

Gerecht geteilt

Autor(en): **Vaaler, Stein**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **71 (1996)**

Heft 9

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106396>

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.

GERECHT GETEILT

Auch Genossenschaften müssen die Mietzinse ihrer Wohnungen von Zeit zu Zeit anpassen, vor allem nach erheblichen Renovationen und Erneuerungen. Anstatt die Mietzinsverteilung grundlegend neu zu überdenken, wird dabei in der Regel auf die bisherigen Berechnungsgrundlagen zurückgegriffen und «einfach prozentual» aufgeschlagen. Häufig dienen die Grösse der Wohnung in m² oder die Höhe des Stockwerks als Hauptmassstäbe für die Festlegung der Mietzinse eines Wohnungstyps. Dabei werden in der Regel zahlreiche Kriterien, wie zum Beispiel die Möblierbarkeit, die Orientierung und die Grösse der einzelnen Zimmer, nicht berücksichtigt.

AUCH SONNE UND LÄRM BERÜCKSICHTIGEN Mit dem vom Bundesamt für Wohnungswesen erarbeiteten Wohnbewertungs-System (WBS) ist es nun möglich, solche und viele weitere Faktoren bei der Festlegung der Mietzinse zu berücksichtigen. Dieses System kann auch den spezifischen Gegebenheiten einer Überbauung angepasst werden, wo zum Beispiel ein Teil der Wohnungen einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt ist, oder wenn einige Wohnungen eine besonders schöne Aussicht haben.

Das WBS umfasst total 66 Kriterien, welche in drei Hauptgruppen unterteilt sind:

**DAS VOM BWO ERARBEITETE
WOHNBEWERTUNGS-SYSTEM
ERLAUBT EINE DIFFEREN-
ZIERTE MIETZINSFESTLE-
GUNG. DIE BG FREIBLICK HAT
DAS EXPERIMENT GEWAGT.**

FOTO: KURT KNOBEL



Die BG Freiblick in Zürich hat alle ihre 500 Wohnungen nach dem neuen System berechnen lassen. Im Bild der Innenhof der Siedlung Illanzhof.

- Die Kriterien **Wohnung** betreffen unter anderem die folgenden Grössen: Fläche, Breite, Stellwände der Räume, Verbindung zwischen den Räumen, Raumaufteilung und Veränderbarkeit der Raumaufteilung, Ausrüstung von Küche und Bad, Fenster von Küche und Bad, Orientierung, Schallschutz.
- Beim Kriterium **Wohnanlage** spielen Faktoren wie die Wohnungsauswahl in der Überbauung, die Erschliessung, Zusatzräume wie Wasch- und Hobbyräume sowie Einrichtungen im Freien eine Rolle.
- Unter das Kriterium **Wohnstandort** fallen zum Beispiel zentrale Einrichtungen sowie Erholungs- und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Die einzelnen Kriterien werden unterschiedlich gewichtet, am meisten zählt der Faktor «Gesamtfläche» (Fläche des Elternzimmers und der Kinderzimmer), das mit 32 Punkten bewertet wird. Im Vergleich dazu: die Fläche des Gemeinschaftsbereiches zählt maximal 20, diejenige des Korridors maximal 7 Punkte.

Je nachdem, inwieweit der Grundriss und die Bauweise die einzelnen Kriterien erfüllen, wird ein entsprechender Erfüllungsgrad zugeteilt.

So ergibt sich pro Wohnung für jedes Kriterium eine Punktzahl (Erfüllungsgrad × Gewichtung). Aufgrund der Gesamtpunktzahl kann dann der Mietzins berechnet werden. In bestehenden Siedlungen können in der Regel die Kriterien, die Wohnstandort und Wohnanlage betreffen, weggelassen werden, da diese Einrichtungen ja bereits bestehen und sich für alle Wohnungen wenig unterscheiden.

Nr.	Beurteilungskriterium	Erfüllungsgrad	Gewicht	Punkte
1	Fläche Individualbereich	4	32	128,0
2	Fläche Gemeinschaftsbereich	4	20	80,0
3	Fläche Aussenbereich	0	6	0,0
4	Fläche Küchenbereich	3,8	18	68,4
5	Fläche Hygienebereich	0	8	0,0
6	Fläche Verkehrsbereich	4	7	28,0
7	Fläche Abstellbereich	4	8	32,0
8	Breite Individualbereich	4	11	44,0
9	Breite Gemeinschaftsbereich	1,2	4	4,8
10	Breite Aussenbereich	0	5	0,0
11	Breite Küchenbereich	4	7	28,0
12	Breite Hygienebereich	0	3	0,0
13	Breite Verkehrsbereich	0,5	10	5,0
14	Stellwände Individualbereich	0,5	11	5,5
15	Stellwände Gemeinschaftsbereich	2,4	7	16,8
16	Stellwände Küchenbereich	4	11	44,0
17	Stellwände Verkehrsbereich	4	7	28,0
Teil-Wohnwert-Möblierbarkeit			512,5	75,8
22	Verbindung Hygiene-Individualbereich	2	10	20,0
24	Verbindung zum Aussenbereich	0	4	0,0
Teil-Wohnwert-Beziehungen			20,0	3,0
32	Fenster Aufenthaltsbereich	2	8	16,0
33	Fenster Küchenbereich	4	6	24,0
34	Fenster Hygienebereich	4	6	24,0
35	Besonnung Individualbereich	4	8	32,0
36	Besonnung Gemeinschafts- und Aussenbereich	4	12	48,0
Teil-Wohnwert wohnphysiologische Eignung			144,0	21,3
E43	Stockwerk	2	18	36,0
45	Abstellraum ausserh. der Wohnung	0,4	17	6,8
46	Abstellraum Velos und Kinderwagen	3	11	33,0
47	Waschküche und Trockenraum	0	18	0,0
48	Mehrzweck- und Gemeinschaftsraum	0	19	0,0
Teilwohnwert Einrichtungen im Haus				75,8
Wohnwert Wohnung			675,5	100,0
Wohnwert Wohnanlage				75,8
WR	Wohnwert Wohnung und -anlage			752,3
	Durchschnitt Wohnwert und -lage	781,6	Abweichung	
	Multiplikator Wohnwert und Wohnanlage	Resultat		0,963

Ausschnitt aus dem Berechnungssystem der BG Freiblick.

BEISPIELHAFTE NEUBERECHNUNG Die Baugenossenschaft Freiblick in Zürich hat das Experiment gewagt und nach einer Sanierung 1994 alle ihre 500 Wohnungen bewerten und die Mietzinse neu berechnen lassen. Um das WBS auf die spezifischen Bedürfnisse der Genossenschaft anzupassen, wurden insbesondere diejenigen Kriterien gestrichen, welche für die meisten Wohnungen gleich waren. Die Anzahl der Kriterien wurde auf 29 reduziert. Ausserdem wurde ein Kriterium hinzugefügt: Die Höhe des Stockwerks. Dann wurden bei den Kriterien Wohnzimmer-

fläche, Fläche Aussenbereich und Abstellraum andere Erfüllungsgrade eingeführt, da sonst keine der Wohnungen die maximale Punktzahl aufgewiesen hätte. Um den Aufwand zu begrenzen, wurden die Wohnungen nicht neu vermessen, sondern aufgrund von Plänen bewertet. Zur Vereinfachung wurde die Zimmerzahl der Personenhaushaltsgrösse gleichgesetzt.

Nachdem für jede Wohnung die Gesamtpunktzahl feststand, galt es, für jeden Wohnungstyp die durchschnittliche Punktezahl zu ermitteln. Mit dieser Punktezahl konnte die Abweichung vom Durchschnitt und damit ein Multiplikator errechnet werden. Dieser Faktor wurde mit dem ursprünglichen Durchschnittsmietzins multipliziert und ergab so den «neuen» Mietzins.

Bei der Neuberechnung der Mietzinse empfiehlt es sich, auch die resultierende Abweichung von den heutigen Mietzinsen zu berechnen. Grosse Abweichungen könnten auf Fehler in der Bewertung oder der Berechnung hinweisen. Mieter/innen können so ausserdem rechtzeitig über allfällige Aufschläge informiert werden, in Härtefällen kann eine Entlastung über einen Solifond erwogen werden.

Es ist ausserdem ratsam, die Verteilung der totalen Mietzinseinnahmen pro Wohnungstyp zu überprüfen. Es kann z.B. sein, dass ein Typ für die Marktverhältnisse zu teuer ist oder dass ein Missverhältnis besteht zwischen dem Anteil eines Wohnungstyps an der Gesamtzahl der Wohnungen und dem Anteil an den Gesamteinnahmen.

Hiernach können die neuen endgültigen Mietzinse berechnet werden. Ausgegangen wird von der Gesamtsumme der Mietzinseinnahmen, der Anzahl der Wohnungen, der durchschnittlichen Miete pro Wohnung und dem Multiplikator nach der Wohnungsbewertung – dies jeweils pro Wohnungstyp.

WENIG EINSPRACHEN Bei den Mieter/innen der BG Freiblick ist die neue Art der Mietzinsberechnung gut angekommen. «Viele Leute haben sich für das neue System interessiert, sind vorbeigekommen, um sich die Berechnungsgrundlagen erklären zu lassen. So können Mietzinsaufschläge besser akzeptiert werden. Ich selbst muss nun auch mehr bezahlen für meine Wohnung, dafür schätze ich auch ihre Vorzüge viel mehr», erzählt Geschäftsführer Kurt Knobel. Vereinzelt waren allerdings auch unzufriedene Stimmen zu hören, so wurde zum Beispiel beanstandet, dass die privaten Gärten so hoch bewertet wurden.

STEIN VAALER, DIPL. ARCHITEKT ETH/SIA

Eine genaue Berechnungsanleitung befindet sich in der Publikation «Wohnungsbewertung», Ausgabe 1986, Nr. 35 der Schriftenreihe Wohnungswesen. Zu beziehen bei der Eidgenössischen Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern.