

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 59 (1984)
Heft: 9

Vereinsnachrichten: Die Sektion Zürich meldet...

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: 02.04.2025

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

Zuschrift an «das wohnen»

Übermässige Belastung der städtischen Baugenossenschaften wegen der Äufnung des Amortisationskontos?

In der Juni-Ausgabe 1984 wird darauf hingewiesen, die den Baugenossenschaften in der Stadt Zürich auferlegte Pflicht, das Amortisationskonto zu öffnen, führe unter Umständen zu einer schweren finanziellen Belastung der Baugenossenschaften.

Gemäss Art. 19 des Reglementes über das Rechnungswesen der von der Stadt unterstützten Baugenossenschaften vom 11. Dezember 1964 sind in das Amortisationskonto jährlich zu Lasten der Betriebsrechnung mindestens $\frac{1}{4}\%$ der Netto-Anlagekosten der Bauten einzulegen, und der Stand des Kontos muss jährlich mit 4% verzinst werden. Diese Regelung gewährleistet, dass die Abschreibung einer Liegenschaft innert 74 Jahren vorgenommen werden kann. Unerwähnt geblieben ist, dass der Finanzvorstand Ausnahmen bewilligen kann, wenn die besonderen Verhältnisse in einer Baugenossenschaft dies rechtfertigen (Art. 2 des Reglementes). In der Praxis hat das Finanzamt wiederholt Baugenossenschaften auf Gesuch hin bewilligt, jährlich anstelle der vorgesehenen Einlage und Verzinsung lediglich 1% des Anlagewertes in das Amortisationskonto einzulegen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der Stand des Amortisationskontos 20% des gesamten Netto-Anlagewertes einer Baugenossenschaft erreicht hat. Dies führt in der Regel zu einer wesentlichen Entlastung des Finanzhaushaltes der Baugenossenschaft.

Weiter ist vorgeschlagen worden, die wegfallenden Zinsen des Amortisationskontos könnten zusätzlich dem Erneuerungsfonds gutgeschrieben werden. Diese Anregung lässt sich schon darum nicht verwirklichen, weil dadurch die gemäss Weisung der kantonalen Finanzdirektion zur Einschätzung von Baugenossenschaften vorgesehene Einlage von höchstens $\frac{1}{2}\%$ des Versicherungswertes (Zeitbauwertes) der Gebäude überschritten würde. Dies würde eine wesentlich höhere Besteuerung nach sich ziehen.

Die von der Stadt den Baugenossenschaften vorgeschriebene Regelung hat sich also – wie dies im erwähnten Artikel zum Ausdruck kommt – unbedingt vorteilhaft ausgewirkt. Kommt eine Baugenossenschaft in eine finanziell angespannte Lage, kann der Finanzvorstand zudem für eine bestimmte Zeit Entlastungsmassnahmen bewilligen. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass eine für

die Baugenossenschaft günstige Regelung flexibel angewendet wird.

*Finanzamt der Stadt Zürich,
Abteilungssekretariat*

Die Redaktion «das wohnen» hat den Vorstand der Sektion Zürich SVW eingeladen, seinerseits zum Artikel von H.M. im Juni-Heft und zur Replik des Finanzamtes Stellung zu nehmen. Voraussichtlich wird jener Beitrag im Oktober veröffentlicht werden können.

Die Sektion Zürich meldet . . .

Die Baugenossenschaften der Stadt Zürich werden durch die Behörden sehr grosszügig unterstützt, durch Subventionen und die Nachfinanzierung bis zu 94%. Engpässe auf dem Wohnungsmarkt führten dazu, dass durch Einführung eines sogenannten «Zweckerhaltungsreglementes» für eine raschere Rotation in den unterbelegten Wohnungen oder bei Einkommensüberschreitungen gesorgt wurde. Vor allem ging es darum, dass durch Zusatzmietzinsen, die auf den normalen Mietzinsen aufgestockt werden, die Mieter zum Wechseln, z.B. in eine nichtsubventionierte Wohnung, animiert werden.

Bei relativ kleinen Mehrmieten von unter Fr. 100.– pro Monat wirkt sich dies kaum aus. Eine solche Mehrmiete kann unter Umständen noch bezahlt werden. Anders ist die Lage, wenn die zusätzliche Miete derart hoch wird, dass eine monatliche Mehrmietzinsabgabe von mehreren hundert Franken verlangt wird. Nach dem Reglement können Wohnungen «ausgekauft» werden durch Rückzahlung der Subvention. Dies entspricht dann dem freien Wohnungsbau, wo das Einkommen und auch das Vermögen keine Rollen mehr spielen. Auch die Belegung ist frei. Nach dem bisherigen Reglement war der Auskauf der Wohnungen beschränkt und es gab Genossenschaften, die ihre Quote erreichten, d.h. sie konnten keine subventionierte Wohnungen in den «freien Wohnungsbau» überführen.

Das neue Reglement soll jenes aus dem Jahre 1967 ersetzen. In der Sektion Zürich fand eine sehr rege Diskussion über seine Vorteile und natürlich auch die Nachteile statt. Verschiedene Änderungen und Vorschläge, welche aus der Praxis stammen, wurden den Behörden eingereicht. Eines der Hauptanliegen ist, dass bezüglich der Belegungsvorschrif-

ten die Wohnungen des sozialen dem allgemeinen Wohnungsbau angegliedert werden sollten. Dies kam an einer Vorstandsversammlung der Sektion auch ganz eindeutig zum Ausdruck. Trotzdem ergeben sich einige kritische Betrachtungen des neuen Reglementes:

Die Mehrmiete könnte bis auf jene Höhe gerechnet werden, die dem freien Wohnungsbau entspricht. Eine Wohnung müsste dann u.U. nicht ausgekauft werden und würde bei einem Wechsel wieder den Vorschriften entsprechend vermietet, wobei der Mietzins dem preisgünstigen Wohnungsbau entspricht. Geht die Mehrmiete in die hunderte von Franken, dann führt dies dazu, dass der Mieter sich eine andere Wohnung sucht. Seine Wahl fällt dann oft auf eine solche in der Agglomeration und so verliert die Genossenschaft einen guten Mieter und die Stadt einen Steuerzahler. Die frei gewordene, subventionierte Wohnung aber wird oft nur noch mit Mühe vermietet. Der Anteil an ausländischer Bevölkerung nimmt immer mehr zu, wobei pro Haus oftmals Familien der verschiedensten Nationalitäten zusammenwohnen, was wieder zu Problemen des Zusammenlebens führen kann.

In die Durchführung des Zweckerhaltungs-Reglementes spielen auch menschliche Probleme. Meistens ist es möglich, diese im Einvernehmen mit der Behörde zu lösen. Trotzdem kommen Fälle vor, die nicht immer begrifflich sind.

So siedelte eine Mieterin aus einer unterbelegten Wohnung in eine Alters-Zweizimmerwohnung über. (Ihre Tochter verheiratete sich und wohnte nicht mehr zu Hause.) Infolge Scheidung kam die Tochter vorübergehend zur Mutter zurück. Da die Tochter nicht den Vorstellungen (altersmässig) für eine Alterswohnung entspricht, muss sie wieder ausziehen!

Ein anderer Fall: Ein Mieter nimmt seine über 80jährige Mutter zu sich in die Wohnung auf. Diese Frau ist pflegebedürftig und wird von der Schwiegertochter betreut. Ein Drittel ihres Einkommens (sie hat neben der AHV eine Pension) wird dem Sohn zugerechnet und er muss Mehrmiete bezahlen.

Natürlich wird man nun entgegenen, das seien Einzelfälle. Das stimmt, aber solche kommen bei allen grösseren Baugenossenschaften vor und belasten eigentlich dieses «Zweckerhaltungs-Reglement». Neu soll die Mehrmiete für unterbelegte Wohnungen stark erhöht werden. Bisher wurden 2% der das Reineinkommen übersteigenden Summe gerechnet. Vorgeschlagen wird nun, dass für ein unterbesetztes Zimmer pro Monat Fr. 100.–, für ein zweites weitere Fr. 150.– gerechnet werden. Dies würde vor allem ältere Mieter mit bescheidenem Einkommen sehr stark treffen.

H.M.