

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 71 (1996)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Kommentar  
**Autor:** Nigg, Fritz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106404>

### **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**

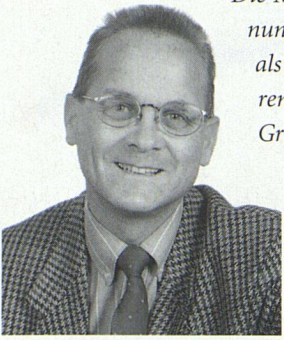
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **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:** 15.03.2025

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



Die Mieten von Genossenschaftswohnungen sind im Durchschnitt tiefer als jene von anderen, vergleichbaren Wohnungen. Der wichtigste Grund dafür ist bekanntlich, dass die Baugenossenschaften keinen Gewinn anstreben und die Wohnungsmiete nur so hoch ansetzen, wie die Kosten sind. Ein weiterer Grund ist, dass die Genossenschaftswohnun-

gen zum Teil durch die öffentliche Hand verbilligt werden – wobei sie dann nur an bestimmte Bevölkerungskreise vermietet werden dürfen. Auch hier belasten die Genossenschaften der Mieterschaft nicht mehr als die Kosten, aber dank der empfangenen Hilfe sind diese dann niedriger.

Jedes Jahr wertet der SVW die Rechnungen von 35 Baugenossenschaften in Zürich aus. Sie verfügen über insgesamt 31000 Wohnungen. Genossenschaften aus anderen Teilen der Schweiz mit zu berücksichtigen, wäre vorläufig zu aufwendig, weil jede von ihnen eine individuelle Art von Rechnung führt. Trotzdem ermöglicht die Kostenstatistik Aussagen, die mehr oder weniger für alle Baugenossenschaften gültig sind. Mehr noch, auch auf die übrigen Wohnliegenschaften sind Rückschlüsse möglich. Denn wichtig sind weniger die einzelnen Beiträge in Franken und Rappen, als die Struktur der Kosten und ihr Verlauf während Jahren. Die detaillierten Zahlen für 1995 werden demnächst veröffentlicht werden. Ein paar Folgerungen seien hier vorweggenommen.

Ein Anteil zwischen der Hälfte und einem Drittel der Kosten entfällt regelmässig auf den Zinsendienst. Es handelt sich dabei um den grössten Ausgabeposten. Wieviel er genau ausmacht, hängt hauptsächlich von der Höhe des Hypothekenzinssatzes ab. Im Jahre 1995 betrug der Zinsfuss 5¼%, lag also in mittlerer Höhe. Der Anteil der Zinszahlungen am gesamten Aufwand belief sich auf etwas mehr als einen Drittel, nämlich 37%. Wie schon in der Vergangenheit, könnte jedoch auch in Zukunft die Zinsbelastung wieder einmal rasch und stark ansteigen.

Gewichtiger als die Zahlungen an die Geldgeber sind vorderhand jene Aufwendungen, die mit der Alterung der Gebäude zusammenhängen. Der Zahn der Zeit nagt an den Häusern, und dies führt sowohl zu einer ständigen Einbusse an Gebäudewert als auch zu Reparaturen und Unterhaltsarbeiten. 1995 beanspruchte dies alles 46% der Mieterträge. Es mussten rund ein Viertel aller Mietzinseinnahmen für Wertberichtigungen und Rückstellungen zugunsten zukünftiger grösserer Erneuerungen aufgewendet werden und ein weiterer Fünftel für

# Kommentar

Unterhalts- und Reparaturarbeiten. Man hört ab und zu, in der Schweiz werde zuwenig renoviert. Das mag stimmen. Aber Tatsache bleibt auch, dass die Instandhaltung und Erneuerung heute schon Unsummen verschlingen.

Einen wachsenden Anteil im Budget der Wohnbaugenossenschaften machen die Abgaben an die öffentliche Hand und ihre Werke aus. Für Wasserbezug, Abwasserreinigung, Kehrichtentsorgung usw. geht jeweils ein ganzer Monatsmietzins weg. Da die Gemeinden keine Steuererträge mehr einsetzen können, um die Defizite ihrer Werke auszugleichen, müssen sie notgedrungen die Belastung weitergeben. Zum grossen Teil bleibt sie dann an den Hauseigentümern, Mieterinnen und Mietern hängen. Diese bezahlen zwar höhere Abgaben und Steuern als früher, erhalten aber deswegen kein Mehr an Leistungen.

Nicht nur der Franken ist international gesehen überbewertet, sondern auch die Schweizer Mietwohnungen und Eigenheime sind es. Wer sich im Ausland umschaute, findet dies überall bestätigt. Die Belastung der Schweizer Haushalte durch die Wohnkosten nimmt sogar noch zu. Die SonntagsZeitung veröffentlichte im August dieses Jahres eine Grafik, nach welcher Mietzins und Nebenkosten 1989 ein Viertel des Einkommens einer vierköpfigen Familie verschlangen. 1995 war es sogar bereits ein Drittel. Diese verhängnisvolle Entwicklung muss soweit als möglich rückgängig gemacht werden.

In den guten Jahren wurden unbesehen Ansprüche aufeinander getürmt, die wir uns in dieser Massierung nicht mehr leisten können. Damit meine ich nicht einmal in erster Linie die Ansprüche der Mieterinnen und Mieter. Diese müssen immerhin selbst für die Folgen aufkommen. Sondern es geht um jene Auflagen, die aus der Politik stammen: Zivilschutzräume sind zu bauen und einzurichten, als ob noch immer kalter Krieg herrschte. Erschliessungsstrassen werden so grosszügig dimensioniert, dass Besucher aus anderen Ländern staunen. Bei Neubauten werden die Mieterinnen und Mieter mit Einstellplätzen zwangsbeglückt, die sie niemals brauchen – und die sie gleichwohl berappen müssen. Das Spiel von Nachfrage und Angebot ist hier unerwünscht, ebenso wie bei der Heizkosten-

abrechnung. Obwohl deren Nutzen sehr umstritten ist, scheint keine Behörde den Mut zu haben, das seinerzeit überstürzt verfügte Obligatorium zurückzunehmen. So unvollständig diese Liste ist, zeigt sie doch eines deutlich: Noch immer werkelt man in der Schweiz mit allzu teuren Wohnungen weiter. Auch die Baugenossenschaften, das zeigt die Kostenstatistik, konnten sich dem bis jetzt leider nicht entziehen. Lange können wir aber nicht mehr auf den helleren Streifen am Horizont warten.

Fritz Nigg

Noch immer ist keine Trendwende der Wohnkosten in Sicht