

# SVW

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 6: **Aussenräume**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

## **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.



**Höhere Mietzinsaufschläge für WEG-Wohnungen?**

Der SVW hat kurz vor Ostern seine Mitglieder über ein Vernehmlassungsverfahren orientiert, das vom Bundesamt für Wohnungswesen bei den interessierten Organisationen und Amtsstellen durchgeführt wird. Es geht um die Mietzinsgestaltung bei Wohnungen, die mit dem Eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) verbilligt werden. Die anfängliche Mietzinsbelastung wird bei der WEG-Grundverbilligung auf 5,6 Prozent des Anlagewertes festgesetzt. Das heisst, dass die so verbilligten Mietzinse nur etwa 60 Prozent des Betrages ausmachen, der nötig wäre, um alle Kosten zu decken. Um mit der Zeit auf eine kostendeckende Miete zu kommen, darf der Eigentümer dieser WEG-Mietwohnungen den Mietzins in der Folge alle zwei Jahre um jeweils 7 Prozent erhöhen.

Um den jeweils nach zwei Jahren fälligen siebenprozentigen Mietzinsaufschlag geht es nun bei der Umfrage des Bundesamtes. Bei den früher mit dem WEG verbilligten Wohnungen ist jeweils ein Mietzinsaufschlag von nur sechs Prozent im gleichen, zweijährigen Turnus vorgesehen. Angesichts der stark gestiegenen und wohl hoch bleibenden Zinssätze befürchtet das Bundesamt mit Recht, bei weiterhin nur sechsprozentigen Mietzinsaufschlägen müsste allmählich eine übermässige Verschuldung in Kauf genommen werden. Eine Möglichkeit, diese zu vermeiden, bestünde darin, die Mietzinsaufschläge überall zu erhöhen. Das Bundesamt schreibt dazu (Titel von der Redaktion eingesetzt):

*Siebenprozentige Mietzinsaufschläge für alle?*

«Was die Mietobjekte betrifft, so dürften Veränderungen an der Mietzinsentwicklung aufgrund der ursprünglich gemachten Zusicherungen auf grössere Schwierigkeiten stossen. Umgekehrt darf davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Mieter aufgrund der extremen Kapitalzinsveränderungen und mit Blick auf die Mietzinsentwicklung im freien Wohnungsmarkt für eine einmalige Korrektur des Mietzinsniveaus ein gewisses Verständnis hätten.» Das Bundesamt stellt sich vor, dass beim nächsten (zweijährlichen) Mietzinsaufschlag die Mietzins-

höhung auf 16 Prozent statt auf 6 Prozent bemessen würde. Zwei Jahre nach dieser Anpassung würde dann der nächste Aufschlag von 7 Prozent erfolgen. Die folgenden Aufschläge beliefen sich ebenfalls auf jeweils 7 Prozent.

Wegen der äusserst kurzen Frist für die Vernehmlassung war es dem SVW nicht möglich, eine ordnungsgemässe Vernehmlassung durchzuführen. Aus dieser Not machte der Verband insofern eine Tugend, als er in einem ohnehin vorbereiteten Versand die Anfrage des Bundesamtes an alle Mitglieder weiterleitete. Er ersuchte sie, dem Bundesamt ihre Stellungnahme direkt einzureichen und den Verband durch eine Kopie zu orientieren. Der SVW wurde in der Folge über eine Anzahl von Stellungnahmen betroffener Mitglieder orientiert. Zudem führte der Geschäftsführer eine Anzahl Besprechungen durch. Gestützt darauf kam die Geschäftsstelle zu den folgenden Resultaten:

*Erstreckung und zusätzliche Hilfe*

1. Für den Fall, dass der zweijährliche Mietzinsanstieg nach WEG-Modell erhöht würde, rechnen die Bauträger mit erheblichen Schwierigkeiten. Unter anderem wird eingewendet, ein solcher Schritt würde gegen Treu und Glauben verstossen, der effektiven Mietzinsentwicklung und Verschuldung in den vergangenen Jahren zu wenig Rechnung tragen, und er wäre nicht verhältnismässig.

2. Grundsätzliche Bedenken gegenüber einer rückzahlbaren und verzinslichen Grundverbilligung hat der SVW von Anfang an immer wieder geäussert. Das Gegenargument lautete jeweils, es werde beim Auftreten erheblicher Schwierigkeiten darum gehen, neue Möglichkeiten zu eröffnen. Diese können unseres Erachtens nicht einfach darin bestehen, dass die Mieter zusätzlich belastet werden.

3. Die von uns kontaktierten Baugenossenschaften erkennen durchaus, dass allein ein Verzicht auf erweiterte Mietzinserhöhungen das Problem nicht löst. Was offenbar begrüsst würde, wäre eine Erstreckung der gesetzlich vorgegebenen Frist zur Rückzahlung der Grundverbilligungsvorschüsse. Es wurde auch verschiedentlich angeregt, der Bund solle Zuschüsse einführen, damit die Summe der Vorschüsse weniger stark anwächst und die Frist für die Rückzahlung dementsprechend kürzer wird.

4. Verschiedentlich wurde von den Baugenossenschaften darauf hingewiesen, dass die eidgenössischen Räte gegenüber der Wohnbauförderung momentan sehr aufgeschlossen sind. Dies sollte in einem gewissen Umfang auch den bestehenden, mit WEG geförderten Wohnungen zugute kommen. Es gehe hier nicht zuletzt darum, mit einer zusätzlichen Hilfeleistung die Glaubwürdigkeit und Akzeptanz des WEG-Modelles bei Bauträgern, Kantonen und in der Öffentlichkeit zu stützen.

Die Geschäftsstelle hat das Bundesamt fristgemäss über diese Ergebnisse orientiert. Auf eine Stellungnahme zu den ebenfalls vorgesehenen Änderungen bei Eigentumsobjekten verzichtete sie, weil dazu keine Meinungsäusserungen eingetroffen waren.

Fritz Nigg ■

**Neuaufgabe**

**Leitfaden. Vom Leben in einer Genossenschaft**

Ab sofort ist die neue, überarbeitete Auflage des Leitfadens erhältlich. Er eignet sich hervorragend zur Begrüssung und Information neuer Mieterinnen und Mieter in Ihrer Genossenschaft. Der Leitfaden gibt Auskunft auf viele Fragen, die das Wohnen in einer Genossenschaft ausmachen.

Bestell-Nr. 11, 1990

Preis/Stück: Fr. 2.50; Rabatte ab 10 Stück

Bestellungen an:

SVW, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich, Tel. 01/362 42 40