Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 74 (1999)

Heft: 5: Nadine tritt in die Pedale

Rubrik: Notizbuch

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

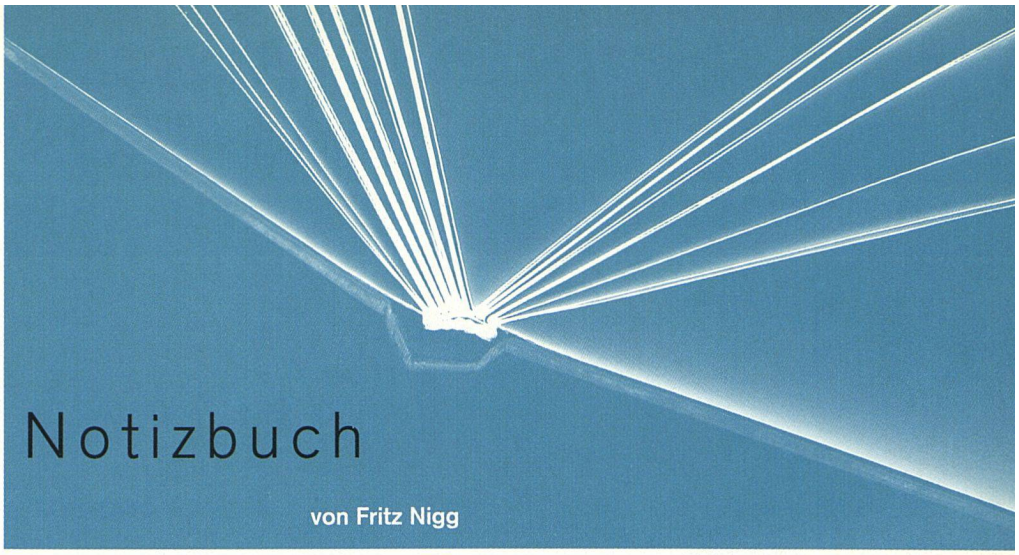
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.12.2025

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



Notizbuch

von Fritz Nigg

Ein neuer Anlauf zur Kostenmiete

«Die Kostenmiete wird auch in Zukunft ihre Berechtigung haben, namentlich für Vermieter, die darauf angewiesen sind, Mieterträge zu erzielen, die ihre tatsächlichen Kosten auch kurzfristig abdecken.» So heisst es in der Vorlage über Änderungen im Mietrecht, zu der jetzt die Vernehmlassung stattfindet.

Auf Mieterträge angewiesen, welche die tatsächlichen Kosten jederzeit abdecken, sind Vermieter, die keine Gewinne erzielen. Kein Gewinn bedeutet, dass keine frei verfügbaren Reserven für schlechte Zeiten angelegt werden können. In dieser Lage befinden sich die gemeinnützigen Baugenossenschaften. Ihre Existenz wird von den neuen Bestimmungen über die Kostenmiete abhängen.

Gegenüber dem heutigen Mietrecht ist die Kostenmiete im Entwurf griffiger gefasst. Erstmals wird der Mietzins insgesamt – und nicht nur hinsichtlich Auf- und Abschlägen – gemäss den Kosten beurteilt. Beurteilt und nicht etwa festgelegt, denn auch mit dem Kriterium der Kostenmiete wird nur ermittelt, oberhalb welcher Grenze ein Mietzins missbräuchlich ist. Diese Grenze bildet der «angemessene Bruttoertrag».

Der Bruttoertrag setzt sich zusammen aus der Verzinsung eines Betrages in der Höhe des Anlagewertes und einer Quote für die Betriebskosten. Ein Rechenschema also, das den Baugenossenschaften geläufig ist. Als angemessen gilt ein Bruttoertrag, der nicht mehr einbringt als die Verzinsung (des Anlagewertes) zum Durchschnittssatz der Bundesobligationen. Hinzu kommt ein Betrag zur Deckung der Kosten von Unterhalt, Betrieb, Verwaltung und Risiko.

Seit 1982 lag der Zinssatz von Hypotheken dauernd höher als die Rendite der Bundesobligationen. 1998 betrug die Differenz nicht weniger als 1,3 Prozentpunkte. Es ist klar, dass dort, wo die Hypothekarschuld beinahe dem Anlagewert entspricht – also bei neueren Objekten der Genossenschaften, die Mieterträge die Kosten nicht decken würden, wenn man sie auf der Basis Bundesobligationen berechnet.

Auch Genossenschaften mit älteren Liegenschaften erhalten selbstverständlich die Hypotheken nicht zum Satz von Bundesobligationen. Trotzdem ginge für sie die Rechnung auf. Denn massgeblich für Verzinsung und Quote sind gemäss dem Entwurf nicht die ursprünglichen Kosten, sondern der Versicherungswert (abzüglich Altersentwertung). Der Wert des Landes wird entsprechend der Zunahme des Brutto-Inlandproduktes heraufgesetzt. Dies geht aus einer Dokumentation des Bundesamtes für Wohnungswesen hervor. Was am Ende gelten wird, soll die Verordnung bestimmen. Bezüglich der Kostenmiete «regelt der Bundesrat die Einzelheiten und veröffentlicht die für die Berechnung des angemessenen Bruttoertrages massgebenden Kriterien». Allerdings bleiben im Entwurf gewichtigere Fragen offen als nur Einzelheiten, so etwa jene der Baurechtszinsen und der Zahlungsfähigkeit bei geglätteten Zinssätzen.

In der weitreichenden Kompetenz des Bundesrates liegen gleichzeitig die Chance und die Crux einer mietrechtlichen Kostenmiete: Die Chance, dass die Wohnbauträger mit tatsächlicher Kostenmiete Bestimmungen erhalten, die ihrer Situation voll gerecht werden. Und die Crux, dass im Blick auf die gewinnorientierten Vermieter das Kostenkleid zu eng geschneidert wird und namentlich den jungen Baugenossenschaften die Luft abschneidet. Der SVW hat deshalb vorsorglich verlangt, dass die Kostenmiete gemeinnütziger Wohnbauträger bereits im Gesetz genügend berücksichtigt wird. ■

AGENDA

Datum	Zeit	Ort	Anlass/Kurzbeschrieb	Kontakt	Auskunft
3.6.99	8.30–16.30 Uhr	Ausbildungszentrum UBS AG, Basel	**Kurs: Wohnungsabnahme** Dieser Kurs wird die häufig gestellten Fragen betreffend Übergabe praxisbezogen behandeln. Kosten: Fr. 230.– (inkl. Mittagessen).	SVW Geschäftsstelle Bucheggstrasse 109 8057 Zürich	01/362 42 40
5.6.99	10.10–16.00 Uhr	ThunExpo Thun	**Tag der Baugenossenschaft** Unter dem Motto «Neue Wege für traditionelle Baugenossenschaften» werden am Morgen verschiedene Kurzreferate abgehalten. Einzelne Themen können am Nachmittag in Workshops vertieft werden.	SVW Geschäftsstelle Bucheggstrasse 109 8057 Zürich	01/362 42 40
16.6.99	18.15–19.45 Uhr	Hotel Elite Biel	**Kurs: Die Organisation der Wohnbaugenossenschaft** Vorstandsmitglieder erhalten Grundkenntnisse über Organisationen und sind anschliessend in der Lage, die eigene Genossenschaft besser beurteilen zu können. Kosten: Fr. 15.–.	SVW Geschäftsstelle Bucheggstrasse 109 8057 Zürich	01/362 42 40
18.6.99	13.10–17.20 Uhr	Windisch/Lenzburg	**Siedlungsbesichtigung im Kanton Aargau** In Windisch stehen die renovierte Siedlung der WBG Brugg-Windisch und in Lenzburg die neu erstellte Siedlung der WBL Lenzburg zur Besichtigung offen. Kosten: Fr. 20.–.	SVW Geschäftsstelle Bucheggstrasse 109 8057 Zürich	01/362 42 40