

Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 83 (1965)
Heft: 35

Artikel: Die Teuerung im Spiegel des Baukostenindex
Autor: Labhart, Peter
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-68242>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

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

2. Radioapparate oder Automobile mittlerer Preislage kosten heute etwa gleichviel wie vor dem 2. Weltkrieg. Sie stehen technisch aber auf einem unvergleichlich höheren Niveau. Hier macht sich die Rationalisierung dank Massenfertigung vorteilhaft bemerkbar.

3. Auch die Bahntaxen sind gestiegen. Dafür reisen wir mit den modernen Zügen schneller, komfortabler und geniessen den Vorteil eines dichteren Fahrplans. Wir denken kaum noch daran, dass diese Verbesserungen ungeheure Aufwendungen notwendig machten: Rollmaterial, Doppelspurausbau, Stellwerke, Bahnhofumbauten, usw.

4. Kräftig erhöht haben sich die landwirtschaftlichen Produktpreise, z. B. die Milch. Gegenüber 1945 ist dieselbe aber tuberkulose- und bangfrei. Sie stammt vielleicht aus einem meliorierten Bauerngut mit asphaltierter Zufahrtsstrasse, wurde maschinell gemolken und per Jeep zur Sammelstelle gefahren. Heute ist ja der Bauer – wie an der Expo zu lesen war – Leiter eines motorisierten Betriebes. Seine Milch wird somit durch ein hohes Investitionskonto belastet. Er selber ist alters- und invalidenversichert, für seinen Knecht bezahlt er Familienausgleichs-Beiträge als Zustupf zum dreifach höheren Lohn. Dass unter solchen Umständen in der nach wie vor arbeitsintensiven Landwirtschaft die Kostensteigerung durch Produktivitätsverbesserung nur teilweise aufgefangen werden konnte, ist klar. Jede Wirtschaftsentwicklung führt zu Umstellungen mit Preisverschiebungen. Als Extrem in der anderen Richtung kann das Heizöl, welches zur Zeit sensationell billig verkauft wird, genannt werden.

Die Teuerung ist der Preis für das Wachstum der Volkswirtschaft

Darüber kann nach den vorstehenden Darlegungen kein Zweifel herrschen. Solange der tertiäre Sektor, die Dienstleistungen, langsamer nachziehen, mehrt sich der Wohlstand. Dies trifft beispielsweise in Kriegszeiten nicht zu. Dann ist ein übergrosser Teil des Volkes im Dienstleistungssektor, nämlich im Militärdienst, beschäftigt und bleibt wirtschaftlich gesehen unproduktiv. Kriege führen daher ebenfalls zu Preissteigerungen, nicht aber zum Wohlstand, sondern zur Verarmung, zur Überschuldung des Staates. Erfolgt der Zusammenbruch, dann kommt die *Inflation* als Konkurs der Nation. Den Passiven stehen keine Aktiven, sondern nur Zerstörungen und unproduktives Kriegsmaterial gegenüber. Dieser Fall ist von der heutigen Situation der Schweiz unendlich verschieden. Zwischen Bundesschulden und Staatsbesitz (Liegenschaften, Verkehrsanlagen, produktive Betriebe, etc.) herrschen vernünftige Relationen. Das geborgte Kapital wurde bei uns zum weit überwiegenden Teil zum Nutzen der Wirtschaft verwendet.

Das Geld ist der Treibstoff der Wirtschaft

Je mehr Geld zu ihrer Verfügung steht, desto mehr wird investiert, produziert und konsumiert, desto schneller drehen sich ihre Räder. Das Fahrzeug beschleunigt sein Tempo! Dieser Vergleich lässt sich noch weiter ausbauen: Bei immer grösserer Beschleunigung, z. B. eines Autos oder Flugzeugs, steigt der Treibstoffverbrauch progressiv. So verhält es sich auch mit der Wirtschaft. Sie muss nun notgedrungen für die schnellere Fahrt ausgerüstet, den grösseren Beanspruchungen angepasst werden. Dies ist der Ausbau der Infrastruktur. Sie entspricht dem Eigengewicht des Fahrzeugs. Ein Teil des Betriebsstoff-Mehrbedarfs dient nur dazu, dieses zusätzliche tote Gewicht mitzuführen. Nun verstehen wir auch die Not der Sparer und Rentner. Sie haben für den letzten Abschnitt ihrer Lebensreise in früherer Zeit Betriebsstoffreserven angelegt. Für die damalige Fahrgeschwindigkeit hätte der Vorrat genügt. Beim heutigen Tempo ist dies nicht mehr der Fall. Durch die Fortschritte der Medizin ist dazu noch die Lebenserwartung verlängert worden.

Die Schweiz ist nicht unabhängig und isoliert

Unsere Wirtschaft steht in scharfem Wettbewerb mit den anderen Staaten. Nur so können wir unsere Existenz, unseren Lebensstandard

verteidigen und bewahren. Die Akzeleration der Entwicklung ist nicht allein unsere Sorge, sie ist ein weltweites Problem und erstreckt sich auf alle Gebiete. Der sich abzeichnende Übergang vom Wohlstand zum Überfluss dürfte die Menschheit kaum glücklicher machen. Doch ein einzelnes kleines Land würde sich erfolglos dagegen stemmen. Wer nicht Schritt hält, wird überrundet. Mit Recht stellt der Bundesrat fest, wir seien auf dem Gebiet der Atomenergie in Forschung und Nutzung im Rückstand. Dies gilt auch für die Automation, welche uns Arbeitskräfte einsparen könnte. Hier aufzuholen ist aber nur bei Einsatz gewaltiger Finanzen möglich. Unsere Lebenskosten werden sich dadurch zwangsläufig weiter erhöhen. Die seit Jahren fortschreitende wirtschaftliche Integration Europas hat auch auf internationaler Ebene eine Differenzierung und Spezialisierung zur Folge. Wir Schweizer entwickeln uns zum Kadervolk. Die letzten Begabungsreserven sollen den Hochschulen zugeführt werden. Der Bauernstand nimmt ab, handwerkliche Berufe leiden unter Nachwuchsmangel, der Bedarf an Hilfsarbeitern und Angelernten muss zu 80–90% durch Ausländer gedeckt werden, denn der Schweizer will nur noch saubere Arbeit verrichten. Unglücklicherweise hatten wir zwischen den beiden Weltkriegen einen starken Geburtenrückgang zu verzeichnen. Die Männer und Frauen jener Generation sind heute 25 bis 50 Jahre alt, stehen also im Höhepunkt der beruflichen Leistungsfähigkeit. Es sind ihrer viel zu wenig. Die Lücken füllen Gastarbeiter aus.

Problematische Konjunkturdämpfung

Zur Zeit grassiert eine Inflationspsychose. Der Schweizer ist durch die Preissteigerungen erschreckt und glaubt, der Geldwert nehme ab. Er meint, dass bei guter, aber nicht überhitzter Konjunktur das Preisniveau stabilisiert werden könne. Welch ein Irrtum! Dies dürfte nach den vorstehenden Ausführungen klar sein. Die Massnahmen auf dem Kapitalmarkt werden, weil sie das Geld verknappen, der Wirtschaft «Betriebsstoffmangel» verursachen, dadurch das Tempo der Expansion reduzieren und den Kostenanstieg etwas verzögern. Rentnern und Sparern erwächst damit ein temporärer Vorteil. Im internationalen Wettbewerb aber muss unser Land zurückbleiben, insbesondere dann, wenn das ferngehaltene Kapital dem Ausland als zusätzlicher «Treibstoff» zur Verfügung gestellt wird. Den Nachfrageüberhang im Baugewerbe zu drosseln wäre sinnvoll, falls ein Überangebot verhindert werden müsste, weil neue Wohnungen und Fabriken mangels Bedarf leer stehen würden. Da dies nicht der Fall ist, handelt es sich in Wirklichkeit um ein Produktionsmanko, welches später nur durch doppelten Einsatz korrigiert werden kann. Die Bezeichnung «Nachfrageüberhang» ist daher genau so verzerrt, wie wenn man bei einem Lebensmittelmanko statt von Hungersnot von «Appetitüberhang» sprechen würde. Beide Konjunkturbeschlüsse können bestenfalls eine kleine Verzögerung im Kostenanstieg erreichen. An der Gesamtentwicklung, die weltweit und irreversibel ist, vermögen sie nicht das Geringste zu ändern.

Das einzige, was wir in dieser Situation machen können, ist etwas Unpopuläres, nämlich dafür sorgen, dass die Produktivität erhöht, die ungesunde Aufblähung des tertiären Sektors aber gedämpft würde. Länger, statt kürzer arbeiten, rationalisieren, mit den Mitteln haushälterisch umgehen, die Bürokratie einschränken, mit den Lohnforderungen massvoll bleiben, dies wäre die richtige Parole! Dann würde unsere Wirtschaft im gleichen Zeitraum nicht nur zwei, sondern zweieinhalb Schritte voraus marschieren, die Preise aber nur einen halben Schritt nachziehen.

Adresse des Verfassers: Arch. *Wolfgang Naegeli*, 8001 Zürich, Bahnhofstrasse 22.

Die Teuerung im Spiegel des Baukostenindex

DK 338.585.35

Von **Peter Labhart**, dipl. Arch., Zürich

Architekt *Peter Labhart* hat uns seinen Beitrag nach der Annahme des Finanzbeschlusses und des Baubeschlusses durch die Volksabstimmung vom 28. Februar zur Verfügung gestellt. Seiner Argumentation liegen im Wesentlichen die Verhältnisse des Jahres 1964 zu Grunde. Hinsichtlich des Missverhältnisses zwischen statistischer und effektiver Teuerung, dem die Ausführungen Labharts im besondern gelten, hat sich seither grundsätzlich nichts geändert. Doch hat sich in den vergangenen Monaten bei den baugewerblichen Unternehmern die

Tendenz verstärkt abgezeichnet, gegenüber der Konkurrenz schärfer zu kalkulieren. Damit kann eine erwünschte Minderung der Teuerungsspitzen erreicht werden. Erfolgen aber Preisreduktionen und Abgebote in einem Ausmass, welches eine angemessene Gewinnmarge der Unternehmer illusorisch macht, führt dies zu einem Schwinden finanzieller Reserven im Baugewerbe, das volkswirtschaftlich abträglich wäre.

Red.

Das Baugewerbe lebt im Zeichen der «Massnahmen zur Bekämpfung der Teuerung». Diese erste Bezeichnung dürfte gleichzeitig auch diejenige sein, die noch ganz spontan und offen den Willen des Gesetzgebers zeigt. Man hat dann wohl bald eingesehen, dass eine Teuerung nicht einfach plötzlich und auf weitere Sicht aus der Welt geschafft werden kann, da dafür nicht nur konjunkturebedingte Faktoren massgeblich sind. Die Abstimmungspropaganda zu den Konjunkturdämpfungsbeschlüssen hat dann sehr stark mit statistischen Angaben operiert, wonach sich die Baukostenteuerung gegenüber dem Vorjahr verlangsamt habe. Dabei stützte man sich auf den (Zürcher) Baukostenindex. Treffen diese Werte aber auf die wirklichen Verhältnisse zu?

Bekanntlich werden die Angaben über Baukosten jedes Jahr neu auf Grund von Preiseingaben für das sogenannte *Indexhaus* ermittelt (s. Referat von K. Schoder, Statistisches Amt der Stadt Zürich an der Frühjahrsversammlung des Kreisschätzer-Verbandes des Kantons Zürich am 30. März 1963 in Eglisau über: «Grundlagen, Erhebungs- und Berechnungsmethoden des Zürcher Baukostenindex»). Abgesehen davon, dass das heutige Indexhaus vielleicht jetzt schon nicht mehr ganz dem heutigen Ausbaustandard entspricht, ist die Methode der Berechnungen einwandfrei und es liegt mir deshalb fern, sowohl Methode, wie auch die Ehrlichkeit oder den guten Willen des statistischen Amtes anzweifeln zu wollen. Auch wenn man sich ständig vor Augen hält, dass diese Berechnungen nur für das Indexhaus absolute und für ähnliche Objekte allgemeine Gültigkeit haben können, weisen aber diese Resultate mit den Erfahrungen in der Praxis teilweise ganz wesentliche Differenzen auf. Da aber die Öffentlichkeit – mangels besserer Information – der Meinung ist, die Indexzahlen seien als absolute Werte der Teuerung zu betrachten, so muss dieser Umstand immer wieder zu Missverständnissen führen.

Ein Missverhältnis

Es geht uns hier nicht darum, eine wissenschaftliche Abhandlung über die Preisbewegungen im Baugewerbe zu schreiben, sondern lediglich einmal auf dieses *Missverhältnis zwischen statistischer und effektiver Teuerung* hinzuweisen. Es ist naheliegend, dass der Baufachmann – insbesondere der Architekt – diese Probleme nur zu gerne wieder von sich weist, sobald er in einzelnen Fälle die Klippe der Teuerung übersprungen hat und die damit verbundenen finanziellen Schwierigkeiten der Bauherrschaft aus dem Wege geräumt sind. Wir sind aber heute auf einem Punkt angelangt, der in vielfacher Hinsicht zur Besinnung mahnt. Wir dürfen uns nicht damit zufrieden geben, dass unsere Bauherrschaft die Mittel zur Deckung dieser Baukostenteuerung aufbringt und sie verständlicherweise auf die Mieter – und zwar Wohnungs- und Geschäftslokal-Mieter – abwälzt. Allein mit dieser Feststellung beginnt eine ganze Reihe von Fragenkomplexen, die geklärt werden müssen, bevor die Volkswirtschaftler über die richtigen Massnahmen zur Gesundung unserer Wirtschaft befinden können. Uns Baufachleuten, insbesondere unseren Fachverbänden, kommt die Aufgabe zu, diesem Problem auf den Grund zu gehen und die vielzähligen Fragen zu erörtern.

Beispiel aus der Praxis

Wie sehr notwendig eine solche Klarstellung ist, soll ein Beispiel aus der Praxis anhand der Erd-Maurer-Arbeiten erläutern, die ja allein ca. 40 % der gesamten Baukosten ausmachen. Die Vergleichsobjekte sind wohl miteinander, nicht aber mit dem Indexhaus vergleichbar:

- Objekt: Preisbasis 1. 10. 1962; Arbeitsvergebung im Zeichen der Hochkonjunktur aus terminlichen Gründen zu sehr guten Preisen
- Objekt: Preisbasis 1. 10. 1964; Konkurrenzpreise.

Effektive Teuerung ohne Berücksichtigung der konjunkturebedingten Gegebenheiten = 33 %
Statistische Teuerung gemäss Tabelle des statistischen Amtes für die gleiche Zeitspanne = 22,9 %

Das Beispiel aus der Praxis zeigt also eine Abweichung von den statistischen Angaben um 10 %.

Man wird dieser Berechnung entgegenhalten, es sei damit wohl der Beweis dafür erbracht, dass die Indexberechnungen auf Grund des Indexhauses nicht oder zu wenig mit der allgemeinen Praxis übereinstimmen, nicht aber, dass sich die Teuerung im Jahr 1964 gegenüber 1963 noch verstärkt habe. Dass aber der grosse Teuerungsanstieg auf das Jahr 1964 fällt, zeigt sich darin, dass die vom Unternehmer errechnete Lohn- und Materialteuerung für das ausgeführte Vergleichsobjekt I für die Bauzeit März 1963 bis April 1964 nur 7,5 % ausmacht. Wenn auch diese Zahl keine absolute Gültigkeit haben kann, da nie sämtliche Arbeiten von der ganzen Teuerung erfasst werden, so muss doch der Hauptanteil auf das Jahr 1964 gebucht werden.

Vergleicht man die Einheitspreise beider Objekte, so können in einzelnen Fällen Abweichungen bzw. Teuerungen bis zu 125 % festgestellt werden. Bei allen Positionen mit starker bzw. überdurchschnittlicher Teuerung handelt es sich um Arbeiten, bei welchen der Lohnanteil den Materialaufwand stark überwiegt, wie z. B. Grabarbeiten für Kanalisationen, Verputzarbeiten usw.

Grösserer Lohn, kleinere Leistung

Bespricht man diese Preise mit den Unternehmern, so kommt man eindeutig zum Resultat, dass nicht nur die gesteigerten Lohnkosten, sondern auch eine stark reduzierte Leistung des Arbeiters dafür verantwortlich gemacht werden; die industriell hergestellten Baumaterialien hingegen weisen unvergleichlich kleinere Preisanstiege auf. Es ist sicher in erster Linie Sache des Unternehmers, mit diesen Problemen fertig zu werden; für den Baufachmann im allgemeinen scheint der einzig logische Schluss in vermehrter und konsequenter Rationalisierung des Bauens zu bestehen, unter möglichst weitgehender Verwendung von industriell hergestellten Bauteilen.

Wohnkomfort

Wie schon aus den Erläuterungen des statistischen Amtes zu entnehmen ist, musste seit Beginn der Erhebungen das Vergleichsobjekt bereits zweimal gewechselt werden, weil der Wohnungsstandard im Laufe der Jahre ständig angestiegen ist. Die Kostensteigerung im Baugewerbe rührt also nicht nur vom Ansteigen der Löhne und Materialpreise her, sondern auch von den gesteigerten Ansprüchen an den Wohnkomfort. Es ist klar, dass der Ausdruck «Rationalisierung» beim individuell betonten Schweizer in erster Linie mit Rückschritt gleichgesetzt wird, denn Rationalisierung bedeutet auch Normierung und damit Vernachlässigung der Individualität.

Rationalisierung im weitesten Sinne

Das mag bis zu einem gewissen Grad stimmen; aber richtig-verstandene Rationalisierung bedeutet in erster Linie Verbesserung des Endproduktes unter gleichzeitiger Kostensenkung durch Mehraufwand – vor allem – an geistiger Leistung. Mit dieser Gedankenentwicklung droht das Thema ins Unendliche abzuleiten. Das ist aber lediglich der Beweis dafür, dass die Probleme, die sich uns heute stellen, so komplex und weitgreifend sind, dass es der Anstrengung aller bedarf, um sie zu lösen. Wenn man die Sache so betrachtet, muss einem auch klar werden, dass die ergriffenen «Massnahmen zur Bekämpfung der Teuerung» diese Bezeichnung nicht verdienen, weil sie eben am Ziel vorbeischiessen. Solche Massnahmen mögen wohl vielleicht für den Moment die Kostensteigerung aus Konkurrenzgründen verlangsamen; sobald aber eine Lockerung eintritt, werden die Preise wieder sprunghaft ansteigen. Das Beispiel dafür haben uns die ersten Restriktionen im Jahr 1958 gegeben. Das positive aber an der heutigen Situation ist, dass sie uns die Augen geöffnet hat dafür, dass der heute beschrittene Weg falsch ist und eine Besserung nur durch die Rationalisierung im weitesten Sinne herbeigeführt werden kann.

Adresse des Verfassers: Peter Labhart, dipl. Arch., 8002 Zürich, Dreikönigstrasse 35.

Buchbesprechungen

Die Wertberechnung des Baulandes überbauter und unüberbauter Grundstücke. Von W. Naegeli. 2. Auflage. 175 S. Zürich 1965. Polygraphischer Verlag AG. Preis geb. Fr. 2.50.

Auf die dieser Schrift zu Grunde gelegte Baulandbewertung nach Lageklasse sind wir in der Rezension der Erstausgabe von 1958 an dieser Stelle näher eingegangen (SBZ 1958, H. 20, S. 308). Inzwischen wurden die vom Verfasser aufgedeckten Gesetzmässigkeiten und Relationen von den Fachleuten der Praxis fast übereinstimmend bestätigt. Die Zahl der ausgewerteten Vergleichsobjekte ist seit der ersten Auflage (200 Objekte) auf mehrere Tausend angewachsen. Dies führte auch zu einer weitergehenden Auswertung in der vorliegenden neuen Auflage des Werkes. Neu sind Kapitel über die Landwertbeurteilung bei Mehrfamilienhäusern, Geschäftshäusern, kommunalen Bauten sowie für den Spezialfall des Stockwerkeigentums. Aktuell ist die Beurteilung der Landpreisteigerung seit 1958. Sie gab auch Anlass, die Lageklasseneinteilung noch weiter zu differenzieren und auf Industriegebiete auszudehnen. Durch die immer stärkere Motorisierung werden Lagen abseits der öffentlichen Verkehrsmittel und ausserhalb der eigentlichen Wohnquartiere mehr und mehr gefragt. Dieser Entwicklung ist der Lageklassenschlüssel angepasst worden. Umso sicherer kann die von Architekt Naegeli entwickelte Bewertungsmethode dort eine Handhabe bieten, wo das Schätzen und Bewerten bisher vielfach Ermessenssache bleiben musste. Diese Hilfe ist auch volkswirtschaftlich wertvoll.

G. R.