

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 30 (1955)
Heft: 1

Artikel: Die Gebäudeunterhaltskosten in den Vorkriegs-, Kriegs- und Nachkriegsjahren
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102764>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

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

Zum Schlusse sei darauf hingewiesen, daß die ebenfalls kürzlich durchgeführten Leerwohnungszählungen in den Städten Basel und Bern — im Gegensatz zu Zürich — eine Zunahme des Leerwohnungsbestandes ergeben haben.

Die Gebäudeunterhaltskosten in den Vorkriegs-, Kriegs- und Nachkriegsjahren

Die Unterhaltskosten an Wohnhäusern bilden einen wesentlichen Teil der Ausgaben, die der Hauseigentümer aus den Mietzinseinnahmen bestreiten muß. Über die Höhe dieser Kosten war man vor dem Krieg einigermaßen im Bild. Sie betragen bei älteren Häusern und bei den damaligen Baukosten etwa 20 Prozent der Mietzinseinnahmen. Nach Ausbruch des Krieges sind die Baukosten allmählich angestiegen und betragen heute rund das Doppelte der Baukosten des Jahres 1939. Um wieviel sind die Gebäudeunterhaltskosten in dieser Zeit angestiegen? Haben sie sich wie die Baukosten verdoppelt? *Der Hauseigentümerverband stellt sich auf den Standpunkt, daß sich die Unterhaltskosten verdoppelt haben, und begründet damit seine Forderungen nach Mietzinsaufschlägen. Wie sind die tatsächlichen Verhältnisse?*

Zur Abklärung dieser Frage wurde der Verlauf der Unterhaltskosten in den Vorkriegs-, Kriegs- und Nachkriegsjahren bei einer größeren Anzahl von Wohnungen untersucht. Dadurch, daß eine große Zahl Wohnungen in die Untersuchung einbezogen wurde, konnten Zufälligkeiten bei den Unterhaltskosten, sei es, daß in der einzelnen Wohnung außerordentlich viele oder außerordentlich wenig Unterhaltsarbeiten ausgeführt wurden, ausgeschaltet werden. Der Kostendurchschnitt einer Vielzahl von Wohnungen dürfte ein brauchbares, der Wirklichkeit nahekommendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse ergeben.

Untersucht wurden 271 genossenschaftlich erstellte und verwaltete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungen befinden sich in der Stadt Zürich und sind auf vier Wohnkolonien verteilt. Die Wohnhäuser wurden in den Jahren 1921, 1923, 1924 und 1925 erstellt. Es handelt sich um 2 Einzimmer-, 18 Zweizimmer-, 130 Dreizimmer- und 121 Vierzimmerwohnungen. Um eine Vergleichsbasis mit andern Verhältnissen zu bekommen, wurden die Unterhaltskosten nicht einfach für eine Wohnung ausgerechnet, sondern für eine *Dreizimmerwohnung* umgerechnet.

Zur Charakterisierung der genannten Wohnungen sei erwähnt, daß sie zur Hauptsache von Familien mit Kindern bewohnt sind. Die Abnutzung der Wohnungen und damit der Aufwand für den Unterhalt sind bei diesen Verhältnissen naturgemäß größer als dort, wo Familien ohne Kinder zu Hause sind. Bekanntlich gibt es leider private Hauseigentümer, die gerade deswegen kinderlose Familien als Mieter bevorzugen. Die untersuchten Wohnungen und Häuser werden gut unterhalten, und sämtliche Unterhaltskosten, mit Ausnahme der Kosten für das Weißeln der Küchen, gehen zu Lasten der Genossenschaft, die die Wohnungen erstellt hat. Das ist durchaus nicht selbstverständlich in der heutigen Zeit, da viele Hauseigentümer den Mietern die Übernahme eines Teiles der Unterhaltskosten zumuten. Unter dem Druck der Wohnungsnot wird diese bittere Pille von vielen Mietern geschluckt.

Die untersuchten Wohnungen haben eine Küche mit Gasherd, Schüttstein und Küchenbuffet, ein Bad mit Gasbadofen, und die Zimmer haben Ofenheizung. Jedes Haus besitzt eine

Waschküche, die mit Waschherd, Waschmaschine, Zentrifuge und Waschtrog ausgerüstet ist. Diese Ausstattungsdetails werden deshalb erwähnt, weil die Unterhaltskosten davon beeinflusst werden. Es ist zum Beispiel selbstverständlich, daß Wohnungen ohne eigene Bäder oder Waschküchen ohne vollständige Ausrüstung mit Apparaten weniger Unterhaltskosten bringen würden.

1. Vorkriegsjahre: Sie umfassen für die vorliegende Untersuchung die fünf Jahre von 1935 bis 1939. Die in Frage stehenden Häuser, die, wie oben erwähnt, in den Jahren 1921 bis 1925 gebaut worden sind, waren in diesem Zeitraum im Mittel 12 bis 16 Jahre alt. Sie waren damit ins eigentliche «Reparaturalter» gekommen. Der mittlere Baukostenindex für dieses Jahrfünft beträgt 97, wenn das Jahr 1939 = 100 gesetzt wird. Die durchschnittlichen Auslagen für Unterhaltskosten betragen in diesem Zeitraum für eine Dreizimmerwohnung und pro Jahr 213 Fr. Bei Umrechnung auf die heute allgemein übliche Ausgangsbasis 1939, unter Berücksichtigung des erwähnten Baukostenindex 97, ergeben sich *jährliche Unterhaltskosten von 220 Fr.*

2. Kriegsjahre: Dieser Zeitraum umfaßt die Jahre von 1940 bis 1945, also sechs Jahre. Die untersuchten Häuser waren während dieser Zeit im Mittel 17 bis 22 Jahre alt. *Die Unterhaltskosten beliefen sich im Mittel auf 182 Fr. pro Dreizimmerwohnung und Jahr.* Sie reduzierten sich also gegenüber dem Jahr 1939 von 220 Fr. auf 182 Fr., und das ob schon der Baukostenindex in der gleichen Zeit kräftig anstieg! Der Baukostenindex kletterte von 100 auf 139 (Mittel der Jahre 1940 bis 1945). Diese auf den ersten Blick unverständliche Entwicklung der Unterhaltskosten, indem sie sich seit 1939 um 17 Prozent verringerten, während gleichzeitig die Baukosten um 39 Prozent anstiegen, hat, wenn man näher zusieht, ihre gute und verständliche Erklärung. Während der Kriegszeit fehlte es wegen der Mobilisation an Arbeitskräften und außerdem an gutem Material. Die Unterhaltsarbeiten wurden deshalb wegen der Kriegsverhältnisse abgebaut und zum Teil für spätere Jahre zurückgestellt. Einschneidende kriegswirtschaftliche Vorschriften für die Ausführung von Gebäudeunterhaltsarbeiten, wie zum Beispiel teilweises Verbot von Ölfarbanstrichen, beschränkte Verwendung von Kupfer und Kupferlegierungen usw. wirkten sich in der gleichen Richtung aus. Hinzu kam der Rückgang an Leerwohnungen; es entstand allmählich ein Wohnungsmangel, wodurch viel weniger Wohnungswechsel stattfanden, was sich ebenfalls in einer Reduktion der Unterhaltsarbeiten ausdrückte.

3. Nachkriegsjahre: Sie umfassen die Zeit von 1946 bis 1953, einen Zeitraum also von acht Jahren. Die untersuchten Häuser wiesen während dieses Zeitabschnittes ein mittleres Alter von 23 bis 30 Jahren auf. Das Alter wird hier immer angeführt, weil jeder Hauseigentümer weiß, daß die Häuser mit dem Alter nicht weniger, sondern eher mehr Reparaturkosten bringen. *Die Unterhaltskosten erreichten in diesem Zeitabschnitt ein Jahresmittel von 277 Fr. pro Dreizimmerwohnung.* Verglichen mit dem Stand von 1939 (220 Fr.) war eine Kostensteigerung um 26 Prozent eingetreten. Die Unterhaltskosten hatten sich wegen der Baukostenteuerung und eines gewissen Nachholbedarfes von der Kriegszeit her erhöht, was zu erwarten war. Die Erhöhung der Unterhaltskosten war aber keineswegs parallel mit der Erhöhung der Baukosten verlaufen. In der gleichen Zeit, wo der Baukostenindex von 100 auf 189 (Mittel der Jahre 1946 bis 1953) anstieg, die Baukosten sich also um 89 Prozent verteuerten,

(Fortsetzung Seite 16)