

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 42 (1967)  
**Heft:** 7

**Artikel:** Der Zürcher Baukostenindex  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103742>

### **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:** 19.02.2025

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

## Der Zürcher Baukostenindex

Der Zürcher Baukostenindex, den das Statistische Amt der Stadt Zürich 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 von 1957 bis 1966 drei von einer Baugenossenschaft im Jahre 1954 erstellte Wohnblöcke mit 42 Wohnungen am Letzigraben 209 bis 221 in Zürich-Albisrieden. Nachdem diese vor 13 Jahren erstellten Indexhäuser nicht mehr in allen Teilen der heutigen Bauweise entsprechen, wurden die Baubeschriebe und Pläne im Einvernehmen mit Vertretern des Baugewerbes und dem Hochbauamt der Stadt Zürich durch Fachleute dem 1966 in Zürich üblichen mittleren 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 Rollergarage umgewandelt. Die Ausführung der Luftschutzräume entspricht den anfangs 1965 geltenden Vorschriften.

Die Berechnung des Zürcher Baukostenindex erfolgt nach wie vor auf Grund von detaillierten Offerten, die dem Statistischen Amt von rund 220 – bisher rund 150 – Baufirmen ein-

### Index der Gesamtkosten seit 1939

Indexbasis	Indexhaus Zeppelinstrasse Zürich-Unterstrass		tatsächliche Ausführung Indexhäuser Letzigraben in Zürich-Albisrieden					nach modernisiertem Baubeschrieb
	1. 6. 1939	1. 8. 1946	1. 8. 1957	1. 8. 1960	1. 10. 1963	1. 4. 1966	1. 10. 1966	1. 4. 1967
Juni 1939 = 100	100,0	176,7	212,9	227,0	284,1	319,7	318,6	322,6
August 1957 = 100	47,0	83,0	100,0	106,6	133,4	150,1	149,6	151,5
Oktober 1966 = 100	31,4	55,5	66,8	71,3	89,2	100,3	100,0	101,3

Auf der Basis Juni 1939 = 100 ergab sich für April 1967 ein Indexstand von 322,6 Punkten; die Wohnbaukosten haben sich somit gegenüber der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg mehr als verdreifacht. Wird vom August 1957 als Basis ausgegangen, so ergibt sich für den April 1967 ein Indexstand von 151,5 Punkten, was einer Erhöhung der Wohnbaukosten im vergangenen Jahrzehnt um gut die Hälfte entspricht.

Beim Vergleich der nachstehenden

### Kubikmeterpreis nach SIA in Franken seit 1939

Indexhäuser	1. 6. 1939	1. 8. 1946	1. 8. 1957	1. 8. 1960	1. 10. 1963	1. 4. 1966	1. 10. 1966	1. 4. 1967
Zeppelinstrasse 59	50,25	89,03	110,42	–	–	–	–	–
Letzigraben 209–221	–	–	–	–	–	–	–	–
tatsächl. Ausführ.	–	–	104,38	111,26	138,89	155,70	155,08	–
mod. Baubeschrieb	–	–	–	–	–	–	176,97	178,97

Wenn die Erhöhung der durchschnittlichen Preise für Wohnbauten trotz gestiegenen Kosten nicht stärker ausgeprägt war, so ist dies auf die verschärften Konkurrenzverhältnisse zurückzuführen. Unter den Gruppenindexziffern sind jene für Aushub und Spezialfundation um 4,3 Prozent und jene für Installationen um 0,4 Prozent zurückgegangen. Alle übrigen Gruppen erhöhten sich von Oktober 1966 bis April 1967, und zwar der Rohbau um 2,4 Prozent, der Ausbau und die Honorare um 1,3 Prozent, die Bauausstattung um 1,4 Prozent, die Umgebungsarbeiten um 1,2 Prozent und die Baunebenkosten um 4,6 Prozent.

Die Indexziffern der einzelnen Arbeits- beziehungsweise Ko-

gereicht werden. Nach den Berechnungen per 1. Oktober 1966 beliefen sich die durchschnittlichen *Baukosten für die Indexhäuser* in der tatsächlichen Bauausführung vor der Modernisierung auf 2,1 Millionen Franken. Die modernisierten Indexhäuser wären im gleichen Zeitpunkt auf 2,4 Millionen Franken zu stehen gekommen. Die Modernisierung der Indexhäuser bewirkte somit eine Verteuerung um 11,8 Prozent; entsprechend stieg der mit Stichtag 1. Oktober 1966 berechnete Kubikmeterpreis nach SIA von Fr. 155.08 für die tatsächlich erstellten auf Fr. 176.97 für die modernisierten Indexhäuser. Die Aufgliederung nach Arbeits- beziehungsweise Kostengattungen für die modernisierten Indexhäuser erfolgt nach dem

### Baukostenplan 1966

der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung. Die Zahl der Gruppenindexziffern erhöhte sich daher von früher drei auf acht und jene der Arbeits- beziehungsweise Kostengattungen von früher 36 auf 45. Da die Gruppen und Arbeitsgattungen wegen dieser Umstellungen nicht mehr mit den früheren Berechnungen vergleichbar sind, musste für sie der 1. Oktober 1966 als neuer Basiszeitpunkt gewählt werden.

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 verketten. 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 Letzigraben 209 bis 221 in ihrer tatsächlichen Ausführung und ab April 1967 auf den gleichen, jedoch im Baubeschrieb modernisierten Indexhäusern.

### Kubikmeterpreise

für die früheren und die modernisierten Indexhäuser ist zu beachten, dass im Zeitpunkt des Übergangs 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 berechnet worden sind. Die dabei auftretenden Unterschiede sind durch die veränderte Bauweise und den gesteigerten Wohnkomfort bedingt.

stengattungen zeigen eine unterschiedliche Entwicklung. So sind im vergangenen Winterhalbjahr die Kosten der Baureinigung um 20,0 Prozent und jene der Luftschutzbauteile um 15,9 Prozent angestiegen, demgegenüber ermässigten sich die Kosten der elektrischen Installationen um 2,5 Prozent, jene der Luftschutzlüftungen um 8,7 Prozent und jene der Aushubarbeiten um 19,8 Prozent.

Die nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ermittelten *Kosten pro Kubikmeter umbauten Raumes* beliefen sich für die modernisierten Indexhäuser im April 1967 auf Fr. 178.97 gegenüber Fr. 176.97 vor einem halben Jahr.

## Zürcher Baukostenindex nach Arbeitsgattungen

1. Oktober 1966 und 1. April 1967, gemäss modernisiertem Baubeschrieb

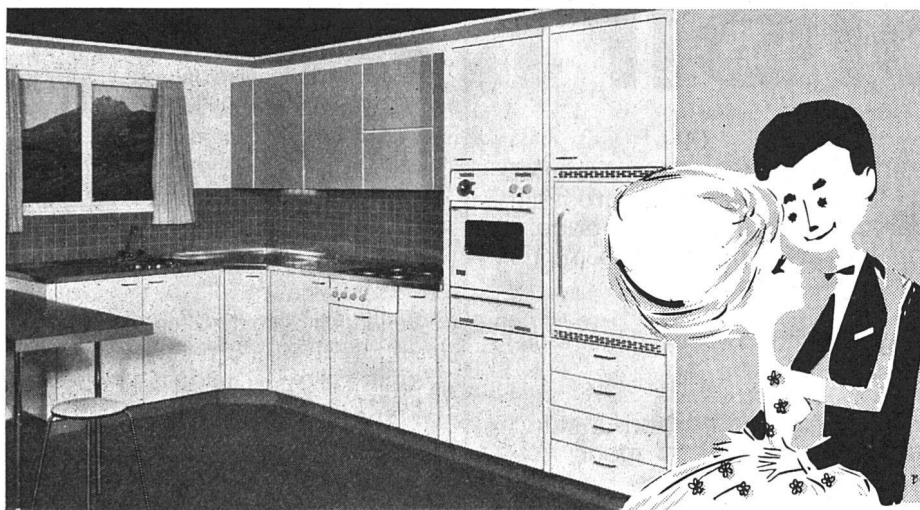
Arbeitsgattungen	Indexstand 1. 10. 1966 = 100	1. 10. 1966 1. 4. 1967	Anstieg in % vom 1. 10. 1966 bis 1. 4. 1967	Promille- anteile 1. 4. 1967					
Aushubarbeiten und Spezialfondation	100,0	95,7	- 4,3	42	Fertigbauteile in Metall (Norm-Schlosserarb.)	100,0	105,4	5,4	2
Aushubarbeiten	100,0	80,2	-19,8	8	Schreinerarbeiten	100,0	103,4	3,4	64
Spezialfondation	100,0	100,4	0,4	34	Beschlägellieferung und Schliessanlage	100,0	93,8	- 6,2	4
Rohbau	100,0	102,4	2,4	400	Unterlagsböden	100,0	100,3	0,3	12
Baumeisterarbeiten	100,0	102,4	2,4	310	Bodenbeläge in Bahnen (Linoleum)	100,0	103,3	3,3	12
Holzkonstruktionen (Zimmerarbeiten)	100,0	100,3	0,3	20	Bodenbeläge in Holz (Parkettarbeiten)	100,0	98,4	- 1,6	6
Kunststeinarbeiten	100,0	99,7	- 0,3	14	Boden- u. Wandbeläge in gebrannten Platten	100,0	100,4	0,4	11
Fenster und Aussentüren (Glaserarbeiten)	100,0	102,4	2,4	28	Wandbeläge in Bahnen (Tapeziererarbeiten)	100,0	87,1	-12,9	4
Spenglerarbeiten	100,0	103,2	3,2	7	Rolläden	100,0	98,6	- 1,4	15
Schrägdächer (Dachdeckerarbeiten)	100,0	104,2	4,2	16	Sonnenstoren	100,0	99,3	- 0,7	4
Flachdächer	100,0	103,3	3,3	2	Malerarbeiten	100,0	102,3	2,3	36
Luftschutzbauteile	100,0	115,9	15,9	3	Baureinigung	100,0	120,0	20,0	3
Installationen	100,0	99,6	- 0,4	179	Honorare	100,0	101,3	1,3	57
Elektr. Installationen	100,0	97,5	- 2,5	52	Architekt	100,0	101,1	1,1	48
Antennenanlage	100,0	100,5	0,5	2	Bauingenieur	100,0	101,9	1,9	9
Heizungsanlage	100,0	101,4	1,4	36	Bauausstattung	100,0	101,4	1,4	2
Ölfeuerung	100,0	96,1	- 3,9	3	Umgebung	100,0	101,2	1,2	43
Tankanlagen	100,0	95,5	- 4,5	11	Baumeisterarbeiten	100,0	104,2	4,2	9
Luftschutzlüftungen	100,0	91,3	- 8,7	4	Werkanschlüsse	100,0	101,1	1,1	9
Isolationen	100,0	98,7	- 1,3	1	Gartenarbeiten	100,0	100,1	0,1	22
Sanitäre Anlagen	100,0	101,7	1,7	70	Architekt (Umgebung)	100,0	101,2	1,2	3
Ausbau	100,0	101,3	1,3	242	Baunebenkosten	100,0	104,6	4,6	35
Gipsarbeiten	100,0	100,9	0,9	53	Gebühren	100,0	100,1	0,1	8
Schlosserarbeiten	100,0	99,3	- 0,7	16	Kosten der Finanzierung (Bauzinsen)	100,0	106,5	6,5	24
					Übrige Nebenkosten	100,0	101,6	1,6	3
					<b>Gesamtkosten</b>	100,0	101,3	1,3	1000

Zürcher Ziegeleien  
J. Schmidheiny & Co. AG  
Baustoffe AG Chur  
Keller & Cie. AG Pfungen  
Backstein AG Basel

Verkaufsstellen  
der Schweizer Ziegelindustrie  
in Aarau, Luzern, Bern, Biel

zeitgemässe Bedachung

# Redland Betonziegel



### Verkaufsstellen:



Cucina Moderna SA  
Lugano, Tel. 091 - 3 98 31



Cuisines Modernes SA  
Moudon, Tel. 028 - 95 14 44

Basel: Amerbachstrasse 23  
Bern: Rütliweg 92  
Ostermundigen  
Visp: H. Bringen  
Brig: M. Zen-Ruffinen

Waltert AG Einbauküchen  
6048 Horw LU  
Telefon 041 - 41 55 80

# WALTERT

Profitieren auch Sie von unserer  
über 20jährigen Erfahrung im Küchenbau