Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 11 (1936)

Heft: 9

Artikel: Mietzins und Entwicklung der Reparaturkosten

Autor: Vogt, A.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101029

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

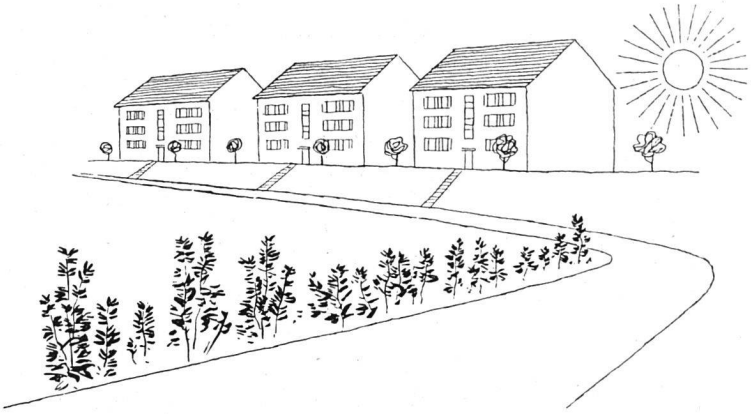
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 08.01.2026

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



Wer hat nun in den letzten zwei Jahrzehnten vor allem nach solchen volkshygienischen und gemeinnützigen Zielen Wohnungen gebaut?

Wer hat in der Zeit der Wohnungsnot, der Mietzinssteigerungen, des Mietwuchers gegen diese gesellschaftlichen Mißstände angekämpft?

Wer hat für die bedrängten Mieter, für die Arbeiter und Angestellten, für die Familien mit Kindern Heimstätten erstellt?

Wer hat trotz allen Anfeindungen nach dem Grundsatze gebaut, dass auch dem Arbeiter die Wohltaten der technischen und hygienischen Fortschritte (Bäder, helle, schöne, guteingerichtete Küchen, elektrische Herde, Boiler, Inlaidböden, Balkone usw.) zukommen sollen?

Wer hat durch grosszügigen Bau grosser Wohnkolonien nach modernen städtebaulichen Grundsätzen ganze Quartiere gestaltet, geholfen, dass Zürich auf dem ganzen Kontinent durch seine vorzügliche Wohnkultur, durch seine schönen Wohnkolonien berühmt geworden ist?

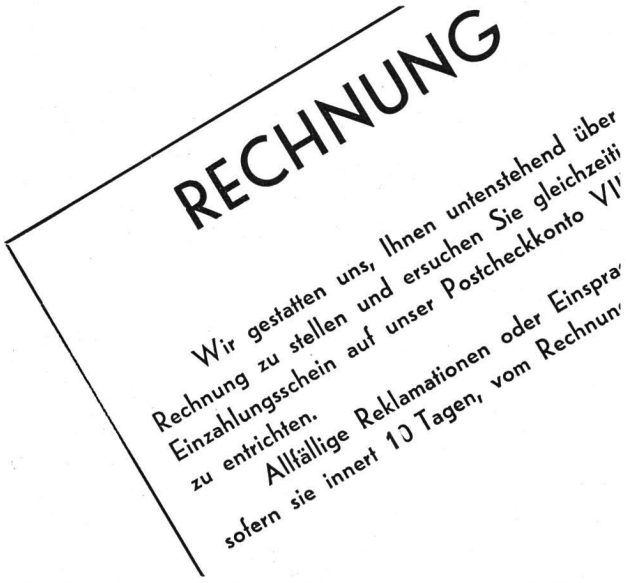
Das sind die gemeinnützigen Baugenossenschaften.

Warum also zögern?

Nicht nur schimpfen über ungesunde Zustände im Wohnungswesen! Besser und nützlicher als Schimpfen ist praktische Arbeit. Diese Arbeit leisten die gemeinnützigen Baugenossenschaften. Werden Sie also Mitglied und Mieter bei uns!

Mietzins und Entwicklung der Reparaturkosten

Von A. Vogt



Zahlen sprechen immer dann am eindringlichsten, wenn man sie in Form einer « Rechnung » dargeboten erhält. Dass es sehr viele Mieter gibt, treue Genossenschafter im übrigen, welche nie ihren Mietvertrag studieren, nie die Jahresrechnung ihrer Genossenschaft sich etwas genauer ansehen, bis ... ja, bis sie eines schönen Tages in irgendeiner Sache von der Verwaltung eine Rechnung erhalten, das hat man schon zur Genüge erfahren können. Es sei darum hier der Versuch gemacht, an Hand eines Beispieles den Lesern einige interessante Zahlen aus der « Rechnung » einer Wohnkolonie zu vermitteln. Wir sprechen von einer Kolonie, welche das dreizehnte Betriebsjahr bereits hinter sich hat. Sie besteht aus 86 Mietobjekten in Vier- und Dreizimmerwohnungen mit einem durchschnittlichen Jahreszins von zirka Fr. 1240.

Für was denn eigentlich der Mietzins bezahlt werde, so lassen dann die so betroffenen Mieter ihre Erregung entrüstet los. Derselbe summiere sich doch in den soundso viel Mietjahren insgesamt zusammengezählt auf soundso viel tausend Franken, schreiben sie der Verwaltung, wohl glaubend, jenes schöne Geld hätte man sauber sortiert in Banknoten- und Fünfliberhäufchen fortwährend aufstapeln können. Man brauche jetzt nur davon zu holen, wenn etwas an der Wohnung zu flicken sei. An dieser Überlegung stimmt allerdings etwas, leider aber nur ein kleiner Teil. Ja ..., nur ein kleiner Teil dessen, was ein Mieter im Laufe der Jahre an Zinsen zahlt, kann die Genossenschaft für Reparaturen und Unterhalt ihrer Häuser verwenden. So rechnet z. B. die Stadt Zürich für die ihrer Kontrolle unterstellten Baugenossenschaften (bei der Annahme einer Rendite von 6,9 % der Anlagekosten) mit folgender Verteilung:

Für Kapitalbelastung	*ca. 70%*	*des Mietzinses*
Für Abgaben, Steuern und Verwaltungsspesen	*12%*	
Für Fondseinlagen	*7%*	
Für Reparaturen und Unterhalt . .	*11%*	

Wir hätten damit einen Schlüssel, mit welchem wir unsern Frager wahrscheinlich einigermassen befriedigen könnten. Doch müssen wir ihm unbedingt zugleich noch zwei Sachen sagen, einmal, dass sich erfahrungsgemäss die Reparaturkosten einer Wohnkolonie nicht gleichmässig auf die verschiedenen Betriebsjahre verteilen (wir werden nachher sehen, dass hier sogar sehr grosse Unterschiede zu verzeichnen sind); und zum zweiten: dass diese elf Prozent auch nicht vom Mietzins einer einzelnen Wohnung auf die in jener Wohnung auszuführenden Reparaturen bezogen werden dürfen, sondern dass aus ihnen sämtliche an der Anlage vorkommenden Reparaturen und Unterhaltarbeiten bestritten werden müssen, sei es am Dach, an den Kaminen, im Treppenhaus, in der Waschküche, an der Kanalisation oder im Garten.

Warum man aber überhaupt Rechnungen an die Mieter stellt, möchten wir zwischenhinein doch noch erwähnen. Es scheint zwar, dass in den verschiedenen Genossenschaften und Ortschaften der Schweiz dieser Verwaltungszweig recht verschieden gehandhabt wird. Wahrscheinlich aber gilt doch in den meisten Genossenschaftskolonien, wie in unserm Beispiel, schon seit langen Jahren, der Grundsatz «Alles inbegriffen» in bezug auf den Wohnungszins. Alle kleinen und kleinsten Reparaturen sowohl wie die periodischen Innenrenovationen und der Ersatz von Apparaten werden aus den Mietzinsen bestritten. Dagegen muss und soll der Mieter belastet werden, wenn, z. B. bei seinem Wegzug, eine übermässige Abnützung der Lokale oder wenn Beschädigungen festgestellt werden. Die Rechnungen, welche in obiger Kolonie an die Mieter gestellt werden mussten, machen im Durchschnitt der letzten fünf Jahre pro Jahr und Wohnung ganze vier Franken aus. Das ist gewiss ein bescheidener Extrabeitrag, wenn man bedenkt, dass weitaus die meisten Rechnungen auf das Weisseln der Küche oder Russen des Gasbadeofens entfallen, Arbeiten, welche laut Vertrag von der Genossenschaft periodisch auszuführen und vom Mieter zu bezahlen sind. Man kann sich ja darüber streiten, warum denn gerade diese beiden Arbeiten vom Mieter bezahlt werden müssen, einiges spricht dafür, einiges dagegen, doch handelt es sich hier jedenfalls um eine klar geregelte Position des Mietvertrages, der die Verwaltung wie auch der Mieter nachkommen muss. Differenzen mit Mietern entstehen hier daher selten. Weit öfter ist dies der Fall bei Rechnungen zufolge übermässiger Abnützung und Beschädigung von Mietgegenständen. In jedem gut geführten Verwaltungsbetrieb wird man in bezug auf diese letztere Art von Verrechnungen im Laufe der Zeit gewisse Richtlinien herausgebildet haben, nach denen solche Entscheidungen von Fall zu Fall sich bestimmen. Vielleicht kann ein andermal an Hand einiger Beispiele über solche Richtlinien gesprochen werden. Es ist klar, dass immer wieder Differenzen in der Anschauung des entstandenen Schadens vorhanden sein werden, und dass es viel Übung und sichere Beobachtung braucht, wenn eine gerechte Handhabung solcher Richtlinien gewährleistet sein soll.

Eine gesunde Mietzinsgestaltung wird stets dadurch gekennzeichnet sein, dass zur rechten Zeit die nötigen Reserven geäufnet sind. Dass man hierbei nicht allzu schematisch vorgehen sollte, zeigt sich an unserm Beispiel mit aller Deutlichkeit. Man hat dort von Anfang an mit höhern Reparaturquoten und höhern Einlagen in den Erneuerungsfonds gerechnet. Da die Qualität verschiedener Baumaterialien in jenen Nachkriegs- und Konjunkturjahren teilweise sehr zu wünschen übrig liess, war dieses vorsichtige Gebaren durchaus begründet. Und wirklich, kaum war die zweijährige Garantiezeit vorüber, so wurden die reglementarischen 11 % von den Unterhaltkosten bereits zum erstenmal überschritten. Zusammenfassend darf allerdings gesagt werden, dass die erwähnte Marge in den ersten acht Jahren, im Durchschnitt genommen, knapp ausgereicht hat. Vom neunten Jahre an ist dann aber eine ganz beträchtliche Steigerung der Reparaturausgaben zu verzeichnen. Im Durchschnitt des 10., 11., 12. und 13. Betriebsjahres halten sich nämlich diese Ausgaben ziemlich genau auf 22 %, d. h. einem Betrage, welcher doppelt so hoch ist als die im Reglement vorgesehene Marge. Es wird nun noch 2–3 Betriebsjahre brauchen, bis die Kolonie vollständig durchrenoviert ist. Solange werden die sehr hohen Reparaturkosten auch anhalten. Nachher, hoffen und rechnen wir, werden sie dann für längere Zeit die Norm wenigstens nicht mehr überschreiten. Wir sind natürlich froh darüber, dass dieses Beispiel in unserer Genossenschaft eine Ausnahmestellung einnimmt. Nicht zuletzt darum war es möglich, alle anfallenden Mängel immer rechtzeitig erledigen zu lassen, so dass heute diese Kolonie in bezug auf ihren Unterhalt den übrigen in keiner Weise nachsteht. Es sei noch erwähnt, dass an den Mietobjekten nicht etwa eigentliche Verbesserungen in bezug auf den Komfort vorgenommen wurden. Es wurde auch sehr darauf geachtet, dass die alten Tapeten, Apparate usw. nicht serienweise, sondern nur von Fall zu Fall erst dann ersetzt wurden, wenn sie in jedem einzelnen Mietobjekt wirklich ausgedient hatten. Dadurch war es möglich, die Kosten auf verschiedene Betriebsjahre zu verteilen.

Wie sich die Reparatur- und Unterhaltkosten verteilen, haben wir für unser Beispiel an Hand einer möglichst genauen Statistik zu ermitteln versucht. Diese Ermittlungen erstrecken sich allerdings nur über die letzten fünf Betriebsjahre, sie sind aber trotzdem recht interessant. Die Gesamtauslagen für Reparaturen verteilen sich demnach wie folgt:

a) auf Reparaturen an Mietobjekten	3/5
b) auf Reparaturen an Gemeinschaftsräumen und -Anlagen, sowie am Äussern der Gebäulichkeiten	2/5

Diese Verhältniszahlen können nun nicht ohne weiteres bei andern Kolonien zu Vergleichsberechnungen verwendet werden, sie zeigen jedoch dem Mieter sehr eindringlich, wieweit in Mehrfamilienhäusern die Belastung des einzelnen Mietobjektes durch die Reparaturen und Unterhaltkosten an den allgemeinen Räumen (Waschküche, Treppenhaus

usw.) gehen kann. Wenden wir zur Illustration unser spezielles Ergebnis auf die Durchschnittszahlen der Stadt Zürich an, so würde sich ergeben, dass, ausgegangen vom Mietzins eines einzelnen Mietobjektes, nur etwas mehr als 6 % der Miete für die Reparaturen in jeder Wohnung verwendet werden dürften! Dazu müssen wir auch sofort wieder die Einschränkung anbringen, dass diese Marge in einem Teil der Betriebsjahre überschritten wird und dass daher zum Ausgleich in andern Jahren entsprechend weniger verbraucht werden darf.

Mit diesem Ergebnis sind wir wieder zu unserm Ausgangspunkt zurückgekehrt. Angewendet auf den durchschnittlichen Mietzins unserer Kolonie würde sich ergeben: für Reparaturen am Mietobjekt selber werden vom Mietzins pro Jahr zirka Fr. 75 frei, wenn man die städtischen Ansätze zur Anwendung bringt.

Wie stimmt nun das mit der Praxis? Leider erlauben uns die Ermittlungen aus der erst fünf Jahre durchgeführten Statistik hier nun gar keine ganz sichern Schlüsse, d. h. wenn wir unsere Statistik für die ersten neun Betriebsjahre auch schon durchgeführt hätten, würden wahrscheinlich die nun folgenden Zahlen etwas ausgeglichener sein. Es wurden nämlich ausgegeben, im Durchschnitt der letzten fünf Betriebsjahre, pro Mietobjekt Fr. 120.–. Vorausgesezt, dass diese Zahl in den ersten neun Jahren entsprechend kleiner war als Fr. 75, ist dieser Betrag eigentlich nicht gerade hoch. Verwirrend ist jedoch der Umstand, dass wir einzelne Wohnungen haben, welche im Durchschnitt der letzten fünf Jahre pro Jahr bis 200 und mehr Franken verschlungen haben. Wie hübsch nehmen sich neben diesen schwarzen die zwei weissen Raben aus, welche (auch wieder im Durchschnitt!) mit 15 bis 20 Franken pro Jahr ausgekommen sind! Eine weitere Überraschung: es hat in dieser Kolonie Wohnungen, welche vier- und fünfmal den Mieter gewechselt haben, sie stechen jedoch in bezug auf die Unterhaltkosten gar nicht extra hervor. Die im Unterhalt teuersten Wohnungen haben höchstens je einen Wechsel zu verzeichnen. Neben den zufälligen baulichen Eigenheiten jedes einzelnen Mietobjektes (z. B. ein schlecht erstellter Kochofen, starke Rissbildungen in der Gipserarbeit usw.) spielt natürlich die Art und Weise der ständigen Benützung des Mietgegenstandes die weitaus grösste Rolle. Ein weiterer Umstand, der mit diesem in gewissem Zusammenhang steht, bildet die sehr verschiedenartige Vorstellung der Mieter darüber, wie die Wohnung unterhalten werden soll. So gibt es Wohnungen, welche ordentlicherweise im Jahr ein einziges Mal für die Revision der Feuerungsanlagen besucht werden müssen, wieder andere weisen 5–6, ja 9 Reparaturaufträge im Jahre auf. Die Mieter dieser letztern möchten wir bitten, dem Bureau nicht wegen jeder Kleinigkeit zu berichten. Vielleicht ist es doch möglich, verschiedene Sachen zusammen zu melden, man erspart damit der Genossenschaft einige Spesen. Man muss eben immer wieder darauf aufmerksam machen, unnötige Auslagen zu vermeiden, denn:

Es gibt im Koloniehaushalt noch sehr hohe einmalige Belastungen, für welche der Mietzins ebenfalls die rechtzeitige Bereitstellung der nötigen Mittel erlauben muss. Wir denken dabei an die grossen Auslagen, welche der Erneuerungsfonds im Laufe der Jahre zu decken hat, wie: komplizierte Kanalisationsreparaturen, Fassadenrenovationen, ja sogar, wie dies in unserm Beispiel der Fall war, Unterfangen und Verstärken von zu leicht ausgeführten Fundamentpartien zur Vermeidung weiterer starker Rissbildungen im Gebäude. Wie war man in diesem Falle froh, dass der Erneuerungsfonds in den ersten Betriebsjahren nicht bloss mit dem gerade noch zulässigen Minimum dotiert worden ist! Nur dadurch war es möglich, nach elf Betriebsjahren diese in die Zehntausende von Franken gehenden ausserordentlichen Belastungen zu decken.

Wir haben in unsern Ausführungen uns vor allem an ein einzelnes praktisches Beispiel gehalten. Es soll dazu dienen, zu Vergleichen anzuregen und eine Aussprache über die Praxis der Reparaturarbeiten in unsern Kolonien anzuregen. Es kommen nun für die meisten Baugenossenschaften die Jahre der grössern Reparaturarbeiten. Eine solche Aussprache ist darum besonders wichtig und mit Rücksicht auf einen gesunden und sorgfältigen Genossenschaftshaushalt wünschenswert.

Tabelle zur Entwicklung der Annuitätenzahlungen bei II. Hypotheken. Von K. Straub

Für die seitens der Stadt Zürich mit II. Hypotheken unterstützten Baugenossenschaften besteht eine besondere Situation insofern, als einerseits diese Hypotheken in der Regel von 60 % bis 94 % des Anlagewertes gewährt wurden und als sie anderseits mit einem ziemlich starken Annuitätensatz amortisiert werden müssen. Seitdem der Hypothekarzinsfuss allgemein auf 4 % herabgesetzt wurde, betrug diese Annuität, von Ausnahmen abgesehen, 6 %, wovon 2 % als erste Annuitätenrate und 4 % als Zinssatz für das jeweilige Schuldkapital.

In der nachfolgend reproduzierten Tabelle soll ein Mittel in die Hand gegeben werden, um mit annähernder Genauigkeit die Entwicklung der Annuität und ihrer beiden Bestandteile, nämlich Zinsquote und Amortisationsquote, verfolgen und auf einen bestimmten Zeitpunkt das Verhältnis dieser beiden, sowie die erreichte Amortisation ablesen zu können.

Die Tabelle gibt auf folgende Fragen Auskunft:

1. Wieviel Prozent der Schuldsumme (= 34 % der gesamten Anlage) sind in einem gewissen Zeitpunkt abbezahlt?
2. Wie hoch ist innerhalb der Annuität von total 6 % in einem bestimmten Zeitpunkt die Amortisationsquote?