Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 26 (1951)

Heft: 10

Artikel: Der Baukostenindex in der Stadt Zürich

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102302

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: 22.07.2025

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

Die Zahl der im Berichtshalbjahr baubewilligten Wohnungen beträgt in sämtlichen 461 Gemeinden 15 137. In den 382 vergleichbaren Gemeinden beläuft sie sich auf 14 305 und übersteigt damit den im letzten Jahr erreichten Höchststand um 9,9 Prozent. Diese Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist vor allem durch die Entwicklung in den Landgemeinden bedingt, deren Anteil am Total aller Bauvorhaben von 33,5 Prozent auf 39,9 Prozent (38,7 Prozent in 461 Gemeinden) anstieg, während jener der Städte von 66,5 Prozent auf 60,1 Prozent (61,3 Prozent) zurückgegangen ist. Der Anteil der Einfamilienhäuser verzeichnet eine leichte Erhöhung von 17,1 Prozent auf 18,1 Prozent (19,1 Prozent), derjenige der reinen Mehrfamilienhäuser dagegen eine Abnahme von 71,2 Prozent auf 65,7 Prozent (64,8 Prozent). Die genossenschaftlichen Bauvorhaben vereinigen noch einen Sechstel der Gesamtzahl auf sich (Vorjahr 27,5 Prozent). Die Finanzierung von rund neun Zehnteln aller Bauvorhaben wird aus privaten Mitteln bestritten gegenüber rund sieben Zehnteln im Vorjahr.

Um die Fortsetzung der Wohnbauförderung im Kanton Zürich

Am 22. September begründete H. Gerteis im zürcherischen Kantonsrat folgende *Motion:*

«Der Regierungsrat wird eingeladen, zu prüfen, wie dem herrschenden Mangel an Wohnungen mit tragbaren Mietzinsen abzuhelfen sei, dem Kantonsrat möglichst bald darüber Bericht zu erstatten und ihm die nötigen Anträge zu unterbreiten.»

Der Motionär stellte zunächst fest, die Zahl der neu erstellten Wohnungen habe im ersten Halbjahr 1951 den Rekord von 3083 erreicht. Dabei handle es sich vorwiegend um nichtsubventionierte Wohnungen. Nur rund 15 Prozent seien mit Subventionen erstellt worden. Es genüge aber nicht, daß überhaupt Wohnungen erstellt werden. Diese müßten auch zu Mietzinsen gemietet werden können, die in einem angemessenen Verhältnis zu den Löhnen stehen. Alle von den Mietämtern als leerstehend gemeldeten Wohnungen seien aber viel zu teuer. Dabei bleibe der Leerwohnungsstand ständig ungenügend. In Zürich seien am 1. September 0,07 Prozent leerstehende Wohnungen gemeldet worden, in Winterthur auf 1. August 0,09 Prozent. In Winterthur seien zurzeit 40 Familien in Notwohnungen untergebracht. Auf den 1. Oktober werde ihre Zahl wieder auf 70 steigen.

Er bezeichnete es als eine Schande für den Kanton Zürich, daß Arbeiter keine Wohnung finden können, während Weekendhäuschen erstellt werden, die das Drei- und Mehrfache eines Einfamilienhauses für einen Arbeiter kosten und die Herren in Autos herumfahren, die teurer sind als eine Arbeiterwohnung.

Zwischenrufe von freisinniger Seite veranlaßten ihn zu der Feststellung, daß die sogenannte «Freie Wirtschaft» nicht in der Lage sei, das Wohnungsproblem zu lösen und daß unsere gute Konjunktur zum großen Teil gerade den Eingriffen des Staates in die Wirtschaft zu verdanken sei.

Zum Schluß wies er auch auf ungesunde Erscheinungen im Bauwesen hin, die sich daraus ergeben, daß die Konkurrenz völlig ausgeschaltet wird. Er wünschte deshalb, daß die Regierung auch eine Verbilligung des Bauens durch Rationalisierungsmaßnahmen und bessere Preiskontrolle prüfe.

Die Motion wurde von der Regierung *zur Prüfung* entgegengenommen. *G.*

Wohnungsmarktlage anfangs September in Zürich

Laut Bericht des Statistischen Amtes der Stadt Zürich standen bei einem Gesamtwohnungsbestand von 120 097 Wohnungen deren 69 oder 0,07 Prozent leer. Eingeschlossen sind hiebei zehn zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Anfang August zählte man 49 Leerwohnungen oder 0,04 Prozent des damaligen Bestandes von 116 549 Wohnungen. 21 Einfamilienhäuser waren zum Verkauf bestimmt. Am oben erwähnten Stichtag, 1. September, war in den Stadtkreisen 3, 4 und 5 überhaupt keine freie Wohnung gemeldet, während beispielsweise in den Stadtkreisen 2, 7 und 9 je 0,23, 0,18 und 0,14 Prozent Leerwohnungen gezählt wurden; in absoluten Zahlen ausgedrückt: 25, 20 beziehungsweise 13 Wohnungen. Diese Zahlen bekommen erst ihre richtige Bedeutung, wenn man sich vor Augen hält, daß objektiv denkende Volkswirtschafter seit langem der Ansicht waren, der Wohnungsmarkt könne nur richtig spielen, wenn wenigstens 1,5 Prozent Leerwohnungen vorhanden seien. Das würde für Zürich ein Angebot von wenigstens 1800 Wohnungen bedeuten! Auch wenn man in Betracht ziehen mag, daß sich bestimmte Mietergruppen, so vor allem Neuverheiratete, heute im Gegensatz zu den Krisen- und Kriegsjahren unseligen Andenkens eine eigene Wohnung suchen, so bleibt noch eine starke Lücke vom faktischen zum theoretischen Leerwohnungsstand zu überwinden.

Recht aufschlußreich ist im übrigen die Tabelle des Statistischen Amtes, wenn man nach den *Mietpreisen* der freien Wohnungen frägt. Es stellt sich dabei heraus, daß unter den 89 Objekten, die zum Teil auch in «Arbeiter»-Quartieren liegen, kein einziges mit weniger als 2000 Franken Mietzins sich befindet. Dafür muß der wohnungssuchende Mieter bei 44 Wohnungen einen Mietzins von mehr als 3000 Franken auf sich nehmen, bei 26 einen solchen von 2501 bis 3000 und bei 9 einen Zins von 2001 bis 2500 Franken, oder er «kann» schließlich eines der zehn Einfamilienhäuschen kaufen — sofern er es «hat und vermag». So steht es in unserer größten Schweizerstadt mit dem Wohnungsmarkt, nämlich höchst unerfreulich! *St.*

Der Baukostenindex in der Stadt Zürich

Das Statistische Amt der Stadt Zürich teilt mit:

Der Zürcher Baukostenindex ist seit dem Februar 1951 um 11,5 auf 197,3 Punkte (1939 = 100) gestiegen. Damit hat er seinen im August 1948 erreichten *Höchststand* von 197,1 Punkten sogar noch etwas *überschritten* und steht um 17,8 Punkte über dem seitherigen Tiefpunkt von 179,5 Punkten vom Sommer 1950. Gegenüber der Vorerhebung ergibt das eine Steigerung um 6 und gegenüber dem erwähnten Tiefpunkt eine solche um 10 Prozent. Der Baukostenindex ist keine allgemein gültige Maßzahl für die Erstellungskosten beliebiger Bauten, wie Geschäftshäuser, Umbauten usw., sondern er gilt nur für *Wohnbauten* in der Art des Zürcher

Indexhauses. Als solches dient ein an der Zeppelinstraße stehendes Doppelmehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen, für welches die Baukosten zweimal jährlich nach Offerten von rund hundert Baufirmen berechnet werden. Diese auf die Basis 1939 bezogenen Baukosten stellen den Zürcher Baukostenindex dar.

Die *Rohbaukosten* stiegen in den abgelaufenen sechs Monaten von 180,2 auf 191,7 Punkte (um 6,1 Prozent), die *Innenausbaukosten* von 191,8 auf 202,9 Punkte (um 5,6 Prozent), womit sie nun mehr als doppelt so hoch sind wie in der Vorkriegszeit, und die *Übrigen Kosten* von 180,9 auf 193,7 Punkte (um 7,6 Prozent). Die Verteuerung der Baukosten wurde hauptsächlich durch Materialpreisaufschläge bewirkt. Überdurchschnittliche Verteuerungen zeigen die Zimmerarbeiten um 12,5 Prozent, die Jalousieladen und Rolljalousien um 11,9 Prozent (Holzpreisaufschlag), ferner die Malerarbeiten um 15,9 Prozent (Hausse für Weißfarben, insbesondere Zinkweiß) sowie die Ausheizung von 17,8 Prozent (seit Februar 1951 ist der Zentnerpreis für Zürcher Brechkoks von Fr. 16.30 und Fr. 19.20 gestiegen).

Die *elektrischen Installationen* zeigen als einzige Arbeitsgattung eine kleine Kostensenkung um 1,1 Prozent. Diese ist darauf zurückzuführen, daß im Februar — wegen der sich damals rasch folgenden Preisaufschläge — die Offerten für Elektromaterial mit einem generellen Aufschlag von 5,5 Prozent auf den Tarifpreisen berechnet worden sind, im August dagegen die Materialpreisaufschläge wieder auf jeden einzelnen Tarifpreis entsprechend den Berechnungen des Verbandes Schweizerischer Elektroinstallationsfirmen kalkuliert wurden. Da nun im Indexhaus die Elektromaterialien mit den größten Preisaufschlägen verhältnismäßig wenig ins Gewicht fallen, hat die tarifmäßige Berechnung für den August eine etwas niedrigere Kostensumme ergeben als die Kalkulation mit generellem Preisaufschlag im Februar. Erwähnt sei noch der unveränderte Stand der Position «Baureinigung» als Folge der gleichgebliebenen Löhne der Putzfrauen.

Der nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) berechnete *Kubikmeterpreis* ist seit der Vorerhebung um Fr. 6.04 auf Fr. 102.56 oder um 6,3 Prozent gestiegen.

Sanierung der Wohnverhältnisse in Berggemeinden

In der Septembersession hat der Nationalrat eine Vorlage des Bundesrates auf Sanierung der Wohnverhältnisse in Berggemeinden gutgeheißen. Was die vom Rate zur Berichterstattung eingesetzte Kommission auf ihrer «Studienreise» für Wohnverhältnisse vorgefunden hatte, scheint, mindestens in den krassesten Fällen, jeder Beschreibung zu spotten. Es ist daher zu begrüßen, daß die Vorlage einmütig gutgeheißen wurde. Danach kann der Bund die Kantone in ihren Maßnahmen zur Sanierung, das heißt zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse für minderbemittelte und kinderreiche Familien durch Beiträge bis zu 25 Prozent der anrechenbaren Kosten, höchstens 4000 Franken unterstützen, sofern der betreffende Kanton mindestens den gleichen Beitrag ebenfalls leistet. Mit Recht wurde jedoch im Rate bemerkt, daß in so manchen Fällen die Gewährung von solchen Beiträgen nicht die wichtigste Maßnahme sein werde, daß vielmehr die Öffentlichkeit nicht darum herumkommen werde, den Bewohnern unserer Berggegenden vor allem auch genügendes Einkommen zu sichern. Ein Postulat, das den Bundesrat einlädt, die Möglichkeiten der Arbeitsbeschaffung zu prüfen, wurde daher ebenso einstimmig angenommen wie die Vorlage selbst.

UMSCHAU

Alt Stadtammann Dr. K. Naegeli †

In St. Gallen verstarb in seinem 71. Lebensjahr alt Stadtammann Dr. Konrad Naegeli. Der Verstorbene war lange Jahre Mitglied und Vizepräsident unseres Verbandes. Er nahm an unseren Tagungen und Sitzungen mit großer Regelmäßigkeit teil und sprach auch, auf Grund seiner reichen Erfahrung aus seinem Verwaltungsbezirk, immer ein gewichtiges Wort, das um so eher Beachtung fand, als seine sachliche Einstellung zu den uns beschäftigenden Fragen auch von weltanschaulich und politisch Andersdenkenden anerkannt werden mußte. Da er gleichzeitig als langjähriger Präsident des schweizerischen Städteverbandes amtete, hörte man seine klaren und gut untermauerten Voten mit der Gewißheit an, daß sie sich aus vielfacher praktischer Erfahrung heraus gebildet hatten. Sein Rücktritt aus dem Verband hinterließ eine fühlbare Lücke, und ohne Zweifel werden ihm die Vorstandsmitglieder sowohl als die Besucher unserer Jahrestagungen ein gutes Andenken bewahren.

25 Jahre Baugenossenschaft Waidberg-Zürich

Die Baugenossenschaft Waidberg-Zürich kann dieses Jahr auf ihr 25jähriges Bestehen zurückblicken. Der Vorstand der «Waidberg» hat eine sehr beachtenswerte, von Vizepräsident Ernst Marti verfaßte Jubiläumsschrift herausgegeben, die zu den besten Dokumentationen über den genossenschaftlichen Wohnungsbau gehört.

Neben einleitenden Betrachtungen über die Entstehung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues in Zürich und der Gründungszeit der «Waidberg» findet die baugeschichtliche Entwicklung der unter Leitung ihres Gründer-Präsidenten, Eduard Billeter, stehenden Baugenossenschaft eine sehr instruktive Darstellung. Erfreulich ist, daß die «Waidberg»,