

W O G E N O

An die Hausvereine der Wogeno

Zürich, 27. September 2017

ZINSSÄTZE UND MIETZINSE

Liebe Hausgemeinschaften und Mietende der Wogeno Zürich
Geschätzte Mitglieder der Hausvereine

Im Juni 2017 wurde der neue Referenzzinssatz vom Bundesamt für Wohnungswesen publiziert: Er liegt neu bei 1,50%. Die Berechnungsbasis der aktuellen Wogeno-Mietzinse orientiert sich an einem Referenzzinsstand von 2%.

Es sind zwischenzeitlich vereinzelte Mietzinssenkungsbegehren bei uns eingegangen.

Der Vorstand hat alle Wogeno-Häuser in Bezug auf die Mietzinssituation untersucht und kam dabei zum Schluss, dass (von drei Ausnahmen abgesehen) die bestehenden Mietzinse auch unter dem aktuellen (gesenkten) Stand des Referenzzinssatzes belassen werden sollen. Bei seinem Entscheid hat sich der Vorstand auch am Prinzip der Gleichbehandlung aller Mietverhältnisse orientiert.

Dem Entscheid lagen folgende Gegebenheiten und Überlegungen zu Grunde:

1. In Bezug auf die rechtliche Situation bei Mietzinsüberprüfungen bestehen innerhalb der Wogeno zwei Kategorien von Wohnungen:

Die erste Kategorie umfasst alle Wohnungen, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse der Kontrolle durch das Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich unterstehen. Das ist bei allen Wogeno-Häusern der Fall, die auf den von der Stadt Zürich zu Sonderkonditionen zur Verfügung gestellten Baurechtsgrundstücken stehen. Dazu gehören die Wohnungen an der Ahornstrasse 27, 27a, Winterthurerstrasse 458, 464, 466; Felsenrainstrasse 82, Hellmutstrasse 5, 7, 9, 15 & Hohlstrasse 82; Hohlstrasse 86a-c & Brauerstrasse 75; Hubenstrasse 67&69; Limmattalstrasse 216&218; Winzerhalde 5, 9, 10.

Bei diesen Wohnungen richtet sich die Überprüfung der höchstzulässigen Mietzinse nach dem städtischen Mietzinsreglement, d.h. nach den Vorgaben der Wohnbauförderung.

Gemäss diesem Reglement wird der zulässige Netto-Mietzins bei behördlicher Mietzinskontrolle nach folgender Formel berechnet:

Anlagewert x aktueller Referenzzinssatz

- + *allfälliger Baurechtszins*
- + *Gebäudeversicherungswert x 3,25 % Betriebsquote*

Als Anfechtungsinstanz bei Mietzinserhöhungen oder bei nicht gewährten, schriftlich verlangten Mietzinsherabsetzungen bezeichnet das Reglement des Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich (behördliche Mietzinskontrolle) als zuständig.

Die zweite Kategorie umfasst alle übrigen Wohnungen der Wogeno. Diese unterstehen heute in Bezug auf die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse den Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 269 ff.) und werden im Streitfall durch die örtlich zuständige Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen beurteilt.

2. Vorstand und Geschäftsstelle haben die Netto-Mietzinse sämtlicher Wogeno-Liegenschaften beider Kategorien dahingehend untersucht, ob sie gemessen an der Formel für die behördliche Mietzinskontrolle gemäss städtischem Mietzinsreglement zulässig wären.

Dabei zeigte sich, dass bis auf drei Ausnahmen (neuste Käufe Dammstrasse 43/45 und Ackersteinstrasse 167-171 sowie Neubau Felsenrainstrasse 82) sämtliche heute bestehenden Netto-Mietzinse auch bei einem aktuellen Referenzzinssatz von 1,5 % noch deutlich unterhalb der höchstzulässigen Grenzen gemäss obenstehender Formel bzw. gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderung liegen. Im Durchschnitt liegen die Netto-Mietzinse 11 % (bei 1,5 % Referenzzinssatz) bzw. 22 % (bei 2 % Referenzzinssatz) unter der zulässigen Mietzinsgrenze.

3. Auch wenn rein rechtlich gesehen die Formel gemäss städtischem Mietzinsreglement bzw. die Vorgaben der Wohnbauförderung im Streitfall nur für die erste Kategorie der Wohnungen zur Anwendung kämen, hat sich der Vorstand am 19. September 2017 entschieden, mit Blick auf Zufälligkeit der Kategorienbildung, aus Sicht der Mietenden und zur Wahrung der Gleichbehandlung, bei allen Wohnungen der Wogeno (abgesehen von den drei genannten Ausnahmen) den Mietzins unverändert zu belassen.

Bei den drei als Ausnahmen genannten Liegenschaften mit Senkungspotenzial werden die Netto-Mietzinse so rasch als möglich, spätestens per 1. Januar 2018 auf Basis des Referenzzinssatzes von 1,5 % gesenkt (gesunkene Kostenstände werden angepasst).

4. Beim Entscheid, auf eine generelle Senkung der Netto-Mietzinse zu verzichten, hatte der Vorstand verschiedene mittelfristige Herausforderungen zu berücksichtigen:

- a. Der Betrieb der Wogeno kann seit Längerem nicht kostendeckend geführt werden: Den Verwaltungskostenbeiträgen von 500'000 CHF stehen Genossenschaftskosten von 750'000 CHF gegenüber. Die ungedeckten Verwaltungskosten von rund 250'000 CHF müssten verrechnet werden, was zu einer Erhöhung des Verwaltungskostenbeitrages von 0,35 auf 0,53 % führen würde.
- b. Mit dem seit längerem tiefen Zinsniveau sind die Einnahmen der Wogeno aus der Hypothekenbewirtschaftung deutlich kleiner geworden. In den Vorjahren konnten zu tiefe Verwaltungskostenbeiträge durch Zinserfolge kompensiert werden. Im 2015 und 2016 führte das Ausbleiben dieser Zins-Gewinne zu einem Genossenschaftsverlust.
- c. Der Vorstand hat sich entschieden, die Laufzeiten der Hypothekarverträge zu verlängern. Die Wogeno soll nicht kurzfristig tiefe sondern langfristig vernünftige Zinspreise anstreben. Das Vorgehen erhöht die Zinskosten der Hypotheken leicht, verhindert aber gleichzeitig, dass die Mieten in die Höhe schießen, wenn auf dem Markt die Zinsen rasch ansteigen (weil die Finanzierungskosten der Wogeno stabil bleiben),

5. Die Wogeno-Kostenmiete nach Statuten ist markant tiefer als die zulässige Kostenmiete für gemeinnützige Wohnbauträger. Es gibt keine Absicht, die Mieten auf das höchstzulässige Niveau gemäss städtischem Mietzinsreglement bzw. den Vorgaben der Wohnbauförderung anzuheben. Andererseits besteht auch kein finanzieller Spielraum für eine weitere Senkung der auch bei einem Referenzzinssatzstand von 1,5 % immer noch deutlich unter diesem Niveau liegenden Mieten.
6. Anstatt die heutige Wogeno-Kostenmiete-Berechnung den Erfordernissen gemäss vorstehend Ziffer 4 lit. a anzupassen (Erhöhung Verwaltungskostenbeitrag), ist beabsichtigt, auf die GV 2018 eine einheitliche, einfache und nachvollziehbare Berechnungsbasis zu schaffen. Die im Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE eingesetzte Arbeitsgruppe «Finanzieren» ist intensiv an der Arbeit und entwickelt entsprechende Vorschläge (vgl. Information an diesjähriger GV vom 13. Juni 2017).

Im Namen von Geschäftsstelle und Vorstand danken wir euch für die Akzeptanz der beschriebenen Massnahmen und Überlegungen und versichern euch, im Sinne der ganzen Genossenschaft zu handeln.

Wir wünschen euch nach prächtigem Sommer – nun genauso erspriessliche Herbsttage und grüssen euch bestens.

Wogeno

Adrian Rehmann, Präsident

Anita Schlegel, Geschäftsleiterin

Geht an:

- > Alle Hausvereine der Wogeno Zürich
- > Büro für Wohnbauförderung, Werdstrasse 75, 8036 Zürich
- > Alle nicht wohnenden Mitglieder (Neuigkeiten Webseite)