

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 69 (1994)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Ratschläge sind auch Schläge  
**Autor:** Nigg, Fritz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106092>

### **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>**

# RATSCHLÄGE SIND AUCH SCHLÄGE

Der Zürcher Mieterverband hat über die Presse den Baugenossenschaften einen milden Tadel ausrichten lassen. Sie hätten letztes Jahr die Mietzinse seltener gesenkt als die übrigen Vermieter. Schuld daran sei das Finanzamt der Stadt Zürich. Es habe «äusserst verschwommene Richtlinien» erlassen. Diese seien von den Genossenschaften als Freipass interpretiert worden, die Mieten nicht zu senken, schreibt Emil Hildebrand im «Tagi».

Die Schuldzuweisung haben weder die Stadt Zürich noch die Genossenschaften verdient. Verantwortlich für die Mietzinsgestaltung der Baugenossenschaften sind diese selbst, nicht irgendeine Behörde. Dabei aber müssen sich die Genossenschaften in erster Linie von ihrer wirtschaftlichen Situation leiten lassen, nicht vom Verhalten anderer Vermieter. Das Prinzip der (genossenschaftlichen) Kostenmiete, vom Mieterverband als Nonplusultra der Mietzinsgestaltung gepriesen, will es so.

## MASSGEBEND SIND DOCH DIE KOSTEN

Der SVW erhebt jedes Jahr die Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften. Aus den neuesten Zahlen (wohnen 11/93) geht klar hervor, dass die Rücklagen und Abschreibungen der meisten Baugenossenschaften bis in die jüngste Zeit zu gering waren und bei nächster Gelegenheit erhöht werden mussten. Diesen Nachholbedarf, so heisst es im Kommentar zur Kostenstatistik wörtlich, hätten nun viele Genossenschaften bei der Anpassung der Mietzinse im Jahre 1993 berücksichtigt. Auch inskünftig wird eine Genossenschaft keine andere Wahl haben, als Kostensenkungen – bei den Hypothekarzinsen oder anderswo – den Kostensteigerungen sowie der Teuerung gegenüberzustellen und die Differenz an die Mieter weiterzugeben oder sie von ihnen einzuverlangen. Wie das genau zu geschehen hat, darüber braucht das Finanzamt der Stadt Zürich die Baugenossenschaften nicht zu belehren. Schon gar nicht bedarf es «klarerer Richtlinien», wie sie der Mieterverband anscheinend mit einer «energischen Intervention» verlangt hat. Die Grundsätze der Kostenmiete sind klar genug, und die kalkulatorischen Sätze, soweit sie durch Rechtsvorschriften zu bestimmen sind, eindeutig.

## KONTROLLIEREN HEISST NICHT DIRIGIEREN

Gewiss ist es Aufgabe der Stadt Zürich und anderer Behörden, Zehntausende genossenschaftlicher Mietzinse zu kontrollieren. Aber bitte, zu kontrollieren, nicht, sie durch Richtlinien festzulegen. So betrachtet, schiessen die sogenannten Empfehlungen im jüngsten Rundschreiben des Finanzvorstandes zur Mietzinsgestaltung über das Ziel hinaus. Es hat mich überrascht, dass die Zürcher Baugenossen-

schaften sie entweder kommentarlos geschluckt oder vielleicht auch nicht ernstgenommen haben. Mit meinem Kommentar will ich mich nicht in ihre Angelegenheiten einmischen. Aber es geht hier um Fragen, die weit über eine bestimmte Stadt hinaus von Bedeutung sind.

Ein Amt kann doch nicht einerseits detaillierte Anweisungen zur Mietzinsgestaltung herausgeben und andererseits erwarten, dass die Genossenschaften die Mietzinse im Einzelfall doch nach betriebswirtschaftlichen Kriterien festlegen werden. Und es geht gegen die Kostenwahrheit, wenn die Stadt Zürich im Gegensatz zu Kanton und Bund erlaubt, bei den Mietzinsen für die einzelnen Siedlungen oder Etappen deren konkrete Finanzierungskosten nicht zu berücksichtigen. Mit alledem fördert sie die Neigung, Mietzinse nicht mehr genau zu kalkulieren, sondern einfach den städtischen Empfehlungen zu folgen. Womit dann die alte volkswirtschaftliche Erkenntnis bestätigt wäre, dass Vorschriften über Höchstpreise sich als Mindestpreise auswirken. Ich habe das am Beispiel der Unterhaltsquote selbst beobachtet. Da rief mich ein bestandener Genossenschaftspräsident an und fragte um Rat. Die von der Stadt empfohlene Unterhaltsquote würde seiner Genossenschaft viel zu hohe Erträge bescheren. Es sei doch wohl erlaubt, sich mit weniger zu begnügen?

## TRANSPARENZ IST WIRKSAMER ALS VORSCHRIFTEN

Die beste Kontrolle der Mietzinse üben die genossenschaftlichen Mieterinnen und Mieter selbst aus. Das ist ja der entscheidende Unterschied gegenüber den anderen Mietverhältnissen: Die Genossenschaft ist den Mitgliedern zur Rechenschaft verpflichtet. Sie können sich nötigenfalls innerhalb der Genossenschaft selbst zur Wehr setzen, ohne gleich zu einer Behörde rennen zu müssen und ohne Angst vor einer Kündigung. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass in den Baugenossenschaften eine hinreichende Transparenz besteht. Die minimalen Angaben dafür sind sicher jene, die als ordnungsmässige Rechnungslegung jede Aktiengesellschaft von Gesetzes wegen vorzulegen hat. Viele Zürcher Baugenossenschaften geben sie ihren Mitgliedern heute schon freiwillig, und oft noch einiges darüber hinaus. Die Stadt Zürich hätte es in der Hand gehabt, bei der Revision des Reglementes über das Rechnungswesen alle durch sie unterstützten Baugenossenschaften zu einer erhöhten Transparenz zu verpflichten. Damit wäre den Mieterinnen und Mietern meiner Ansicht nach besser gedient gewesen als durch noch so gut gemeinte Ratschläge.

*Fritz Nigg*

LESEN SIE ZU DIESEM THEMA AUCH SEITE 22