

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 95 (2008)  
**Heft:** 5: Festarchitekturen = Architecture de fêtes = Architecture for celebrations  
  
**Rubrik:** bauen + rechnen : Kostentreiber im Planungs- und Bauprozess

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

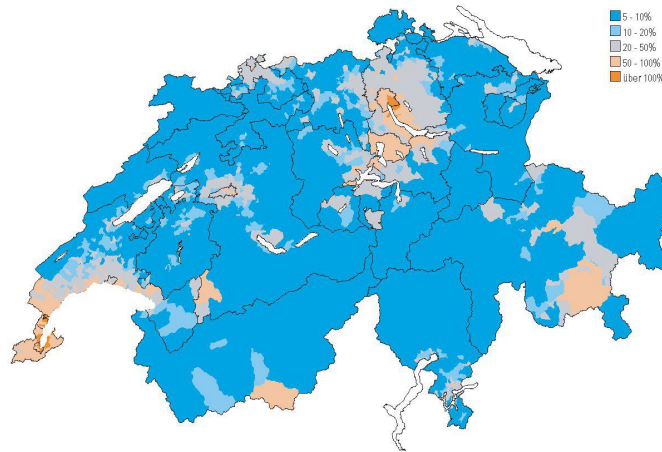
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 07.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Verhältnis Landkosten zu Erstellungskosten. – Quellen: Bundesamt für Statistik, Immo-Monitoring Wüest & Partner, 2007.  
Modellrechnung Wüest & Partner, Annahmen: Erstellungskosten Mehrfamilienhaus CHF 3000 pro m<sup>2</sup> HNF; Ausnützungsziffer je nach Gemeindetyp 0.5 bis 1.2

## Kostentreiber im Planungs- und Bauprozess

Günstig soll gebaut werden und natürlich schnell. Die Gegenüberstellung von Einmal- und Lebenszykluskosten (vgl. wbw 3-2008) hat jedoch gezeigt, dass Sparen allein bei den Erstellungskosten langfristig sogar teurer werden kann, als wenn gewisse Mehrinvestitionen im Hinblick auf tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten getätigt werden. Die Bewirtschaftungskosten bilden den einen Teil der Baunutzungskosten, die während der Lebensdauer einer Immobilie auftreten.

In der Folge wird der Fokus auf den anderen Teil gelegt, nämlich die Verzinsung der Anlagekosten, die sich aus den Land- und den Erstellungskosten zusammensetzen. Dabei fallen auf den ersten Blick die grossen regionalen Unterschiede auf, was das Verhältnis zwischen den Land- und den Erstellungskosten betrifft. In weiten Teilen der Schweiz, vornehmlich in ländlichen Gebieten, liegt dieses Verhältnis unter zehn Prozent; die entscheidenden Kostentreiber liegen hier also bei den Erstellungskosten. In den städtischen Zentren, wie auch in den wichtigsten touristischen Gebieten, werden hingegen auch die Landkosten zu einem wesentlichen Kostenbestandteil und können die Erstellungskosten sogar übertreffen.

Bei einer groben Betrachtung auf der Zeitachse des Planungs- und Bauprozesses lässt sich generell sagen, dass die Einflussmöglichkeiten auf die Kostenentwicklung mit dem Fortschritt eines Projektes stetig abnehmen. In den frühen Projektphasen und bei der strategischen Planung lassen sich also zumindest die beeinflussbaren Kostenfaktoren noch in die gewünschte Richtung steuern. Die Landkosten gehören wie erwähnt je nach Lage des Grundstückes zu den stärksten Kostenpunkten und können sich bei allfälligen Verzögerungen über die damit verbundenen Zinsen nochmals verstärkt auf die Kostenentwicklung auswirken. Je höher die Zinsen für die Landkosten, desto entscheidender wird die Geschwindigkeit des Bauprozesses. Ausserdem gehören in dieser strategi-

schen Phase bei der Standortwahl nebst dem Landpreis auch die Baugrundverhältnisse und die Erschliessung zu den kostenrelevanten Faktoren.

Wo lässt sich im Wohnungsbau, der den Hauptanteil des Bauvolumens ausmacht, von spezifischen Kostentreibern sprechen? In der Regel machen bei den Erstellungskosten der Anteil von Baugrube und Rohbau fast die Hälfte aus. Der Anteil der gesamten Haustechnik ist demgegenüber mit einem knappen Fünftel relativ klein. Dieses Verhältnis kann sich bei anderen Nutzungsarten stärker zugunsten der Haustechnik verlagern. Im Wohnungsbau hingegen sind die entscheidenden Kosten im Rohbau zu finden, also grundsätzlich bei der Bauweise, die sich wiederum auf die Bauzeit und damit auf die Zinsen auswirkt, und bei der Fassade. Auch hier gilt wieder: je früher, desto effektiver kann den Kostentreibern begegnet werden. Wichtige entwerferische Grunddispositionen können sich nämlich viel stärker auf die Kosten auswirken, als die über die Oberflächenpreise vermeintlich gut beeinflussbaren Summe für den Ausbau. Eine gute Kostenplanung beginnt demzufolge am Anfang des Entwurfsprozesses: bei der Anordnung der Gebäude, der Volumetrie und den berichtigten Kennwerten, welche die Flächeneffizienz eines Projektes umschreiben. Wichtige Implikatoren sind dabei das Verhältnis von Fassadenfläche bzw. Hauptnutzfläche zu Geschossfläche und den unterirdischen zu den oberirdischen Gebäudeteilen. Weitere potenzielle Kostenrisiken in der Erstellungsphase, die jedoch nicht beeinflussbar sind, können beispielsweise Preisentwicklungen auf dem Baumarkt oder unvorhergesehene Probleme und Verzögerungen sein.

Eine historische Betrachtung der Baukosten anhand des Zürcher Indexes für Wohnbaupreise, der die Entwicklung der Baukosten bis zurück ins Jahr 1914 beobachten lässt, gibt Aufschluss über Verlagerungstendenzen innerhalb der Baukosten.<sup>1</sup> Generell lässt sich sagen, dass sich in den vergangenen 40 Jahren Steigerungen bei den Gebäudekosten weniger stark auf den Gesamtindex ausgewirkt haben als die übrigen Kosten, bestehend aus den Vorbereitungsarbeiten, den Honoraren, der Umgebung und den Nebenkosten. Dies gilt insbesondere bis zur Jahrtausendwende. Danach ist zu beobachten, dass beim Gebäude der Rohbau wieder stärker zur Indexsteigerung beigetragen hat. In den 1980er Jahren ist ein überproportionaler Anstieg der Baunebenkosten zu beobachten, der im Laufe der 90er Jahre wieder zusammenfiel. In den vergangenen 10 Jahren lässt sich als anhaltende Tendenz ein markanter Anstieg bei den Vorbereitungskosten und der Baugrube feststellen.

Kostentreiber sind im gesamten Planungs- und Bauprozess allgegenwärtig. In der strategischen Phase eines Bauvorhabens sind sie am effektivsten zu identifizieren, insbesondere bei den Landkosten, wo aber auch grosse regionale Unterschiede auffallen. Die Beeinflussbarkeit der Kosten sinkt mit dem Projektfortschritt, deshalb gilt beim Bauen: Wer seine Kennwerte im Griff hat, hat die Kosten im Griff.

Wüest & Partner AG, Zürich, Marcel Scherrer, David Belart, [www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)

<sup>1</sup> Quelle: Statistik Stadt Zürich, Zürcher Index der Wohnbaupreise 2007