

Eine Statistik der Wohnungswechsel?

Autor(en): **Risch, G.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **88 (1970)**

Heft 34

PDF erstellt am: **26.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-84598>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Unzureichende Leerwohnungsstatistik

Einmal jährlich werden am 1. Dezember in den Gemeinden mit 2000 und mehr Einwohnern die leerstehenden Wohnungen gezählt. Daraus ergibt sich die *Leerwohnungs-ziffer*, die über den Prozentanteil der unvermieteten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand Aufschluss gibt. Diese Relation wird dann praktisch ein Jahr lang als Gradmesser der Wohnungsmarktlage betrachtet. Zur Beurteilung der Entwicklung von Angebot und Nachfrage im Laufe des Jahres bietet der Anfang Dezember ermittelte Leerwohnungsbestand jedoch *keine geeignete Basis*. Für die effektiven Vorgänge am Wohnungsmarkt besitzt er überhaupt keinen praktischen Aussagewert.

Erfahrungsgemäss befindet sich der Markt in *wesentlich stärkerer Bewegung*, als die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf den ersten Blick vermuten lassen könnte. Zum Beispiel werden Altwohnungen in grosser Zahl zur Wiedervermietung angeboten, auch wenn dieses Angebot nicht immer öffentlich wahrnehmbar ist, da die Vermittlung häufiger auf privaten Wegen als durch Ämter erfolgt.

So wurden in der Stadt Zürich im Winterhalbjahr 1968/69 insgesamt 7117 Umzüge registriert und während des ganzen Jahres waren es rund 12 000 Wohnungen, die durch Umzug frei wurden. Im Verhältnis zu dieser Mobi-

lität ist es unerheblich, wenn am 1. Dezember 1968 offiziell 799 Wohnungen als unvermietet gemeldet wurden.

In Basel wurden im Jahre 1968 durch Auszug 7209 Wohnungen für die Wiederbesetzung frei. Diese Zahl entsprach rund 8 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes, während die Leerwohnungs-ziffer mit 0,03 Prozent ermittelt wurde.

Die Leerwohnungsstatistik lässt demnach die Zahl der in Wirklichkeit disponiblen Wohnungen nicht erkennen. Sie ist jedenfalls bedeutend grösser, als sie statistisch ausgewiesen wird, was bei einer realistischen Gesamtbeurteilung der Marktlage mit in Rechnung gestellt werden muss. Nicht der erhobene Leerwohnungsbestand für sich ist ausschlaggebend, sondern die Würdigung *aller* wirksamen Faktoren.

Demnach wäre der Schluss zu ziehen, dass die Leerwohnungsstatistik womöglich ergänzt werden sollte durch eine

Statistik der Wohnungswechsel.

Damit gewänne man einen besser zutreffenden Einblick in die tatsächlichen Marktverhältnisse. Ein Ausbau der Wohnungsmarktstatistik nach dieser Seite entspricht einem tatsächlichen Bedürfnis. Mit seiner Erfüllung wären auch zweckmässigere Beurteilungskriterien in der Wohnungspolitik gegeben.

G. R.

Der Zürcher Baukostenindex am 1. April 1970

DK 69.003

Berechnungsmethode

Der Zürcher Baukostenindex, den das *Statistische Amt der Stadt Zürich*¹⁾ auf 1. April und auf 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 anfänglich das eingebaute Sechsfamilienhaus Zeppelinstrasse 59 in Zürich-Unterstrass (Baujahr 1932) und 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 vor 16 Jahren erstellten Indexhäuser nicht mehr in allen Teilen der veränderten 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 Standard angepasst. Durch diese *Modernisierung des Baubeschriebes* sind der Isolierwert der Aussenwände verstärkt, die Balkone vergrössert sowie die Fassaden und Fenster der Indexhäuser neu gestaltet worden. Ferner sind nun die Wohnungen mit modernen Einbauküchen und Kühlschränken ausgerüstet; die Holzrolläden wurden durch Aluminiumrolläden ersetzt, und statt der bisherigen Fernheizung erhielt jeder Block eine Zentralheizung mit kombinierter Warmwasserversorgung. Der bisherige Heizungsanbau wurde in eine Rollgarage umgewandelt. Die Ausführung der Luftschutzräume entspricht den ab 1969 geltenden Vorschriften. Der Zürcher Baukostenindex beruht auf detaillierten Offer-ten, die dem Statistischen Amt von rund 220 – früher 150 – Bau-firmen eingereicht werden.

Gliederung nach Kostenarten gemäss BKP (Baukostenplan CRB)

Die Aufgliederung nach Kostenarten (Arbeitsgattungen) erfolgte vom Oktober 1966 bis Oktober 1969 nach dem provisorischen Baukostenplan 1966 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung. Das als Entwurf veröffentlichte

Schema wurde 1969 durch eine zweite Fassung ersetzt, in der zahlreiche Anregungen aus der Praxis berücksichtigt worden sind.

Dieser *Baukostenplan (BKP) 1969 der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung*, an dessen Ausarbeitung auch das Statistische Amt der Stadt Zürich beteiligt war, bildet nun die Grundlage für die Gliederung der Zürcher Baukosten auf der Basis 1. Oktober 1966 = 100. Jede Hauptgruppe und jede Kostenart ist in den Anhangtabellen mit der entsprechenden BKP-Nummer bezeichnet. Wie oben erwähnt, wurden als Indexhäuser reine Wohnbauten ausgewählt. Die BKP-Systematik ist jedoch auf alle vorkommenden Gebäudetypen ausgerichtet, berücksichtigt somit auch die in Industriebauten, Geschäftshäusern, Schulgebäuden usw. vorkommenden Arbeitsgattungen. Die im Baukostenindex aufgeführten Kostenarten bilden daher nur einen Ausschnitt aus der umfassenden Systematik des Baukostenplanes 1969. Nachdem im Zürcher Baukostenindex die Aufwendungen für das Land nicht erfasst werden, fällt die BKP-Gruppe 0 «Grundstück» zum vornherein weg. Mit Ausnahme der Kostenart 171 «Pfählungen» ist ferner die ganze Gruppe 1 «Vorbereitungsarbeiten» im Index nicht vertreten. In der Gruppe 2 «Gebäude» fehlen sodann 212 «Montagebau in Beton und künstlichen Steinen», 213 «Montagebau in Metall», 223 «Blitzschutz», 245 «Klimaanlagen», 246 «Kälteanlagen». Da die Indexhäuser nicht mit Lift ausgerüstet sind, ist auch die Gruppe 26 «Transportanlagen» in den Indextabellen nicht vertreten. Ferner fehlt im Index auch die Hauptgruppe 3 «Betriebs-einrichtungen», die im BKP-Schema für die über den konventionellen Einrichtungsstandard hinausgehenden Kosten für Betriebs-einrichtungen vorgesehen ist. Unter den Umgebungsarbeiten figurieren nicht im Baukostenindex die Gruppen 40 «Erdarbeiten», 43 «Strassen, Plätze» sowie 44 «Gleisanlagen». Auch die BKP-Gruppe 5 «Baunebenkosten» kann in den Indexberechnungen nur teilweise berücksichtigt werden, ebenso die mobile Einrichtungsgegenstände umfassende Gruppe 9 «Ausstattung». Soweit Gruppenwerte angegeben sind, stellen sie die Zusammenfassung der anschliessend aufgeführten Einzelkostenarten dar; ihr

¹⁾ Statistisches Amt der Stadt Zürich, Napfgasse 6, 8001 Zürich, Tel. 051 / 34 87 20