

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 59 (1984)

Heft: 7-8

Artikel: Baugenossenschaften fordern kostendeckende Mietzinsen für subventionierte Altwohnungen

Autor: [s.n.]

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

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: 23.02.2026

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

Baugenossenschaften fordern kostendeckende Mietzinsen für subventionierte Altwohnungen

Am 6. Oktober 1982 hat der Schweizerische Verband für Wohnungswesen das Bundesamt für Wohnungswesen er-sucht, die *Unterhaltsquote* für subven-tionierte Wohnungen der Bauperiode 1942 bis 1950 entsprechend der Teuerung zu erhöhen. Diesem Begehrten wurde da-mals 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 Bundesge-setzes vom 19. März 1965 *subventionier-ten Wohnungen* erheblich *hinter den ge-stiegenen Kosten zurückbleiben*. Der SVW ist deshalb im Juni dieses Jahres erneut beim Bundesamt vorstellig ge-worden.

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 zu-genommen. Diese Zunahme um 11,6 Punkte bzw. 9,8 Prozent gibt die tatsäch-lische Kostensteigerung *höchst unzurei-chend* wieder. Sie liegt für Unterhaltsar-beiten einiges über dem vom Index aus-gewiesenen 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 Unter-haltskosten nicht am (teilweise sach-fremden) Index der Wohnbaukosten, son-dern an den von den Verbänden fest-gelegten *Regietarifen*, so ergibt sich ein wesentlich höherer Teuerungssatz. Von 1979 bis Mitte 1984 wurden die mass-geblichen Stundensätze um 32 bis 34 Prozent (Spengler-Reparatur, Kunden-gärtner, Kundenmaurer, Kundenmaler),

teilweise sogar um 40 Prozent und mehr (Sanitär-Reparatur, Plattenleger, Gip-ser, Elektriker) erhöht. In der gleichen Zeit stieg der Zürcher *Index der Konsu-mentenpreise* um etwa 23 Prozent an. Ebenfalls zugenommen haben die für die Unterhaltsarbeiten massgeblichen *Materialkosten*; die betreffenden Posi-tionen des Zürcher Indexes der Wohn-baukosten belegen dies.

Die *effektiven Aufwendungen der Bau- genossenschaften* in der Agglomeration Zürich wurden von der Sektion Zürich des SVW in zwei Erhebungen festge-stellt, welche für das Rechnungsjahr 1980 23 280 Wohnungen erfassten und 1982 32 741 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 Re-paraturen, Abgaben, Steuern, Verwal-tung, Versicherungen, Unkosten) nah-men somit pro Wohnung und Jahr von

Fr. 1895.– auf Fr. 2094.– zu. Dies bedeu-tet einen Anstieg von 10,5% in zwei Jah-ren. 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 Ko-sten für Verwaltung, Versicherungen und Unkosten. Bei den Abgaben fallen namentlich die Gebühren der öffentli-chen Werke ins Gewicht. So ist der Ar-betspreis für einen Kubikmeter Wasser/Abwasser von 1979 (Fr. 1.47) bis 1984 (Fr. 1.95) um 3 Prozent ange-hoben worden.

Es gibt keinen Grund zur Annahme, die für die Mietzinsgestaltung relevan-ten Kosten hätten sich in anderen Lan-desgegenden als in der hier beispielhaft angeführten Stadt bzw. Agglomeration Zürich wesentlich anders entwickelt. Der SVW ersucht deshalb das Bundes-amt, eine *Erhöhung* der zulässigen Mi-ten zu veranlassen. Sie sollte noch *im Laufe dieses Jahres* vorgenommen wer-den, nachdem sie betriebswirtschaftlich gesehen schon vor einiger Zeit hätte er-folgen müssen.

Die gewünschte, massvolle Erhöhung liegt nicht nur im Interesse der Wohn-baugenossenschaften, sondern ebenso demjenigen ihrer Mieter, deren preis-günstige Wohnungen auf die Dauer und in gutem Zustand zu erhalten sind.

