

Die Kostenmiete

Autor(en): **Morger, W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **55 (1980)**

Heft 10

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104998>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Zahlenmaterial und Statistiken gibt es heute von fast allem und über fast alles. Nur in zwei Gebieten ist es schlecht bestellt, nämlich bei der Statistik über Statistiken und den Angaben über die Kosten von Mietwohnungen. Das erstere ist nicht von grossem Übel, das zweite hingegen ist ernster zu nehmen.

Solange wir Schweizer ein Volk von Mietern sind, würde man meinen, dass es von grösster Wichtigkeit wäre, diesen Sektor transparent zu machen. Gewiss gibt es Begriffe wie Kostenmiete, ortsübliche Mieten, Angemessenheit usw. Damit ist alles und nichts gesagt. So haben es hin und wieder die absurdesten Behauptungen leicht, irgendwie an den Mann gebracht zu werden. Auch als Freiraum ist diese Situation politisch gut zu gebrauchen, weil höchstens Aussage gegen Aussage steht.

Aufschlussreiche Vergleiche

Man muss sich zwar fragen, ob es bei Mietwohnungen überhaupt einen Sinn hat, Auswertungen von Zahlen vorzunehmen, da eine Wohnung selber keine oder eine schlecht messbare Grösse ist. Sie kann alt oder neu sein, sie kann nur ein Zimmer umfassen oder ein ganzes

Schloss, abgesehen von der Verschiedenartigkeit der Ausstattung, der Wohnlagen und anderem. Dennoch sind Vergleiche bestimmt dort möglich, wo Zahlen von grösseren Wohnbeständen mit vergleichbarer Ausstattung vorhanden sind. Dazu bieten sich besonders die Wohnbaugenossenschaften an. Meistens erfolgen ihre Abrechnungen nach einheitlichen Grundsätzen, wie beispielsweise in der Stadt Zürich, wo zudem die Ziele und Zweckbestimmungen im wesentlichen übereinstimmen. Aber auch grössere Liegenschaftsbesitzer wie Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen, die öffentliche Hand sowie grosse Liegenschaftsverwaltungen sind in der Lage, Daten zu beschaffen.

Ein Beispiel, wie mit einfachen Mitteln Auswertungen vorgenommen werden können, ist die hier aufgeführte Tabelle über die Kostenentwicklung. Es handelt sich um eine Auswertung von Jahresberichten 13 gemeinnütziger zürcherischer Baugenossenschaften mit rund 14 000 Wohnungen. Das Zahlenmaterial bezieht sich auf eine Wohnung mit drei bis vier Zimmern und vergleichbarem Komfort.

Traditionell besteht immer die Tendenz, die Zahlen auf den Anlagewert zu beziehen, besonders wenn man von der

Rendite spricht. Dabei wäre zu unterscheiden zwischen Aufwendungen, die tatsächlich von den Anlagekosten abhängen, wie die Zinsen und Abschreibungen, sowie andererseits den unabhängigen Kosten, zu denen fast alle übrigen zu rechnen sind.

Der volkswirtschaftliche Rahmen

Bevor auf die Daten im einzelnen eingegangen wird, seien einige wichtige wirtschaftliche Ereignisse in Erinnerung gerufen. Sie haben den von der Statistik erfassten Zeitraum geprägt und sich auch in den Rechnungen der untersuchten Baugenossenschaften niedergeschlagen. Vor allem ist das Absinken der Hypothekarzinsen von 6 auf 4% zu erwähnen, das mit einer zunehmenden Flüssigkeit des Kapitalmarktes einherging. Zweitens waren zu Beginn der Periode noch freie Kapazitäten der Bauwirtschaft vorhanden. Zu jener Zeit war bei den Wohnungen aus dem Schub der vierziger Jahre und den überalterten Vorkriegswohnungen ein Ersatz infrastruktureller Anlagen wie Küchenapparate, Heizungen und sanitäre Leitungen fällig geworden. So konnte die Renovationswelle voll einsetzen. Die Kosten von Renovationen konnten weitgehend auf die

Statistische Angaben über die Jahreskosten einer Wohnung (3 bis 4 Zimmer)

Vom Autor berechneter Durchschnittswert aus den Jahresberichten von 13 Genossenschaften mit etwa 14 000 Wohnungen

	1976			1977			1978			1979			Prozent Veränderung 1976-79
	Fr.	% Anlage- kosten	Miet- zinsen	Fr.	% Anlage- kosten	Miet- zinsen	Fr.	% Anlage- kosten	Miet- zinsen	Fr.	% Anlage- kosten	Miet- zinsen	
Reparaturen	767	1,3	15,7	917	1,4	18,2	1 014	1,6	19,8	1 056	1,6	20,6	+ 38
Abgaben und Steuer	393	0,6	8,0	415	0,7	8,2	453	0,7	8,9	489	0,7	9,5	+ 24
Verwaltung/übrige Kosten	297	0,5	6,1	295	0,5	5,9	295	0,4	5,8	317	0,5	6,2	+ 7
Abschreibungen	52	0,1	1,0	51	0,1	1,0	47	0,1	0,9	41	0,1	0,8	+ 0
Von den Anlagekosten unabhängig	1 509	2,5	30,8	1 678	2,7	33,3	1 809	2,8	35,4	1 903	2,9	37,1	+ 26
Fremdzinsen	2 652	4,3	54,3	2 487	3,9	49,3	2 391	3,7	46,8	2 137	3,2	41,6	- 19
Fondseinlage und Zinsen	651	1,1	13,3	803	1,3	17,0	851	1,3	16,7	1 013	1,5	19,7	+ 56
Reingewinn	145	0,2	3,0	149	0,2	3,0	142	0,2	2,7	144	0,2	2,8	-
Total durchschnittliche Jahreskosten	4 957	8,1	101,4	5 117	8,1	102,6	5 193	8,0	101,6	5 197	7,8	101,2	+ 5
<i>Ausgewählte Kennzahlen</i>													
Durchschnittliche													
Anlagekosten	61 214	100		63 544	100		65 207	100		66 120	100		+ 8
Rücklagen für Erneuerungen	1 715	2,8		1 887	3,0		1 909	2,9		2 070	3,1		+ 20
Bisherige Amortisationen der Liegenschaften	5 074	8,2		5 477	8,6		5 773	8,8		6 303	9,5		+ 24
Gebäudeversicherungswert	99 955			101 277			103 135			110 570			+ 11

Mietzinsen abgewälzt und die Erneuerungskosten zum grossen Teil aktiviert werden. Dies wurde erleichtert durch die Verknappung auf dem Wohnungsmarkt für grössere Wohnungen.

Die hohe Fremdfinanzierung der Umbauten ermöglichte sodann, die dank der sinkenden Kapitalzinsen freiwerdenden Mittel entweder für Mietzinsreduktionen einzusetzen oder mehr Geld für Reparaturen aufzuwenden, vor allem für zurückgehaltene Schönheitsreparaturen. Ferner ist festzustellen, dass die Liquiditäten verstärkt wurden. Dies war die Folge höherer Rückstellungen für Erneuerungen und Abschreibungen.

Finanzierung der Renovationen

Zwei verschiedene Ansichten über die Zweckmässigkeit des Erneuerungsfonds zeichnen sich heute ab.

1. Nach dem Motto «spare in der Zeit, so hast du in der Not» soll wie bisher für zukünftige Ausgaben gespart werden.

Damit würde programmiert, dass die Renovationen eher schubweise erfolgen.

2. Die Renovationen werden mit einem «Umlageverfahren» finanziert. Das Geld wäre also laufend in Investitionen anzulegen, um auch einen unmittelbaren Nutzen realisieren zu können. Damit wären dann die Inflationsverluste umgangen.

Reine Umlageverfahren können und dürfen nur dort angewendet werden, wo die Ersparnisrate sich mit den abzudeckenden Aufwendungen deckt. Zudem sollte in jedem Fall eine angemessene Reserve für ausserordentliche Risiken vorhanden sein. Erfahrungsgemäss können nur grössere Unternehmungen solchermassen vorgehen.

Die Höhe der Rückstellungen muss sich nach einer Zielsetzung orientieren. So ist zu entscheiden, ob der Wertverzehr bei den Mietkosten nach den Anschaffungskosten oder nach dem Wiederbeschaffungspreis bemessen

wird. Zu klären wäre ferner auch, ob die rechnermässig vorgenommenen Abschreibungen auf den Liegenschaften tatsächliche Wertkorrekturen sind. Dies müsste dann bei den Kosten zum Ausdruck gelangen.

Es zeigt sich also zweierlei:

- Die Aktivitäten der Genossenschaften wie auch der übrigen Wirtschaft richten sich nach der jeweiligen Wirtschaftslage. Es ist vorauszusehen, dass mit steigenden Kapitalzinsen Rückwirkungen auf die Investitionen eintreten werden. Auch die Rücklagen werden dementsprechend geringer ausfallen.
- Angemessene Mietzinse rufen nach gewissen Richtwerten. Sicher wäre es von Vorteil, die zugrundegelegten Vorgänge systematisch zu erfassen. Dazu aufgerufen wären sowohl unser SVW als auch jene Stellen der öffentlichen Hand, die Vorschriften über die Höhe der Mietzinse erlassen.

Unterhalt und Erneuerung von Altwohnungen

Fachbuch des SVW

Das empfehlenswerte

Tapeten A.G.

Zürich vis-à-vis Nationalbank Tel. 22 137 30

Tapeten, Vorhänge, Wandstoffe

J. Bosshard Ing. Zürich

Oerlikonerstrasse 78 Tel. 46 8114 / 46 30 12

Heizung, Lüftung,
Oelfeuerung

Meier+Steinauer

Planung und Durchführung
Renovationen, Neubauten

Ekkehardstrasse 11
8006 Zürich
Telefon 01 363 32 77

*Bauen Sie auf
unsere Erfahrung*