

Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 89 (1971)
Heft: 27

Artikel: Der Zürcher Baukostenindex am 1. April 1971
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-84921>

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: 10.01.2026

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

Der Zürcher Baukostenindex am 1. April 1971

DK 69.003

Nach den Erhebungen des *Statistischen Amtes der Stadt Zürich*¹⁾ haben sich die Wohnbaukosten von Oktober 1970 bis 1. April 1971 um 9,6 Prozent erhöht. Im vorangehenden Halbjahr, April bis Oktober 1970, war der Zürcher Baukostenindex lediglich um 2,5 Prozent angestiegen. Für die Zwölfmonatsperiode April 1970 bis April 1971 ergab sich eine Baukostenteuerung von 12,4 Prozent. Der in diesem Ausmass noch nie beobachtete Indexanstieg ist auf Lohn- und Materialpreiserhöhungen sowie ganz allgemein auf die angespannte Lage auf dem Baumarkt zurückzuführen.

Der Zürcher Baukostenindex, den das Statistische Amt der Stadt Zürich jeweils auf 1. April und 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 209–221 in Zürich-Albisrieden. Nachdem diese Indexhäuser nicht mehr in allen Teilen der heutigen 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 mittleren Standard angepasst.²⁾ Die Aufgliederung nach Kostenarten auf der Basis 1. Oktober 1966 = 100 erfolgt nach dem Baukostenplan (BKP) 1969 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Baukostenindex aufgeführten Kostenarten nur einen Ausschnitt aus der umfassenden Systematik des Baukostenplans 1969 bilden.

Die Indexziffern der Hauptgruppen sowie der einzelnen Kostenarten sind aus Tabelle 1 ersichtlich. Jede der zwölf *Hauptgruppen* verzeichnete vom Oktober 1970 bis April 1971 einen mehr oder weniger ausgeprägten Anstieg. Die stärkste Verteuerung ergab sich bei den Erdarbeiten mit 27,5 Prozent; sie ist vor allem auf die erheblich gestiegenen Abfuhrkosten zurückzuführen. Bei den meisten Hauptgruppen bewegte sich der Kostenanstieg von Oktober 1970 bis April 1971 zwischen 8 und 14 Prozent. So hat sich die Gruppe Rohbau 1, auf die über ein Drittel der Gesamtkosten entfällt, um 11,8 Prozent verteuert. Eine etwas geringere Erhöhung ergab sich bei den

Gruppen Rohbau 2 (8,7%), Ausbau 1 (9,0%) und Ausbau 2 (10,6%).

Um weniger als 5 Prozent erhöhten sich die Gruppen Elektroanlagen (4,8%), Sanitäranlagen (4,2%), Bewilligungen, Gebühren, Beiträge (3,2%) sowie Heizungs- und Lüftungsanlagen (2,5%).

Die rund 30 *Kostenarten*, deren Aufgliederung zum Teil über das BKP-Schema 1969 hinausgeht, verzeichnen Erhöhungen zwischen 0,5 Prozent (Fertigbauteile der Schlosserarbeiten) und 27,5 Prozent (Baugrubenaushub). Kostenermässigungen ergaben sich bei der Tanklieferung (–2,4%) und bei der Isolierung der Heizleitungen (–0,4%).

Um die Bewegung der Baupreise in den grossen Linien auch über einen längeren Zeitraum verfolgen zu können, wurden die Indices der *Gesamtkosten* für die modernisierten und für die früheren Indexhäuser miteinander verkettet. Die drei Indexreihen (Tabelle 2) 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 209–221 in ihrer tatsächlichen Ausführung und ab Oktober 1966 auf den gleichen, jedoch im Baubeschrieb modernisierten Indexhäusern.

Auf der Basis *Juni 1939 = 100* ergibt sich für April 1971 ein Indexstand von 421,2 Punkten; die Wohnbaukosten haben sich demnach gegenüber der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg mehr als vervierfacht. Wird vom Zeitpunkt des Übergangs zu den Indexhäusern Letzigraben, *August 1957 = 100*, als Basis ausgegangen, so ergibt sich für den April 1971 ein Indexstand von 197,8 Punkten, was annähernd einer Verdoppelung der Baukosten in den verfloßenen 14 Jahren entspricht.

Beim Vergleich der *Kubikmeterpreise* in Tabelle 3 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.

Die nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ermittelten *Kosten je Kubikmeter umbauten Raumes* stellten sich im April 1971 auf Fr. 221.88, was gegenüber dem Stand im Oktober 1970 von Fr. 202.89 einem Anstieg um 9,4 Prozent entsprach.

Tabelle 2. Index der Gesamtkosten seit 1939

	Indexhaus Zeppelinstrasse in Zürich-Unterstrass		Indexhäuser Letzigraben in Zürich-Albisrieden								
Indexbasis	1.6.39	1.8.46	1.8.57	1.10.66	1.4.68	1.10.68	1.4.69	1.10.69	1.4.70	1.10.70	1.4.71
Juni 1939 = 100	100,0	176,7	212,9	318,6	325,4	324,2	331,4	344,6	374,7	384,2	421,2
August 1957 = 100	47,0	83,0	100,0	149,6	152,8	152,3	155,6	161,8	175,9	180,4	197,8
Oktober 1966 = 100	31,4	55,5	66,8	100,0	102,1	101,8	104,0	108,2	117,6	120,6	132,2

Tabelle 3. Kubikmeterpreise nach SIA in Franken seit 1939

Indexhäuser	1.6.39	1.8.46	1.8.57	1.10.66	1.4.68	1.10.68	1.4.69	1.10.69	1.4.70	1.10.70	1.4.71
Zeppelinstrasse 59, Zürich-Unterstrass ¹⁾	50,25	89,03	110,42								
Letzigraben 209–221 tatsächliche Ausführung ²⁾			104,38	155,08							
Zürich-Albisrieden, modernisierter Baubeschrieb ²⁾				169,89	172,96	172,86	176,65	184,19	197,96	202,89	221,88

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

Tabelle 1. Zürcher Baukostenindex 1. Oktober 1967 bis 1. April 1971

Indexstand und Verteilung der Gesamtkosten (P) mit prozentualer Veränderung gegenüber der Vorerhebung (‰)

Indexstand: 1. Oktober 1966 = 100

Nr. BKP ¹⁾	Kostenarten	1.10.67	1.4.68	1.10.68	1.4.69	1.10.69	1.4.70	1.10.70	1.4.71	1.10.70– 1.4.71	Promilleanteile	
		P	P	P	P	P	P	P	P	‰	‰	‰
1	Vorbereitungsarbeiten	100,4	100,6	100,6	102,1	102,1	107,6	108,5	120,4	11,0	34	31
17	SPEZIELLE FOUNDATIONEN	100,4	100,6	100,6	102,1	102,1	107,6	108,5	120,4	11,0	34	31
171	Pfählungen	100,4	100,6	100,6	102,1	102,1	107,6	108,5	120,4	11,0	34	31
2	Gebäude	100,4	101,8	101,8	104,0	108,4	118,0	121,0	132,3	9,4	887	887
20	ERDARBEITEN	75,0	74,2	75,8	78,1	81,9	93,0	95,1	121,2	27,5	10	9
201	Baugrubenaushub	75,0	74,2	75,8	78,1	81,9	93,0	95,1	121,2	27,5	10	9
21	ROHBAU 1	102,1	103,6	103,3	105,5	112,4	121,2	125,2	140,0	11,8	342	365
211	Baumeisterarbeiten	102,5	103,9	103,5	105,5	112,8	121,3	125,4	140,4	11,9	307	328
214	Montagebau Holz (Zimmerarb.)	98,4	99,6	101,0	105,2	109,5	120,4	123,7	136,2	10,1	20	21
216	Kunststeinarbeiten	99,2	102,2	102,2	105,7	108,5	119,2	122,0	135,9	11,4	14	16
22	ROHBAU 2	102,2	103,7	103,9	107,1	109,6	118,0	120,9	131,4	8,7	56	56
221	Fenster, Aussentüren, Tore	101,4	102,8	103,0	106,5	109,5	117,7	120,7	130,6	8,2	32	31
	Holz (Glaserarbeiten)	102,4	103,8	103,8	107,4	110,0	118,0	121,1	131,1	8,3	27	27
	Metall (Aussentüren)	95,0	95,9	98,2	100,9	106,2	115,5	118,1	126,9	7,4	4	4
222	Spenglerarbeiten	103,2	103,9	103,6	104,5	108,8	114,3	117,6	127,6	8,6	7	7
224	Dachhaut	103,2	105,5	105,6	109,1	110,2	120,1	122,5	134,3	9,7	18	18
	Ziegeldach	103,8	106,4	106,4	110,8	111,7	122,2	124,7	136,7	9,6	16	16
	Flachdach	99,0	99,4	100,5	97,7	99,8	105,6	107,4	118,0	9,9	2	2
23	ELEKTROANLAGEN	95,9	99,4	100,3	99,3	101,0	102,3	104,6	109,6	4,8	56	44
231–35	Install., App., Leuchten, Tel.	95,9	99,2	100,2	99,0	100,5	101,6	103,9	108,8	4,7	54	42
236	Radio und Fernsehen	97,6	104,0	103,1	108,4	116,2	121,5	123,3	132,1	7,1	2	2
24	HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN	97,7	97,6	98,1	100,6	107,1	114,9	117,8	120,7	2,5	57	52
241	Brennstofftanks, Feuerung]	90,0	90,0	88,6	90,9	95,0	99,0	100,7	99,4	–1,3	15	11
	Ölfeuerung	98,5	96,5	94,8	96,5	98,1	98,1	98,9	102,3	3,4	2	2
	Tanklieferung	87,9	88,4	87,1	89,5	94,3	99,2	101,2	98,7	–2,4	12	9
242	Wärmeerzeugung	99,4	99,4	99,5	105,5	108,7	120,0	121,9	126,2	3,5	11	11
243	Heizungsanlagen	103,3	102,6	104,1	106,4	113,7	123,0	127,5	132,7	4,1	26	26
	Heizungsinstallationen	103,5	102,8	104,6	107,0	114,6	124,0	128,6	134,0	4,3	25	25
	Isolierung der Heizleitungen	98,7	96,9	92,1	93,3	92,8	98,9	102,4	102,0	–0,4	1	1
244	Lüftungsanlagen	87,5	89,8	91,0	88,3	103,6	109,1	109,1	109,1	—	5	4
25	SANITÄRANLAGEN	101,7	99,4	99,2	100,7	103,2	112,6	114,5	119,3	4,2	69	63
251–53	Apparate, Leitungen	101,0	99,3	99,1	100,6	102,9	112,5	114,5	119,4	4,3	66	60
254	Isolierung der Sanitäranlagen	102,2	100,2	100,1	102,5	108,5	113,3	113,0	116,9	3,5	4	3
27	AUSBAU 1	101,0	103,0	102,6	105,6	108,4	117,7	120,1	130,9	9,0	156	155
271	Gipsarbeiten	99,4	101,3	100,6	101,8	104,0	111,8	113,6	124,1	9,2	53	50
272	Schlosserarbeiten	104,3	104,9	106,7	121,2	127,6	139,7	141,4	150,2	6,2	16	18
	Fertigbauteile	108,3	108,6	108,2	148,6	151,0	171,7	170,4	171,3	0,5	4	6
	Allgemeine Schlosserarbeiten	102,8	103,5	106,1	110,7	118,6	127,4	130,2	142,0	9,1	12	12
273	Schreinerarbeiten	102,8	105,0	105,1	107,3	109,1	118,1	121,1	134,6	11,1	66	67
275	Schliessanlagen	99,6	99,6	98,0	99,3	111,5	115,8	123,9	123,9	6,9	1	1
276	Abschlüsse, Sonnenschutz	96,7	99,7	96,4	97,7	102,4	114,4	117,3	121,6	3,7	20	19
	Rolläden	96,1	98,2	95,9	97,4	102,5	115,8	118,8	122,7	3,3	16	15
	Sonnenstoren	99,0	105,0	98,1	98,6	101,9	109,1	111,7	117,5	5,2	4	4
28	AUSBAU 2	98,5	100,9	101,2	104,0	104,3	111,6	113,1	125,0	10,6	84	79
281	Bodenbeläge	97,5	99,4	100,0	102,4	101,8	109,3	110,2	119,3	8,3	34	30
	Unterlagsböden	99,1	99,2	101,3	107,1	106,5	117,5	117,9	131,7	11,6	12	12
	Linoleum PVC	96,2	93,9	94,4	94,1	94,2	101,2	98,9	100,3	1,4	11	9
	Keramische Platten	100,7	105,9	105,9	107,7	107,7	114,2	114,9	126,1	9,7	4	3
	Parkettarbeiten	95,1	105,7	104,1	105,2	103,1	105,1	112,9	125,7	11,4	6	6
282	Wandbeläge	93,7	96,4	95,8	97,9	97,9	106,0	110,2	123,2	11,9	12	11
	Tapeten	88,7	89,2	87,7	91,7	91,8	103,6	113,5	132,5	16,7	5	5
	Keramische Platten	97,4	101,7	101,7	102,4	102,4	107,8	107,8	116,5	8,1	7	6
285	Malerarbeiten	99,3	102,4	102,7	105,9	106,6	113,9	114,4	128,8	12,6	36	35
	äussere Arbeiten	99,2	102,5	102,5	105,7	107,0	114,2	114,3	130,4	14,0	14	14
	innere Arbeiten	99,3	102,3	102,8	106,0	106,4	113,7	114,4	127,8	11,7	22	21
287	Baureinigung	121,3	118,9	118,9	125,5	132,0	133,1	143,6	152,9	6,5	3	3
29	HONORARE²⁾	100,6	102,0	101,9	104,0	108,2	139,2	141,4	153,3	8,4	57	64
291	Architekt	100,4	101,8	101,7	103,9	108,2	129,6	131,5	142,5	8,4	49	51
292	Bauingenieur	101,8	103,2	102,9	104,5	108,7	194,5	198,4	215,3	8,5	9	13
3	Betriebseinrichtungen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
4	Umgebung	101,6	103,1	98,9	99,4	101,0	107,6	112,9	126,2	11,8	43	42
41	BAUARBEITEN	104,5	106,9	86,3	84,1	88,3	94,3	96,2	107,6	11,8	8	7
411	Baumeisterarbeiten	106,4	109,3	72,4	74,3	75,0	81,1	82,0	91,5	11,5	2	1
412	Kanalisationen	104,0	106,2	90,4	87,0	92,2	98,2	100,3	112,3	11,9	6	6
42	GARTENANLAGEN	100,7	102,0	101,9	102,6	103,4	112,5	118,7	133,8	12,8	23	23
45	HAUSANSCHLÜSSE	101,1	102,3	103,0	105,5	106,8	115,3	122,3	133,8	9,4	9	9
	Elektrisch	100,0	102,0	102,0	107,1	107,1	114,7	114,7	123,2	7,4	3	4
	Gas	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	141,5	188,9	214,2	13,4	1	1
	Wasser	102,2	103,6	104,4	105,2	107,9	110,6	115,3	126,3	9,6	4	4
49	HONORARE	101,6	103,1	98,9	99,3	101,0	88,8	92,3	102,2	10,7	4	3
491	Architekt	101,6	103,1	98,9	99,3	101,0	88,8	92,3	102,2	10,7	4	3
5	Baunebenkosten	104,0	110,5	107,5	113,3	117,7	130,3	133,2	149,4	12,2	33	38
51	BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN, BEITRÄGE	99,6	111,8	91,0	92,0	92,0	92,0	92,0	94,9	3,2	4	3
53	VERSICHERUNGEN	100,0	101,2	101,1	103,3	105,2	117,9	120,9	132,2	9,4	0	0
54	FINANZIERUNGSKOSTEN	104,9	111,0	110,7	117,7	122,7	138,2	141,6	160,6	13,4	26	32
541	Notariatsgebühren	98,9	99,8	99,6	101,1	106,9	112,5	114,3	121,1	6,0	3	3
542	Baukreditzinsen	105,8	112,6	112,3	120,1	124,9	141,9	145,5	166,2	14,2	23	29
52+59	PLANKOPIEN UND ÜBRIGE NEBENKOSTEN	101,1	102,6	102,4	104,8	109,7	118,0	121,0	132,6	9,6	3	3
9	Ausstattung	101,3	102,2	102,1	104,8	110,1	116,8	118,5	131,1	10,5	2	2
	Gesamtkosten	100,6	102,1	101,8	104,0	108,2	117,6	120,6	132,2	9,6	1000	1000

¹⁾ Gemäss Baukostenplan (BKP) der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung ²⁾ Infolge geänderter Einstufung in den Honorarordnungen SIA sind die Indexziffern der Honorare ab April 1970 nicht ohne weiteres mit den früheren Erhebungen vergleichbar (diese Feststellung bezieht sich auf die Bauingenieur-Honorare, s. SBZ. 1970, H. 33, S. 745. Red.)