Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 80 (2005)

Heft: 1-2

Artikel: Günstig wohnen ist keine Gottesgnade

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107332

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.02.2026

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

Welchen Spielraum haben Baugenossenschaften bei der Berechnung der Mietzinse?

Günstig wohnen ist keine Gottesgnade

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften berechnen ihre Mieten nach dem Prinzip der Kostenmiete. Für Baugenossenschaften, die von der Stadt Zürich kontrolliert werden, heisst das zum Beispiel, dass Limiten für Kapital- und Betriebskosten einzuhalten sind. Doch es gibt auch einen gewissen Ermessensspielraum, welche Kosten eine Siedlung zu tragen hat oder nicht.

Von Jürg Zulliger ■ «Die kalkulatorische Kostenmiete definieren wir als Obergrenze», sagt Remo Montanari vom Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich. Die entsprechenden Reglemente für die von der Stadt kontrollierten Baugenossenschaften (siehe Kasten) sehen im Wesentlichen zwei Komponenten bzw. definierte Obergrenzen für die Mietzinsberechnung vor: Einem gemeinnützigen Bauträger erwachsen zum einen Kosten, indem er in Form von Hypotheken Fremdkapital aufnimmt, das zu verzinsen ist. Für diesen Kostenfaktor – die Kapitalkosten – sieht das Reglement Folgendes vor: Die Anlagekosten einer Siedlung, d.h. die für den Erwerb von Land oder Liegenschaften sowie zur Erstellung der Gebäude anfallenden Kosten, werden gemäss dem aktuellen Richtsatz der Kantonalbank für variable Hypotheken verzinst. Untenstehende Tabelle veranschaulicht dies an einem Beispiel: Die rund 5,8 Millionen Franken Anlagewert einer Siedlung sind mit dem aktuellen Zinssatz für variable Hypotheken zu verzinsen. Unter dem Strich ergeben sich damit Kapitalkosten von rund 189 000 Franken.

Betriebsquote: 3 Prozent. Die zweite Komponente sind die übrigen Kosten – dazu zählen Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten, Versicherungen und Gebühren, aber beispielsweise auch die notwendigen und vorgeschriebenen Abschreibungen sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds. Um diese Ausgaben über ihre Mieteinnahmen decken zu können, sind die Baugenossenschaften berechtigt, dafür jährlich drei Prozent des Gebäudeversicherungswertes zu belasten. Dieser Wert ergibt sich in unserem Beispiel aus den früheren Anlagekosten, die mit dem entsprechenden Teuerungsfaktor gemäss Gebäudeversicherung multipliziert werden. Nebst der Kapitalkomponente leistet also jede Siedlung jedes Jahr einen Beitrag als «Betriebsquote» für die allgemeinen Kosten der Genossenschaft.
Um den in den letzten Jahren gestiegenen Unterhaltskosten Rechnung zu tragen und um vermehrt notwendige Abschreibungen vornehmen zu können, steht derzeit eine Erhöhung der Betriebsquote zur Diskussion. Die andere Komponente, die Verzinsung des Fremdkapitals, wäre davon aber nicht berührt. Damit sind Grenzen für höchstzulässige Mietzinse gesetzt (die höchstens dann überschritten werden dürfen, wenn höhere tatsächliche Kosten nachweisbar sind). Die Realität sieht aber eher so aus, dass die maximale Kostenmiete nicht in allen Siedlungen ausgeschöpft wird. In manchen Fällen sind die Mieten historisch gewachsen und machten vor allem die Bewegung des Hypothekarzinssatzes mit.

Abschreibungen und Erneuerunsfonds. In unserem Beispiel machen die Betriebskosten gut 340 000 Franken aus; hinzu kommen in diesem Fall noch 51 200 Franken Baurechtszinsen, da angenommen wird, dass die Genos- ▶

Kostenmiete: Beispiel einer bestehenden älteren Wohn-

Anlagekosten per 31.12.2003:		5 831 080
Gebäudeversicherungssumme (Teuerungsindex 900):		11 358 000
Richtsatz ZKB für variable Hypotheken:		3,25%
Anzahl Wohnungen:		57
Betriebsrechnung:		
Kapitalkosten:	5 831 080 zu 3,25%	189 510
Baurechtszins:		51 200
Betriebskosten:	11 358 000 zu 3,00%	340 740
Höchstzulässige Mietzinssumme:		**581 450**
Miete pro Wohnung, monatlich		850

senschaft das Land im Baurecht nutzt und dem Baurechtsgeber dafür eine Entschädigung schuldet. Die Addition der Kostenfaktoren ergibt in unserem Beispiel eine höchstzulässige Mietzinssumme von gut 581 000 Franken. Wie die Genossenschaft diesen Betrag auf die einzelnen Wohnungen verteilt, richtet sich nach einem Wohnungsbewertungs- oder Punktesystem. Je nach Grösse, Ausstattung oder Lage innerhalb der Siedlung sind die Gesamtkosten auf die einzelnen Mietparteien umzulegen.
Wichtig sind weiter noch die Auflagen, jedes Jahr zugunsten des Amortisationskontos (Abschreibungen) und des Erneuerungsfonds gewisse Beträge zuzuweisen: Spätestens ab dem elften Jahr nach dem Bezug einer Siedlung ist mindestens ein halbes Prozent der Erstellungskosten für Abschreibungen sowie von Anfang an jedes Jahr drei Viertel Prozent des Gebäudeversicherungswertes zugunsten des Erneuerungsfonds vorgesehen. Damit wird einerseits der normalen Altersentwertung Rechnung getragen, andererseits sind Rückstellungen für spätere Sanierungen und Erneuerungen notwendig. Die Reglemente der Stadt Zürich sehen zahlreiche weitere Bestimmungen vor, etwa Limiten für die Entschädigungen an Vorstand und Baukommission einer Genossenschaft.

Einflussfaktoren bei Ersatzneubau. Angesichts der Knappheit von Bauland in städtischen Agglomerationen sind der Rückbau älterer Siedlungen und der anschliessende Neubau eine häufigere Variante als Neubauten «auf der grünen Wiese». Mit dieser Variante können gemeinnützige Bauträger einen ihren wichtigsten Trümpfe ausspielen: Wenn das Land vor Jahren oder gar Jahrzehnten in den Besitz der Genossenschaft kam, macht der Landanteil gemessen am heutigen Preisniveau oft weniger als zehn Prozent der gesamten Anlagekosten aus. Dementsprechend sind die Startbedingungen ideal, um in einem Ersatzneubau preiswerte Wohnungen zu erstellen.
In welchem Umfang dieses Potenzial genutzt werden kann, hängt aber davon ab, mit welchem Restbuchwert die bestehenden Wohnbauten noch in den Büchern sind. Wenn diese Werte noch nicht vollständig abgeschrieben sind oder nicht abgeschrieben werden können, müssen sie auf die eine oder andere Weise in die neuen Anlagekosten des Ersatzneubaus einfliessen. Die neue Generation von Mietern trägt damit einen Anteil zur Finanzierung von alten, abgerissenen Häusern bei, die sie selbst gar nie bewohnt hat. Wenn der verbleibende Restbuchwert relativ hoch ist, kann dies einen Ersatzneubau zu einem vernünftigen Preisniveau gar verunmöglichen. Für Markus Zimmermann von der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich heisst es daher, die Weichen strategisch richtig zu stellen: «Wenn in der Strategie ein Ersatzneubau angezeigt ist, sollten an den bestehenden Gebäuden keine wertvermehrenden Investitionen mehr vorgenommen und die Abschreibungen erhöht werden.»

Freiwillig amortisieren. Sofern wenige Jahre zuvor noch grössere Ausgaben getätigt werden – etwa neue Küchen, Ersatz der Heizung, Fassadensanierung –, verunmöglicht dies, die bestehenden Gebäude innerhalb nützlicher Frist auf ein tiefes Niveau abzuschreiben – und ein zu hoher Restbuchwert verhindert einen preisgünstigen Ersatzneubau. Markus Zimmermann: «Als Faustregel können wir davon ausgehen, dass der Restbuchwert pro Wohnung auf etwa 50 000 Franken gesenkt werden muss. Andernfalls sollte ein Ersatzneubau verschoben werden.» Diese Überlegungen zeigen indes auch auf, dass eine Genossenschaft den künftigen Handlungsspielraum einschränkt, wenn sie die eingangs erwähnten höchstzulässigen Mieten nicht ausschöpft. Wenn nämlich das Mietzinsniveau über längere Zeit deutlich zu tief angesetzt ist, wäre es ein Ding der Unmöglichkeit, die notwendigen Abschreibungen vornehmen zu können.
Es ist keineswegs selbstverständlich, dass eine Siedlung im Hinblick auf einen Ersatzneubau im notwendigen Mass abgeschrieben werden kann. Das städtische Reglement sieht zum Beispiel jährliche Mindesteinlagen in das Amortisationskonto von einem halben Prozent vor, und zwar vom elften Jahr nach Bezug an gerechnet. Mit anderen Worten: Wenn nicht freiwillig umfangreichere Amortisationen vorgenommen werden können, ist eine Siedlung erst nach 210 Jahren auf Null abgeschrieben, also nach einer Frist, die weit über die übliche Lebensdauer von Gebäuden hinausreicht. Wenn es sich eine Genossenschaft leisten kann, empfiehlt es sich, eine ältere Siedlung vor dem Abreissen ganz auf Null abzuschreiben. Eine solche Abschreibung muss über die Erfolgsrechnung auch finanziert werden können. Weiter bietet es sich auch an, den Erneuerungsfonds für Abschreibungen heranzuziehen.
Sofern die Siedlung in der Buchhaltung nicht auf Null abgeschrieben werden kann, gibt es nur die Möglichkeit, den Restbuchwert entweder über die Baukosten der zu erstellenden Baute oder über eine dementsprechende Erhöhung des Landwertes in die künftige Mietzinsberechnung einfliessen zu lassen. Grundsätzlich sollte es in einer Genossenschaft aber keine Aufwertung von Grund und Boden geben, denn gerade dies ist ja Sinn und Zweck im gemeinnützigen Wohnungsbau – der Spekulation und der Gewinnabschöpfung durch steigende Landwerte soll ein Riegel geschoben werden.

Spielraum bei Neubauten. Auch bei einem Neubau, der nicht auf eigenem, sondern auf fremdem Land realisiert wird, hat eine Genossenschaft einen gewissen Spielraum, das Projekt und die späteren Mieten im Interesse der Genossenschaft zu steuern. Selbstverständlich gilt es, sämtliche Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Landerwerb und der Projektentwicklung professionell abzuklären und kostenbewusst zu planen. Markus Zimmermann sagt: «Eine Überbauungsstudie kann zum Beispiel zur Klärung beitragen, wie die zulässige Ausnützung ausgeschöpft und doch eine hohe Umgebungsqualität geboten werden kann.» Entscheidend ist weiter, sich nicht erst im Lauf der Planung und Projektentwicklung Gedanken über die künftigen Anlagekosten zu machen, sondern umgekehrt vorzugehen: Am Anfang müssen klar definierte Wohnungsgrössen, Angaben zu den Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche und den künftigen Mieten bei einem vorgegebenen Referenzzinssatz stehen.
Gemäss städtischem Reglement dürfen den Anlagekosten der zu bauenden Siedlung nur die «tatsächlichen Aufwendungen» angerechnet werden. Es ist indes eine Frage der Auslegung und Abgrenzung, in welchem Umfang gewisse Arbeiten im Vorfeld eines Projekts über die allgemeine Rechnung einer Genossenschaft finanziert werden sollen oder dem Baukonto der Siedlung zu belasten sind. Einfach ausgedrückt: Was über die allgemeine Erfolgsrechnung finanziert wird, trägt die Genossenschaft als Ganzes solidarisch. So ist es zum Beispiel möglich und wird auch praktiziert, dass Ausgaben für Studien- und Projektwettbewerbe, juristische Abklärungen usw. aus dieser Kasse gedeckt werden. Markus Zimmermann hält diese Praxis für richtig: «Früher oder später kommt jede Siedlung in eine solche Phase und profitiert davon.» Dieser Haltung stimmt auch Remo Montanari vom Büro für Wohnbauförderung zu: Kritiker könnten einwenden, dies sei «Quersubventionierung», aber es sei vertretbar und richtig, gewisse Ausgaben über die allgemeine Rechnung zu nehmen: «Ein erster Studienwettbewerb für ein Projekt kann eine wichtige Erfahrung und Lehre für weitere solche Wettbewerbe einer Genossenschaft sein.»

Reglemente der Stadt Zürich
Die Mietzinsberechnung für Baugenossenschaften, die von der Stadt Zürich kontrolliert werden, stützt sich auf das «Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützen Wohnungen (Mietzinsreglement)» vom 19.6.1996. Einzelheiten zum Rechnungswesen der Baugenossenschaften sind im «Reglement für das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement)» vom 19.11.2003 festgelegt. Alle Reglemente können unter www3.stzh.ch/internet/fd/dsfd/home/wohnbau.html heruntergeladen werden.