

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 63 (1988)
Heft: 7-8

Artikel: Erhöhung der Unterhaltsquoten
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105626>

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>



Oben: Verbandspräsident Otto Nauer und SVW-Geschäftsführer Dr. Fritz Nigg.

SBB wie auch die Wohnbaugenossenschaften, die enormen Werte und Möglichkeiten, die hier brachliegen, zu nutzen. Allein in der Region Bern, schätzt er, könnten theoretisch 800 000 m² schlecht- oder ungenutzte Flächen dem Wohnungsbau zugeführt werden. Dies wiederum ergäbe im Vollausbau eine Wohnfläche von rund 400 000 m², verkehrsmässig logischerweise gut erschlossen. Hans Reinhard schätzt weiter, dass in der Praxis in absehbarer Zeit auf diese Weise und auf zum Wohnen ausgesprochen geeigneten Flächen rund 2000 Wohnungen erstellt werden könnten. Dies bezieht sich, wie erwähnt, ausschliesslich auf die Region Bern.

Ganz ähnliche Möglichkeiten sind auch in den meisten anderen Regionen vorhanden. Ein konkretes Beispiel, HB Südwest mit 460 Wohnungen mitten in der Zürcher City, haben wir übrigens in der letzten Ausgabe dieser Zeitschrift ausführlich dargestellt. Mehr oder weniger konkrete Projekte existieren auch andernorts, zum Beispiel im Zusammenhang mit dem Basler Hauptbahnhof, dem Bahnhof Luzern, dem Bahnterrain entlang des Kanals in Thun, am Bahnhof Selnau der Sihltalbahn usw.

Alle diese und Dutzende andere Möglichkeiten für Wohn- und Arbeitsflächen auf SBB-Terrain könnten den Grundstückmarkt ganz wesentlich entlasten. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass diese Grundstücke nicht dem Meistbietenden abgegeben werden, sondern nach sozial und planerisch vernünftigen Aspekten in die richtigen Hände kommen. Ansätze dazu sind vorhanden. Sie müssen von den gemeinnützigen Bauträgern genutzt werden.

Ba-

Erhöhung der Unterhaltsquoten

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW stellte dem Bundesamt für Wohnungswesen sowie den mit der Überwachung der Mietpreisgestaltung für subventionierte Wohnungen betrauten kantonalen Departementen folgendes Schreiben zu:

*Förderung der Wohnbautätigkeit
Wohnbauaktionen I (1942) und III
(1947), sozialer Wohnungsbau
(1985) und Förderung des Wohnungsbaues (1965)
Erhöhung der Unterhaltsquoten*

Die Quote für Unterhalt, öffentliche Abgaben und Altersentwertung bei den Mietzinsen von Wohnungen, die im Rahmen verschiedener Aktionen vor der Einführung des Gesetzes von 1974 erstellt worden sind, wurde letztmals auf den 1. April 1985 erhöht. Im Rundschreiben des Bundesamtes für Wohnungswesen vom 14. März 1985 an die kantonalen Behörden wird angeführt, dass damit die Teuerung bis zum 1. Oktober 1984 ausgeglichen worden sei. In der Zwischenzeit ist die Teuerung bekanntlich weiter fortgeschritten.

Andererseits haben die Kreditinstitute die Sätze der Hypothekarzinsen zweimal um je ¼ Prozent gesenkt. Die zweite Senkung wird im Sommer 1988 wirksam werden. Damit stellt sich die Frage einer entsprechenden Reduktion der Mietzinse für die oben genannten Wohnungskategorien.

An Anbetracht der statistisch ermittelten Wohnbaukosten und der Eigentümerlasten genossenschaftlicher Wohnbauten vertritt der SVW die Auffassung, dass trotz der reduzierten Hypothekarzinsen eine generelle Senkung der Mietzinse der betreffenden Wohnungen kaufmännisch nicht zu vertreten wäre:

- Die Wohnbaukosten nach Zürcher Index haben sich allein vom 1. Oktober 1984 bis 1. Oktober 1987 um 8 Prozent auf 723,4 Punkte (Basis 1939) erhöht. Die ausgewiesenen Eigentümerlasten von rund 30 000 Genossenschaftswohnungen gemischten Alters stiegen von 1984 bis 1986 um 10,8 Prozent. Die Reparaturkosten allein nahmen in den zwei Jahren von 1984 bis 1986 ebenfalls um 10,8 Prozent zu, jene für die Verwaltung um 15 Prozent. Für weitere Angaben verweisen wir auf den Beitrag von Willi Morger, «Kostenmieten der Genossenschaften weiter im Aufwind», im «wohnen» Nr. 5/1988, S. 96ff.

- Von den Aufwendungen der Wohnbaugenossenschaften entfallen nur knapp die Hälfte auf den Zinsaufwand und etwas mehr als die Hälfte auf alle übrigen Kostenarten. Durch die zweimalige Reduktion des Hypothekarzinsfußes, von 5,5 auf 5 Prozent, wird der Zinsaufwand um etwa 9 Prozent sinken. Dieser Einsparung steht ein Mehraufwand bei allen anderen Kosten in der Höhe von 8 Prozent (Baukostenindex) bis 10,8 Prozent (gesamte Eigentümerlasten) gegenüber. Dabei ist hier die Kostenentwicklung nur bis Ende 1986 bzw. Oktober 1987 berücksichtigt. Aufgrund der aktuellen Situation berechnet, zu der statistische Angaben vorläufig noch fehlen, wäre die Zunahme dieser Eigentümerlasten sogar deutlich höher.

Die meisten Baugenossenschaften sind darauf angewiesen, dass ihre Mieterträge zumindest auf der heutigen Höhe bleiben. Die bei den Hypothekarzinsen eingesparten Mittel können so für andere, gestiegene Aufwendungen verwendet werden. Sobald die Rechnungsergebnisse für das Jahr 1987 ausgewertet und die Baukostenindizes für 1988 bekannt sind, wird der SVW prüfen, in welchem Ausmass eine förmliche Erhöhung der Quote erforderlich scheint. Er wird dann so rasch als möglich eine entsprechende Eingabe verfassen. Einstweilen bitten wir Sie, den von Ihnen kontrollierten Baugenossenschaften zu erlauben, die bisherigen Mietzinse ohne Abschlag beizubehalten.

Mit freundlichen Grüssen
Schweiz. Verband für Wohnungswesen