Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 64 (1989)
Heft: 10

Artikel: Gesamterneuerung, Mieter und Mietzinsgestaltung
Autor: Plüss, Hansjörg
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105694

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.07.2025

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

Hansjörg Plüss,
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Vero AG, Wettingen

Gesamterneuerung, Mieter und Mietzinsgestaltung

In letzter Zeit häufen sich Zeitungsberichte und Klagen von Betroffenen, vom Hauseigentümer sei innert der gesetzlichen Frist von drei Monaten gekündigt worden. Begründung: Die Liegenschaft wird einer umfassenden Renovation unterzogen. Dies müsste nicht so sein!

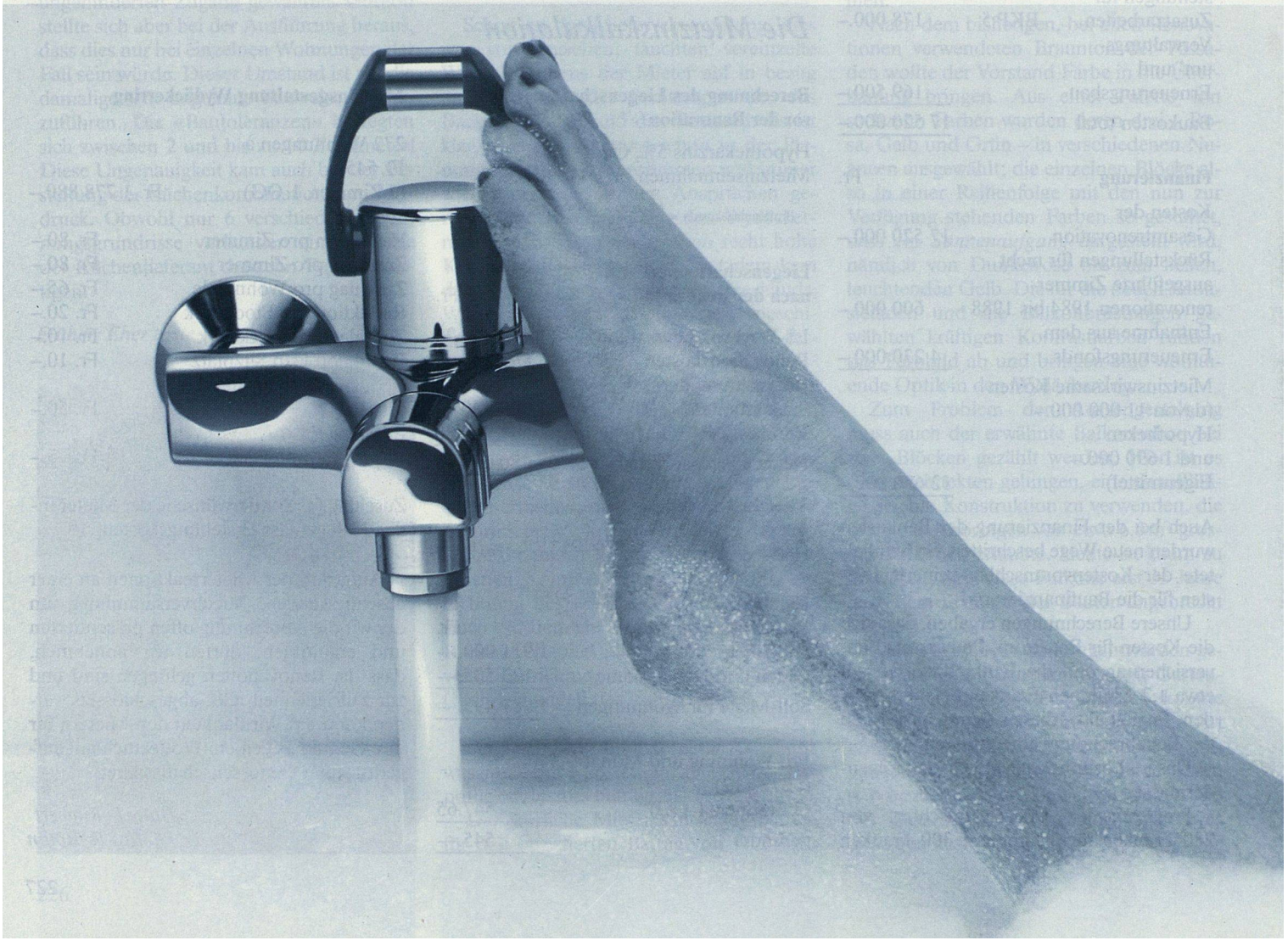
Es sei vorweggenommen: Der Grossteil unserer Mietverhältnisse zeichnet sich durch gutes Einvernehmen zwischen Eigentümer und Mieter aus. Hinsichtlich des Liegenschaftenunterhaltes zeigen sich jedoch erhebliche Unterschiede, über sinnvolle Unterhalts- und Renovationsarbeiten gehen die Meinungen deutlich auseinander. Viele private Eigentümer, aber auch professionelle Verwaltungen und institutionelle Anleger bekunden Mühe, Reparaturausgaben und wertvermehrende Investitionen voneinander zu unterscheiden und die Liegenschaften entsprechend richtig zu bewirtschaften.

Gesamterneuerungen sind sinnvoll

In regelmässigen Abständen von etwa 25 Jahren sind einzelne Gebäudeteile vollständig abgenutzt oder gewährleisten die Funktionstüchtigkeit nicht mehr. Dazu gehören vor allem die Sanitäreinrichtungen samt dem Versorgungs- und Entsorgungsteil, den Armaturen und Apparaten. Kücheneinrichtungen haben ausgedient, nachdem die Apparate schon nach etwa zehn bis vierzehn Jahren ausgewechselt werden mussten. Bodenbeläge sind durchgetreten, Fenster undicht, Wandbeläge wieder zur Erneuerung anstehend. Elektroinstallationen wie meist auch die Heizzentralen haben nach 25 Jahren ausgedient und entsprechen nicht mehr den aktuellen Vorschriften und zeitgemässen Anforderungen.

Hier ist der Ersatz von Einzelteilen meist Flickarbeit, zudem fallen die entsprechenden Kosten als Unterhaltsaufwendungen an, ohne entsprechende Gegenleistungen auf der Ertragsseite. Meist kommt dazu, dass heute die wärmetechnische Konstruktion des Gebäudes ungenügend ist, Heizmaterialverschwendung von bis zu 40 Prozent sind die Auswirkung.

Angesichts dieser umfassend notwendi-



gen Überholung einer Liegenschaft ist es angezeigt, eine umfassende Gesamterneuerung ins Auge zu fassen. Für den Eigentümer ist dies zudem lohnend, als der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) dem Eigentümer zugesteht, dass «die Kosten umfassender Überholungen... in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen» gelten (Artikel 10 VO). Dies heisst, dass in der Regel bis zu 70 Prozent der Gesamterneuerungskosten zur Mietzinsanpassung beigezogen werden dürfen. Hinzu kommen gerade bei privaten Eigentümern oft nicht unerhebliche steuerliche Vorteile.

Organisation und Mieterschaft

In unserer Region haben sich einige wenige Firmen darauf spezialisiert, solche umfassende Gesamterneuerungen durchzuführen. Dazu gehört nicht nur das technische Know-how, vor allem sind rechtliche und kaufmännische Kenntnisse und organisatorisches Können vonnöten.

Es liegt im beiderseitigen Interesse von Eigentümer und Mieterschaft, dass solch einschneidende bauliche Massnahmen gründlich und vor allem langfristig vorbereitet werden. Spezialisierte Unternehmungen pflegen die Kontakte zur Mieterschaft schon rund ein Jahr vor Inangriffnahme der ersten Arbeiten. Kündigungen sind dabei meist nicht notwendig. Es gibt viele Beispiele von Gesamterneuerungen in durchgehend bewohnten Gebäuden, gut geplant und organisiert bis ins letzte Detail. Vielfach werden die Mieter für die Dauer des Umbaues in Ersatzwohnungen untergebracht. Diese werden von der Verwaltung organisiert, ebenso der Umzug und der Wiedereinzug, dessen Kosten zu Lasten der Baurechnung übernommen werden. So lassen sich Härten und Kündigungen in den weitaus meisten Fällen vermeiden.

Kosten und Mietzinsanpassung

Erfahrene Firmen und Hauseigentümer unserer Region geben bekannt, dass bei 25- bis 30jährigen Liegenschaften für eine umfassende Gesamterneuerung mit thermischer Isolation der Gebäudehülle pro Wohnung durchschnittlich 85 000 Franken investiert werden müssen. Zur Mietzinsanpassung berechtigt sind 70 Prozent oder 59 500 Franken. Bei einem Kostensatz von 6,75 Prozent ergibt dies eine durchschnittliche monatliche Mietzinserhöhung von 335 Franken. Für eine 4-Zimmer-Wohnung, die vor Erneuerung pro Monat 900 Franken kostete, ist nun, in völlig neuem Zustand, mit 1235 Franken monatlichem Mietzins zu rechnen. Dabei ist meist noch eine erhebliche Reduktion der monatlichen Heizkosten zu erwarten.

Des öftern ist uns schon die Methode begegnet, wonach Altmieter einen reduzierten Mietzinsaufschlag tragen müssen. Dies wird damit begründet, dass die bisherige Mieterschaft so für das oft jahrelang erduldete Unterhaltsdefizit und für die Umtriebe während der Bauzeit entschädigt werden. Extern einziehende Neumieter haben dann entsprechend höhere Mietzinse zu entrichten; durch ein solch flexibles Mietzinssystem kann zudem auch sozialen Härtefällen begegnet werden.

Hauseigentümer tun in jedem Fall gut daran, bei bevorstehenden grossen Liegenschaftsunterhaltsarbeiten rechtzeitig ausgewiesene Fachleute beizuziehen, um sich und allen Beteiligten Ärger und unnötige Kosten zu ersparen.

arwa-class
... der Griff nach höchstem Komfort!

Was arwa-class abhebt ist seine funktionale und hygienische Bedienung und die feine, präzise Mischqualität. Das pat. «Trigon-Bügelprinzip» und die weiterentwickelte Keramikscheiben-Technik bewirken dies.

Ihr Test wird eine Entdeckung sein, nach der Sie an jedem anderen Mischer etwas vermissen werden. Machen Sie die Probe aufs Exempel.

arwa

Armaturenfabrik Wallisellen AG
Richtistrasse 2, CH-8304 Wallisellen
Telefon 01-830 31 77/ Telex 826 254
Telefax 01-830 06 30