

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 17 (1942)
Heft: 12

Artikel: Zur Entwicklung der Baukosten
Autor: H.B.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101475>

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: 06.05.2025

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

teureren Verkaufes als zu den Selbstkosten. Sodann kommen Vorschriften in Betracht über Vermietung von Wohnungen, über ein Vorkaufsrecht usw.

- b) Bei Baugenossenschaften gewährt die Beteiligung am Anteilscheinkapital und die Entsendung einer Delegation in die Verwaltung ein Mitspracherecht und damit auch Verfügungsmöglichkeiten über den Grundbesitz. Die Beschränkung der Wohnbauförderung auf einige wichtige Genossenschaften, die als

halb öffentliche Selbstverwaltungskörperschaften betrachtet werden können, bringt eine gewisse Identifikation derselben mit der Gemeindeverwaltung. Wenn bei diesen Genossenschaften durch Kontrolle ihrer Geschäftsführung auf eine regelmäßige Amortisation hingewirkt wird, steht einer Neuverwertung des Landes zu gegebener Zeit nichts entgegen, da ja die Stadtgemeinde dank ihrer Mitbeteiligung auch dannzumal ihren Einfluß geltend machen kann.

WOHNUNGSBAU IN DER KRIEGSZEIT

Zur Entwicklung der Baukosten

In dem soeben erschienenen Heft 2/1942 der «Zürcher Statistischen Nachrichten» findet sich ein interessanter Aufsatz über die Entwicklung des Zürcher Baukostenindex aus der Feder des Adjunkten des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, Dr. F. Bachmann. Angesichts der Bedeutung, die das andauernde starke Steigen der Baukosten für das Problem des Wohnungsbaues besitzt, dürfte eine kurze Darstellung der hauptsächlichsten Ergebnisse dieser Arbeit willkommen sein.

Um die Zahlen richtig beurteilen zu können, muß man sich zunächst über die Methode des Baukostenindex klar werden. Wie übrigens auch beim Berner werden beim Zürcher Index die gesamten Kosten, die beim Bau eines bestimmten Hauses entstehen, in die verschiedenen Berufsarbeiten (Maurer-, Zimmer-, Dachdeckerarbeiten usw.) zerlegt und sodann für jede Arbeitsgattung von einer Anzahl Baufirmen detaillierte Konkurrenzofferten eingeholt. Die aus den einzelnen Offerten gebildeten Mittelwerte werden unter Hinzufügung der übrigen Kostenfaktoren (Architektenhonorar, Bauzinsen, Gebühren usw.) zu den Gesamtkosten vereinigt und diese dann in der üblichen Weise auf die Gesamtsumme im Basisjahr gleich 100 bezogen. Der so ermittelte Baukostenindex gilt zunächst nur für ein ganz bestimmtes Haus. Für kleinere Bauarbeiten und insbesondere für Reparaturen und Änderungen ist er keineswegs maßgebend. Nur insoweit das Indexhaus hinsichtlich Bauweise und Ausstattung als repräsentativ für die Zürcher Mehrfamilienhäuser angesehen werden darf, gilt der Index für diese überhaupt. Es konnte nun nicht bestritten werden, daß das ursprüngliche Indexhaus schon seit einiger Zeit «veraltet» war. Obwohl es sich dabei um ein nach dem ersten Weltkrieg gebautes Haus handelte, war doch der um 1930 eingetretenen Komfortsteigerung nicht genügend Rechnung getragen. Das Zürcher Amt hat sich daher kurz vor Ausbruch des gegenwärtigen Krieges entschlossen, «das bisherige Indexhaus durch ein neueres, nach oder zu Ausgang der großen Baukonjunktur erstelltes und mit modernem Komfort ausgestattetes Gebäude zu ersetzen».

Als neues Indexhaus wurde das der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Hofgarten gehörende Haus Zeppelinstraße 59 ausgewählt, das nach Bauweise und Ausstattung durchaus den heutigen Anforderungen entspricht und daher als repräsentativ für die Zürcher Mehrfamilienhäuser gelten darf. Die gleiche Repräsentativkraft kommt dem darauf basierenden Baukostenindex zu.

Sehen wir nun zu, wie sich dieser Index entwickelt hat. Wir gehen dabei, dem Statistischen Amte der Stadt Zürich Folge leistend, vom Sommer 1938 aus. Die Kostensteigerung bis Sommer 1939 war so gering (0,6 Prozent), daß man für praktische Zwecke die ganze seit 1938 eingetretene Verteuerung der Baukosten als kriegsbedingt ansehen darf. Wie groß diese Verteuerung ist, geht aus der folgenden Übersicht hervor. Zum Vergleich haben wir noch den Mietindex sowie den Lebenskostenindex beigefügt.

Zeitpunkt	Kosten des Zürcher Indexhauses		Indexziffern Juni 1938 = 100		
	insgesamt	pro m ³	Baukosten	Miete	Lebenskosten
	Fr.	Fr.			
Juni 1938	100 259	49.95	100,0	100,0	100,0
» 1939	100 850	50.25	100,6	99,3	101,0
» 1940	113 320	56.55	113,0	99,0	110,0
1. Febr. 1941	122 170	61.—	121,9	99,0	119,3
1. Aug. 1941	130 647	65.40	130,3	98,8	129,3
1. Febr. 1942	140 754	70.50	140,4	98,8	136,9
1. Aug. 1942	147 203	73.75	146,8	98,8	141,9

Nach Ausbruch des Krieges begannen die Baukosten rasch zu steigen. Im Juni 1940 stand der Index bereits auf 113, am 1. August 1941 auf 130 und am 1. August 1942 auf 147. Pro Kubikmeter umbauten Raumes stellten sich die Kosten des Indexhauses vor Kriegsbeginn auf fast genau Fr. 50.—, am 1. August 1942 aber bereits auf Fr. 73.75.

Die Untersuchung Dr. Bachmanns beschränkt sich jedoch nicht auf die Gesamtkosten, sondern geht auch auf die einzelnen Kostenelemente ein. Von diesen haben die Holzböden und Zimmerarbeiten mit über 85 Prozent am stärksten aufgeschlagen, was sich aus der außerordentlichen Zunahme der Holzpreise erklärt. Fast ebenso sehr gestiegen sind die Kosten der Malerarbeiten. Stark hinter der durchschnittlichen Verteuerung zurückgeblieben sind dagegen die Gipserarbeiten sowie Kochherd und Waschküche. Zusammengenommen haben sich die Kosten für den Rohbau etwas stärker verteuert als die Kosten für den Innenausbau, nämlich um 51,4 Prozent gegen 47,0 Prozent. Wenn die Gesamtsteigerung nur 46,8 Prozent betrug, so ist dies den «übrigen Kosten» — Architektenhonorar, Werkanschlüsse, Gebühren, Bauzinsen und ähnliche — zu verdanken, die sich nur um 32,8 Prozent erhöht haben.

Wir wiederholen: die Baukosten haben sich in den ersten drei Jahren des Krieges um fast die Hälfte verteuert. Diese Preissteigerung ist etwas größer als die gleichzeitige Zunahme des Lebenskostenindex, doch kommt dem Unterschied keine sehr große Bedeutung zu. Wichtig ist dagegen, daß der Mietindex seit 1938 nicht nur nicht gestiegen, sondern im Gegenteil um 1,2 Punkte gesunken ist. Nimmt man an, daß die Mietpreise um 1938 den damaligen Baukosten entsprachen, so muß heute, um den Bau neuer Wohnungen zu ermöglichen und der drohenden Wohnungsnot zu steuern, etwa ein Drittel der eigentlichen Baukosten (ohne Grundstückskosten!) durch Subventionen gedeckt werden.

Ein etwas anderes Bild ergibt sich freilich, wenn man die Baukosten und Mietpreise auf der Basis 1914 = 100 miteinander vergleicht.

Zeitpunkt	Baukosten- index 1914 = 100	Zürcher Mietindex 1914 = 100
1920	249	135
1922	201	151
1924	182	164
1926	167	184
1928	161	200
1930	154	206
1932	144	207
1934	137	198
1936	131	189
1938	140	184
1940	159	182
II. 1941	171	182
VIII. 1941	183	182
II. 1942	197	182
VIII. 1942	206	182

Der Vergleich der beiden Reihen zeigt, daß die Baukosten unmittelbar nach dem ersten Weltkriege weit über das Mietpreisniveau hinausgingen, was ja auch bekanntlich zu einem fast völligen Stillstand der privaten Bautätigkeit führte. Aber von 1920 weg sind die Baukosten stetig gefallen, während die Mietpreise bis 1932 ebenso stetig stiegen: von da an sind auch sie gesunken, was, wie erinnerlich, manche Baugenossenschaften, die schon in den zwanziger Jahren zu verhältnismäßig hohen Kosten gebaut hatten, in eine schwierige Lage brachte. Heute stehen die Baukosten nun wieder um 24 Punkte gleich 13 Prozent über dem Mietpreisniveau.

Das ist immerhin erheblich weniger, als wir oben fanden. Aber der ganze Vergleich auf der Basis 1914 ist doch wohl kaum statthaft, weil der Baukostenindex der Verbesserung

der Ausstattung der Wohnungen keine Rechnung trägt. Er ist vielmehr auf «dem Prinzip des gleichbleibenden Verbrauches» aufgebaut. Es wurde zwar dargelegt, daß dem Index seit 1938 ein modern ausgestattetes Wohnhaus zugrunde liegt, aber die Verknüpfung der alten und der neuen Indexreihe geschah in der Weise, daß beim Übergang im Jahre 1938 die Kosten der beiden Häuser einander gleichgesetzt wurden. Der Mehraufwand für die bessere Ausstattung wurde auf diese Weise eliminiert.

Will man der Komfortsteigerung Rechnung tragen, so müßte man etwa den Kubikmeterpreis des alten direkt mit dem des neuen Indexhauses vergleichen. Es zeigt sich nun freilich, daß der Mehraufwand beim neuen Indexhaus trotz der wesentlich besseren Ausstattung des Gebäudes verhältnismäßig klein ist, und daß die Komfortsteigerung keineswegs so große Kosten verursacht, wie vielleicht da und dort angenommen wird. Nach den Berechnungen des Zürcher Amtes stellten sich nämlich die Kosten des alten Indexhauses nur um Fr. 3.39 pro m³ niedriger als die des neuen. Immerhin würde sich der Baukostenindex bei Berücksichtigung dieses Mehraufwandes am 1. August 1942 auf 222 anstatt auf 206 stellen, also um 40 Punkte oder 22 Prozent höher als der Mietindex. Dabei ist nicht zu übersehen, daß auch das «alte» Indexhaus bereits ein Nachkriegshaus war; so war es beispielsweise mit einem elektrischen Boiler ausgestattet, was bei einem vor 1914 gebauten Haus nur sehr selten der Fall gewesen sein dürfte.

Es mag unbescheiden erscheinen, wenn wir die Gelegenheit der Besprechung einer wertvollen Arbeit wie der des Zürcher Statistischen Amtes dazu benützen, weitere Wünsche anzumelden. Aber wir glauben, daß es nützlich wäre, wenn der — verständlicherweise — auf dem Prinzip des gleichbleibenden Verbrauches aufgebaute Zürcher Baukostenindex einmal durch einen Index ergänzt würde, dem die tatsächlichen Baukosten zugrunde lägen, wie sie sich zwischen den beiden Weltkriegen unter voller Berücksichtigung der Komfortsteigerung und aller Änderungen der Bauweise ergeben haben. Man könnte sich dabei vielleicht auf die ja wohl erhältlichen Kubikmeterpreise des genossenschaftlichen Wohnungsbaues stützen. Wenn natürlich auch die Kosten der einzelnen Wohnkolonien aus einer ganzen Reihe von Gründen variieren, so ließe sich bei geeigneter statistischer Behandlung (Reihenausgleichung) angesichts des großen Umfanges des gemeinnützigen Wohnungsbaues doch vielleicht die große Linie der Entwicklung herausarbeiten.

Dr. H. B.

Neuerstellte und baubewilligte Wohnungen

Laut Mitteilung des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit wurden in den Monaten Januar bis Oktober 1942 3538 Wohnungen neu erstellt und 3385 baubewilligt. Für die früheren Jahre lauten die Zahlen:

Januar bis Oktober	neuerstellt	baubewilligt
1938	5444	7119
1939	5987	5160
1940	3097	2261
1941	2681	3861

Siedlungsfragen

Unter dem Vorsitz von Bundesrat Kobelt fand am 21. Oktober in Bern eine Konferenz über Fragen der Innenkolonisation und des Siedlungswesens statt. Neben den interessierten Bundesämtern waren vertreten die kantonale Baudirektorenkonferenz, der Schweizerische Städteverband, der Vorort des Handels- und Industrie-

vereins, der Bauernverband, der Gewerbeverband, der Gewerkschaftsbund, der Ingenieur- und Architektenverein, der Bund der Architekten, die Gemeinnützige Gesellschaft, die Landesplanungskommission, die Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft, der Baumeisterverband, der Verband für