

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 10 (1935)
Heft: 7

Artikel: Wer trägt die Reparaturkosten bei Wohnungswechsel?
Autor: Steinmann, Paul
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100944>

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>

spielt. Während der Mietdauer ein und desselben Mieters ist es aber gar nicht notwendig, alljährlich zu weisseln. Entscheidend ist vielmehr die Art der Bewerbung und die dadurch entstehende Abnutzung der Weisselung infolge des Dampfes. Es kommt vor, dass Küchen schon nach ganz kurzer Mietdauer vorerst in den Ecken in der Nähe des Fensters und sodann ganze Flächen grau oder gar schwarz werden, während bei andern Mietern in gleichartigen Wohnungen und ungefähr gleicher Benutzung die Weisselung noch ganz frisch aussieht. Selbstverständlich spielt dabei auch eine Rolle, ob vorher richtig gewisselt wurde. In einer Küche, wo schon mehrere Anstriche und dazu vielleicht noch zu dicke Anstriche übereinander liegen, muss die alte Masse vollständig weggemacht und frisch verputzt werden, bei neuern Küchen und noch gutem Kalkabrieb (Putz) genügt ein leichtes Abwaschen oder Abbürsten der leicht lösbaren Kalkfarbteile und nachheriges 2-3maliges Anstreichen (Weisseln). Dann sollten Wände und Decke wieder ganz weiss werden. Die Notwendigkeit der Wiederholung des Weisselns hängt sehr vom Besorgen einer zweckmässigen Lüftung der Küche ab. Da besteht auch am meisten Unkenntnis. Wie soll das geschehen? Im Sommer wird dies meist genügend gemacht, weil schon die warme Aussentemperatur günstig für die Aufsaugung des Kochdampfes sorgt. Bei der warmen

Jahreszeit kommt es deshalb nicht so darauf an, ob viel oder wenig gelüftet wird. Bei der nasskalten Jahreszeit, besonders aber im kalten Winter, darf nicht zu wenig, aber ganz gewiss nicht zuviel gelüftet werden. Hier ist allerdings auch wieder ein grosser Unterschied, ob wir geheizte oder ungeheizte Küchen haben, oder ob wir in Zentralheizungswohnungen sind oder nicht. Die vorhandene Zentralheizung sorgt für eine allgemeine Durchwärmung der ganzen Wohnung, so dass auch die Küche, wenn auch keine Heizvorrichtung darin ist, gut temperiert ist. Es bildet sich deshalb meistens auch weniger Kondenswasser als in Wohnungen mit Einzelofenheizung, weshalb auch das Weisseln oft sehr lang hält. In solchen Wohnungen ist der Lüftung der Küche besondere Aufmerksamkeit zu schenken, sonst werden Wände und Decken bald grau. Durch zu langes und fortwährendes Lüften werden die Mauern so stark abgekühlt, dass es sogar bei strenger Kälte zu Eisabschlag kommt. Am besten bleibt die weisse Kalkfarbe, wenn nur während dem Kochen, besonders bei starker Kochdampfentwicklung, das Fenster geöffnet wird. Nachher sollen die Fenster höchstens nach Schluss des Kochens noch $\frac{1}{2}$ -1 Stunde geöffnet werden, damit sich in der übrigen Zeit und über Nacht die Mauern wieder erwärmen und trocknen können. So bleibt die Küche lang schön weiss, so dass die Auslagen für Mieter und Hausmeister gering sind für den Unterhalt einer Küche.

Wer trägt die Reparaturkosten bei Wohnungswechsel?

Von Paul Steinmann

Der Umzug von Mietern ist immer eine mit nicht geringen Kosten verbundene Angelegenheit für die Genossenschaft gewesen. Und wenn nicht ganz wichtige Gründe vorlagen, die einen Umzug gerade als erwünscht erscheinen liessen, so versuchte man in der Regel alles, um einen Wohnungswechsel zu verhindern. In der Zeit der Wohnungsnot und Wohnungsknappheit war es meist eine relativ leichte Sache, auf die Auszugswilligen einzuwirken, um sie zum Bleiben zu veranlassen. Die Umzugswilligen waren auch nicht gerade gross an Zahl, wegen der Knappheit der Wohnungen und weil die Genossenschaftswohnungen neu und auch sehr gut eingerichtet waren. In der Zeit waren demgemäss auch die durch einen Umzug entstehenden Kosten für die Genossenschaft relativ gering. Und man kann heute mit Recht sagen: Wohl den Genossenschaften, die die dadurch bedingten günstigen Rechnungsergebnisse dazu benützten, um in der guten Zeit für spätere weniger gute oder sogar schlechte Zeiten genügende Vorsorge zu treffen!

Die weniger gute, ja die schlechte Zeit ist eingezogen. Sie ist sicher bei allen Genossenschaften mehr oder weniger zu spüren. Es mag auch mancherlei Ursachen haben, dass die einen Genossenschaften die schlechteren Zeiten mehr als die andern zu verspüren bekommen, doch darüber wollen wir in diesem Zusammenhang nicht reden. Es wäre ein ebenso

interessantes und lehrreiches und für die Zukunft wichtiges Thema für sich.

Wirtschaftskrise, Arbeitslosigkeit sind sicher überall in den Baugenossenschaften in dieser oder jener Form spürbar, besonders stark spürbar ist aber die Vermehrung des Wohnungsangebotes. Und das bringt nun mit sich, dass heute vor allem die Leute den Baugenossenschaften wieder den Rücken kehren, die mehr der Not gehorchend als dem eigenen Triebe zu andern Zeiten über die gemeinnützigen Baugenossenschaften doch froh waren. « Es hat jetzt wieder Wohnungen genug, man muss jetzt nicht mehr über die Baugenossenschaften froh sein » und « wir wollen wieder eine Wohnung ohne Beteiligung usw. » sind so Redensarten, auf die man sehr oft stösst, und Begründungen für bedenkenlosen Umzug. Unter andern Gesichtspunkten könnte man eigentlich froh sein, wenn solche nicht assimilierbare Elemente aus der Genossenschaft ausscheiden, aber die Sache hat leider noch eine andere und sehr realistische Seite. Durch das Umsichgreifen dieser Mentalität erwachsen den Genossenschaften nicht nur bei Gelegenheit leere Wohnungen, sondern auch noch grosse Kosten für Wohnungsrenovationen. Es ist leider zu gleicher Zeit auch noch zu beobachten, dass bei Neuvermietungen die Ansprüche der Bewerber in einem Grade gestiegen sind, dass daraus dem Ver-

mieter ganz beträchtliche Kosten entstehen. Die früher in Rechnung gestellten Normen für Abnutzung erfahren in zeitlicher Hinsicht dadurch so starke Änderungen, dass sich das nach und nach in der Verwaltungsrechnung auswirken wird. Bei den doch ziemlich knappen « Renditensätzen », wie sie bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften üblich sind, bei deren Ansetzung die guten Vermietungsverhältnisse in der Zeit der Wohnungsknappheit mitbestimmend waren und auch mit einer relativ langen Mietdauer gerechnet wurde mit sehr geringen Reparatur- und Renovationskosten, wirken sich solche « Freizügigkeiten » mit wachsenden Ansprüchen natürlich mit der Zeit etwas unangenehm aus. Die Verwaltungsrechnung wird naturgemäss nach und nach ein anderes Bild erhalten, wenn bei einem Grossteil der Wohnungen in kürzern Intervallen, z. B. Neutapezierungen, Neuanstriche u. a. nötig werden. Wenn es früher üblich war, so nach zehn Jahren Neutapezierungen vorzunehmen, so helfen heute auch die Tapetenfabrikanten mit ständigen Neubemusterungen

neben der « Freizügigkeit » der Mieter mit, dass Renovationskosten in kürzerer Zeitfolge entstehen.

Alle diese Momente bringen es mit sich, dass heute die gemeinnützigen Baugenossenschaften mit viel stärkern Belastungen rechnen müssen in ihren Betriebsrechnungen. Das folgende Beispiel, dass bei einer Genossenschaft der Anteil der Unterhaltskosten (Reparaturen und Erneuerungen) vom Mietzinseingang von 6,33 % im Jahre 1931 auf über 10 % im Jahre 1934 stieg, wird sich unter den heutigen Verhältnissen auch bei andern Genossenschaften in ähnlicher Progression nach und nach zeigen. Die Folge dieser Erscheinung wird selbstredend eine grössere Vorsicht sein bei Festsetzung eventuell möglicher Mietzinsherabsetzungen. Je stärker der Mieterwechsel in einer Genossenschaft ist, desto stärker wird auch die Belastung der Betriebsrechnung mit Reparatur- und Erneuerungskosten sein. Der Kurzmieter ist demgemäss der für die Genossenschaft kostspieligste Mieter. Es hat darum auch etwas durchaus Gerechtes an sich, wenn einzelne Genossenschaften daran gehen, ihre Dauermieter zu prämiieren.

Regiearbeit — eine Umfrage

Eine heikle Sache, die Ausführung von allerlei Reparaturarbeiten in eigener Regie. Unsere Reparaturnummer hat sich gesträubt, in dieser Angelegenheit einfach unsere eigene Meinung kurz und bündig aufzunehmen. So müssen wir denn wieder einmal Umfrage halten, und wir bitten die verehrten Genossenschaftsvorstände, helfen Sie uns, diese kitzlige Frage etwas klären!

Warum denn kitzlig? So fragen Sie vielleicht uns? Nun denn, wir hätten gern Antwort auf einige Fragen, die wir nicht ohne weiteres und allgemein gültig haben lösen können. Stellen wir diese Fragen einmal ganz kunterbunt hin, wie sie uns gerade in den Sinn kommen, und antworten Sie uns bitte auch gerade darauf, was Ihnen in den Sinn kommt.

Also: Regiearbeit bedeutet Arbeit in eigener Verwaltung, durch eigene Leute oder eigens damit beauftragte Leute. Fragen wir: was sollen das für Leute sein? Arbeitslose Mieter z. B.? Gehen sie dann aber nicht ihrer Arbeitslosenunterstützung verlustig? Denn wir werden sie doch wohl entlöhnen? Ruft das nicht den Protest solcher Arbeitslosen, die wir dann eben nicht auch noch beschäftigen können? Können wir ihnen aber soviel bieten, haben wir so regelmässig und viel Arbeit, dass sie vollbeschäftigt sind? Oder kommen wir schon so in Konflikte?

Weiter: ist unsere Genossenschaft so gross, dass wir für ein Gebiet, sagen wir mal das Tapezieren, einen Mann ganz beschäftigen können? Oder muss er wieder und wieder aussetzen? Oder finden wir am Ende Leute, die tadellos tapezieren und malen können? Vielleicht noch etwas verstehen von Installationen und der Behebung von Schäden auf diesem Gebiet?

Und ferner: was machen wir für Erfahrungen mit Regiearbeiten, die eben nur wir kontrollieren, von denen wir fachlich vielleicht nur soviel verstehen, dass wir nach fünf Jahren sagen können, entweder: die Arbeit hält, oder: sie hat nicht gehalten? Was sagen unsere Mieter zu solcher Arbeit, die wir eventuell gar nicht nachkontrollieren, weil uns Kenntnisse oder Zeit fehlen? Haben sie mehr Vertrauen zu unserer Regiearbeit oder «glauben» sie eher an das fachliche Können eines Handwerkers?

Und schliesslich: haben wir uns auch schon etwa die volkswirtschaftlichen Zusammenhänge etwas überlegt, wenn wir Regiearbeit betreiben lassen? Mit der Regiearbeit entziehen wir vielleicht einem Handwerker so und so viel Arbeitstage. Die Zahl seiner Gesellen muss reduziert werden. Was geht uns das an, wird man vielleicht fragen? Nun, das geht uns schon rein egoistisch, abgesehen von menschlichen Regungen gegenüber dem Benachteiligten, sehr viel an! Wir haben ja auch Söhne, diese Söhne sollten etwas werden. Nicht alle können unterkommen in Bureaux und Verwaltung, vom Studium gar nicht mehr zu reden. Viele unter ihnen suchen, und müssen suchen, einen Lehrmeister. Wie aber, wenn gerade das Handwerk je länger je weniger Arbeit findet?

Und nun beruhigen Sie uns, verehrte Genossenschafter, und sagen Sie uns, wie es bei Ihnen gehalten wird. Vielleicht wissen Sie von den erfreulichsten Erfahrungen mit der regiemässigen Ausführung von Reparaturarbeiten zu berichten. Vielleicht aber wissen Sie auch allerlei Beschwerliches zu melden. Wir möchten gern recht viel zu Worte kommen lassen und aus einem Erfahrungsaustausch recht viel lernen und lernen lassen. Wer schreibt uns?

Die Redaktion.