

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 53 (1978)
Heft: 10

Rubrik: Sie fragen - wir antworten

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

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

Sie fragen – wir antworten

Wir sind eine Baugenossenschaft mit 187 Wohnungen und die Verwaltung erfolgt vollkommen nebenamtlich. In letzter Zeit stellt sich für uns immer wieder die Frage der Verwaltungskosten und Entschädigungen. Was können Sie uns empfehlen?

Unsere Antwort:

In der Regel werden 3,5 bis 4% der Mietzinseinnahmen für die Verwaltungskosten und Entschädigungen abgesondert. Dabei darf erfreulicherweise festgehalten werden, dass trotz dem gesteigerten Arbeitsaufwand durch die verantwortlichen Funktionäre viel Arbeit ohne jegliche Entschädigung erfolgt.

Die Sektion Zürich meldet...

In der Monatsschrift des Hauseigentümer-Verbandes Zürich vom September d. J. wird unser «Sektions-Artikel» in der Nr. 7/8 «das wohnen» unter die Lupe genommen. Jene Äusserungen können nicht unwidersprochen zur Kenntnis genommen werden.

In der Einleitung wird von zahlreicher SP-Prominenz geschrieben, welche in der Führung unseres Verbandes tätig sei und dabei gleich eine Verbindung zum Mieterverband konstruiert. Es stimmt, dass verschiedene Verbandsmitglieder der SP angehören. Es sind jedoch mehrere Mitglieder im Verband tätig, welche politisch eine andere Parteizugehörigkeit haben oder überhaupt keiner Partei angeschlossen sind. Sicher ist es falsch, einfach Querverbindungen zum Mieterverband zu konstruieren, die gar nicht bestehen. Der Zürcher Mietvertrag wurde ja zwischen dem Hauseigentümerverband und dem Mieterverband abgesprochen. Man kann es nur bedauern, dass damals (1971) die Sektion Zürich des Verbandes für Wohnungswesen nicht ebenfalls beigezogen wurde. Zu erwähnen ist, dass die Probleme, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen stellen, auch bei den Baugenossenschaften die gleichen sind wie beim privaten Hausbesitzer. Weshalb findet man sich nicht zu vernünftigen Diskussionen?

Im letzten Abschnitt des erwähnten Artikels im «Hauseigentümer» wird folgendes ausgeführt (mit Bezug auf unsere Publikation in der Nr. 7/8):

«Jetzt haben wir es schwarz auf weiss: Die Aufwendungen für das Streichen der Küche sind – im Sinne der Empfehlung der Sektion Zürich des Verbandes für Wohnungswesen – weiterhin dem ausziehenden Mieter zu belasten, da subventionierte Wohnbaugenossenschaften nicht der Missbrauchsgesetzgebung unterstellt sind. Diese Empfehlung schlägt dem Fass den Boden heraus. Einmal beansprucht man da Subventionen aus Steuergeldern für billige Mietzinse und andererseits betrachten diese Genossenschaften Gerichtsentscheide nur für den privaten Hausbesitzer verbindlich. Wenn wir eine solche Haltung einnehmen würden, wie würde hier der Mieterverband über uns herfallen. Einmal mehr: wenn zwei das gleiche tun...!»

Der Verfasser dieses Kommentars hat sich eben «geirrt» und nicht wir. In der Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, Art. 4 b, wird darauf verwiesen, dass der Missbrauchsgesetzgebung nicht unterstellt sind «alle mit Hilfe des Bundes, der Kantone oder Gemeinden erstellten Wohnungen, soweit die Mietzinsgestaltung der Kontrolle durch die Behörden unterstellt ist».

Subventionierte Wohnungen sind mit öffentlichen Geldern gebaut worden. Auch private Liegenschaftenbesitzer haben die Möglichkeit, mit Subventionen zu bauen. Tatsächlich gründeten grosse Liegenschaftsverwaltungen auch Genossenschaften, um so zu Subventionen zu gelangen und sich andererseits als «Subventionsnehmer» nicht zu exponieren. Niemand hat in den letzten Jahren sich darüber aufgehalten, dass die staatliche Kontrolle z. B. in Zürich derart ausgeprägt war, und noch ist, dass Mietzinserhöhungen nur in sehr bescheidenem Umfang, verglichen mit privaten Hausbesitzern, vorgenommen wurden. So war es uns gar nicht möglich, ohne staatliche Bewilligung die Mietzinse zu ändern.

So bedauerlich der neueste Entscheid des Obergerichtes Zürich betr. das Weis-

seln der Küche ist, so ändert dies nichts daran, dass mit Subventionen gebaute und durch die Behörden kontrollierte Wohnungen der Missbrauchsgesetzgebung nicht unterstehen.

Fachliteratur

Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz

Unter diesem Titel hat das Bundesamt für Wohnungswesen als Band 5 seiner Schriftenreihe ein von T. Angelini und P. Gurtner gemeinsam verfasstes Werk herausgegeben.

Die Verfasser wollen damit einen Beitrag zum Stand und zu den Entwicklungstendenzen der Wohnungsmarktpolitik leisten, wobei das Schwergewicht des neuen Heftes vor allem auf wirtschaftlichen und versorgungspolitischen Aspekten liegt. Der Inhalt der rund 180 Seiten starken Schrift umfasst im einzelnen eine Charakterisierung und Erklärung der Geschehnisse in der Vergangenheit, wobei die vorhandenen statistischen Unterlagen ausgewertet und gewichtet werden. Ferner wird die Abschätzung der zukünftigen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und die Zusammenstellung eines Aufgabenkatalogs der Wohnungsmarktpolitik unter die Lupe genommen. Schliesslich gilt die Aufmerksamkeit der Vermittlung eines Überblicks über die Instrumente der Wohnungspolitik auf Bundesebene in der Vergangenheit und Zukunft, der Beurteilung ihrer Eignung und Wirkungsweise sowie der Präsentation von Verbesserungsvorschlägen.

Die Publikation kann unter Angabe der Bestellnummer 725.005 d bei der Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale (EDMZ), 3000 Bern, oder über den Buchhandel zum Preise von Fr. 13.- bezogen werden.

**Auch
nach
25 Jahren
weiterhin
führend**

**ELEKTRO
COMPAGNONI
ZÜRICH**