

# Notizbuch

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 5: **Nadine tritt in die Pedale**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

## **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 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 Bun-

# Notizbuch

von Fritz Nigg

desobligationen. 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 Hypothekenschuld 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/Kurzbeschreibung	Kontakt	Auskunft
3.6.99	8.30–16.30 Uhr	Ausbildungszentrum UBS AG, Basel	<b>Kurs: Wohnungsabnahme</b> 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	<b>Tag der Baugenossenschaft</b> 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	<b>Kurs: Die Organisation der Wohnbaugenossenschaft</b> 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	<b>Siedlungsbesichtigung im Kanton Aargau</b> 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