

Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 88 (1970)
Heft: 34

Artikel: Der Zürcher Baukostenindex am 1. April 1970
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-84599>

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>

Unzureichende Leerwohnungsstatistik

Einmal jährlich werden am 1. Dezember in den Gemeinden mit 2000 und mehr Einwohnern die leerstehenden Wohnungen gezählt. Daraus ergibt sich die *Leerwohnungs-ziffer*, die über den Prozentanteil der unvermieteten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand Aufschluss gibt. Diese Relation wird dann praktisch ein Jahr lang als Gradmesser der Wohnungsmarktlage betrachtet. Zur Beurteilung der Entwicklung von Angebot und Nachfrage im Laufe des Jahres bietet der Anfang Dezember ermittelte Leerwohnungsbestand jedoch *keine geeignete Basis*. Für die effektiven Vorgänge am Wohnungsmarkt besitzt er überhaupt keinen praktischen Aussagewert.

Erfahrungsgemäss befindet sich der Markt in *wesentlich stärkerer Bewegung*, als die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf den ersten Blick vermuten lassen könnte. Zum Beispiel werden Altwohnungen in grosser Zahl zur Wiedervermietung angeboten, auch wenn dieses Angebot nicht immer öffentlich wahrnehmbar ist, da die Vermittlung häufiger auf privaten Wegen als durch Ämter erfolgt.

So wurden in der Stadt Zürich im Winterhalbjahr 1968/69 insgesamt 7117 Umzüge registriert und während des ganzen Jahres waren es rund 12 000 Wohnungen, die durch Umzug frei wurden. Im Verhältnis zu dieser Mobi-

lität ist es unerheblich, wenn am 1. Dezember 1968 offiziell 799 Wohnungen als unvermietet gemeldet wurden.

In Basel wurden im Jahre 1968 durch Auszug 7209 Wohnungen für die Wiederbesetzung frei. Diese Zahl entsprach rund 8 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes, während die Leerwohnungs-ziffer mit 0,03 Prozent ermittelt wurde.

Die Leerwohnungsstatistik lässt demnach die Zahl der in Wirklichkeit disponiblen Wohnungen nicht erkennen. Sie ist jedenfalls bedeutend grösser, als sie statistisch ausgewiesen wird, was bei einer realistischen Gesamtbeurteilung der Marktlage mit in Rechnung gestellt werden muss. Nicht der erhobene Leerwohnungsbestand für sich ist ausschlaggebend, sondern die Würdigung *aller* wirksamen Faktoren.

Demnach wäre der Schluss zu ziehen, dass die Leerwohnungsstatistik womöglich ergänzt werden sollte durch eine

Statistik der Wohnungswechsel.

Damit gewänne man einen besser zutreffenden Einblick in die tatsächlichen Marktverhältnisse. Ein Ausbau der Wohnungsmarktstatistik nach dieser Seite entspricht einem tatsächlichen Bedürfnis. Mit seiner Erfüllung wären auch zweckmässiger Beurteilungskriterien in der Wohnungspolitik gegeben.

G. R.

Der Zürcher Baukostenindex am 1. April 1970

DK 69.003

Berechnungsmethode

Der Zürcher Baukostenindex, den das *Statistische Amt der Stadt Zürich*¹⁾ auf 1. April und auf 1. Oktober berechnet, ist eine Richtzahl für die Erstellungskosten von Mehrfamilienhäusern (ohne Land), die nach Bauart, Ausstattung und Lage den Indexhäusern entsprechen. Als derartige Typenhäuser dienten anfänglich das eingebaute Sechsfamilienhaus Zeppelinstrasse 59 in Zürich-Unterstrass (Baujahr 1932) und von 1957 bis 1966 drei von einer Baugenossenschaft im Jahre 1954 erstellte Wohnblöcke mit 42 Wohnungen am Letzigraben 209–221 in Zürich-Albisrieden. Nachdem diese vor 16 Jahren erstellten Indexhäuser nicht mehr in allen Teilen der veränderten Bauweise entsprachen, wurden die Baubeschriebe und Pläne im Einvernehmen mit Vertretern des Baugewerbes und dem Hochbauamt der Stadt Zürich durch Fachleute dem 1966 in Zürich üblichen Standard angepasst. Durch diese *Modernisierung des Baubeschriebes* sind der Isolierwert der Aussenwände verstärkt, die Balkone vergrössert sowie die Fassaden und Fenster der Indexhäuser neu gestaltet worden. Ferner sind nun die Wohnungen mit modernen Einbauküchen und Kühlschränken ausgerüstet; die Holzrolläden wurden durch Aluminiumrolläden ersetzt, und statt der bisherigen Fernheizung erhielt jeder Block eine Zentralheizung mit kombinierter Warmwasserversorgung. Der bisherige Heizungsanbau wurde in eine Rollgarage umgewandelt. Die Ausführung der Luftschutzräume entspricht den ab 1969 geltenden Vorschriften. Der Zürcher Baukostenindex beruht auf detaillierten Offer-ten, die dem Statistischen Amt von rund 220 – früher 150 – Bau-firmen eingereicht werden.

Gliederung nach Kostenarten gemäss BKP (Baukostenplan CRB)

Die Aufgliederung nach Kostenarten (Arbeitsgattungen) erfolgte vom Oktober 1966 bis Oktober 1969 nach dem provisorischen Baukostenplan 1966 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung. Das als Entwurf veröffentlichte

Schema wurde 1969 durch eine zweite Fassung ersetzt, in der zahlreiche Anregungen aus der Praxis berücksichtigt worden sind.

Dieser *Baukostenplan (BKP) 1969 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung*, an dessen Ausarbeitung auch das Statistische Amt der Stadt Zürich beteiligt war, bildet nun die Grundlage für die Gliederung der Zürcher Baukosten auf der Basis 1. Oktober 1966 = 100. Jede Hauptgruppe und jede Kostenart ist in den Anhangtabellen mit der entsprechenden BKP-Nummer bezeichnet. Wie oben erwähnt, wurden als Indexhäuser reine Wohnbauten ausgewählt. Die BKP-Systematik ist jedoch auf alle vorkommenden Gebäudetypen ausgerichtet, berücksichtigt somit auch die in Industriebauten, Geschäftshäusern, Schulgebäuden usw. vorkommenden Arbeitsgattungen. Die im Baukostenindex aufgeführten Kostenarten bilden daher nur einen Ausschnitt aus der umfassenden Systematik des Baukostenplanes 1969. Nachdem im Zürcher Baukostenindex die Aufwendungen für das Land nicht erfasst werden, fällt die BKP-Gruppe 0 «Grundstück» zum vornherein weg. Mit Ausnahme der Kostenart 171 «Pfählungen» ist ferner die ganze Gruppe 1 «Vorbereitungsarbeiten» im Index nicht vertreten. In der Gruppe 2 «Gebäude» fehlen sodann 212 «Montagebau in Beton und künstlichen Steinen», 213 «Montagebau in Metall», 223 «Blitzschutz», 245 «Klimaanlagen», 246 «Kälteanlagen». Da die Indexhäuser nicht mit Lift ausgerüstet sind, ist auch die Gruppe 26 «Transportanlagen» in den Indextabellen nicht vertreten. Ferner fehlt im Index auch die Hauptgruppe 3 «Betriebs-einrichtungen», die im BKP-Schema für die über den konventionellen Einrichtungsstandard hinausgehenden Kosten für Betriebs-einrichtungen vorgesehen ist. Unter den Umgebungsarbeiten figurieren nicht im Baukostenindex die Gruppen 40 «Erdarbeiten», 43 «Strassen, Plätze» sowie 44 «Gleisanlagen». Auch die BKP-Gruppe 5 «Baunebenkosten» kann in den Indexberechnungen nur teilweise berücksichtigt werden, ebenso die mobile Einrichtungsgegenstände umfassende Gruppe 9 «Ausstattung». Soweit Gruppenwerte angegeben sind, stellen sie die Zusammenfassung der anschliessend aufgeführten Einzelkostenarten dar; ihr

¹⁾ Statistisches Amt der Stadt Zürich, Napfgasse 6, 8001 Zürich, Tel. 051 / 34 87 20

Aussagewert ist daher beschränkt. Es ist ferner zu berücksichtigen, dass die im Index aufgeführten BKP-Kostenarten die betreffenden Arbeits- und Kostengattungen nur insoweit erfassen, als sie in den Indexhäusern tatsächlich vorkommen.

Für einige Kostenarten – z. B. «Dachhaut», «Brennstoff-tanks, Feuerung» – geht die Gliederung im Baukostenindex weiter als im BKP-Schema. Diese Untergruppen werden in den Anhangtabellen ebenfalls aufgeführt, tragen jedoch keine Nummern.

Ein in Arbeit befindlicher detaillierter Baubeschrieb für die Indexhäuser wird zeigen, wie weit sich die Indexpositionen mit den Kostenarten gemäss Baukostenplan 1969 decken.

Entwicklung der Baukosten seit 1939

Um die Bewegung der Baupreise in den grossen Linien auch über einen längeren Zeitraum verfolgen zu können, wurden die Indizes der *Gesamtkosten* für die modernisierten und für die früheren Indexhäuser miteinander verkettet. Die drei nachstehenden Indexreihen mit der Basis Juni 1939 = 100, August 1957 = 100 und Oktober 1966 = 100 beruhen für 1939 und 1946 auf dem früheren Indexhaus Zeppelinstrasse 59, vom August 1957 bis Oktober 1966 auf den drei Blöcken Letziggraben 209–221 in ihrer tatsächlichen Ausführung und ab Oktober 1966 auf den gleichen, jedoch im Baubeschrieb modernisierten Indexhäusern. Vgl. hierzu Tabelle: Index der Gesamtkosten seit 1939.

*

Index der Gesamtkosten seit 1939

Auf der *Basis Juni 1939 = 100* ergibt sich für April 1970 ein Indexstand von 374,7 Punkten; die Wohnbaukosten haben sich demnach gegenüber der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg nahezu vervierfacht. Wird vom Zeitpunkt des Übergangs zu den Indexhäusern Letziggraben, *August 1957*, als Basis ausgegangen, so ergibt sich für den April 1970 ein Indexstand von 175,9 Punkten, was einer Erhöhung in den verfloßenen 13 Jahren um drei Viertel entspricht.

Beim Vergleich der nachstehenden Kubikmeterpreise für die früheren und die modernisierten Indexhäuser ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der Übergänge zu einer neuen Indexgrundlage, also am 1. August 1957 und 1. Oktober 1966, jeweils die Kubikmeterpreise sowohl für die früheren als auch für die neuen Indexhäuser ausgewiesen werden. Die dabei auftretenden Unterschiede sind durch die veränderte Bauweise und den gesteigerten Wohnkomfort bedingt.

Index der Gesamtkosten seit 1939

	Indexhaus Zeppelinstrasse Zürich-Unterstrass		Indexhäuser Letziggraben in Zürich-Albisrieden								
	1.6.39	1.8.46	tatsächliche Ausführung				modernisierter Baubeschrieb				
Indexbasis	1.6.39	1.8.46	1.8.57	1.10.63	1.10.66	1.10.67	1.4.68	1.10.68	1.4.69	1.10.69	1.4.70
Juni 1939 = 100	100,0	176,7	212,9	284,1	318,6	320,4	325,4	324,2	331,4	344,6	374,7
August 1957 = 100	47,0	83,0	100,0	133,4	149,6	150,5	152,8	152,3	155,6	161,8	175,9
Oktober 1966 = 100	31,4	55,5	66,8	89,2	100,0	100,6	102,1	101,8	104,0	108,2	117,6

*

Kubikmeterpreise nach SIA in Franken seit 1939

Die Kosten je Kubikmeter umbauten Raumes stellten sich im Oktober 1969 auf Fr. 184.19; bis April 1970 erhöhten sie sich um 7,5 Prozent auf Fr. 197.96.

Indexhäuser	1.6.39	1.8.46	1.8.57	1.10.63	1.10.66	1.10.67	1.4.68	1.10.68	1.4.69	1.10.69	1.4.70
Zeppelinstrasse 59, Zürich-Unterstrass ¹⁾	50.25	89.03	110.42								
Letziggraben 209–221 tatsächliche Ausführung ²⁾			104.38	138.89	155.08						
Zürich-Albisrieden mod. Baubeschrieb ²⁾				169.89	170.59	172.96	172.86	176.65	184.19	197.96	

¹⁾ Eingebautes Sechsfamilienhaus, Baujahr 1932, Baubeschrieb 1948 modernisiert, Kubus 1897,45 m³

²⁾ Drei Wohnblöcke mit 42 Wohnungen, Baujahr 1954, Baubeschrieb 1966 modernisiert, Kubus 12632,69 m³

*

Starker Baukostenanstieg seit Oktober 1969

Vom 1. Oktober 1969 bis 1. April 1970 erhöhte sich der auf der Basis Oktober 1966 = 100 berechnete Zürcher Baukostenindex von 108,2 auf 117,6 Punkte. Der Anstieg betrug 9,4 Punkte oder 8,7 Prozent. Im vorausgehenden Halbjahr April bis Oktober 1969 war der Zürcher Baukostenindex um 4,0 Prozent angestiegen. Für die Zwölfmonatsperiode April 1969 bis April 1970 ergab sich eine Verteuerung der Wohnbaukosten um 13,1 Prozent. Diese Zunahme übertrifft sogar die zu Beginn der sechziger Jahre festgestellte Teuerungswelle beträchtlich.

Der verstärkte Anstieg im Berichtshalbjahr ist weitgehend auf die Erhöhung der Löhne und der Sozialleistungen, in geringerem Masse auch auf Materialpreisverteuerungen und auf die neue Honorarordnung SIA zurückzuführen.

Die Indexziffern der *Hauptgruppen* sowie der einzelnen *Arbeits- bzw. Kostenarten*, berechnet auf der Basis 1. Oktober 1966 = 100, sind aus den Tabellen (S. 763 und S. 764 ersichtlich. Die vom Statistischen Amt der Stadt Zürich aufgestellten drei Indextabellen wurden in der nachfolgenden Wiedergabe der SBZ in zwei Tabellen I und II zusammengezogen.

Die kombinierte *Tabelle I* enthält den Indexstand der Verteilung der Gesamtkosten (P) und die prozentuale Veränderung gegenüber der Vorerhebung (%).

Die kombinierte *Tabelle II* zeigt die Anteile der Kosten nach Hauptgruppen (G), bezogen auf die prozentuale Veränderung des Gesamtindex, sowie den Gruppenbeitrag, wenn die Veränderung des Gesamtindex mit 10 Prozent angenommen wird (G/100%). Zu dieser Umrechnung ein *Beispiel*:

Vom 1.10.69 bis 1.4.70 erhöhte sich der Gesamtindex um 8,72 Prozent, wovon 2,66 Prozent vom Anstieg der Gruppe Rohbau I herrührten. Werden nun die 8,72 Prozent mit 100 angenommen, so ergeben sich als Beitrag von Rohbau I 30,51 Prozent, das heisst, die Gruppe Rohbau I ist am Baukostenanstieg des genannten Zeitraumes mit gegen einem Drittel beteiligt usw.

Dem Vorsteher des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, Dr. U. Zwingli, danken wir die Überprüfung und Erlaubnis zur Publikation der hier erfolgenden Darstellungen. Als *Quellenangabe* verweisen wir ausdrücklich auf das Statistische Amt der Stadt Zürich.

G.R.

Tabelle II: Zürcher Baukostenindex seit 1966

Kostenanteile bei änderndem Gesamtindex nach Hauptgruppen (G) und Kostengruppenbeiträge, wenn die Veränderung des Gesamtindex mit 100 Prozent angenommen wird (G/100^o/o)

Nr. BKP ¹⁾	Kostengruppen ²⁾	1.4.67		1.10.67		1.4.68		1.10.68		1.4.69		1.10.69		1.4.70	
		G	G/100%	G	G/100%	G	G/100%	G	G/100%	G	G/100%	G	G/100%	G	G/100%
1	Vorbereitungsarbeiten	+0,79	+ 0,01	—	—	+0,01	+ 0,67	—	—	+0,05	+ 2,32	—	—	+0,18	+ 2,06
2	Gebäude	+1,04	+82,54	-0,69	+100,00	+1,21	+80,54	-0,04	+13,79	+1,90	+87,97	+3,83	+94,80	+7,88	+90,37
20	ERDARBEITEN	-0,20	-15,87	-0,07	+ 10,14	-0,01	- 0,67	+0,02	- 6,90	+0,03	+ 1,39	+0,05	+ 1,24	+0,14	+ 1,61
21	ROHBAU 1	+0,74	+58,73	—	—	+0,50	+33,56	-0,09	+31,04	+0,71	+32,87	+2,28	+56,43	+2,66	+30,51
22	ROHBAU 2	+0,14	+11,11	-0,02	+ 2,90	+0,08	+ 5,37	+0,01	- 3,45	+0,17	+ 7,87	+0,13	+ 3,22	+0,43	+ 4,93
23	ELEKTROANLAGEN	-0,14	-11,11	-0,10	+14,49	+0,20	+13,42	+0,05	-17,24	-0,01	- 0,46	+0,10	+ 2,47	+0,07	+ 0,80
24	HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN	-0,06	- 4,76	-0,07	+10,15	-0,01	- 0,67	+0,03	-10,35	+0,15	+ 6,94	+0,39	+ 9,65	+0,41	+ 4,70
25	SANITÄRANLAGEN	+0,12	+ 9,52	—	—	-0,16	-10,74	-0,01	+ 3,45	+0,10	+ 4,63	+0,17	+ 4,21	+0,62	+ 7,11
27	AUSBAU 1	+0,26	+20,64	-0,16	+23,19	+0,30	+20,13	-0,06	+20,69	+0,40	+18,52	+0,46	+11,39	+1,34	+15,37
28	AUSBAU 2	+0,11	+ 8,73	-0,23	+33,33	+0,22	+14,77	+0,02	- 6,90	+0,23	+10,65	+0,02	+ 0,50	+0,58	+ 6,65
29	HONORARE	+0,07	+ 5,55	-0,04	+ 5,80	+0,08	+ 5,37	-0,01	+ 3,45	+0,12	+ 5,56	+0,23	+ 5,69	+1,63	+18,69
4	Umgebung	+0,05	+ 3,97	+0,02	- 2,90	+0,06	+ 4,03	-0,16	+55,17	+0,02	+ 0,92	+0,07	+ 1,73	+0,29	+ 3,33
5	Baunebenkosten	+0,16	+12,70	-0,02	+ 2,90	+0,21	+14,09	-0,09	+31,04	+0,18	+ 8,33	+0,13	+ 3,22	+0,36	+ 4,13
	Ausstattung ³⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	+0,01	+ 0,67	0,00	0,00	+0,01	+ 0,46	+0,01	+ 0,25	+0,01	+ 0,11
9	Gesamtkosten	+1,26	100,00	-0,69	100,00	+1,49	100,00	-0,29	100,00	+2,16	100,00	+4,04	100,00	+8,72	100,00

1) Gemäss Baukostenplan (BKP) 1969 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung
 2) Bei den Indexhäusern Letzigraben 209-221 in Zürich-Albisrieden vorkommende Kostengruppen
 3) Türschoner, Wäschehängereinrichtung, Kleiderbügelhalter, Gummi- und Bürstenmatten

Schaffung einer integrierten Baudatensystematik¹

DK 311.3:624.003.1

Ausgangslage

Die ausserordentlichen technischen Fortschritte in der Bauwirtschaft sind eine allseits bekannte Tatsache. Weniger ersichtlich dürfte es dagegen sein, dass sich als Folge davon die bauwirtschaftliche Datenverarbeitung in einer geradezu überstürzten Weise zu entwickeln beginnt. Eine wesentliche Ursache hierfür liegt darin, dass sich mit der Steigerung der technischen Möglichkeiten gleichzeitig auch der Vorgang des Bauens als Ganzes erheblich kompliziert hat. Ein stark anwachsendes Bauvolumen mit immer grösseren und komplexeren Bauvorhaben muss in stets kürzer werdenden Fristen bewältigt werden. Die in vieler Hinsicht entscheidende Kontrolle der Wirtschaftlichkeit des Bauens wird dadurch zwangsläufig erschwert.

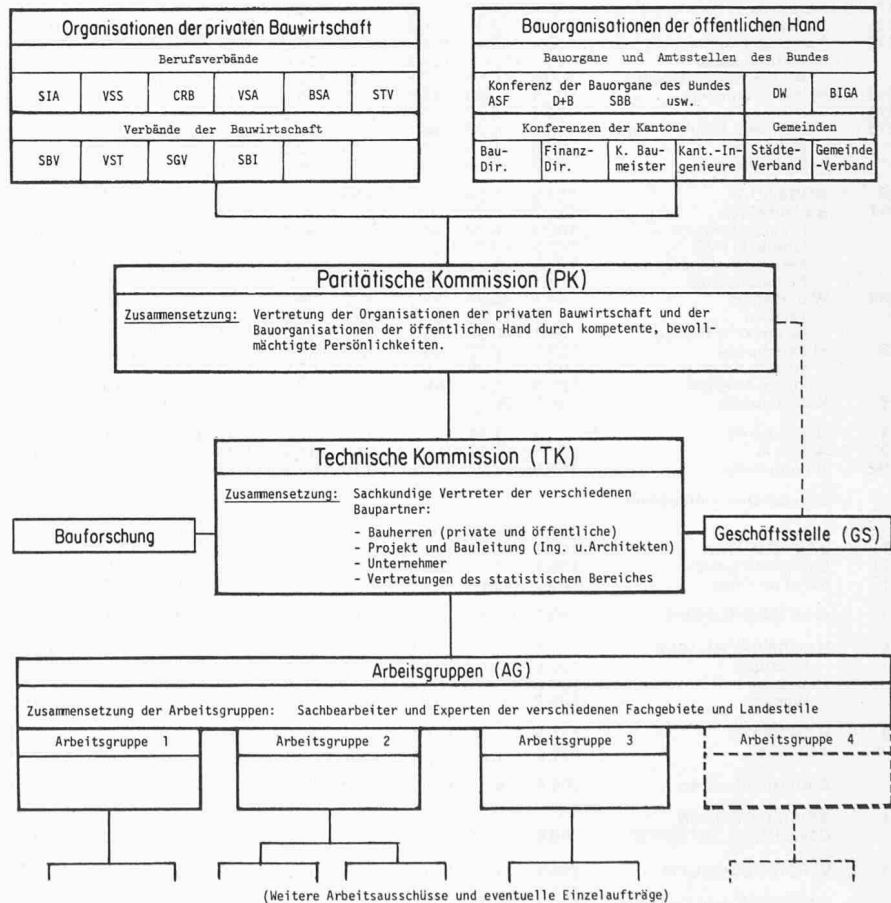
Wohl haben die Bauherrschaften, die projektierenden Ingenieure und Architekten sowie die Bauunternehmer, also die Baupartner, für ihre Bereiche zweckmässige Lösungen gefunden. Allzuoft wurden aber dabei die Bedürfnisse des Nachbarbereiches zu wenig berücksichtigt. Man kann deshalb feststellen, dass den Einzellösungen ein grundlegender organisatorischer Mangel anhaftet, der eine folgerichtige Auswertung der bauwirtschaftlichen Daten erschwert, wahrscheinlich sogar verunmöglicht. Eine solche Auswertung ist aber Voraussetzung für richtiges Planen, Entscheiden und Infor-

mieren. Deshalb ist die Rationalisierung der Datenverarbeitung heute für die Bauwirtschaft eine eigentliche Existenzfrage geworden.

Aufgabenstellung

Die damit gestellte Aufgabe besteht darin, ein integriertes Informationssystem zu konzipieren. Aufbauend auf

Integrierte Baudatensystematik (gemäss Beschluss vom 8. April 1970)



¹⁾ Die Geschäftsstelle «Integrierte Baudatensystematik» (bei der Technisch-betriebswirtschaftlichen Abteilung des Schweizerischen Baumeisterverbandes, Weinbergstrasse 49, 8035 Zürich) orientiert die schweizerische Baufachpresse über das in Realisierung begriffene Projekt einer integrierten Baudatensystematik. Leiter der Geschäftsstelle ist G. v. Bentheim.

Abkürzungen (Fachverbände)

BSA	Bund Schweizer Architekten
CRB	Schweiz. Zentralstelle für Baurationalisierung
SBI	Gruppe der Schweiz. Bauindustrie
SBV	Schweiz. Baumeisterverband
SGV	Schweiz. Gewerbeverband
SIA	Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein
STV	Schweiz. Technischer Verband
VSA	Verband Schweiz. Abwasser Fachleute
VSS	Vereinigung Schweiz. Strassenfachmänner
VST	Vereinigung Schweiz. Tiefbauunternehmer

Abkürzungen (öffentliche Hand)

ASF	Eidg. Amt für Strassen- und Flussbau
BIGA	Bundesaamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit
D + B	Direktion der Eidg. Bauten
DW	Delegierter für Wohnungsbau
SBB	Bauabteilungen Schweiz. Bundesbahnen