Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 7 (1932)

Heft: 8

Artikel: Ein Index der Baukosten für Zürich

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100741

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: 13.07.2025

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

wohnungen rund 5,2 Proz., bei den Neuwohnungen rund 7 Proz. Bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen werden also die Durchschnittssätze von 7,7 Proz. bei Altwohnungen und 11 Proz. bei Neuwohnungen nicht erreicht. Die Einkommensschrumpfung ist aber wesentlich grösser als die Mietsenkung, so dass also hier das Missverhältnis von Miete und Einkommen in verschärftem Masse in Erscheinung treten und zu noch grösseren Schwierigkeiten in der Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnraumes führen muss, wenn nicht bald von Staatsseite die erforderlichen Gegenmassnahmen getroffen werden.

«Rheinische Blätter für Wohnungswesen».

Ein Index der Baukosten für Zürich

Die Höhe der Baukosten beschäftigt seit der Kriegszeit, insbesondere seit 1920 alle Welt. Während aber eine grosse Zahl von Ländern mit ihrem Index der Kosten der Lebenshaltung die Höhe der Kleinhandelspreise festzustellen versucht, verfügen nur wenige Stellen — Städte — über einen Index der Baukosten. In der Schweiz stellt das Statistische Amt der Stadt Bern seit 1918 einen solchen Index auf; in Basel ist von 1915—19 eine Berechnung der Baukosten erfolgt, und dann haben noch ein halbes Dutzend europäischer Städte Baukostenindexe errechnen lassen.

Und nun legt das Statistische Amt der Stadt Zürich einen eigenen Index der Baukosten vor (Statistik der Stadt Zürich, Heft 38) und erwirbt sich damit unleugbare Verdienste. Die Erstellung eines solchen Indexes erheischt ausserordentlich viel Zusammenarbeit zwischen Baufachleuten und Statistischem Amt, und so darf man sich nicht wundern, dass die Anfänge der Vorarbeiten noch in die Zeit 1920 zurückgehen, da Dr. H. Thomann dem Statistischen Amt vorstand. Sie wurden dann von Dr. Brüschweiler weitergeführt, und Dr. Senti hat die Arbeit nun zu Ende gebracht.

Man kann die Bewegung der Baukosten auf verschiedene Arten verfolgen, entweder durch Ermittlung der Kosten einer bestimmten Gebäudeart auf den Kubikmeter umbauten Raumes, oder man wählt ein bestimmtes, als typisch anzusehendes Bauobjekt und stellt dessen Baukosten für eine Reihe von Zeitabständen fest. Das Statistische Amt hat sich zum zweiten Verfahren entschlossen und damit das Prinzip des gleichbleibenden Verbrauches angewendet. Sein Index gilt für ein Mehrfamilienhaus; die Baukostenbewegung von Geschäftshäusern, Fabriken wird durch diesen neuen Index nicht dargestellt. Es interessiert wohl, zu erfahren, dass der den Berechnungen zugrunde liegende Wohnhaustypus das Haus Schaffhauserstrasse 105 bildet, das zur «Birkenhof»-Kolonie gehört und 1925/26 von der Stadt erstellt wurde: ein Doppelmehrfamilienhaus mit acht Dreizimmerwohnungen und mittlerer, für stadtzürcherische Verhältnisse üblicher Ausstattung: eigene Küche und eigenes Badezimmer mit W. C., Ofenheizung, elektrischem Licht, Gasherd, Warmwasserversorgung für Küche und Badzimmer, Keller- und Windenanteil und gemeinsamer Waschküche mit Waschzentrifuge. Der für dieses Haus errechnete Index dürfte für die Wohnbaukosten-Entwicklung der Miethäuser überhaupt Geltung haben.

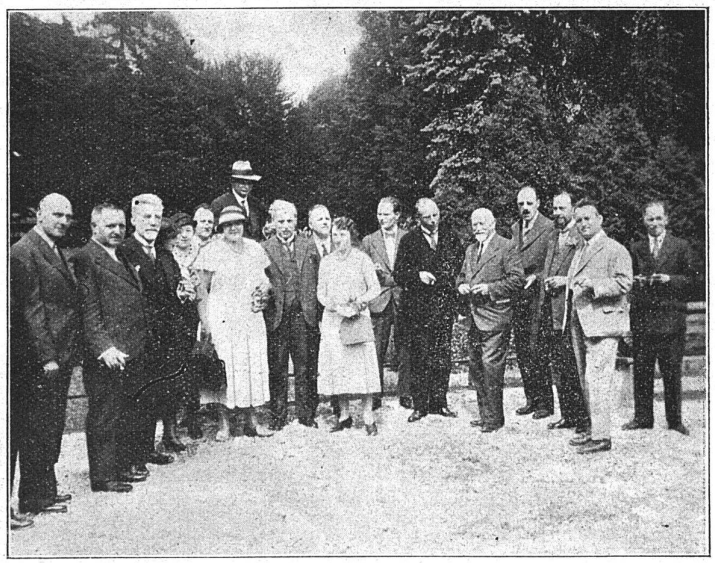
Für dieses Haus haben nun 100 von 150 angefragten Firmen Preisangaben geliefert, davon 76 für 13 Jahre. Insgesamt lagen 1123 «Offerten» vor, für die rund 15 000 Einzelpositionen durchgerechnet werden mussten. Hernach blieb dem Statistischen Amt eine Unsumme von Kontroll- und Rechnungsarbeit. Schliesslich wurde die Gesamtbausumme ermittelt, und zwar in methodisch wohlüberlegter Art. Die Baukosten für 1914 wurden hernach = **100** gesetzt und danach eben die Indexziffer für die Jahre 1920—1931 berechnet. Die absolute Summe der Baukosten ist völlig nebensächlicher Art; von Bedeutung sind lediglich die Verhältnis-, d. h. die Indexzahlen. Und nun die Ergebnisse:

1914	100		32.62
1920	248,8	148,8	81.24
1922	200,6	— 11,9	65.24
1924	182,1	— 3,2	59.40
1926	166,7	— 3,5	54.30
1928	161,1	— 1,0	52.47
1930	154,0	— 2,6	50.39
1931	149,9	— 2,7	49.08

Was heisst das? Von 1914 bis 1920 eine Baukostenteuerung von rund 150 Prozent, seither ein Rückgang, und 1931 noch eine Teuerung von rund 50 Prozent. — Von besonderem Interesse ist nun noch der Preisverlauf der einzelnen Arbeitsgattungen. Die Teuerung beträgt gegen 1914 für den Rohbau 47 Prozent, den Ausbau 55 Prozent, die übrigen Kosten 39 Prozent (Architektenhonorar, Bauzinsen, Gebühren).

Maurer- und Kanalisationsarbeiten	46,6
Kunststeinarbeit	54,1
Zimmerarbeit	41,1
Spenglerarbeit	80,2

Der Int. Verband für Wohnungswesen (Sitz Frankfurt a. M.) auf seiner Studienreise durch die Schweiz



Die Gäste in Basel

Dachdeckerarbeit	61,3
Gipserarbeit	94,4
Glaserarbeit	45,0
Schreinerarbeit	76,1
Schlosserarbeit	9,8
Beschlägearbeit	44,2
Wand- und Bodenbeläge	58,9
Parkettarbeit	61,9
Hafnerarbeit	49,2
Sanitäre Installation	47,7
Gasherde	52,4
Elektrische Installation	24,4
Boiler	20,3
Malerarbeit	83,8
Tapeziererarbeit	95,5
Werkleitungen, Kanalisationsanschluss	36,7
Gebühren	72,9
Architekt und Bauleitung	39,2
Bauzinse	32,3

Die Angehörigen der einzelnen Erwerbsarten des Baugewerbes werden diese Einzelheiten nicht weniger interessieren als den Bauherrn und die Architekten. Ohne Kenntnis der Lohnanteile an den Arbeiten und der sonstigen Verhältnisse in den einzelnen Gewerben ist ein Urteil über die Höhe dieser so stark voneinander abweichenden Teuerungssätze nicht zulässig. Die Arbeit des Statistischen Amtes gibt hierüber zum Teil nähere Auskunft. Der hohe Ansatz für Gebühren mag immerhin hervorgehoben werden.

Die vorliegende Arbeit ermöglicht übrigens auch eine prozentuale Aufteilung der einzelnen Arbeiten auf den gesamten Bau. Was noch fehlt, aber auch nur durch einlässliche Untersuchungen durchgeführt werden kann, ist der Lohnanteil an den einzelnen Arbeiten.

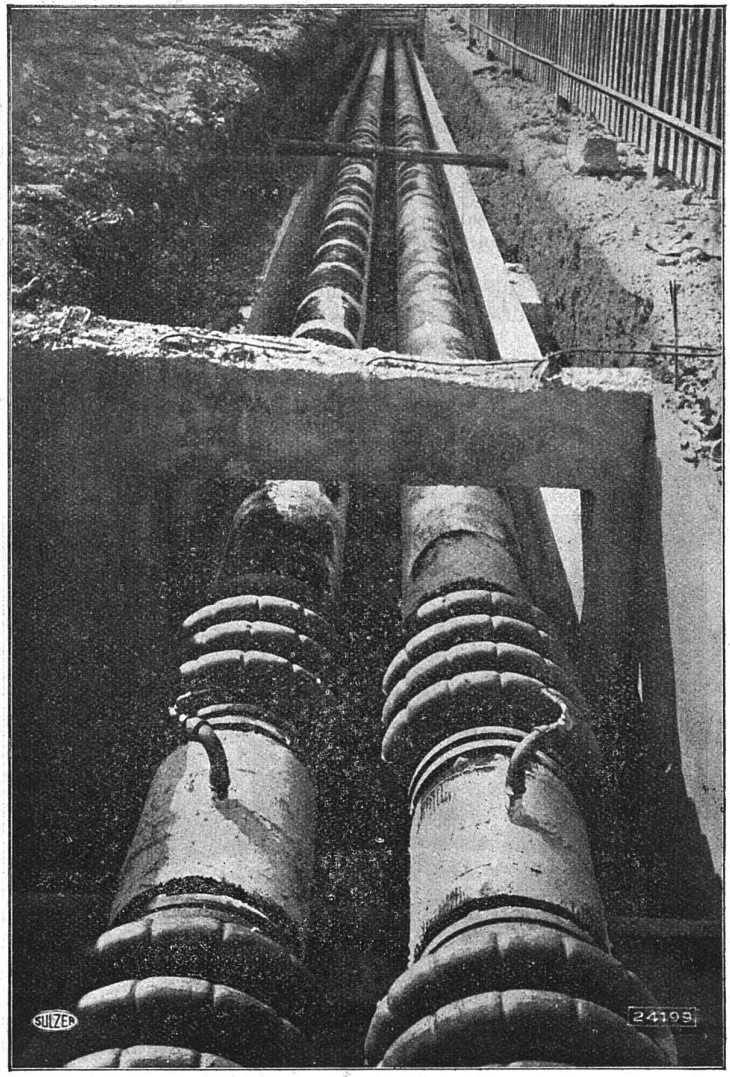
Zum Schluss gibt die Veröffentlichung des Statistischen Amtes eine Darstellung der Entwicklung der Arbeitslöhne und Baumaterialienpreise.

Die Erhöhungen in den Lohnansätzen betragen seit 1914 bei Maurern 165 Proz., Handlangern 180, Steinarbeitern 115, Zimmerleuten 155, Dachdeckern 141, Spenglern 133, Gipsern 152, Schreinern 133, Anschlägern 160, Schlossern 158, Plattenlegern 132, Parkettlegern 167, Elektromonteuren 143, Monteuren 137, Malern 122, Tapezierern 134 Prozent.

Bei solchen Ansätzen können natürlich — auch bei einer starken Verbilligung der Materialien — die Baukosten nicht unter ein gewisses Mass sinken, dieses hängt eben vom Anteil der Lohnkosten bei den einzelnen Arbeiten ab. Die Baumaterialpreise weisen 1931 noch folgende Teuerung auf:

Backsteine, normal 50 Proz., Biberschwanzziegel 84, Portlandzement 7, Hydr. Kalk 49, Baugips 114, Zementsand 63, Betonkies 34, Konstruktionsholz 25, Rundeisen 18 Proz.

Auch hier noch sehr ungleiche Teuerungsanteile! — Eine kleine Ausführung über die Bodenpreise kommt zum Schlusse, dass die Landerwerbungskosten von 1928—31 trotz teureren Bauplatzpreisen immer noch geringer sei als vor dem Krieg.



Röhren der Fernheizung
Bild 5

Ein Vergleich mit Bern ergibt pro 1931 einen Gesamtindex der Baukosten für Zürich 153 und für Bern 169. Schlüsse aus der Verschiedenheit dieser beiden Zahlen sind aber, wie der Bearbeiter Dr. Senti bemerkt, nicht ohne weiteres zu ziehen, da die Indexrechnung von Bern nicht auf genau gleichen Grundlagen wie in Zürich durchgeführt wird.

Und nun wird manch einer den Index der Wohnungsmieten, der 1931 für alle Wohnungen auf 208 stand — der Bauindet war niedriger: 150 — die Spannung zwischen beiden Zahlen kritisch beurteilen. Da wäre zu sagen, dass die beiden Indexe nicht vorbehaltlos miteinander verglichen werden können. Der Baukostenindex stellt auf einen seit 1914 gleichgebliebenen Bautypus ab; im Mietindex kommen u. a. auch die letzten Neuerungen in der Wohnungsaustattung zum Ausdruck. Ausserdem wird das Verhältnis der alten zu den neuen Wohnungen beständig verschoben. Eine Untersuchung der Mietpreissteigerung wird das Statistische Amt bekanntgeben.

Das ganze Heft stellt eine sehr wertvolle Arbeit dar. Dieser Auszug möchte zu dessen Studium anregen. «N. Z. Z.»

Bausparkassenverbot

Das Reichsaufsichtsamt für Bausparkassen hat in der Senatssitzung vom 1. Juni unter anderem der Bausparkasse «Säntis», erster deutsch-schweizerischer Hypotheken- und Bauspargesellschaft m. b. H., Geschäftsitz Wiesbaden, den Geschäftsbetrieb untersagt. Ausserdem wurde bei ihr die Einsetzung eines Vermögensverwalters angeordnet und ein Zahlungsverbot erlassen. Diese Bausparkasse war hervorgegangen aus der «Heimat», Bau- und Hypothekenspargesellschaft in Wiesbaden. Sie hat seinerzeit in der Schweiz erhebliche Propagandatätigkeit entfaltet.

HOF UND GARTEN

Im August darf im Obstgarten nicht versäumt werden, die Baumstützen auf ihre Tragfähigkeit nachzusehen, das Fallobst für die Gelée-Bereitung aufzulesen und das Frühobst kurz vor der völligen Reife abzunehmen. Spaliere müssen gepflegt werden. Aepfel aufs schlafende Auge okuliert werden, im Gemüse- und Blumengarten muss bei trockenem Wetter fleissig gegossen und gespritzt werden, bei gleichzeitiger Auflockerung des Bodens. Kopfsalat, Endivien, Winterkohl müssen ausgepflanzt werden, Blumenkohl und Wintersalat sollen zum Ueberwintern ausgesät werden. Endivien binden, Zwiebeln ausnehmen; neue Erdbeerbeete anlegen (Anleitung dazu unten).

Zur kommenden Erdbeerpflanzung.

Im Garten werden nach und nach abgeerntete Beete zur Neupflanzung frei. In einem rationell geführten Nutzgarten darf es über die ganze Vegetationszeit keine leerstehenden Beete geben und so muss dann der Bepflanzungsplan für den Monat August auch auf die Neupflanzung hinweisen. Je früher die Neuanpflanzung der jungen gutbewurzelten Erdbeerausläufer vorgenommen werden kann, um so eher ist im kommenden Jahre eine annähernde Vollernte zu erwarten. Eine zu alte Erdbeeranlage ist nicht mehr rentabel, sieht meistens auch unordentlich aus, ergibt schwachwüchsige Nachkommenschaft und macht dem Pfleger wenig Freude.

Die alte Regel, dass Erdbeeranlagen alle drei Jahre neu angelegt werden müssen, hat nur bis zu einem gewissen Grade seine Richtigkeit. Es hängt das Alter einer Erdbeeranlage ganz von der Sortenwahl ab, dann auch von der mehr oder weniger guten Pflege, die einer solchen Anlage zu teil wurde. Es gibt erfahrungsgemäss Sorten, die alle zwei Jahre umgepflanzt werden müssen, sollen sie eine fortwährende Höchstleistung bringen; ein Grossteil liefert im dritten Jahre noch normale Erträge, vorausgesetzt guter Pflege, während einige Sorten bei 4—5 Jahren am gleichen Standort sich immer noch als rentabel erweisen. Also spricht die richtige Sortenwahl und Kenntnis eine nicht unwichtige Rolle zur guten Ertragsfähigkeit einer Erdbeeranlage. Ueber geeignete Sorten soll in einer nächsten Nummer berichtet werden.

Ab Mitte August ist es meist möglich, aus den Gärtnereien starke, gut wurzelballenhaltende Erdbeerabsenker zu erhalten, denn nur bestbewurzelte Pflanzen liefern Gewähr für ein sicheres und rasches Anwachsen. Zum Anpflanzen warte man möglichst bis zu einem Regentage, andernfalls wähle man wenigstens trübe Tage oder Abendstunden.

Die zur Aufnahme bestimmten Beete haben eine Breite von 1.20 m. Starkwüchsige Sorten und solche, welche mindestens drei Jahre auf einem Beet verbleiben können, werden in drei Reihen und 40 cm Abstand in den Reihen ausgepflanzt, von schwachwüchsigen Sorten und solchen die nur zwei Jahre am gleichen Standort verbleiben, kommen auf ein Beet gleicher Breite vier Reihen zur Anpflanzung. Ein Abstand von 35 cm in den Reihen ist genügend.

Die Beete müssen tief umgegraben und gut gedüngt sein. Als geeigneter Dünger kommt verrotteter Kuhdung in erster Linie in Betracht, doch wird dieser nicht überall leicht erhältlich sein. Da behilft sich der Gartenbesitzer mit einem passenden Ersatzdünger. Torfmull, der in landwirtschaftlichen Genossenschaften und Baumaterialienhandlungen meist erhältlich sein wird, ist gut zu zerreiben, und mit Wasser anzufeuchten. In diesem Zustand wird er in kleine Erdgruben oder Wasserbehälter gebracht und vollständig mit Jauche durchtränkt. So behandelter Torfmull erfüllt seinen Zweck im Garten wie der beste Mist, ist zugleich sehr humusbildend und den jungen Erdbeerpflanzen sehr zuträglich. Nach dem Umgraben der Beete wird der Torfmull in starker Schicht auf die zur Erdbeerpflanzung bestimmten Beete aufgetragen und nachträglich mit dem Kräuel gut eingeharkt. In so vorbereiteten Boden wachsen die jungen Pflänzchen rasch zu starken Exemplaren heran, die im kommenden Jahre auf eine reiche Ernte hoffen lassen.

Nach der Pflanzung ist besonders über die Trockenheit reichlich für gleichmässige Feuchtigkeit zu sorgen, ein Ueberspritzen des Abends mit gestandenem Wasser hilft mit zur Massenbildung gesunden Laubes. Nach dem genügenden Anwachsen giesst man gleichzeitig jede Woche bis Ende September einmal mit einer Lösung von Superphosphat, 2 gr auf einen Liter Wasser, zur guten Vorbereitung der Blütenknospen für die kommende Ernte. C. Fotsch.

LITERATUR

Internationale Mitteilungen über Wohnungswesen und Städtebau, Nr. 29.

Das vorliegende Heft der Mitteilungen enthält interessante Berichte über Städtebau-Unterricht in Polen, Holland und Spanien. Die Berichterstatter sind Herr Professor Tadeusz Tolwinski, Warschau, Herr Professor M. J. Granpré Molière, Rotterdam und Herr Profesor César Cort, Madrid. Man gibt wertvolle Hinweise über die Gründung und Verwaltung der verschiedenen Schulen, die Zulassung der Studenten, den Studiengang, die Kursgelder, die Prüfungen und die Diplome. Der Dr. Ugo Beretta, Rom, hat einen Bericht über den Wohnungsbau durch Eisenbahnergesellschaften in Italien beigestellt. Er gibt Aufschluss über Finanzierung, Organisation, Verwaltung, Schaffung von Genossenschaften, Häusertypen usw. Das Heft enthält auch einen Bericht von Herrn Architekt Hans Burkart über den Städtebau in der Sowjetunion. Jeder Bericht ist in englischer, französischer und deutscher Sprache wiedergegeben.

Genaue Auskünfte über die internationale Mitteilungen und die Mitgliedschaft des Verbandes erteilt der Internationale Verband für Wohnungswesen und Städtebau, 25 Bedford Row, London, W. C. 1.

Velhagen & Klasings Monatshefte.

Ein rechtes Ferienheft voll heiterer Beiträge und anregender Fragen ist das soeben erschienene Augustheft von Velhagen und Klasings Monatsheften. Eine abenteuerliche Urlaubsgeschichte erzählt E. A. Greeven: «... und ausserdem