

Hypozinsschwankungen im WOGENO-Modell

Der WOGENO-Mietzins

Der Mietzins wird in den WOGENO-Liegenschaften als reine Kostenmiete berechnet. Das heisst, alle Erhöhungsgründe, welche nicht durch tatsächliche Kosten ausgewiesen werden können, fallen bei uns weg, obwohl mietrechtlich bedeutend höhere Aufschläge möglich wären. Neben den ausgewiesenen Kosten (Kapitalkosten, Unterhalt, Gebühren etc.) kann ein Hauseigentümer verschiedene Erhöhungsgründe nennen, welche reine Gewinnerhöhungen darstellen (z.B. Orts- und Quartierüblichkeit, Kaufkraftsicherung des investierten Eigenkapitals etc.). Diese zweite Gruppe von Erhöhungsgründen fällt bei der WOGENO-Miete ausser Betracht. Zudem werden bei der WOGENO allfällige Kostensenkungen (wie z.B. sinkende Hypozinsen) den Liegenschaften gutgeschrieben.

Wie wirkt sich dies aus?

Auf dem privaten Liegenschaftsmarkt gehen die Mieten bekanntermassen

nur in eine Richtung: Sie steigen, obwohl die Kosten für die Hauseigentümer auch sinken können. Im Laufe der Zeit kumulieren sich hier gewaltige Gewinne. Einige Beispiele: Gemäss "Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM)" erlaubt eine Erhöhung des Hypothekarzinses um 1/4 % eine Mietzinserhöhung von 3,5 %. Im März 1981 betrug der Hypothekarzins 5 %, bis im März 1982 erhöhte er sich auf 6 % und sank dann bis im Juli 1988 wieder auf 5 %. Für den Hausbesitzer waren also die Kapitalkosten im Juli 1988 gleich hoch wie im März 1981. Der BMM erlaubte ihm jedoch die Miete (aufgrund des im Jahre 1982 um 1 % gestiegenen Hypozinses) um 14 % anzuheben. Die dann folgenden Hypozinssenkungen werden in der Regel den Mieterinnen und Mietern nicht weitergegeben, obwohl das Recht zur Mietzinsreduktion bestehen würde. Für eine Wohnung mit einem Mietzins von 800 Franken heisst dies, dass der Hauseigentümer einen jährlichen Zusatzgewinn von Fr. 1344.-- macht. Der andere Erhöhungsgrund

"Kaufkraftsicherung des Eigenkapitals" verhilft ebenfalls auf absurderweise zu einer massiven Gewinnsteigerung. Die Theorie dieses Erhöhungsgrundes sieht so aus: Ein Hauseigentümer soll sein investiertes Eigenkapital ohne Geldentwertung anlegen können. Gleichzeitig wird ihm jedoch eine ausgezeichnete Verzinsung seines Eigenkapitals zugestanden (0,5 - 1 % über dem Zinssatz der ersten Hypothek). Ferner wird davon ausgegangen, dass sein Eigenkapital 40 % an der Anlagesumme einer Wohnung beträgt. Deshalb darf er 40 % der Teuerung auf den Mietpreis überwälzen (ohne zu beachten, dass sich ein Mietzins ja nicht zu 100 % aus Kapitalkosten zusammensetzt sondern auch aus Unterhaltsbeiträgen, Abschreibungen, Gebühren etc.). Für den bereits obenerwähnten Zeitraum vom März 1981 bis zum Juli 1988 bedeutet dies, dass der Mietzins um weitere 8 % (40 % der Teuerung) angehoben werden kann. Konkret: Die monatliche Miete von Fr. 800.-- steigt um weitere Fr. 768.-- im Jahr. Zusammen mit den Zusatzgewinnen aus dem obenerwähnten Beispiel "Hypozinserhöhung"

liegt der neue Mietzins im Juli 1988 bei rund Fr. 980.--, das heisst, die Mieter/Innen zahlen im Jahr Fr. 2100.-- zuviel.

Tatsächlich steigt die Miete noch stärker

Da neben den beiden obenerwähnten Erhöhungsgründen noch eine Reihe weiterer Erhöhungsgründe bestehen (zt. berechnete wie Erhöhung von Unkosten und Gebühren, oder wertvermehrende Investitionen, zt. ungerechtfertigte wie Anpassung an orts- und quartierübliche Mietzinse etc.) steigt die Miete tatsächlich noch bedeutend stärker an. Wiederum den obenerwähnten Zeitraum betrachtet stieg der Mietindex um 38 %. Konkret: Die 800fränkige Wohnung kostet nun Fr. 1104.-- oder im Jahr zahlt der Mieter Fr. 3650.-- mehr.

Und bei der WOGENO?

Selbstverständlich fallen auch bei der WOGENO steigende Kosten an. Im Unterschied zum privaten Wohnungsmarkt, werden jedoch nur die tatsächlichen Kosten erhoben. So müssen wir sinkende Hypozinse den Mieter/innen weitergeben, oder wenn wir z.B. eine billigere Festhypothek haben, wird dies bei der Mietzinsberechnung berücksichtigt. Wiederum auf das Beispiel der 800-fränkigen Wohnung bezogen, kann die Kostenentwicklung (ohne allfällige wertvermehrende Investitionen) etwa so berechnet werden: Die Teuerung fällt auf etwa 20 % des Mietzinses (Anteil, Unterhalt, Gebühren, etc.) an. 20 % von Fr. 800.-- sind Fr. 160.-- mal 20 % Teuerung = Fr. 32.-- im Monat oder Fr. 384.-- im Jahr. Das heisst, verglichen mit der allgemeinen Mietzinssteuerung, bei der die Mieter/Innen Fr. 3650.-- im Jahr mehr bezahlen müssen, sparen die WOGENO-Mieter/Innen Fr. 3266.-- im Jahr.

Ein gewinnbringendes Perpetuum mobile

Die im Artikel dargestellten Erhöhungsgründe "Hypothekarzinssteigerung" und "Teuerungsüberwälzung" wirken sich zudem noch kumulativ aus. Die Darstellung

zeigt, wie sich ein Mietzins im privaten Wohnungsmarkt mit diesen beiden Erhöhungsgründen entwickelt. Ganz absurd wird hier die Situation, weil sich die stark steigenden Mieten auf die allgemeine Teuerung auswirken und es das Schweizerische Mietrecht zulässt, dass diese Teuerung wiederum (zu 40 %) auf die Mieten überwälzt werden darf.

GV vom 27.6.89

An der GV wurden zwei wichtige Beschlüsse gefasst, welche wir hiermit allen WOGENO-Mitgliedern zur Kenntnis geben wollen. Aufgrund eines aktuellen Konfliktes bei einer Wohnungsvergabe wurde beschlossen, dass alle freiwerdenden Wohnungen in WOGENO-Häusern ausnahmslos unter allen WOGENO-Mitgliedern ausgeschrieben werden müssen. Weiter wurde beschlossen, die Erläuterung zu Pkt. 1.5. der Statuten (Zimmerzahl) zu ergänzen: "Jede Person hat grundsätzlich Anspruch auf 1 Zimmer. Als Minimalbelegung pro Wohnung gilt: Anzahl Personen + 1 = Anzahl Zimmer. Von diesem Grundsatz kann unter Berücksichtigung des Wohnungsgrundrisses (sehr kleine Zimmer, gefangene Zimmer) abgewichen werden. In diesem Fall gilt, losgelöst von der Zimmerzahl, folgender Anspruch auf eine maximale Wohnfläche: 1. Person = 45 m² (als Einzelperson bis 60 m²), jede weitere Person je 20-25 m². Ist die Wohnung resp. Liegenschaft unterbelegt, sollen entweder weitere Genossenschaftler/Innen aufgenommen werden, bis die Minimalbelegung erreicht ist, oder die Bewohner/Innen müssen die Wohnung wechseln, sobald eine entsprechende Wohnung zur Verfügung steht. Ueber Ausnahmen insbesondere Arbeitsplätze, Gemeinschaftsräume, besondere Wohnformen entscheidet die Hausgemeinschaft in Absprache mit dem WOGENO-Vorstand, ohne Einigung ist die letzte Entscheidungsinstanz die GV."

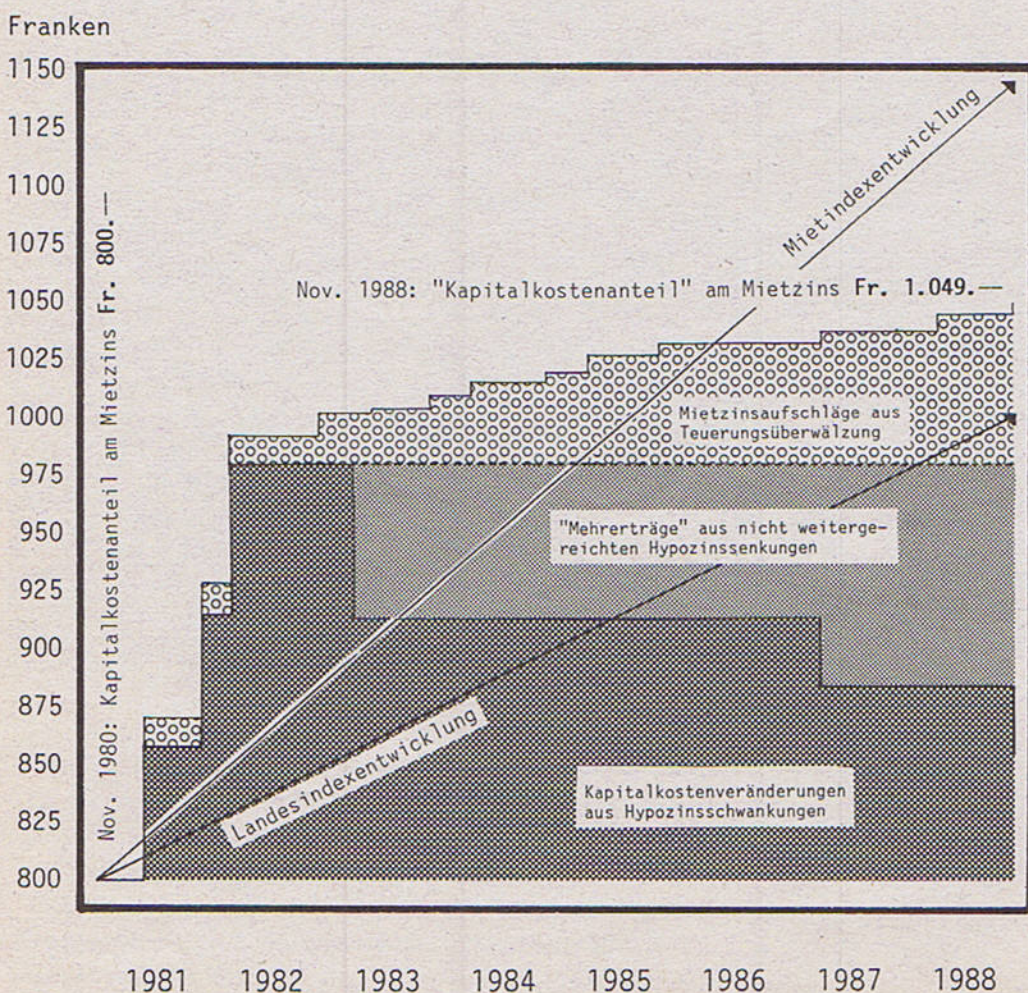
Hypozins und Depotsitenkasse

Auch die Zürcher Kantonalbank, unsere Hausbank, hat sich dem Druck der Grossbanken (gerne?) gebeugt

und eine 2. Hypozinserhöhung auf den 1.10.89 beschlossen. Ein kleines "Trösterli", wobei das kaum ins Gewicht fällt: Die Althypotheken werden bei der ZKB nur auf 5 3/4 % erhöht, die neuen auf 6,5 %. Alle Hausmietzinse - sofern nicht Festhypotheken bestehen - werden also entsprechend angepasst: wir hoffen in absehbarer Zeit auch wieder nach unten. Im gleichen Zuge werden auf dieses Datum die Zinsen auf den Sparkapitalien erhöht. Die WOGENO-Depositenkasse wird deshalb ab 1.10.89 diese Gelder mit 4 1/4 % verzinsen, nachdem sie schon auf den 1.6.89 auf 4 % erhöht hat.

Die WOGENO und das Mietrecht

Das Selbstverwaltungssystem der WOGENO widerspricht logischerweise in verschiedenen Punkten dem Mietrecht, da dieses auf dem klassischen Verhältnis Vermieter/Mieter aufbaut. Im Einzelfall ist es möglich, dass wir Mietvertragsänderungen (z.B. Erhöhung der Unterhaltskosten durch den Hausverleih etc.) vornehmen, die mietrechtlich keinen Bestand haben. Solange dies im Einvernehmen geregelt werden kann, entstehen hier keine Probleme. Es kommt aber in seltenen Fällen vor, dass wir solche Probleme vor der Schlichtungsstelle klären. Der WOGENO-Vorstand ist der Ansicht, dass jedes Mitglied (und auch die WOGENO selbst) problemlos im Konfliktfall das Mietgericht anrufen kann. Allerdings: Auch wenn wir solche Gerichtsentscheidungen zu akzeptieren haben, sind wir dort, wo die Grundlagen der WOGENO (Selbstverwaltung, Kostendeckung) angegriffen werden, der Ansicht, dass sich dann die Mieter/Innen auch nicht mehr auf die Vorteile des WOGENO-Modells berufen können. Das heisst, wir werden uns in solchen Fällen - absolut korrekt - der Möglichkeiten jedes privaten Hauseigentümers bedienen.



Amortisation und Abschreibung

Nachdem wir im letzten Info den Begriff Amortisation näher erklärt haben, geht es heute um die Abschreibung. Zum besseren Verständnis empfehlen wir, nochmals die Beschreibung der Amortisation zu lesen, da beides zusammenhängt.

Die Abschreibung

Bei der Abschreibung handelt es sich um eine Wertberichtigung eines Anlagegutes (im Falle der WOGENO wiederum einer Liegenschaft). Man geht davon aus, dass eine Liegenschaft im Laufe der Zeit durch den Alterungsprozess an Wert verliert. Im Normalfall schätzt man bei einer Liegenschaft die Lebensdauer auf 50 - 100 Jahre. Die Abschreibungsrate beträgt unter Berücksichtigung, dass der Bodenwert nicht abgeschrieben werden muss, je nach Anteil von Boden und Gebäude 1 % - 1,5 % der gesamten Anlagesumme. Es gibt natürlich Abweichungen von dieser Praxis, z.B. bei einer Liegenschaft welche man im Baurecht erworben hat mit einem entschädigungsfreien Rückfall nach 60 Jahren an den Baurechtgeber. In diesem Fall ist natürlich die Lebensdauer dieser Liegenschaft nur 60 Jahre und die Abschreibungsrate muss auf etwa 1,7 % festgelegt werden, damit die Liegenschaft nach diesen 60 Jahren auf Null abgeschrieben ist. Bei der Abschreibung werden Bodenpreissteigerung und Bauteuerung ausser Acht gelassen, d.h., man geht immer vom ehemals investierten Kapital (Anlagevermögen) aus.

Der Zusammenhang der Amortisation mit der Abschreibung beim WOGENO-Modell

Wenn der Hausverein den Mietzins (inbegriffen die Amortisationsrate) bezahlt, so stellt dies für die WOGENO einen Ertrag dar. Diesem Ertrag stehen andererseits die Aufwendung für die Fremdkapitalzinsen an der Liegenschaft gegenüber. Die effektive Amortisation, welche die WOGENO der Bank bezahlt, ist aber nicht ein Aufwand der sich in der Erfolgsrechnung niederschlägt, sondern eine "Rückzahlung von Schulden", welche die Verpflichtungen der WOGENO gegenüber der Bank

reduzierten. Zwingendermassen resultiert daraus ein Gewinn in der Erfolgsrechnung in der Höhe der Amortisationsrate. Bei der Rechnungslegung der WOGENO sollte dies dem ausgewiesenen Gewinn vor Abschreibungen entsprechen. Dasselbe gilt auch für die im Mietzins miteingeschlossenen Einlagen in den Erneuerungsfonds, sofern diese nicht durch effektive Unterhaltskosten und Renovationsarbeiten reduziert werden (Nettoeinlagen in den Erneuerungsfonds). Wenn man die Bilanzen und Erfolgsrechnungen der WOGENO der letzten Geschäftsjahre jedoch anschaut, kann man er-

sehen, dass der jeweils ausgewiesene Gewinn vor Abschreibung tiefer ist, als die im betreffenden Jahr über die Mietzinszahlungen geleisteten Amortisationsraten und getätigten Nettoeinlagen in den Erneuerungsfonds. Konkret heisst das, dass die WOGENO einen Teil dieser Gelder für ihren Verwaltungsaufwand und weitere nicht wertvermehrenden Aufwendungen gebraucht hat. Einen Teil der somit von den Hausvereinen für spätere Renovationen erbrachten "Vorfinanzierung" hat die WOGENO demzufolge für ihre laufenden Aufwendungen verbraucht. Dadurch besteht die Gefahr, dass die WOGENO in späteren Jahren die Mittel nicht bereitstellen kann, um nötige Renovationen vorzunehmen, die Häuser also verlottern

lassen müsste. Nun ist es aber so, dass durch die aktuelle Bodenpreissteigerung und Bauteuerung genügend Eigenkapital in Form von "Stillen Reserven" gebildet wird, dass auch in späteren Jahren genug Eigenkapital vorhanden ist, um anfallende Renovationskosten durch eine Bank finanzieren zu lassen. (Das aktuelle Beispiel der Inselstrasse Uster zeigt dies deutlich. Die WOGENO hat hier in Kauf und Umbau der Liegenschaften rund Fr. 5 Mio. investiert. Die Zürcher Kantonalbank hat nun, 3 Jahre nach Abschluss der Umbauarbeiten diese Liegenschaften vorsichtig auf Fr. 5,5 Mio. geschätzt. Das "Eigenkapital" für diese Liegenschaft hat demzufolge etwa 10 % zugenommen). Auch durch die stetige Zunahme der Depositenkasse ist absehbar, dass

die WOGENO kaum Probleme haben wird, spätere Renovationen (durch WOGENO-Darlehen) finanzieren zu können. Dennoch sollte das Ziel, den Gewinn vor Abschreibungen so hoch halten wie die effektiven Einlagen in den Erneuerungsfonds und die Amortisationsraten zusammen ausmachen, nicht aus den Augen verloren werden. Durch einen Konjunkturerückgang könnte nämlich der Liegenschaftsmarkt wieder in sich zusammenbrechen oder mindestens zurückfallen und in diesem Falle wäre bestimmt auch ein Rückgang der Depositenkasse vorauszu- sehen. Die WOGENO müsste also wieder zur konventionellen Bankfinanzierung für ihre Liegenschaften übergehen. Für diesen Fall müssen also genügend Eigenmit-

tel gebildet werden, damit die WOGENO solche Krisen unbeschadet überstehen kann. Im Vergleich zu anderen, meistens älteren Wohnbaugenossenschaften hat die WOGENO nämlich sehr kleine "Eigenmittel" in Form von "Stillen Reserven". Konkret heisst das, dass die WOGENO darauf bedacht sein muss, Verwaltungskosten und übrige, nicht liegenschaftsbedingte Aufwendungen sonstwie abdecken zu können, z.B. über die in den Hausmietverträgen vorgesehenen Verwaltungskostenbeiträge, den "Zinsgewinn" auf der Depositenkasse usw. Mit der Jahresrechnung 1988 konnte 0,8 % abgeschrieben werden, was erstmals dem angestrebten Ziel von mind. 1 % sehr nahe kommt.

Alois Degonda



**Tramstrasse 11
8707 Uetikon**

Drei 4-Zimmerwohnungen à 71 m² Mietzins 1138.-- per Monat 1 Ladenlokal (Coiffeursaloon) Mietzins Fr. 680.-- per Monat über der Garage (Werkraum) und Veloraum befindet sich eine Terrasse, hinter dem Haus ein Garten zum Liegen, Sitzen und Sein
Umgebung: zur Zeit im Westen Baustelle im Süden Durchgangsstrasse im Norden Feuerwehr- und Werkgebäude der Gemeinde im Osten Ausfahrt und Gemeindeparkplatz

Wir fühlen uns in diesem Haus wohl, obwohl zum Beispiel die sanitären Einrichtungen nur den bescheidensten Bedürfnissen entsprechen. Dem Wohnkomfort gegenüber betrachten wir die Mietzinse an der obersten Grenze. Die Fassadenrenovation steht vor der Haustüre. Im nächsten Frühling soll voraussichtlich damit begonnen werden. Für weitere Uebernahme von Häusern wäre eine sorgfältigere Beurteilung des Hauszustandes wünschenswert, als dies bei uns der Fall war.
Hausverein Tramstrasse 11