäude (BKP 2) und Umgebung (BKP 4) – Kubik-/Quadratmeterpreise und Veränderungsraten, April 2016 und April 2017	14
G_4.1	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der BKP-Hauptgruppen, April 1997–April 2017	17
G_4.2	Zürcher Index der Wohnbaupreise – Entwicklung des Totalindex und der Sondergliederungen, April 1997–April 2017	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 des aktuellen Jahresberichts 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, 2010–2017

Indice zurichois des prix de la construction de logements – poste de dépenses par catégories de frais, 2010–2017



## 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 2016

Jahresbericht

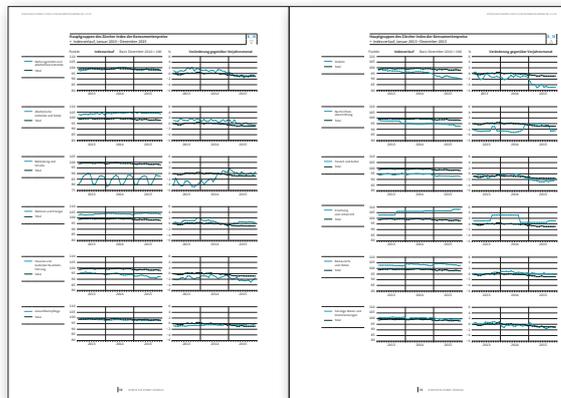
Im Jahresbericht liegt der Schwerpunkt auf den jährlichen Teuerungsraten der verschiedenen Hauptgruppen und Sondergliederungen. In einem separaten Kapitel wird der Zürcher Städteindex zudem mit dem Landesindex der Konsumentenpreise und den regionalen Indizes der Kantone Basel-Stadt und Genf verglichen.

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 Siedlungersatz 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.



40 Seiten, 28 Grafiken  
Artikel-Nr. 10005025  
Preis Einzelverkauf Fr. 20.–

## Analyse 01 / 2016

### Bauliche Erneuerung in Zahlen

#### Erneuerung von Wohnbauten in der Stadt Zürich 2000 – 2015

Urs Rey, Martin Brenner

Mit welcher Kadenz erneuert sich die Bausubstanz in der Stadt Zürich? Die Analyse untersucht und vergleicht die verfügbaren statistischen Daten und leitet für den Zeitraum 2000–2015 die Erneuerungsquote für Wohngebäude ab. Für Gebäudeeigentümernschaften ist der Wohnersatzbau eine zunehmend attraktive Variante der baulichen Erneuerung.



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