



# Baugenossenschaft Sonnengarten

Februar 2009

## Mitteilungsblatt

### Sondernummer Mietzins



# Mietzins-Infoabend im Spirgarten

Foto:  
Ralf Koch



2

Am 21. Januar 2009 fand im Kongresshotel Spirgarten ein Informationsabend der Baugenossenschaft Sonnengarten statt. Thema war die im Dezember 2008 angekündigte Mietzinsanpassung. In dieser Sonderausgabe des Mitteilungsblattes fassen wir für Sie die wichtigsten Informationen nochmals zusammen.

Mit rund 260 Teilnehmern stiess die Informationsveranstaltung auf grosses Interesse. In zwei Vorträgen erklärten der BGS-Präsident Urs Erni und der Geschäftsführer Georges Tobler, wie die Mietzinse in der Baugenossenschaft berechnet werden. Erfreulicher-

weise konnte der Vorstand an diesem Abend auch darüber informieren, dass die angekündigte Mietzinsanpassung per 1. April 2009 infolge der veränderten Hypothekarzinssituation zurückgezogen wird. (Über diesen Schritt wurden die Genosschafterinnen und

Genosschafter auch mit separatem Brief vom 26. Januar 2009 informiert.) In der anschliessenden Frage- und Diskussionsrunde wurden weitere interessante Punkte besprochen, die in diesem Mitteilungsblatt nochmals vertieft werden.

**Dieses Mitteilungsblatt sowie einige interessante Dokumente und Links zum Thema finden Sie übrigens auch auf der Homepage der Baugenossenschaft Sonnengarten unter [www.bg-sonnengarten.ch](http://www.bg-sonnengarten.ch).**

## 1 Nach welchen Grundsätzen erhöht die BGS die Mieten?

Die Baugenossenschaft Sonnengarten ist wie alle gemeinnützigen Baugenossenschaften verpflichtet, sich an die Kostenmiete zu halten, das heisst, keinen Gewinn zu erzielen und nicht zu spekulieren. Wenn die BGS eine Erhöhung der Mietzinse plant, muss sie sich diese vom Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich genehmigen lassen. Durch diese unabhängige Überprüfung ist sichergestellt, dass keine die Kostenmiete überschreitende Mietzinserhöhung durch die BGS vorgenommen werden kann.

## 2 Was muss die BGS bei der Festlegung der Mieten beachten?

Die Mieteinnahmen müssen den Aufwand der BGS decken. Das heisst, dass die BGS auf die Mietzinse zwingend angewiesen ist. Es muss also darauf geachtet werden, dass die Kostenmiete so hoch angesetzt ist, dass einerseits

- die Kapitalkosten, also die Kosten, welche uns durch die Hypotheken und Baurechte entstehen (Hypothekarzinsen, Baurechtszinsen), und andererseits

- die Betriebskosten, also die Kosten, welche durch den Betrieb entstehen (Brauchwasser, Abwasser, Meteorwasser, Kehricht, Strom, Gebäudeversicherung, Reparaturen und Unterhalt, Verwaltung), gedeckt sind.

Dazu kommt eine Vielzahl von gesetzlichen Bestimmungen, welche die BGS als gemeinnützige Bauträgerin einhalten muss. So sind wir verpflichtet, Einlagen in den *Amortisationsfonds* und den *Erneuerungsfonds* zu tätigen. Diese Einlagen sind zusätzlicher Aufwand, der umgekehrt aber auch sicherstellt, dass die BGS genügend Mittel für die Erneuerung der Liegenschaften hat.

Die BGS kann allerdings nicht einfach diese Aufwände zusammenzählen und daraus dann frei den Mietzins kostendeckend gestalten, sondern hat sich an eine genau vorgeschriebene Berechnungsgrundlage für die Kostenmiete zu halten.

Damit befindet sich die BGS, wie alle gut geführten Baugenossenschaften, im Spannungsfeld zwischen Zweckbestimmung (kostengünstiger Wohnraum) und Deckung der entstehenden Kosten.

Die BGS kann nur die internen Faktoren direkt beeinflussen. Externe Faktoren wie die Gestaltung der gesetzlichen Vorschriften oder die Hypothekarmarktsituation können nur indirekt beeinflusst werden.

## 3 Wie wird die Kostenmiete grundsätzlich gerechnet?

Die Kostenmiete setzt sich aus zwei Elementen zusammen:

1. Aus der *Verzinsung des Anlagewertes* (hier gilt vorläufig noch der ZKB-Richtsatz für variable Hypotheken – aktuell ab 1. März 2009 mit 2,5%) und den Baurechtszinsen = **Kapitalkosten**

und

2. dem mit 3,25% *verzinsten Gebäudeversicherungswert* (die Quote von 3,25% nennt sich Betriebsquote und wird durch den Kanton festgelegt) = **Betriebskosten**.

### Berechnung am Beispiel der Etappe Rütihof 3:

Anlagekosten Rütihof 3:	37 875 117	
ZKB-Richtsatz ab 1.3.2009:	2,50%	
	Kapitalkosten	946 878
	Baurechtszinsen	515 950
<b>Total Kapitalkosten</b>		<b>1 462 828</b>

Gebäudeversicherungswert per 1.1.2009 Rütihof 3 (Basis = 1025):	31 539 706	
Betriebsquote:	3,25%	

**Betriebskosten** **1 025 040**

**Maximal zulässige Kostenmiete Rütihof 3:** **2 487 868**

## 4 Was sind die Gründe für eine Mietzinsveränderung?

Eine Mietzinsveränderung kann grundsätzlich dann durchgeführt werden, wenn sich einer der genannten Faktoren verändert. Die folgenden Faktoren haben sich in der letzten Zeit verändert:

- Anlagewert der Liegenschaft unverändert
- ZKB-Richtsatz verändert
- Gebäudeversicherungswert verändert
- Betriebsquote unverändert

## 5 ZKB-Richtsatz:

Bisher hat die BGS für die Berechnung der Kostenmiete mit einem Zins von 3,25% gerechnet. Bis zur Senkung des ZKB-Richtsatzes per 1. März 2009 auf 2,5% lag der ZKB-Richtsatz auf 3,5%.

## 6 Gebäudeversicherungswert:

Die Kantonale Gebäudeversicherung hat den für die Berechnung des Gebäudeversicherungswertes massgebenden Index per 1. Januar 2008 von 900 auf 970 Indexpunkte erhöht. Aufgrund der hohen Bauteuerung wurde dieser Index per 1. Januar 2009 nochmals von 970 auf 1025 Indexpunkte erhöht. Diese Erhöhung von insgesamt 125 Indexpunkten führt zu einer Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes um 13,9% oder in Franken ausgedrückt um eine Erhöhung von rund 28 Millionen Franken über alle Liegenschaften der BGS!

## 7 Wird der Mietzins nun per 1. April 2009 angepasst?

Aufgrund der Senkung des gültigen ZKB-Richtsatzes per 1. März 2009 wäre grundsätzlich eine Senkung der Mieten angezeigt. Auf der anderen Seite würde die Anpassung des Index der Gebäudeversicherung von 900 auf 1025 Indexpunkte zu einer Erhöhung der Mieten führen.

Diese beiden gegenläufigen Bewegungen heben sich in ihrer Auswirkung praktisch auf. Insbesondere mit Blick auf die in naher Zukunft anstehenden weiteren möglichen Veränderungen der Berechnungsgrundlagen (siehe letzter Abschnitt) hat deshalb der Vorstand die Mietzinsveränderung per 1. April 2009 zurückgezogen.

## 8 Welche weiteren Fragen stellen sich noch?

Hier einige interessante Fragen, die sinngemäss an der Infoveranstaltung gestellt wurden, und dazu die Antworten der BGS:

*Weshalb spielt der Kanton Zürich hier ebenfalls eine Rolle, obwohl die Aufsichtsbehörde doch das Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich ist?*

Der Kanton ist ebenfalls Bewilligungsinstanz bei Anpassungen der Kostenmiete, da der Kanton einzelne Wohnungen und Einfamilienhäuser der BGS subventioniert hat.

*Welchen Einfluss haben die zurzeit durch Rechtsmittelverfahren blockierten Projekte Triemli und Ringling auf die Kosten?*

Diese Projekte und auch die Verzögerung der Projekte haben keinen Einfluss auf die Kosten und somit auch nicht auf die Mietzinsberechnung, da die Neubauten durch den Einsatz von Eigenkapital und Neuhypotheken finanziert werden.

*Weshalb ist bei einigen Liegenschaften der Versicherungswert höher als der Anlagewert?*

Vor allem bei älteren Liegenschaften ist das der Fall, weil aufgrund der Bauteuerung der Gebäudeversicherungswert höher ist als der ursprüngliche Anlagewert. Dies führt dazu, dass im Falle eines Totalschadens die Kosten vergütet würden, die heute anfallen würden, um die Bauten wieder zu erstellen, wohingegen der Anlagewert die dazumaligen Kosten für die Erstellung der Liegenschaften enthält.

Der ZKB-Richtsatz ist um 1 Prozent gesunken. Konkret bedeute das für die Etappe Rütihof 3 eine Senkung von Fr. 1 320 000.– auf Fr. 946 000.– und damit eine Einsparung von Fr. 378 000.–. Die Erhöhung der Gebäudeversicherung belaufe sich dagegen auf Fr. 125 000.–. Es fragt sich, was mit den restlichen Fr. 250 000.– passiert. Müsste nicht die Miete gesenkt werden?

Die Fragestellung geht fälschlicherweise davon aus, dass die aktuelle Miete im Rütihof 3 kostendeckend sei. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Um aber die Ausgangslage korrekt zu berücksichtigen, muss richtigerweise zuerst von der Berechnung der Kostenmiete für die Mietzinsanpassung per 1. Oktober 2007, wie in untenstehender Tabelle dargestellt, ausgegangen werden:

Gemäss dieser Tabelle hätte der Vorstand eine Mietzinsanpassung von +15,18% (Fr. 348 862.– von Fr. 2 298 025.–) vornehmen können. Da er sich jedoch seiner sozialen Verantwortung bewusst

war und heute immer noch ist, wurde per 1. Oktober 2007 eine Mietzinsanpassung von 5% vorgenommen. Dies ergab eine gesamte Mietzinsanpassung für den Rütihof 3 von Fr. 111 735.– (5% von Fr. 2 298 025.– abzüglich Basterräume und Quartierschüür, welche keine Anpassung erfahren haben). Die effektive Miete betrug demzufolge seit dem 1. Oktober 2007 Fr. 2 409 760.– Mit anderen Worten betragen die nicht gedeckten Kosten gemäss Kostenmiete im Rütihof 3 pro Jahr Fr. 237 127.– oder pro Monat knapp Fr. 20 000.–.

Nachweis Mietzinsveränderung per	Miete			effektiv (neu)
	maximal	effektiv (bisher)	Differenz	
<b>1. Oktober 2007</b>				
Kapitalkosten: Anlagewert 37 873 917 × 3,25%	1 230 902			
Baurechtszins	515 950			
Total <b>Kapitalkosten</b>	<b>1 746 852</b>			
<b>Betriebskosten:</b> GVZ 27 693 400 × 3,25%	<b>900 035</b>			
<b>Maximale Kostenmiete/effektive Miete</b>	<b>2 646 887</b>	<b>2 298 025</b>	<b>348 862</b>	<b>2 409 760</b>

In der nächsten Tabelle nun wird die Berechnung der Kostenmiete und die Veränderung zu der effektiven Miete per 1. März 2009 dargestellt:

Nachweis Mietzinsveränderung per	Miete			effektiv (neu)
	maximal	effektiv (bisher)	Differenz	
<b>1. März 2009</b>				
Kapitalkosten: Anlagewert 37 875 117 × 2,5%	946 878			
Baurechtszins	515 950			
Total <b>Kapitalkosten</b>	<b>1 462 828</b>			
<b>Betriebskosten:</b> GVZ 31 539 706 × 3,25%	<b>1 025 040</b>			
<b>Maximale Kostenmiete/effektive Miete</b>	<b>2 487 868</b>	<b>2 409 760</b>	<b>78 108</b>	<b>2 409 760</b>

Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, dass der Saldo aus den tieferen Kapitalkosten und den höheren Betriebskosten ein mögliches Potenzial für eine Miet-

zinserrhöhung von rund Fr. 78 000.– ergibt und nicht wie aus der Fragestellung erwartet ein Mietzinsreduktionspotenzial.

*Ist die Äufnung des Amortisations- und des Erneuerungsfonds als Kostentreiber gesetzlich vorgeschrieben?*

Ja. Dies ist im Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement) in den Artikeln 11 bis 17 statuiert.

*Die Prämie für die Gebäudeversicherung hat nur um einige tausend Franken aufgeschlagen. Weshalb würde dies dann zu einer solchen Mietzinserhöhung führen?*

Der Prämienanstieg ist nicht verantwortlich für den Anstieg der Mietzinse, sondern die durch die Indexanpassung (von 900 auf 1025) verursachte Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte, welche ja bei der Berechnung der Betriebskosten eine zentrale Rolle spielt.

*Hat die Senkung des ZKB-Richtsatzes von 3,5% auf 2,5% auch Auswirkungen auf die Baurechtszinsen?*

Die Baurechtszinsen, die der Stadt geschuldet sind, werden alle 5 Jahre angepasst und ein Durchschnittszins berechnet. Die Baurechtszinsen im Rütihof sind fest.

## 🔗 Wie geht es mit der Mietzinsentwicklung nun weiter? – Ein Ausblick

Im schweizerischen Mietrecht wurde neu der so genannte Referenzzinssatz des Bundes eingeführt. Bis vor kurzem gingen die gemeinnützigen Baugenossenschaften davon aus, dass dieser neue Referenzzinssatz massgebend ist und den ZKB-Richtsatz bei der Berechnung der Kostenmiete ablöst. Noch im Oktober lagen sowohl der ZKB-Richtsatz als auch der Referenzzinssatz gleichauf bei 3,5%.

Der Referenzzinssatz ist ein träger Durchschnittssatz, der sowohl feste als auch variable Hypotheken berücksichtigt. Diese Trägheit ist für die Mieterinnen und Mieter dann günstig, wenn die Zinsen sich in einer Aufwärtsbewegung befinden. Derzeit aber be-

wegen sich die Zinsen aufgrund der Finanzmarktkrise abwärts. Wegen seiner Trägheit ist erst Mitte 2009 damit zu rechnen, dass sich der Referenzzinssatz senkt.

Obwohl der Kanton und die Stadt Zürich als Aufsichtsgremien der gemeinnützigen Baugenossenschaften der festen Meinung sind, dass der Referenzzinssatz in Zukunft den ZKB-Richtsatz für die Berechnung der Kostenmiete ablösen soll, ist es ein Faktum, dass der Referenzzinssatz derzeit für die gemeinnützigen Baugenossenschaften in der Stadt Zürich noch nicht gilt. Zuerst wird die neue Wohnbauförderungsverordnung des Kantons erlassen, und danach müssen die massgeblichen städtischen Reglemente noch angepasst werden. Diese Anpassungen dürften noch einige Monate in Anspruch nehmen.

Mit der Einführung des Referenzzinssatzes wird nicht mehr der ZKB-Richtsatz von 2,5% bei der Berechnung der Kostenmiete angewendet werden, sondern der Referenzzinssatz, welcher zurzeit bei 3,5% liegt. Dies würde zu einer Mietzinserhöhung führen. Aus diesem Grund führen der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (Verband der Baugenossenschaften) und der Mieterverband mit den kantonalen und städtischen Behörden Gespräche und suchen nach Lösungen, wie eine solche Erhöhung unter Wahrung aller Interessen verträglich gestaltet werden kann.

Sobald eine Lösung vorliegt, wird die BGS wieder über die weiteren Schritte informieren können.