

# Wohin fließen die Mietfranken?

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **57 (1982)**

Heft 12

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105206>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

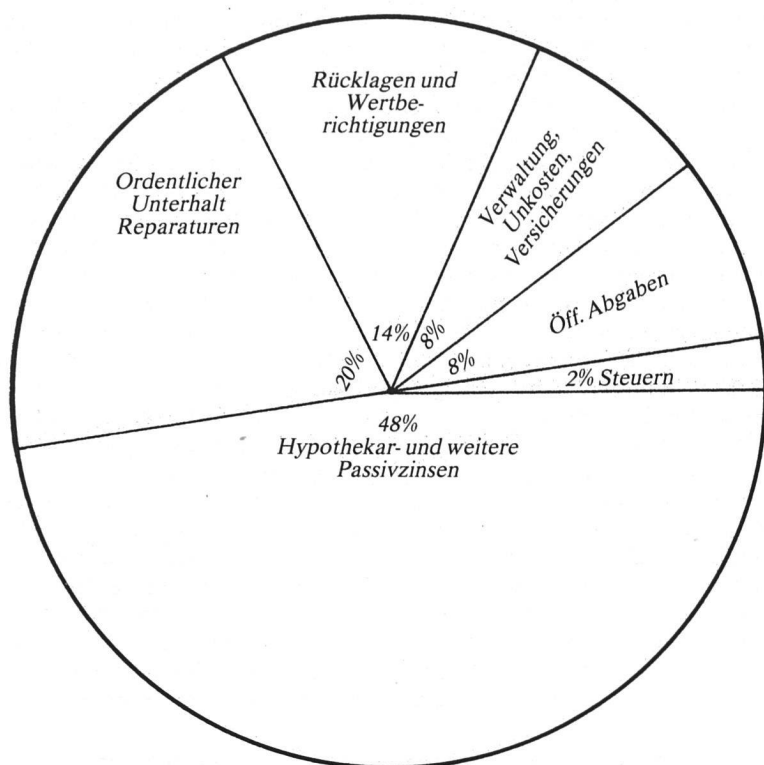
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Wohin fließen die Mietfranken?

Was mit dem Geld geschieht, welches die Bau- und Wohngenossenschaften allmonatlich als Miete entgegennehmen, versucht die untenstehende Grafik darzustellen. Vorauszuschicken ist, dass bei einer Genossenschaft die Mieten nicht über den tatsächlichen Kosten liegen dürfen.

Rund die Hälfte der eingehenden Mietzinsen (48 Prozent) verwenden die Genossenschaften ihrerseits für Zinszah-

im Zunehmen begriffen sind die öffentlichen Abgaben (für Wasser, Abwasser, Kehrriechtabfuhr usw.), die heute bereits weitere 8 Prozent der Mieterträge schlucken. Und schliesslich bezahlen die Genossenschaften auch eigentliche Steuern, und zwar etwa in der Höhe von 2 Prozent der Mieteinnahmen. Die Steuerbelastung der Bau- und Wohngenossenschaften ist allerdings in einigen Landesgegenden wesentlich höher.



lungen. Sie bezahlen damit die Zinsen für Hypotheken, weitere Darlehen sowie allenfalls für Baurechte und verzinsen ihre Rücklagen. 20 Prozent der Mieteinnahmen – einen ständig grösser werdenden Anteil – geben die Genossenschaften aus für die normalen Unterhalts- und Reparaturarbeiten. Um ihren Mitgliedern nicht eines Tages völlig abgewirtschaftete Wohnungen und erst noch eine leere Kasse präsentieren zu müssen, nehmen die Genossenschaften regelmässig Abschreibungen vor und legen bescheidene Reserven für Erneuerungen an. Dies beansprucht 14% der Mieterträge. Für die Verwaltung (4.6 Prozent), verschiedene Unkosten (1.7 Prozent) und Versicherungen (1.4 Prozent) gehen insgesamt 8 Prozent der Mieten weg. Stark

Überhaupt sei zum Schluss bemerkt, dass es sich bei allen angegebenen Zahlen um Durchschnittswerte aus der Stadt und dem Kanton Zürich handelt. Sie stammen aus einer Erhebung der Arbeitsgruppe Mietzinse und Rechnungswesen der Sektion Zürich des SVW, die über 22000 Wohnungen erfasste. Andernorts ergäben sich möglicherweise etwas abweichende Werte. Überdies beziehen sich die Zahlen auf das Jahr 1980. Und so wie je nach dem Ort die Verwendung des Mietfrankens Unterschiede aufweist, so ändern sich die Gegebenheiten auch mit jedem Jahr, insbesondere durch die Schwankungen der Hypothekarzinssätze und die Teuerung.

Die grafische Übersicht vermittelt somit nur sehr allgemeine Angaben. Wer

## Zu dieser Ausgabe

Die vorliegende Ausgabe 12/1982 hebt sich in verschiedener Beziehung etwas von anderen Heften unserer Zeitschrift ab.

Diese Dezember-Ausgabe ist in erster Linie für die Mieter von Genossenschaftswohnungen gestaltet. Wir versuchten, in einer Form, die auch Nichtfachleuten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus verständlich ist, einiges aufzuzeigen von der Arbeit und den Problemen, die sich den Genossenschaften und ihren Verantwortlichen stellen.

Eine Wohnbaugenossenschaft hat den Bau von Wohnungen und ihre Verwaltung zum Zweck. Das klingt sachlich und wenig aufregend. Die wenigsten Aussenstehenden – und das sind im engeren Sinne des Wortes auch die meisten Bewohner der Genossenschaftswohnungen – sind sich aber über die Arbeit tausender Vorstandsmitglieder und Funktionäre im klaren, über die Probleme und Schwierigkeiten, die mit dem Bau und Verwaltung von spekulationsfreien und möglichst zinsgünstigen Wohnungen verbunden sind.

Es freut uns, dass wir mit der vorliegenden Ausgabe in einer stark erhöhten Auflage von über 30000 Exemplaren an Menschen gelangen dürfen, die direkt oder vielleicht bis heute unwissentlich mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau verbunden sind. Und da es sich um die letzte Ausgabe dieses Jahres handelt, wünschen wir unseren Lesern, Mitarbeitern und Inserenten von Herzen frohe Festtage und ein gutes neues Jahr!

Redaktion  
und Verwaltung  
«Das Wohnen»

es, bezogen auf die eigene Situation, genauer wissen will, der sehe ich doch wieder einmal die Erfolgsrechnung seiner Genossenschaft an, die schliesslich jedes Mitglied erhält! *fn.*