

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 30 (1955)
Heft: 4

Rubrik: Wir bauen

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: 01.04.2025

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

Die Lastenrechnung (Siehe Schema „Wir bauen“, Nr. 5)

A. Kapitalverzinsung und Kapitalrückzahlung

Die Kapitalverzinsung ergibt sich aus den Bedingungen, unter denen die Hypotheken gewährt werden. Der Zinsfuß für das Eigenkapital soll nicht höher sein als derjenige für die I. Hypothek.

Die nachgehenden Hypotheken müssen ratenweise zurückbezahlt werden. Wird jährlich ein bestimmter, sich gleichbleibender Betrag für Zins und Rückzahlung vereinbart, so spricht man von einer Annuität. Bei Hypotheken setze man den Anfangszins ein und die mittlere Rückzahlungsrate unter Punkt 5. (Bei einer Amortisationsdauer von 28 Jahren also den 28. Teil.)

Es ist darauf hinzuweisen, daß die Kapitalrückzahlungen nicht unbedingt als Vermieterlasten betrachtet werden können. Die Hypothekenschulden müssen entsprechend der Altersentwertung des Gebäudes vermindert werden, sonst würde eine Überschuldung entstehen. Die Mittel dafür muß der Mieter aufbringen. Werden jedoch die Hypotheken stärker abgetragen, so tritt eine Vermögensverschiebung ein. Der private Vermieter kann ohne weitere Belastung des Mieters aus eigenen Mitteln stärker amortisieren. Er hat dann zum Beispiel um so mehr in der Liegenschaft investiert, als er weniger auf dem Sparheft hat. Eine gut fundierte Genossenschaft kann aus ihren Reserven mehr amortisieren. Anders ist es bei einer jungen Genossenschaft. Sie verfügt nur über ihr Anteilkapital, das ohnehin als Eigenkapital in den Liegenschaften investiert ist. Will sie stärker amortisieren, so muß sie entweder die Mitglieder verpflichten, weitere Anteile zu zeichnen und einzubezahlen, was oft nicht möglich ist, oder sie muß die Mietzinse so ansetzen, daß die Kapitalrückzahlungen aus den eingehenden Mietzinsen geleistet werden können, was ihr auch die nötige Reservenbildung ermöglicht.

B. Betriebsauslagen

Die Abgaben lassen sich durch eine Anfrage bei den zuständigen Ämtern ermitteln. Selbstverständlich ist nur einzusetzen, was nicht gemäß Mietvertrag von den Mietern separat bezahlt werden muß. Hauswartkosten haben hauptsächlich die Genossenschaften der welschen Schweiz. Sie sollen in einem richtigen Verhältnis zum Arbeitsaufwand stehen.

C. Unterhalt

Die Auslagen für Reparaturen sind anfänglich gering, steigen dann aber mit dem Alter der Gebäude. Erneuerungen müssen erst im Laufe der Zeit periodisch durchgeführt werden. Es wäre jedoch nicht richtig, die Mietzinse für den Anfang niedrig anzusetzen und sie später, wenn die Auslagen für Reparaturen größer geworden sind, zu erhöhen. Mit dem Alter sinkt der Mietwert der Wohnungen. Der Mieter würde darum einen Aufschlag ungerecht finden. Außerdem könnten die Aufschläge in einer Zeit der wirtschaftlichen Depression nötig werden.

Man muß darum die Mietzinse so festsetzen, daß sie für den Unterhalt auf eine längere Zeit ausreichen, am besten für 30 Jahre, da nachher die nachgehenden Hypotheken amortisiert sind und dadurch Mittel für den Unterhalt frei werden.

Die Kosten für den Unterhalt können nur geschätzt werden. Sie variieren nach der Art der Gebäude und ihrer Ausführung sowie nach der Art, wie die Wohnungen behandelt werden. Anspruchsvolle Mieter verursachen höhere Kosten für Erneuerungen.

Die Unterhaltskosten werden in einem Prozentsatz der unabgeschriebenen Kosten des Gebäudes und der Um-

gebungsarbeiten festgesetzt. Diese Rechnungsart hat insofern eine Schwäche, als die Gebäude- und Umgebungskosten mit dem Baukostenindex schwanken. Nach den Grundsätzen der Preiskontrolle wird der Prozentsatz für Unterhalt darum so errechnet, daß 1,5 Prozent für Unterhalt eingesetzt wird, wenn das Gebäude bei einem Baukostenindex von 100 erstellt wurde. Bei einem höheren Baukostenindex teilt man das Hundertfache durch den Index. (Beispiel: Bei einem Baukostenindex von 200 ergibt sich 150 durch 200 gleich 0,75 Prozent.) 0,75 Prozent reichen jedoch nicht.

Viel wichtiger ist die Bauart des Gebäudes. Eine «billige» Ausführung hat später vermehrte Auslagen für Unterhalt zur Folge; man berechnet aber die Unterhaltsquote nach den niedrigeren Erstellungskosten. Es entsteht also ein doppelter Fehler.

Schon bei normal ausgeführten Bauten liegen die Unterhaltskosten nach 20 Jahren etwas über 1 Prozent (mindestens 1,1 Prozent). Rechnet man damit, daß die Unterhaltskosten allmählich ansteigen und bis zum 12. Jahr 1 Prozent erreichen, so hat man später mehr (bis 1,4 Prozent) zur Verfügung, wenn man die Reparaturenquote mit 1 Prozent eingesetzt hat. Bei «billigen» Gebäuden ist soviel nötig. Bei normal ausgeführten Bauten genügt eine Reparaturenquote von 0,9 Prozent. Überraschungen bringen oft die Unterhaltskosten für die Gärten, Rasenplätze, Wege usw. Man setze darum einen Betrag auf Grund einer Offerte eines Gartenbau-Fachmannes für alle Unterhaltsarbeiten, die von der Genossenschaft auszuführen sind, ein.

Für Kaminreinigung, Ausstreichen der Öfen, Weißeln der Küchen usw. ist selbstverständlich nur dann ein Betrag einzusetzen, wenn die Genossenschaft diese Arbeiten auf ihre Kosten ausführen läßt.

D. Abschreibung für Altersentwertung

Der Altersentwertung unterliegen nur das Gebäude und die Einrichtungen im Umgelände. Man schreibt deshalb nur von den Anlagekosten abzüglich Landerwerb ab. Praktisch geschieht dies meist über ein Amortisationskonto, so daß die Liegenschaften zum ursprünglichen Anlagewert in der Rechnung stehen bleiben und das Amortisationskonto die Höhe der Abschreibungen ausweist.

Bei subventionierten Wohnbauten sind die Barsubventionen bereits abgeschrieben. Man schreibt darum vom Nettoanlagewert ab.

Allgemein rechnet man mit einer Altersentwertung von $\frac{1}{2}$ Prozent. In die Lastenrechnung ist ein Betrag für Altersentwertung nur einzusetzen, wenn die Kapitalrückzahlung (Punkt 5) die Abschreibungsquote von $\frac{1}{2}$ Prozent nicht erreicht. Der Betrag unter 19 soll dann denjenigen unter 5 bis zur vollen Amortisationsquote ($\frac{1}{2}$ Prozent der Anlagekosten abzüglich Landkosten) ergänzen.

Neben dieser allgemeinen Altersentwertung unterliegen einzelne Einrichtungen einer rascheren Entwertung (Tapeeten, Anstriche, Apparate usw.). Es sind darum periodische Erneuerungen nötig. Damit im gegebenen Zeitpunkt die Mittel vorhanden sind, öffnet man einen Erneuerungsfonds.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds entsprechen ebenfalls einer Altersentwertung. Sie können darum als Amortisationen betrachtet werden. Bei Entnahmen entsteht eine entsprechende Aufwertung.

Die Einlage in den Erneuerungsfonds geht von der Unterhaltsquote ab. Wird ein Erneuerungsfonds geöffnet, so müssen die Beträge unter 13, 14 und 20 zusammen 0,9 bis 1,0 Prozent der unabgeschriebenen Kosten der Gebäude und der Umgebungsarbeiten ausmachen.

Die Städte Zürich und Winterthur schreiben eine jährliche

