Gedanken zur Mietzinskalkulation

Autor(en): **Morger, W.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **53 (1978)**

Heft 12

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-104831

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

W. Morger

Gedanken zur Mietzinskalkulation

Die Grundlagen für die Festlegung der Mietzinse basieren meistens auf:

Marktmieten, die sich nach vergleichbaren Angeboten richten und vom Wohnungsangebot abhängen. Die Marktmieten können bei Leerwohnungsbeständen niedriger sein als die Kostenmieten, aber auch höher, wenn das Wohnungsangebot knapp ist.

Usanzen, indem mit einem Bruttorenditeansatz gerechnet wird, der teilweise vom Alter der Liegenschaft abhängt und von der Höhe der Hypothekarzinsen mitbestimmt wird.

Kostenmieten, die sich zusammensetzen aus den Kapitalzinskosten und einem nach Alter abgestuften Quotenanteil für alle übrigen Kosten.

Feinere Kalkulationsmethoden, bei welchen die einzelnen Kostengattungen sorgfältig analysiert und aufgerechnet werden, fehlen grösstenteils. Die Gründe hierfür liegen in der Kompliziertheit der Materie und fehlenden Kostendefinitionen.

Die lange Lebensdauer einer Liegenschaft, die unterschiedlichen Bauarten und vor allem der über lange Zeiträume unregelmässige Anfall von Unterhalts- und Renovationsarbeiten erschweren eine zahlenmässige Quantifikation der dafür erforderlichen Mittel. Eine Kernfrage bildet auch die Belastung des Wertverzehrs, d. h. soll sich dieser nur auf die seinerzeitigen Anschaffungskosten beziehen oder ist bei der Kalkulation ein Wiederbeschaffungswert zu berücksichtigen. Ein weiterer Punkt bildet die Abschreibungspolitik. In Zeiten starken Wirtschaftswachstums mit ihren inflationären Erscheinungen können sich Abschreibungen durch die Wertzuwächse kompensieren und den Stellenwert von Abschreibungen illusorisch erscheinen lassen. Heute, da die Teuerung sich nicht mehr wesentlich bewegt und die Preise stagnieren sind die Abschreibungen in voller Realität mitzuberücksichtigen. Ebenso sind mitzuberücksichtigen raschere Renovationsfolgen bei den «Schönheitsrenovationen» wie Maler und Tapeziererarbeiten, aber auch das Risiko von Leerwohnungsbeständen.

Als Berechnungsgrundlagen sind für die einzelnen Kostengattungen die für sie zutreffenden Basiswerte zu verwenden. Der Basiswert «Anlagekosten» hat nur Gültigkeit für die Kapitalzinsen und die Abschreibungen. Alle übrigen Kostenteile sind von anderen Faktoren abhängig, so u. a.

- Reparaturen und Erneuerungen von den Gegenwartskosten, die dafür zu bezahlen sind
- Abgaben von der Preisgestaltung der öffentlichen Hand und der Werke
- Verwaltungskosten von den Lohnkosten und der Preisentwicklung der darunter fallenden Kosten.

Da sich die meisten Genossenschaften bei der Festsetzung der Mieten auf die behördlichen Vorschriften abstützen müssen, ist auch zu untersuchen, ob die hierfür angewendeten Quotenbeiträge, die im Kanton Zürich nach Alter abgestufte Ansätze sind, einer allgemeinen Kostenkalkulation standhalten. Diese Sätze werden von den Anlagekosten berechnet und ergeben zwischen Alt- und Neuwohnungen eine Kostendifferenz von 160%, obwohl für die grössten Kostengattungen für die in Frage kommenden Zeiträume weit höhere Teuerungsraten zu verzeichnen sind. Aber auch die von der Stadt Zürich vorgeschriebenen Abschreibungen auf Liegenschaften und die Rücklagen für Erneuerungen, die so bemessen sind, dass in den Anfangsjahren relativ niedrige Aufwendungen dafür entstehen, können praktisch nur für inflationäre Zeiträume angewendet werden. Auch hier geht es im Prinzip um die generelle Frage nach der Berechnung des Wertverzehrs.

Ein grosser Mangel und auch einer der Gründe, warum die Mieten weitgehend ein Spielball von Politik und Interessenvertretung werden, ist bestimmt die fehlende Transparenz. Es steht aber auch nur ein spärliches Statistikmaterial zur Verfügung, das für Vergleichszwekke benützt werden könnte.

Um von wirklichen Mietzinskalkulationen sprechen zu können, wären deshalb die folgenden Voraussetzungen zu schaffen:

- Aufstellung von Kalkulationsgrundsätzen, wobei der Frage des Wertverzehrs eine zentrale Bedeutung zukommt.
- Schaffung und Verwendung von statistischem Material.

Hier könnte ein neues Betätigungsfeld für Bundesamt und Verband liegen, um die dafür notwendigen Grundlagen zu schaffen.

Zu welchen Ergebnissen dies führen könnte, ist aus der separaten Statistik zu entnehmen.

Statistische Angaben über die Jahreskosten einer Wohnung

pro Wohnung	Durchschnitt	1976 Streuung	Durchschnitt	1977 Streuung
Anlagewert	61210	37050– 85398	63540	37340– 85122
Versicherungswerte	102712	91518–120087	101377	92475–117904
Erneuerungsfonds	1715	105– 4805	1881	151– 5264
Amortisationen	5073	2759– 6763	5476	3171– 7078
Mietzinseinnahmen	4888	3784– 7951	5038	3970– 7992
Kosten				
Abgaben und Steuern	393	355– 502	415	363– 560
Verwaltungskosten	297	201– 528	295	206– 442
Reparaturen	767	470– 989	917	522– 1145
Einlagen in Erneuerungsfonds- und Amortisationskonto inkl. Zinsen	703	253– 1093	854	599– 1316
Gesamtkosten ohne Kapitalzinsen	2160	1279– 3112	2481	1690– 3463
Fremdkapitalzinsen	2652	1416– 4992	2487	1440– 4579
Verzinsung Genossenschaftskapital	175	112– 291	181	114– 338
Gesamtkosten	4987		5149	

Unterlagen: Geschäftsberichte von 13 Stadtzürcherischen Genossenschaften mit 13 999 Wohnungen.

Bewertung der Zahlen: Die Durchschnittswerte ergeben sich aus dem Gesamttotal aller Genossenschaftsrechnungen, dividiert durch die Anzahl der Wohnungen, ohne Ausscheidung von Mieten für gewerbliche oder andere Zwecke. Die durchschnittliche Zimmerzahl liegt etwas über 3 Zimmer. Die Streuwerte umfassen die Höchst- und Tiefstwerte pro Pos. und sind im Zusammenhang nicht repräsentativ.