

Einkommensabhängige Mietzinse im Test

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 3

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105988>

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.

Jürg Zulliger

Einkommensabhängige Mietzinse im Test

Im November 1990 betrat die Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ Neuland: Aus Anlass der angestrebten Überführung von 700 subventionierten Wohnungen in den freitragenden Wohnungsbau wurde an einer GV ein neues Reglement verabschiedet, das einkommens- und vermögensabhängige Mietzinse vorsieht. Nach zweieinhalb Jahren ist es höchste Zeit, eine erste Bilanz zu ziehen.

«Das System hat sich bewährt», unterstreicht Hans Ahl, der Präsident der FGZ. Wer mehr verdient, sollte einen Mehrzins tragen können – das ist für ihn eine Grundsatzfrage. Wie gross ist die Akzeptanz in der Genossenschaft? – In eini-

gen wenigen Fällen hätten zwar Mieter/innen reklamiert, die aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse nun einen gewissen Mehrzins bezahlen müssen. Vor allem solche, die von sich behaupten, ein Leben lang gespart, sich kein Auto geleistet zu haben und nun für ihr erarbeitetes Vermögen gewissermassen «bestraft» werden. In nur einem einzigen Fall gab es ernsthafte Schwierigkeiten: Ein Mieter verweigerte schlicht die Bezahlung des Mehrbetrags. Er versuchte, die Massnahme zu umgehen, indem er sich am Wohnsitz in seiner Genossenschaft abmeldete und sich stattdessen in seinem Privathaus anmeldete. Die FGZ musste ihn wegen Rechtsmissbrauchs und ungenossenschaftlichen Verhaltens aus der Genossenschaft ausschliessen und ihm die Wohnung kündigen.

Höhe des Mehrzinses

Dabei sind die Mietausgleiche, die aufgrund des Steuerausweises innerhalb der ganzen Genossenschaft erbracht werden, eigentlich moderat: Haushalte, mit einem gesamten Reineinkommen von über 81 000 Franken (zuzüglich 6000 Franken je minderjähriges oder in Ausbildung stehendes Kind) entrichten einen monatlichen Mehrzins von 100 Franken gegenüber der normalen Kostenmiete. Ebenfalls 100 Franken beträgt der Solidaritätsbeitrag bei einem gesamthaften Reinvermögen von über 250 000 Franken. Bisher bezahlen 14% der Mieter/innen wegen sehr guter finanzieller Verhältnisse entsprechende Zuschläge.

Umgekehrt wird die Kostenmiete bei einem Einkommen von unter 55 000 Fran-



Die überwiegende Mehrheit der FGZ-Mieter/innen ist mit Solidaritätsbeiträgen einverstanden. Im Bild: Siedlung Friesenberg, Zürich.

ken um eine von Etappe zu Etappe verschiedene und von der Wohnungsgrösse abhängige Mietzinsumlage herabgesetzt. Zwischen 55 000 und 68 000 Franken wird die Umlage halbiert. Hinzu kommen Aufschläge für unterbesetzte Wohnungen: Ein überzähliges Zimmer pro Wohnung wird toleriert (zum Beispiel drei Personen in einer 4-Zimmer-Wohnung). Für zwei überzählige Zimmer wird allerdings ein Zuschlag von 80 Franken verrechnet, für drei überzählige 200 Franken.

Nach Angaben der FGZ-Verwaltung erhalten bisher 31,8% der Mieter/innen eine volle Mietumlage. 11,6% kommen in den Genuss einer halben Mietumlage. An weitere 7,3% aller Mieter/innen, die an sich Anspruch auf eine Mietumlage hätten, wird diese wegen gleichzeitiger starker Unterbelegung des Wohnobjekts nicht ausgerichtet.

Mängel beseitigt

Der Anstoss zu dieser Statutenänderung war von aussen gekommen. Genossenschaften, die beim Bau von neuen Kolonien Subventionen von der Stadt erhalten haben, können nach dreissig Jahren die entsprechenden Gelder zurückbezahlen und werden freier in der Vermietungspraxis. Die FGZ entschied sich, im Fall von 700 Wohnungen, für die die Frist von 30 Jahren abgelaufen war, diesen Weg zu gehen. Gleichzeitig wurden die erwähnten abgestuften Mietzinsumlagen eingeführt, um die Lasten möglichst gerecht zu verteilen. Rückblickend beurteilt auch Josef Köppli, der Geschäftsführer der FGZ, das gewählte Vorgehen als richtig. «Mit der Subventionsablösung konnten frühere Mängel beseitigt werden», erklärt er und spricht die Tatsache an, dass vorher aufgrund unterschiedlicher Wohnbaukategorien grosse Mietzinsdifferenzen auftraten: «Früher hatten jene Mieterinnen und Mieter, die eine subventionierte Wohnung bewohnten, obwohl sie die Einkommenslimiten dafür überschritten hatten, teils über Jahre hinweg happige Zuschläge zugunsten des städtischen Zweckerhaltungsfonds zu bezahlen. Demgegenüber kamen andere, die bei Mietantritt das Glück hatten, eine freitragende Wohnung zugeteilt zu erhalten, stets ohne jede Aufzahlung über die Runden.» Diese grundsätzliche Ungleichbehandlung unter den Genossenschaftsmieter/innen konnte, so der FGZ-Geschäftsführer, mit der Subventionsablösung unter Berücksichtigung einer fortdauernden genossenschaftsinternen Zweckerhaltung weitgehend überwunden werden.

Erübrigt haben sich nach Josef Köpplis Einschätzung nun unsinnige Umsiedlungen: Etwa wenn ein Mieter oder eine

Mieterin aufgrund der Einkommensüberschreitung von einem Objekt des sozialen Wohnungsbaus in eine gleich grosse Wohnung gleichen Ausbaustandards des freitragenden Wohnungsbaus wechseln musste. Mit dem neuen Reglement bewegt sich die FGZ klar weg von der objektorientierten Wohnbauförderung hin zur subjektorientierten, die den Verhältnissen der Mieter/innen Rechnung trägt. «Was sich nicht geändert hat, sind die Quoten der früheren Nutzung», ergänzt Josef Köppli. Anteilmässig vermietet die FGZ die 700 freigekauften Wohnungen nach wie vor wie folgt: 50 Prozent im sozialen (Familienwohnungsbau I), 25 Prozent im allgemeinen (Familienwohnungsbau II) und 25 Prozent im freitragenden Wohnungsbau.

Administrativer Grossaufwand, aber keine Schnüffelei

Neben der Frage der konkreten Vorteile ist es natürlich wichtig zu wissen, wie gross der Verwaltungsaufwand für die Durchsetzung der Massnahmen ist. Steht er in einem angemessenen Verhältnis zum Resultat? «Der Aufwand war vor allem am Anfang enorm», erklärt Balz Christen, der verantwortliche Buchhalter der FGZ. Für 2126 Wohnungen musste eine entsprechende Mieterumfrage (mittels Fragebogen an alle Haushalte) ausgewertet werden. Gefragt wurde nach der Anzahl Personen im Haushalt, nach Vermögen und Einkommen. Weil teilweise unvollständige oder ungewollt falsche Angaben gemacht wurden, holte die FGZ ergänzend bei Steuerbehörden und Kreisbüro die nötigen Informationen ein. Diese erste Phase war aber nach einem halben Jahr abgeschlossen. Nun seien nur noch allfällige Änderungen der Vermögensverhältnisse und Neuvermietungen mit einem gewissen Aufwand verbunden, betont Balz Christen. Das System an und für sich habe sich eingespielt, und er hält den Aufwand für verhältnismässig. Er verneint, dass die detaillierten Erhebungen der FGZ hinsichtlich des Persönlichkeitsschutzes problematisch seien. «Für eine Anmeldung musste man immer Angaben über die finanzielle Situation machen. Das war früher nicht anders», argumentiert der Vertreter der FGZ. Abgesehen davon müsse auf dem Fragebogen ja zum Beispiel nur angegeben werden, ob das Einkommen den Betrag von 81 000 Franken überschreite.

Vermögen gleich Vermögen?

Balz Christen macht keinen Hehl daraus, dass er in einigen Einzelheiten noch Verbesserungen für möglich hält. «Die Vermögen sind nicht ohne weiteres vergleichbar», meint er. Es müsste eigentlich unterschieden werden, ob es sich dabei

um die Auszahlung einer Pension oder um Liegenschaftenbesitz handle. Auch das Einkommen gemäss Steuerausweis könne durchaus ein falsches Bild vermitteln, etwa weil bestimmte Renten oder Alimente nicht aufgeführt würden. Das erst kurze Zeit erprobte Reglement will die FGZ im jetzigen Zeitpunkt aber keinesfalls schon wieder ändern. «Wir wollen das erst einmal eine bestimmte Zeit laufen lassen», findet Hans Ahl. Auch mit einer allfälligen Anpassung der Mietzinsumlagen sowie der Ansätze für die Zuschläge an die Teuerung will die FGZ noch zuwarten, bis die städtischen Reglemente entsprechend angepasst werden.

Nach Ansicht der FGZ-Leitung ist die gegenwärtige Berechnung der Mietzinse mietrechtlich kein Problem. Während die Stadt Zürich wegen juristischer Bedenken von einem solchen Modell Abstand nahm (Verstoss gegen Prinzip der kostendeckenden Miete), ist die Situation für eine Genossenschaft grundsätzlich anders: «Die Genossenschaft hat die Kompetenz, an einer GV dieses Modell zu verabschieden und einzuführen. Abgesehen davon wurde in den Richtlinien zur Wohnbauaktion 1990 festgehalten, dass Solidaritätsbeiträge nicht rechtswidrig sind», ruft Josef Köppli in Erinnerung.

Barbara Truog analysiert die Zulässigkeit von Sozialzuschlägen aus juristischer Sicht: Seite 19.

Einkommensabhängige Mietzinse sind die Ausnahme

Eine der wenigen Genossenschaften, die ebenfalls anlässlich der Überführung von subventionierten Wohnungen in den freitragenden Wohnungsbau einen Solidaritätsbeitrag einführt, ist die Baugenossenschaft Im Gut (Zürich). Die Mieter der überführten Wohnungen haben monatlich einen Solidaritätszuschlag zu entrichten. Dieser wird auf der Grundlage der Einsparung, die sich aufgrund der Differenz zwischen dem aufgehobenen bisherigen Mehrzins und dem Mietzinsaufschlag, gestützt auf die Subventionsrückzahlung, ergibt, berechnet.

Auf Antrag des Mieters – wenn er einen voraussichtlich dauernden Rückgang des Reineinkommens nachzuweisen vermag – kann der Zuschlag entsprechend reduziert werden.