

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 59 (1984)
Heft: 7-8

Artikel: Baugenossenschaften fordern kostendeckende Mietzinsen für subventionierte Altwohnungen
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105310>

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>

Baugenossenschaften fordern kostendeckende Mietzinsen für subventionierte Altwohnungen

Am 6. Oktober 1982 hat der Schweizerische Verband für Wohnungswesen das Bundesamt für Wohnungswesen ersucht, die *Unterhaltsquote* für subventionierte Wohnungen der Bauperiode 1942 bis 1950 entsprechend der Teuerung zu erhöhen. Diesem Begehren wurde damals nicht stattgegeben.

Inzwischen hat es sich gezeigt, dass mit dem Fortschreiten der Teuerung die *Mietzinserträge* auch der übrigen, mit Beiträgen des Bundes vom 1. Januar 1942 bis zum Auslaufen des Bundesgesetzes vom 19. März 1965 *subventionierten Wohnungen* erheblich *hinter den gestiegenen Kosten zurückbleiben*. Der SVW ist deshalb im Juni dieses Jahres erneut beim Bundesamt vorstellig geworden.

Die *Veränderung der Unterhaltskosten* wurde bisher anhand des *Zürcher Indexes der Wohnbaukosten* gemessen. Dieser hat vom 1. Oktober 1979 (letzte teuerungsbezogene Mietzinsanpassung) bis zum 1. April 1984 von 118,5 auf 130,1 zugenommen. Diese Zunahme um 11,6 Punkte bzw. 9,8 Prozent gibt die tatsächliche Kostensteigerung *höchst unzureichend* wieder. Sie liegt für Unterhaltsarbeiten einiges über dem vom Index ausgewiesenen Wert. Der Index bezieht sich ausdrücklich auf Wohnungsneubauten,

und seine Entwicklung wurde durch die besondere Situation des Zürcher Marktes für Neubauleistungen in den letzten Jahren bestimmt. So wies der Index vom April 1982 bis zum Oktober 1983 eine Abnahme auf. Seither ist nun allerdings eine *Trendwende* eingetreten, und der Index steigt erneut.

Misst man die Entwicklung der Unterhaltskosten nicht am (teilweise sachfremden) Index der Wohnbaukosten, sondern an den von den Verbänden festgelegten *Regietarifen*, so ergibt sich ein wesentlich höherer Teuerungssatz. Von 1979 bis Mitte 1984 wurden die massgeblichen Stundensätze um 32 bis 34 Prozent (Spengler-Reparatur, Kundengärtner, Kundenmaurer, Kundenmaler),

teilweise sogar um 40 Prozent und mehr (Sanitär-Reparateur, Plattenleger, Gipser, Elektriker) erhöht. In der gleichen Zeit stieg der *Zürcher Index der Konsumentenpreise* um etwa 23 Prozent an. Ebenfalls zugenommen haben die für die Unterhaltsarbeiten massgeblichen *Materialkosten*; die betreffenden Positionen des Zürcher Indexes der Wohnbaukosten belegen dies.

Die *effektiven Aufwendungen der Baugenossenschaften* in der Agglomeration Zürich wurden von der Sektion Zürich des SVW in zwei Erhebungen festgestellt, welche für das Rechnungsjahr 1980 23 280 Wohnungen erfassten und 1982 32 741 Wohnungen:

Zunahme der Betriebskosten 1980–1982 in Fr.

für:	1980	1982	Zunahme absolut	%
Ordentliche Reparaturen	1 031.50	1 126.00	94.50	0,2
Abgaben, Steuern	472.10	516.80	44.70	9,5
Verwaltung	235.30	271.60	36.30	15,4
Versicherungen, Unkosten	155.70	179.10	23.40	15,1
Betriebskosten total	1 894.60	2 093.50	198.90	10,5

Die *Betriebskosten* (für ordentliche Reparaturen, Abgaben, Steuern, Verwaltung, Versicherungen, Unkosten) nahmen somit pro Wohnung und Jahr von

Fr. 1895.– auf Fr. 2094.– zu. Dies bedeutet einen Anstieg von 10,5% in zwei Jahren. Es muss angenommen werden, dass die genannten Kosten *im Zeitraum von 1979 bis 1984 um gegen 25% zugenommen* haben. Zu beachten ist namentlich auch die überproportionale Zunahme der Kosten für Verwaltung, Versicherungen und Unkosten. Bei den Abgaben fallen namentlich die Gebühren der öffentlichen Werke ins Gewicht. So ist der Arbeitspreis für einen Kubikmeter Wasser/Abwasser von 1979 (Fr. 1.47) bis 1984 (Fr. 1.95) um 3 Prozent angehoben worden.

Es gibt keinen Grund zur Annahme, die für die Mietzinsgestaltung relevanten Kosten hätten sich in anderen Landesgegenden als in der hier beispielhaft angeführten Stadt bzw. Agglomeration Zürich wesentlich anders entwickelt. Der SVW ersucht deshalb das Bundesamt, eine *Erhöhung der zulässigen Mieten* zu veranlassen. Sie sollte noch *im Laufe dieses Jahres* vorgenommen werden, nachdem sie betriebswirtschaftlich gesehen schon vor einiger Zeit hätte erfolgen müssen.

Die gewünschte, massvolle Erhöhung liegt nicht nur im Interesse der Wohnbaugenossenschaften, sondern *ebenso demjenigen ihrer Mieter*, deren preisgünstige Wohnungen auf die Dauer und in gutem Zustand zu erhalten sind.

