

Der Zürcher Baukostenindex am 1. Februar 1958

Der vom Statistischen Amt der Stadt Zürich halbjährlich ermittelte Baukostenindex ist eine Richtzahl für die Erstellungskosten von Mehrfamilienhäusern, die nach Lage, Bauart und Ausstattung dem Indexhaus entsprechen, einem im Jahre 1932 erstellten eingebauten Sechsfamilienhaus an der Zeppelinstrasse in Zürich 6. Die Indexziffer zeigt die Veränderung der Erstellungskosten dieses Hauses gegenüber 1939 an. Als Grundlage der Berechnungen dienen die detaillierten Offerten von rund 100 Baufirmen. Die Kosten des Landerwerbs sind im Baukostenindex nicht berücksichtigt. An der jüngsten Erhebung vom 1. Februar 1958 erreichte der Baukostenindex mit 213,2 Punkten einen neuen Höchststand. Wie aus der Tabelle auf Seite 128 ersichtlich ist, betrug er im August 1950 noch 179,5 Punkte, erhöhte sich dann aber bis auf 203,8 Punkte im August 1952. In der Folge fiel die Indexziffer wieder bis auf 193,3 Punkte im August 1954, um seither ununterbrochen anzusteigen. Im letzten Halbjahr nahm sie allerdings nur noch um 0,3 Punkte oder 0,1 Prozent zu.

Von den drei Hauptgruppen – Rohbau, Innenausbau und Übrige Kosten – haben sich gegenüber der Vorerhebung vom 1. August 1957 die Rohbaukosten um 0,3 Prozent gesenkt, die Kosten des Innenausbaus dagegen um 0,2 Prozent und die Übrigen Kosten um 0,9 Prozent erhöht.

Unter den Rohbaukosten sind als Folge der verschärften Konkurrenzverhältnisse jene für Dachdeckerarbeiten am stärksten zurückgegangen (2,5 Prozent). Auch die Erd-, Maurer- und Kanalisationsarbeiten sowie die Kunststeinarbeiten zeigen rückläufige Tendenz (0,3 bzw. 0,2 Prozent). Dagegen verzeichnen die Zimmerarbeiten eine Erhöhung um 0,2 und die Spenglerarbeiten eine solche um 0,3 Prozent.

Bei den Innenausbaukosten ergeben sich Verbilligungen für fünf Gruppen, nämlich Holzböden (3,8 Prozent), Schlosserarbeiten (1,3 Prozent), Sanitäre Installationen (0,5 Prozent), Beschlägellieferung (0,3 Prozent) und Elektrische Installationen (0,2 Prozent). Die Kosten für Gipserarbeiten, Kochherd und Boiler, Linoleumbeläge, Maler- und Tapezierarbeiten blieben unverändert. Bei allen andern Arbeitsgattungen haben sich die Kosten erhöht, am stärksten jene für Baureinigung (8,7 Prozent), was auf die angestiegenen Löhne zurückzuführen ist. Da diese Gruppe jedoch nur mit einem sehr geringen Anteil im Gesamtindex vertreten ist, fällt die Verteuerung nicht so stark ins Gewicht wie jene der Glaserarbeiten (2,7 Prozent) und der Schreinerarbeiten (2,4 Prozent).

Bei den Übrigen Kosten sind die Werkanschlüsse um 0,5 Prozent billiger geworden, die Bauzinse dagegen wegen des von $4\frac{1}{4}\%$ auf $4\frac{1}{2}\%$ erhöhten mittleren Zinssatzes für Baukredite um 5,9 Prozent gestiegen.

Die nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ermittelten Kosten pro Kubikmeter umbauten Raumes waren im Februar 1958 mit Fr. 110.44 praktisch gleich hoch wie im August 1957 (Fr. 110.42).

Entwicklung der Baukosten seit 1950

Arbeitsgattungen	1. Aug. 1950	1. Aug. 1952	1. Aug. 1954	1. Aug. 1956	1. Febr. 1957	1. Aug. 1957	1. Febr. 1958
Indexstand – Juni 1939 = 100							
Rohbau							
Erd-, Maurerarbeiten ¹	165,4	184,7	172,8	184,4	189,7	189,8	189,2
Kunststeinarbeiten	207,0	222,7	214,1	213,6	216,7	216,7	216,3
Zimmerarbeiten	202,6	256,0	250,6	301,4	301,3	302,3	303,0
Spenglerarbeiten	181,1	191,6	180,3	176,6	180,6	184,7	185,2
Dachdeckerarbeiten	159,6	173,5	172,6	180,2	193,6	194,6	189,6
Rohbaukosten zusammen	175,1	200,5	190,9	209,2	213,8	214,3	213,7
Innenausbau							
Schlosserarbeiten	186,6	214,3	201,1	214,1	216,1	221,5	218,5
Jalousieladen, Rolllalousien	197,5	263,3	210,7	230,0	237,0	237,0	241,1
Sonnenstoren	195,4	224,8	200,3	204,0	221,9	232,4	238,1
Gipsarbeiten	203,3	214,5	193,1	193,1	193,1	212,5	212,5
Wand- und Bodenplattenarb.	167,3	195,9	177,6	184,1	188,8	189,0	190,6
Sanitäre Installationen	175,8	193,9	181,0	186,0	194,2	196,1	195,1
Elektrische Installationen	211,1	226,3	212,1	213,9	220,0	217,3	217,0
Kochherd, Boiler	173,7	210,4	270,2	271,0	271,0	266,7	266,7
Glaserarbeiten	167,8	188,8	179,0	193,3	197,0	197,0	202,3
Schreinerarbeiten	163,4	185,0	175,6	187,6	189,8	189,8	194,3
Beschlägelieferung	190,8	214,6	181,7	195,8	199,1	199,7	199,2
Holzböden	226,5	246,9	235,3	260,2	270,9	266,9	256,7
Linoleumbeläge	160,3	176,6	156,4	170,0	169,8	172,0	172,0
Malerarbeiten	210,6	240,0	229,0	238,0	245,6	245,6	245,6
Tapeziererarbeiten	150,2	162,4	161,9	161,6	163,4	168,7	168,7
Zentralheizung	173,5	207,0	190,4	199,7	207,5	213,4	214,5
Ausheizung	190,1	234,6	209,9	250,6	253,1	266,7	272,8
Baureinigung	153,8	153,8	153,8	176,9	176,9	176,9	192,3
Innenausbaukosten zusammen	183,9	207,2	195,7	204,5	209,5	212,4	212,9
Übrige Kosten							
Werkanschlüsse	125,8	132,9	115,8	121,7	123,9	126,4	125,8
Gärtnerarbeiten	209,0	221,1	213,5	231,2	233,0	231,8	233,8
Architekt, Bauleitung	171,0	204,2	193,8	206,4	211,2	212,9	213,0
Gebühren	162,0	179,6	174,5	187,4	190,4	191,3	191,6
Bauzinse	167,8	190,2	180,6	192,2	196,7	210,7	223,2
Übrige Kosten zusammen	177,0	201,1	191,3	204,6	208,4	210,7	212,6
Gesamtkosten	179,5	203,8	193,3	206,4	211,1	212,9	213,2
Kubikmeterpreis in Franken	93.13	105.82	100.48	106.95	109.49	110.42	110.44
Promilleverteilung der Gesamtkosten							
Rohbau	386	388	389	399	399	396	394
Innenausbau	488	485	484	474	474	476	477
Übrige Kosten	126	127	127	127	127	128	129
Gesamtkosten	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

¹ Einschliesslich Kanalisationsarbeiten

Prozentuale Veränderung der Baukosten seit 1950

Arbeitsgattungen	Anstieg in Prozent						Pro- mille- anteile
	1.8.50 bis 1.8.52	1.8.52 bis 1.8.54	1.8.54 bis 1.8.56	1.8.56 bis 1.2.57	1.2.57 bis 1.8.57	1.8.57 bis 1.2.58	
	1.8.52	1.8.54	1.8.56	1.2.57	1.8.57	1.2.58	
Rohbau							
Erd-, Maurerarbeiten ¹	11,7	- 6,9	6,7	2,9	0,1	- 0,3	239
Kunststeinarbeiten	7,6	- 4,0	- 0,2	1,4	- 0,0	- 0,2	14
Zimmerarbeiten	26,4	- 2,2	20,3	- 0,0	0,4	0,2	98
Spenglerarbeiten	5,8	- 6,3	- 2,1	2,2	2,3	0,3	15
Dachdeckerarbeiten	8,7	- 0,5	4,4	7,4	0,5	- 2,5	28
Rohbaukosten zusammen	14,5	- 5,0	9,6	2,2	0,2	- 0,3	394
Innenausbau							
Schlosserarbeiten	14,8	- 6,6	6,5	1,0	2,5	- 1,3	12
Jalousieladen, Rolljalousien	33,3	-25,0	9,2	3,2	-	1,7	12
Sonnenstoren	15,0	-12,3	1,8	8,8	4,7	2,5	5
Gipserarbeiten	5,5	-11,1	-	-	10,1	-	50
Wand- und Bodenplattenarb.	17,1	-10,3	3,7	2,6	0,1	0,8	17
Sanitäre Installationen	10,3	- 7,1	2,7	4,4	1,0	- 0,5	92
Elektrische Installationen	7,2	- 6,7	2,8	0,8	- 1,2	- 0,2	28
Kochherd, Boiler	21,1	28,4	0,3	0,0	- 1,6	-	35
Glaserarbeiten	12,5	- 5,5	8,0	1,9	-	2,7	32
Schreinerarbeiten	13,2	- 5,3	6,8	1,1	-	2,4	60
Beschlägelieferung	12,4	-18,1	7,8	1,7	0,3	- 0,3	4
Holzböden	9,0	- 4,9	10,6	4,1	- 1,5	- 3,8	27
Linoleumbeläge	10,2	-12,9	8,7	- 0,1	1,3	-	14
Malerarbeiten	14,0	- 4,8	3,9	2,8	-	-	37
Tapeziererarbeiten	8,1	- 0,3	- 0,2	1,1	3,2	-	6
Zentralheizung	19,3	- 8,7	4,9	3,9	2,8	0,6	41
Ausheizung	23,4	-11,8	19,4	1,0	5,4	2,3	3
Baureinigung	-	-	15,0	-	-	8,7	2
Innenausbaukosten zusammen	12,7	- 5,9	4,5	2,4	1,4	0,2	477
Übrige Kosten							
Werkanschlüsse	5,6	14,8	5,1	1,8	2,0	- 0,5	8
Gärtnerarbeiten	5,8	- 3,6	8,3	0,8	-0,5	0,8	28
Architekt, Bauleitung	19,4	- 5,4	6,5	2,3	0,8	0,0	73
Gebühren	10,9	- 2,9	7,4	1,6	0,5	0,1	5
Bauzins	13,3	- 5,3	6,4	2,3	7,1	5,9	15
Übrige Kosten zusammen	13,6	- 5,1	6,9	1,8	1,1	0,9	129
Gesamtkosten	13,5	- 5,4	6,8	2,3	0,9	0,1	1000
Kubikmeterpreis	13,6	- 5,3	6,4	2,4	0,8	0,0	.

¹ Einschliesslich Kanalisationsarbeiten

Die geschilderte Entwicklung der Baukosten gilt, wie bereits erwähnt, lediglich für Gebäude vom Typ des Indexhauses. Im Laufe der letzten fünfundzwanzig Jahre haben aber sowohl die Ausstattung der neuerstellten Wohnungen als auch die Baumethoden grosse Fortschritte gemacht. Um dieser Entwicklung wenigstens bis zu einem gewissen Grade Rechnung zu tragen, wurden die Baupläne und Baubeschriebe des Indexhauses im Jahre 1948 modernisiert. Doch zeigte sich bald, dass diese Revision auf die Dauer nicht genügen konnte. In Zusammenarbeit mit den Fachverbänden und mit dem Hochbauamt der Stadt Zürich wurde deshalb als neue Indexgrundlage eine Überbauung der Baugenossenschaft Limmattal aus dem Jahre 1953/54 ausgewählt. Es handelt sich um drei Blöcke mit zusammen 42 Wohnungen am Letzigraben 209-221 in Zürich-Albisrieden, die in Bauart und Ausstattung einem mittleren Standard entsprechen, wie er heute in Zürich üblich ist. Der Zürcher Baukostenindex wird voraussichtlich bei der Erhebung vom 1. August 1958 auf Grund der neuen Indexhäuser berechnet werden können.

Fl.