

Zeitschrift: Wohnen
Band: 66 (1991)
Heft: 7-8: Neubauten von Baugenossenschaften

Vereinsnachrichten: Sektion Zürich

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: 19.10.2024

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

Verantwortlich für diese Seite:
Heinrich Meister
Postadresse: Bucheggstrasse 109
8057 Zürich, Tel. 362 41 19

Wohnbauförderung im Kanton Zürich

Auf den 1. Januar 1991 wurde im Kanton Zürich das «Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums» in Kraft gesetzt. Darüber wurde im «wohnen» auch schon berichtet. Das Gesetz soll die Möglichkeiten schaffen, dass der subventionierte Wohnungsbau attraktiver wird und die Mietzinse unterstützter Bauten einigermassen tragbar werden.

Die Verordnung zu diesem Gesetz enthält einen Abschnitt über das Rechnungswesen jener Bauträger, die mit Unterstützung gemäss dem neuen Gesetz bauen. Der Kanton erliess Vorschriften, die vielen Genossenschaften Schwierigkeiten bereiten werden, da Belastungen auf sie zukommen, mit denen sie bisher nicht konfrontiert waren. Dies betrifft besonders jene Baugenossenschaften, die nicht in der Stadt Zürich niedergelassen sind.

Erneuerungs- und Amortisationsfonds

So wird verlangt, dass ein Konto Erneuerungsfonds geführt wird. Diesem ist jährlich zu Lasten der Erfolgsrechnung mindestens ein halbes Prozent des Gebäudeversicherungswertes einzulegen. Der Fondsbestand ist mit 4 Prozent zu verzinsen. Bisher verlangte die Stadt Zürich eine Einlage von einem Viertelprozent, berechnet auf den Anlagekosten, mit einer Verzinsung von 4 Prozent des Fondsbestandes. Die Fondsmittel dürfen nur verwendet werden für umfassende Erneuerungsarbeiten, zum Beispiel für Fassaden, Erneuerungen von Treppenhäusern, des Daches, der Küchen, von Bad/WC sowie der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen. Die normalen Reparatur- und Unterhaltskosten sind dagegen aus den Erträgen der Erfolgsrechnung zu decken.

Auf dem Amortisationskonto sind als indirekte Abschreibung ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen zu Lasten der Erfolgsrechnung mindestens ein halbes Prozent der gesamten Erstellungskosten zu verbuchen. Die der städtischen Kontrolle unterstellten Genossenschaften mussten bisher ein Viertelprozent der Anlagekosten in den Amortisationsfonds einlegen, der Fondsbestand war mit 4 Prozent zu verzinsen.

Diese Auflagen, wie sie gemäss Verordnung ab 1. Januar 1991 in Kraft getreten sind, ergeben gewisse Unklarheiten. Es ist anzunehmen, dass die Verordnung nur für jene Überbauungen Gültigkeit besitzt, die nach dem 1. Januar 1991 gemäss dem Gesetz für subventionierte Wohnungen vorgesehen sind. Es bedeutet dies ferner, dass diese Bauten in der Buchhaltung separat ausgeschieden werden müssen. Es ist kaum anzunehmen, dass früher erstellte Liegenschaften zu diesen neuen Ansätzen gerechnet werden sollen. Viele Genossenschaften mit älteren Liegenschaften würden durch die Berechnung des Gebäudeversicherungswertes so stark belastet, dass ihre Abrechnung in die roten Zahlen geraten könnte. In einem bestimmten Fall würde sich zum Beispiel die Einlage in den Erneuerungsfonds zusätzlich Verzinsung von 392 000 Franken auf rund 890 000 Franken erhöhen. Solche Belastungen müssten zwangsläufig zu Mietzinserhöhungen führen. Fraglich ist dann jedoch, ob eine Begründung der Erhöhung der Mietzinse mit ausserordentlichen Belastungen durch Rückstellungen für den Erneuerungsfonds akzeptabel wäre. Die Praxis wird zeigen, was vernünftig und für die Genossenschaften vertretbar ist. Noch etwas ist zu beachten: Die Fondsmittel sind in leicht realisierbarer Form zur Verfügung zu halten. Dies bedeutet in Obligationen oder kurzfristig abrufbaren Bankkonti. Mit diesen Beträgen Hypotheken abzubezahlen, dürfte schon schwieriger sein, besonders, wenn jährlich grössere Belastungen zu Lasten des Erneuerungsfonds erfolgen müssten. ■

Vermieterprobleme

Nachfolgend sind zwei Negativbeispiele aus der Vermietungspraxis einer grösseren Zürcher Baugenossenschaft vorgestellt. Die zwei wahren Geschichten beziehen sich allesamt auf Ereignisse mit ausländischen Familien. Nicht, weil es etwa an einschlägigen Beispielen von Schweizer Mieterinnen und Mietern fehlen würde (solche wurden an dieser Stelle auch schon beschrieben), sondern um auf die spezifischen Besonderheiten hinzuweisen, wird in diesem Artikel nur über Ausländer gesprochen. In diesem Sinne

sollen die Beispiele vor möglichen eigenen Erfahrungen warnen, nicht jedoch die Verwaltungen davon abhalten, weiterhin freie Wohnungen an Ausländer zu vermieten. (Red.)

– Eine alleinstehende Frau mit Kleinkind erhielt eine 1-Zimmer-Wohnung. Sie war berufstätig. Vor zwei Jahren begann sie, herumstreunende Katzen nach Hause zu nehmen. Trotz Aufforderung und Verbot gemäss Mietvertrag entfernte sie die Katzen nicht. So kam es zur Kündigung per 1. April 1990. Letztlich musste sie die Wohnung per 1. April 1991 räumen. Die 15 Jahre alte Kleinwohnung war ruiniert. Es ergaben sich Renovationskosten von über 7000 Franken, welche die Genossenschaft bezahlen musste. Übrigens: Der Katzenbestand belief sich auf 15 Tiere!

Das dicke Ende kommt aber noch: Im gleichen Haus bewohnte ein alleinstehender Herr eine Kleinwohnung. Dieser nahm die Frau, das Kind und den Katzenbestand in seine Wohnung auf. Der Kommentar des Verwalters: «Jetzt haben wir zwei Etagen weiter oben zwei Erwachsene, ein Kind und 15 Katzen in einer Wohnung. Bis diese Wohnung geleert sein wird, dürfte es mit allen Fristen ein Jahr dauern, und die Reparaturen gehen zum Teil wieder zu Lasten der Genossenschaft.

– Seit drei Jahren lebte eine türkische Familie in der Genossenschaft. Da sie Schwierigkeiten mit dem Bezahlen der Miete hatte, übernahm das Fürsorgeamt die Bezahlung. Im Oktober 1990 ging die Familie in die Türkei zurück, kündigte jedoch die Wohnung nicht. Das Fürsorgeamt weigerte sich, den Mietzins ab 1. Januar 1991 zu bezahlen. Die Genossenschaft kündigte die Wohnung auf April und verlangte anschliessend die Ausweisung. Das Bezirksgericht erklärte, die Ausweisung könne nur nach einer gerichtlichen Verhandlung erfolgen. Dazu müsste der Mieter eingeladen werden. In diesem Fall habe dies durch die Schweizer Botschaft in der Türkei zu erfolgen. Dies benötige einen Zeitaufwand von mindestens 6 Monaten. Die Wohnung steht gegen ein Jahr leer, unbewohnt. Seit 1. Januar 1991 bezahlt niemand die Miete. ■