

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 32 (1957)
Heft: 11

Artikel: Die Unterhaltskosten an Wohnhäusern von 1939 bis 1956
Autor: Hörnlimann, E.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102948>

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: 05.05.2025

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

Die Unterhaltskosten an Wohnhäusern von 1939 bis 1956

Vor einiger Zeit habe ich über eine Untersuchung der Unterhaltskosten von 1939 bis 1953 an Wohnhäusern in der Stadt Zürich berichtet. Die Unterhaltskosten sind in der heutigen Diskussion über die Mietzinsfragen wieder aktuell geworden. Sie spielen bei dem Begehren des Hauseigentümerverbandes nach einer neuen Mietzinserhöhung eine erhebliche Rolle, und deshalb sei wieder auf das Ergebnis der Untersuchung, die inzwischen bis zum Jahre 1956 nachgeführt wurde, hingewiesen.

Die Untersuchung umfaßt in vier genossenschaftlichen Wohnkolonien 2 Einzimmerwohnungen, 18 Zweizimmerwohnungen, 127 Dreizimmerwohnungen und 121 Vierzimmerwohnungen sowie 3 Verkaufsläden; zusammen also 268 Wohnungen und 3 Verkaufsläden.

Die Erstellung der Häuser fällt in die Jahre 1921, 1923, 1924 und 1925.

Für die Untersuchung wurden Häuser ausgewählt, die im Jahre 1939, dem Stichjahr, nicht mehr neu waren, sondern bereits im «Reparaturenalter» standen. Neue Häuser haben in den ersten Jahren bekanntlich nur kleine Unterhaltsarbeiten und könnten deshalb für die Darstellung des Teuerungsverlaufes bei den Unterhaltskosten kein richtiges Bild geben.

Es sind sämtliche Unterhaltskosten an den Häusern sowie die Auslagen für den Gartenunterhalt berücksichtigt worden.

Wer mit dem Unterhalt von Häusern zu tun hat, weiß, daß die Auslagen von Jahr zu Jahr große Unterschiede aufweisen, weil zum Beispiel nicht alle Jahre gleich viele Wohnungswechsel stattfinden, nicht alle Jahre, sondern nur in längeren Zeitabschnitten große Arbeiten, wie Treppenhausrenovationen, Jalousieläden streichen, Apparate ersetzen usw., ins Programm aufgenommen werden. Eine Zusammenstellung der Unterhaltskosten für jedes Jahr ergibt deshalb wegen der großen Schwankungen ein Bild, aus dem sich nichts Wesentliches über den Teuerungsverlauf ablesen läßt. Erst wenn die Unterhaltskosten für mehrere Jahre zusammengefaßt und das Mittel berechnet wird, dann läßt sich die Kostenentwicklung verfolgen. Aus diesem Grunde wurden die Auslagen für die folgenden Zeitabschnitte addiert und der Jahresdurchschnitt berechnet; daneben sind der mittlere Baukostenindex und der mittlere Unterhaltskostenindex für die gleiche Zeitperiode angegeben.

	Durchschnittliche Unterhaltskosten	Durchschnittl. Zürcher Bau- kostenindex	Durchschnittl. Unterhalts- kostenindex
1939 (Basisjahr)	66 820.—	100	100
1940—1945	55 376.—	139,3	83
1946—1950	85 529.—	184,9	128
1951—1956	88 552.—	197,2	133

Dazu die folgenden Erläuterungen:

1939 = Basisjahr für die Darstellung der Kostenentwicklung. Auch für das Basisjahr wurden aus den oben erwähnten Gründen nicht die mehr oder weniger zufälligen Unterhaltskosten für das Jahr 1939 eingesetzt, sondern der Mittelwert aus den fünf Jahren 1935 bis 1939.

1940—1945: Baukostenindex steigt wegen der Teuerung auf 139,3, Unterhaltskostenindex sinkt in der gleichen Zeit auf 83.

Die Unterhaltskosten haben trotz der Teuerung sinkende Tendenz wegen der Einschränkungen der Unterhaltsarbeiten durch kriegswirtschaftliche Vorschriften; Material- und Arbeitermangel wirkt sich aus; die Wohnungswechsel gehen zurück.

1946—1950: Baukostenindex steigt weiter auf 184,9, Unterhaltskostenindex steigt auf 128.

Bei den Unterhaltsarbeiten zeigt sich ein Nachholbedarf aus der Kriegszeit, die Teuerung wirkt sich aus.

1951—1956: Baukostenindex steigt weiter auf 197,2, Unterhaltskostenindex steigt weiter auf 133.

Die anhaltende Teuerung macht sich auch bei den Unterhaltskosten bemerkbar, aber der Index steigt viel weniger als bei den Baukosten.

Die Unterhaltskosten sind nach dieser Untersuchung seit 1939 zuerst gesunken und erst später angestiegen, aber in viel kleinerem Ausmaß als der Baukostenindex.

In den untersuchten Häusern sind die Unterhaltskosten seit 1939 bis 1956 um 33 Prozent gestiegen, während der Baukostenindex sich in der gleichen Zeit um 97 Prozent erhöht hat. Mit anderen Worten: *Die Unterhaltskosten haben sich in der gleichen Zeit, in der sich die Baukosten verdoppelt haben, nur um einen Drittel erhöht!* Dieses Ergebnis, das sich auf Zahlen aus der Buchhaltung stützt, steht im Widerspruch zu der Behauptung des Hauseigentümerverbandes, daß sich die Unterhaltskosten seit dem Jahre 1939 mindestens verdoppelt hätten. Der Baukostenindex ist der Kronzeuge für diese Behauptung. Nun ist aber der Baukostenindex für sich allein kein Wertmesser für die Unterhaltskosten, er ist nur ein Faktor neben anderen Faktoren bei deren Entwicklung. Wenn heute z. B. für die Renovation eines Zimmers mindestens doppelt soviel bezahlt werden muß wie im Jahre 1939, so ist das zwar richtig; aber es ist ebenso richtig, daß das Zimmer wegen der Zeitumstände weniger oft als damals renoviert werden muß, und dadurch entsteht ein gewisser Kostenausgleich. In der Zeit der Wohnungsnot, die schon lange andauert, finden viel weniger Wohnungswechsel statt, und dadurch lassen sich große Unterhaltskosten einsparen. Es wäre interessant, einmal etwas näher auf diese Zusammenhänge einzugehen, und zwar anhand der statistischen Angaben über den Verlauf der jährlichen Wohnungswechsel von 1939 bis heute. Die Wohnungsnot hat hier zu erklecklichen Einsparungen für die Hauseigentümer geführt. Diese Seite des Problems bei der Entwicklung der Unterhaltskosten muß im Interesse der Mieter hervorgehoben werden. Es entsteht eine falsche Rechnung, wenn nur mit dem Baukostenindex operiert wird!

Der bereits bewilligte Mietzinsaufschlag von 15 Prozent ist mehr als das, was zum Ausgleich der Teuerung auf den Unterhaltskosten bis heute notwendig wäre. E. Hörnlmann