

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 27 (1952)
Heft: 4

Artikel: Der Zürcher Baukostenindex am 1. Februar 1952
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102357>

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: 02.04.2025

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

Förderung des Wohnungsbaues im Kanton Zürich

Seit dem Jahre 1948, in dem der Leerwohnungsbestand im Kanton Zürich mit 0,03 Prozent seinen tiefsten Stand erreichte, hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt insofern etwas verbessert, als auf den 1. Dezember 1951 0,19 Prozent aller Wohnungen leer standen. Sie ist aber bei weitem noch nicht normal, denn von einem normalen Wohnungsmarkt könnte erst dann gesprochen werden, wenn in städtischen Verhältnissen 1,5 bis 2 Prozent und in ländlichen Verhältnissen wenigstens 1 Prozent der Wohnungen leer stehen würden. Dazu kommt, daß für die angebotenen Wohnungen fast durchweg Mietzinse verlangt werden, die zu den durchschnittlichen Arbeitseinkommen in keinem tragbaren Verhältnis stehen. Am 1. Dezember 1951 wurden im ganzen Kanton 390 Wohnungen zur Vermietung angeboten, wovon 284 zu einem Mietzins über 2000 Franken. Der Mangel ist deshalb besonders groß bei den Wohnungen mit «normalen» Mietzinsen. Er ist größer in Ortschaften mit städtischen Verhältnissen als auf der Landschaft. In Winterthur stand am 1. März 1952 eine einzige Wohnung – eine Einzimmerwohnung – leer. Und in der Stadt Zürich wurden am 1. Februar 1952 nur 25 Wohnungen, bei einem Gesamtbestand von 122 374 Wohnungen, zu einem Mietzins bis zu 2000 Franken zur Vermietung angeboten.

Dazu kommt, daß noch viele Familien in durchaus ungenügenden Wohnungen hausen müssen. Im ganzen Kanton gibt es noch 454 Notwohnungen und Wohnungen in Baracken. Die Zahl der Wohnungen mit unhygienischen Verhältnissen wird nicht festgestellt.

Diese Zustände bestehen im Kanton Zürich trotz einer sehr großen Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren. Im Jahre 1948 wurden 5537 Wohnungen, wovon 1447 ohne Subvention, im Jahre 1950 4805 Wohnungen, wovon 2376 ohne Subvention, und im Jahre 1951 7379 Wohnungen, wovon rund drei Viertel ohne Subvention, erstellt. Ende 1951 standen noch über 5000 Wohnungen im Bau. Wir glauben aber nicht, daß ihre Fertigstellung zu einer wesentlichen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen wird.

Der Mangel an billigen Wohnungen wird verschärft durch den Abbruch alter Häuser und deren Ersetzung durch Geschäftshäuser, Werkstätten oder moderner, sehr teurer Wohnhäuser. Durch Abbruch und Brand gingen zum Beispiel der Stadt Zürich im Jahre 1950 238 Wohnungen verloren, von denen nur 15 zu einem Mietzins über 2000 Franken vermietet waren. Drei Viertel aller abgebrochenen Wohnungen waren solche mit einem monatlichen Mietzins unter 100 Franken.

Der Notlage, in der sich die Wohnungssuchenden mit bescheidenem Einkommen befinden, kann nur durch eine weitere Förderung des Wohnungsbaues durch den Kanton und die Gemeinden gesteuert werden. Darum hat der Kantonsrat im November 1951 mit großer Mehrheit beschlossen, in das Budget 1952 einen Kredit von 2 Millionen Fran-

ken zur Förderung des Wohnungsbaues auf Grund des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaues vom 22. November 1942 einzusetzen. Aus diesem Kredit kann der Bau von etwa 500 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, entweder durch Gewährung von verzinslichen oder unverzinslichen Darlehen oder durch Ausrichtung von einmaligen, nicht rückzahlbaren Beiträgen gefördert werden. Da dies offensichtlich nicht genügt, beschloß der Regierungsrat am 28. Februar 1952, dem Kantonsrat eine Vorlage zu einem Gesetz über die *zusätzliche* Förderung des Wohnungsbaues vorzulegen. Diese verlangt für die Jahre 1952 und folgende einen Kredit im Betrage von 8,5 Millionen Franken zur Gewährung von Darlehen im 2. oder 3. Pfandrange. Diese können verzinslich oder unverzinslich, höchstens aber zum Zinssatz für I. Hypotheken der Zürcher Kantonalbank, und bis zu einer Belehnungsgrenze von 90 Prozent der Anlagekosten, gewährt werden. Mit solchen Darlehen kann auch der allgemeine Wohnungsbau gefördert werden. Es ist vorgesehen, Darlehen auszurichten, die eine gleiche Verbilligung der Mietzinse erwirken, wie sie bisher durch den Barbeitrag von 10 Prozent für den sozialen und von 5 Prozent für den allgemeinen Wohnungsbau erreicht wurde. Bisher wurde einem Barbeitrag von 1000 Franken ein Darlehen von 1750 Franken gleichgesetzt. Man rechnet damit, daß mit den 8,5 Millionen Franken der Bau von ungefähr 1500 Wohnungen gefördert werden kann.

Die Darlehen müssen zurückbezahlt werden. In der bisherigen Praxis wurde in der Regel eine jährliche Amortisation von 2 Prozent des ursprünglichen Darlehensbetrages vorgeschrieben. Die zurückbezahlten Beträge fließen wieder in die Staatskasse, so daß die Regierung nicht einen Ausgabenkredit von 8,5 Millionen verlangt, sondern nur einen Kredit für die Deckung des Zinsausfalles und allfälliger Kapitalverluste, also einen Kredit in nicht vorher bestimmbarer Höhe.

Grundsätzlich wird die Gewährung der Unterstützung durch den Kanton von einer gleich hohen Leistung der Gemeinde abhängig gemacht. Nach bisheriger Praxis wurde für Wohnbauten in Gemeinden mit hoher Steuerbelastung jedoch ein Teil des Gemeindebeitrages vom Kanton übernommen. Die Gemeinde kann ihre Unterstützung auch in einer andern Form gewähren.

Da damit zu rechnen ist, daß der Wohnungsbau für minderbemittelte und kinderreiche Familien auch in einer ferneren Zukunft immer wieder durch den Kanton und die Gemeinde gefördert werden muß, wäre es sicher die einzig richtige Lösung, wenn die aus den gewährten Darlehen zurückfließenden Beträge sowohl beim Kanton als auch bei den Gemeinden einem Fonds zur Förderung des Wohnungsbaues zugewiesen würden, damit nicht immer wieder neue Kredite vom Volk verlangt werden müßten. Gts.

Der Zürcher Baukostenindex am 1. Februar 1952

(Mitteilung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich)

Der vom Statistischen Amt der Stadt Zürich halbjährlich ermittelte Baukostenindex zeigt an, wie sich die Erstellungskosten von Mehrfamilienhäusern vom Typ des Zürcher Indexhauses gegenüber 1939 verändert haben. Als Indexhaus dient ein im 6. Stadtkreis an der Zeppelinstraße stehendes

Doppelmehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen. Der Indexberechnung liegen die Offerten von rund hundert Baufirmen zugrunde, aus denen hervorgeht, zu welchen Preisen die einschlägigen Arbeiten am 1. Februar ausgeführt worden wären.

Der Baukostenindex ist seit August 1951 von 197,3 auf

202,4 Punkte (1939 = 100) gestiegen. Er hat damit den in der Vorerhebung erreichten Höchststand um 5,1 Punkte oder 2,6 Prozent überschritten. Im Vergleich zum Stand vom Sommer 1950, als der Index auf 179,5 gefallen war, ergibt sich eine Steigerung um 22,9 Punkte oder 12,7 Prozent.

Die Rohbaukosten erhöhten sich seit August 1951 von 191,7 auf 197,7 Punkte (um 3,1 Prozent), die Innenausbaukosten von 202,9 auf 207,0 Punkte (um 2,0 Prozent) und die übrigen Kosten von 193,7 auf 199,5 Punkte (um 2,9 Prozent). Der neuerliche Anstieg der Baukosten, der nicht das Ausmaß der vom Februar bis August 1951 eingetretenen Erhöhung erreichte, ist bei den Erd-, Maurer- und Zimmerarbeiten auf Materialpreisaufschläge zurückzuführen, im Metallgewerbe, bei den Schreiner- und Plattenlegerarbeiten außerdem auch auf Lohnerhöhungen. Gegenüber der Vorerhebung haben sich die Ausheizung sowie die Jalousieläden und Rolljalousien am stärksten verteuert (um 6,8 bezie-

ungsweise 6,6 Prozent), überdurchschnittliche Erhöhungen zeigen ferner die Schreinerarbeiten um 5,3 Prozent, die Glaser- und Tapeziererarbeiten um je 4,7 Prozent, die Gärtnerarbeiten um 4,0 Prozent. Auch Zimmerarbeiten, Werkanschlüsse, Erd-, Maurer- und Kanalisationsarbeiten sowie die Kosten der Zentralheizungsinstallation sind stärker angestiegen als der Gesamtindex. Demgegenüber blieben die Kosten für Kochherd und Boiler sowie für Schlosser- und Gipserarbeiten praktisch unverändert. Die Malerarbeiten, die vom Februar bis August 1951 am stärksten aufgeschlagen hatten, zeigen nun als einzige Gruppe eine Ermäßigung um 1,8 Prozent.

Der nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) berechnete Kubikmeterpreis ist seit August 1951 um Fr. 2.58 auf Fr. 105.14 oder um 2,5 Prozent gestiegen.

Um die Fortführung der Eidgenössischen Preiskontrolle

Ende dieses Jahres fallen bekanntlich die außerordentlichen Vollmachten des Bundesrates dahin. Mit ihnen würde auch die Eidgenössische Preiskontrolle praktisch das Zeitliche segnen. Das ist nun eine Aussicht, die man nur mit größter Besorgnis ins Auge fassen kann. Um die Folgen zu ermessen, braucht man etwa nur an den Wohnungsmarkt und die zurzeit noch stark auseinanderklaffenden Mietzinse für Alt- und Neuwohnungen zu denken. Denn mit der Preiskontrolle käme automatisch auch die Kontrolle der Mietzinse in Wegfall, was eine allgemeine Verteuerung der Mieten sowohl für Wohnungen als für Ladenlokale zur unvermeidlichen Folge hätte und die schon in gefährliche Höhe getriebenen Lebenskosten noch weiter ansteigen lassen müßte. Mit einer solchen Entwicklung wäre um so bestimmter zu rechnen, als zugleich auch die noch in vielen andern Wirtschaftssektoren bestehenden Preisbindungen dahinfallen. Denn wiewohl die Eidgenössische Preiskontrolle in den letzten beiden Jahren Gegenstand drastischer Abbaumaßnahmen war, bestehen noch auf vielen wichtigen Sachgebieten Preisvorschriften oder wird die Preisgestaltung freigegebener Waren überwacht. Obendrein kann heute niemand sagen, wohin die Reise geht. Man denke nur an die durch den Koreakrieg auf so vielen Gebieten ausgelöste Preishausse, die ihre Wellen auch in unser Land geworfen hat. Ähnliche Ereignisse können sich jederzeit wiederholen; jedenfalls gilt es, für alle Eventualitäten gerüstet zu sein.

Es ist wohl selbstverständlich, daß unter diesen Umständen unmöglich daran gedacht werden kann, den Dingen einfach ihren Lauf zu lassen. Das wird erfreulicherweise auch im Bundeshaus eingesehen. Den Beweis hiefür bildet ein vom Volkswirtschaftsdepartement ausgearbeiteter

Vorentwurf zu einem Bundesbeschluß, der einen auf fünf Jahre befristeten Verfassungszusatz zum Gegenstand hat, mit dessen Hilfe die Preiskontrolle über das Ende des Jahres hinaus fortgeführt werden kann.

Ein solcher Zusatz ist darum nötig, weil der gegenwärtige Wortlaut der Verfassung dem Bund nirgends die Befugnis zu einer allgemeinen Preiskontrolle im Sinne des Vollmachtenbeschlusses des Bundesrates vom 1. September 1939 betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung gibt. Wohl bestände noch der Weg eines dringlichen Bundesbeschlusses, doch könnte, wie das Volkswirtschaftsdepartement in seinem Kreisschreiben hervorhebt, gegen ein solches Vorgehen mit einem gewissen

Recht eingewendet werden, die Dringlichkeit sei, nachdem der Weg eines Verfassungssatzes durchaus offensteht, heute noch gar nicht gegeben. Abgesehen davon, müßte ein solcher dringlicher Bundesbeschluß, wenn er länger als ein Jahr in Kraft bleiben soll, ebenfalls der Abstimmung von Volk und Ständen unterbreitet werden, wie dies auch jetzt der vorgeschlagene Bundesbeschluß notwendig macht.

Der Entwurf zu dem angestrebten Verfassungszusatz besteht aus acht kurzen Artikeln. Der erste dieser bestimmt, daß die Warenpreise, die Mietzinse für Liegenschaften und Räumlichkeiten sowie die Pachtzinse für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke der Kontrolle des Bundes unterstellt sind, was, wie auch im Kreisschreiben betont wird, gegenüber der vollmachtrechtlichen Preiskontrolle «eine starke Einschränkung» darstellt. Art. 2 ermächtigt den Bundesrat, Vorschriften über die im vorangehenden Artikel erwähnten Preise, Miet- und Pachtzinse zu erlassen, «um die Kosten der Lebenshaltung in einem angemessenen Rahmen zu halten». Da aber erfahrungsgemäß Höchstpreisvorschriften für sich allein vielfach unwirksam sind, erteilt Art. 2 dem Bundesrat darüber hinaus die Befugnis, «alle für eine wirksame Durchsetzung dieser Vorschriften geeigneten Maßnahmen zu ergreifen», worunter das Volkswirtschaftsdepartement zum Beispiel die Preisanschreibepflicht, die Möglichkeit, Vorschriften über Kündigungsbeschränkungen zu erlassen oder Preisausgleichsmaßnahmen zu treffen usw., versteht. Der gleiche Artikel sichert übrigens in Abs. 2 der Wirtschaft das Mitspracherecht, indem er bestimmt: «Der Bundesrat wird in der Regel vor dem Erlaß solcher Vorschriften und Maßnahmen eine aus Vertretern der verschiedenen Wirtschaftskreise des Landes zusammengesetzte Kommission anhören.»

Von besonderer Bedeutung ist sodann Art. 5. Dieser verpflichtet jedermann, «dem Volkswirtschaftsdepartement, seinen Organen sowie denjenigen der Kantone bezüglich der in Art. 1 aufgeführten Gebiete alle zweckdienlichen Auskünfte zu erteilen und allenfalls zu belegen». Die damit statuierte Auskunftspflicht findet auch auf die in Art. 1 nicht erwähnten Gebiete Anwendung, wenn der Bundesrat die Anordnung einer Untersuchung für notwendig hält. Endlich ermächtigt Art. 6 den Bundesrat, Widerhandlungen gegen die auf Grund des Beschlusses erlassenen Vorschriften und Maßnahmen mit Buße oder Gefängnis bis zu einem Jahr zu bedrohen. Die Möglichkeit der Abschöpfung widerrechtlicher Gewinne wird beibehalten, was sich, wie das