Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 65 (1990)

Heft: 5: Wohnungsmarkt

Rubrik: ABZ

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: 12.07.2025

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

Mietzinse

An verschiedenen Kolonieversammlungen ist zum Ausdruck gekommen, dass in bezug auf die Mietzinsberechnungen eine gewisse Unsicherheit herrscht. Mit den folgenden – zwangsläufig etwas vereinfachten – Erläuterungen wollen wir versuchen, mehr Klarheit zu schaffen.

Der wichtigste Grundsatz für die Vermietung von Wohnungen ist in Artikel 4 Ziffer 4 unserer Statuten enthalten. Er lautet:

«Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Ein guter Unterhalt, genügende Abschreibungen und Rücklagen sowie allfällige Solidaritätsbeiträge dürfen eingerechnet werden.»

Was für Abschreibungen und Rücklagen vorzunehmen sind, wird in den Artikeln 20 und 21 der Statuten und ergänzend im Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Baugenossenschaften festgehalten.

Gestützt auf diese Vorschriften wird die für eine Kolonie erforderliche Mietzinssumme wie folgt berechnet:

1. Verzinsung und Amortisation des investierten Kapitals. Hier wird nach dem Annuitätsprinzip vorgegangen. Dieses funktioniert so: Für die Amortisation des in ein Gebäude investierten Kapitals wird zunächst lediglich ¼ Prozent eingesetzt. Mit diesem Ansatz würde es 400 Jahre dauern, bis ein Haus oder eine Überbauung auf den Wert Null abgeschrieben wäre. Nun muss aber derjenige Teil des investierten Kapitals, der bereits amortisiert ist, nicht mehr verzinst werden. Diese Zinseinsparung wird als zusätzliche Amortisation verwendet. Auf diese Weise dauert es nicht mehr 400, sondern nur noch 73 Jahre, bis ein Gebäude abgeschrieben ist (das gilt natürlich nur unter der Voraussetzung, dass in dieser Zeit keine wertvermehrenden Investitionen getätigt wurden – sonst sind zusätzliche Abschreibungen erforderlich).

2. Abgaben. Hier handelt es sich um das, was wir für die Kehrichtabfuhr, das Frischwasser, die Abwasserbeseitigung, die allgemeine Beleuchtung usw. bezahlen müssen. In die Mietzinskalkulation werden die Werte des Vorjahres eingesetzt plus die eventuell bereits angekündigten Aufschläge.

3. Unterhalt. Hier ist, im Gegensatz zu den vorausgehenden Positionen, keine präzise Vorausberechnung des Bedarfs möglich. Wir stützen uns auf die Erfahrungszahlen der Vorjahre. Diese gewichten wir mit dem Baukostenindex, um der Teuerung Rechnung zu tragen. Dann wird der Durchschnitt gerechnet.

4. Gebäudeversicherungsprämie.

5. Übrige Kosten. Diese Position dient zur Abdeckung aller Aufwendungen, die in den vorausgehenden Posten nicht enthalten sind und die sich auch nicht ganz präzis einer bestimmten Kolonie zuordnen lassen wie zum Beispiel die Löhne des Verwaltungspersonals, die entsprechenden Personalversicherungsprämien, die Büro-, Büromaterial- und Computerkosten, sonstige Unkosten und Spesen usw., schliesslich aber auch die Steuern. Diese Kosten werden nach der Anzahl der Mietobjekte auf die einzelnen Kolonien verteilt.

6. Einlage in den Erneuerungsfonds. Diese soll gemäss Artikel 21 Ziffer 3 der Statuten ¾ Prozent des jeweiligen Brandversicherungswerts der Gebäude ausmachen. Der Erneuerungsfonds dient zur (teilweisen) Finanzierung von umfassenden Sanierungsarbeiten, die grosso modo etwa alle dreissig Jahre nötig sind. Nach der Durchführung dieser Berechnung wissen wir nun, wieviel Mietzinseinnahmen für eine bestimmte Kolonie nötig sind. Von dieser Summe werden die Erträge aus der Vermietung von nicht dem Wohnen dienenden Objekten abgezogen, soweit solche vorhanden sind. Der Rest wird mit Hilfe eines Schlüssels, der Wohnungsgrösse, Lage, Komfort usw. so gut und gerecht wie möglich berücksichtigt, auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt.

Wenn wir nun auf diese Weise wissen, was für Mietzinse für welche Wohnungen korrekt sind, dann heisst das noch lange nicht, dass wir diese Mietzinse nun einfach verlangen können. Die meisten Wohnungen der ABZ unterstehen nämlich einer behördlichen Mietzinskontrolle, weil sie mit Unterstützung durch die öffentliche Hand erstellt wurden. Diese Aufsicht läuft auch dann weiter, wenn Subventionen oder Nachgangsfinanzierungen zurückbezahlt worden sind.

Die Mietzinskontrolle geschieht auf unterschiedliche Weise. Bund und Kanton legen zulässige Höchstmietzinse fest, und solange wir innerhalb dieses Rahmens liegen, gelten die von uns errechneten Mietzinse als genehmigt. Wo aber unsere Berechnungen einen höheren Mietzinsbedarf aufzeigen, dürfen wir trotzdem nicht mehr verlangen als das, was der Bund bzw. der Kanton festgelegt hat. Dies führt bei einigen Kolonien zu einer ungenügenden Dotierung des Erneuerungsfonds. Die unerfreuliche Folge davon ist, dass nach umfassenden Sanierungen sehr hohe Mietzinsaufschläge nötig sind.

Soweit die Stadt Zürich für die Mietzinskontrolle zuständig ist, können wir ihr unsere Berechnungen zur Prüfung und Genehmigung vorlegen. Diese Genehmigung wird erteilt, wenn alle vorerwähnten Grundsätze eingehalten sind.

Mietzinse, die auf diese Weise von den Behörden kontrolliert sind, können nicht auch noch durch die Schlichtungsstelle bzw. das Mietgericht kontrolliert werden. Deshalb muss für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen auch nicht das amtliche Formular verwendet werden – seine Verwendung wäre sogar falsch.

Anders ist es bei den wenigen Kolonien, welche die ABZ ohne Hilfe der öffentlichen Hand erstellt bzw. erworben hat. Zwar ist uns von der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion die Bewilligung erteilt worden, auch hier das amtliche Formular nicht zu verwenden, aber unser Computerausdruck muss alle jene Angaben enthalten, die sich auf diesen Formularen befinden, insbesondere auch den Hinweis auf die Anfechtungsmöglichkeit bei der Schlichtungsstelle.

Verantwortlich für diese Seite:
Paul Sprecher, Geschäftsleiter
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich,
Gertrudstrasse 103, 8055 Zürich
Telefon 01/461 08 55