# ABZ

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **65 (1990)**

Heft 5: **Wohnungsmarkt**

PDF erstellt am: **29.04.2024**

**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.

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

**http://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*