

Baugenossenschaften fordern kostendeckende Mietzinsen für subventionierte Altwohnungen

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **59 (1984)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105310>

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.

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 23280 Wohnungen erfassten und 1982 32741 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.

