

März 2011

Leitfaden: Festsetzung von Mietzinsen bei Neubauten sowie bei Mietzinsveränderungen bei von der Stadt Zürich unterstützten gemeinnützigen Wohnbauträgern

1. Ausgangslage, Gültigkeit und Zielsetzung

Es kommt immer wieder vor, dass Genossenschaften Anfangsmietzinse festlegen oder Mietzinserhöhungen durchführen, die zu Konflikten mit den Mieter/innen bzw. Genossenschaftler/innen führen. Dieser Leitfaden bietet Informationen dazu, wie vorgegangen werden kann, damit die Transparenz erhöht und Konflikte vermieden werden können. Er gilt für jene gemeinnützigen Wohnbauträger, die ihre Mietzinse nach dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich richten und deren Mietzinse durch die Stadt Zürich kontrolliert werden. Der Leitfaden enthält keine Ausführungen zu den Nebenkosten.

2. Kalkulationsmodell der Stadt Zürich

Wenn eine staatliche Förderung und ein behördlich kontrollierter Mietzins vorliegen, unterstehen die Mietzinse von Genossenschaften nicht den Schutzbestimmungen vor missbräuchlichen Mietzinsen gemäss Art. 269 ff. OR, sondern sie werden durch das Finanzdepartement der Stadt Zürich beaufsichtigt. Ein Mietzinsreglement enthält die entsprechenden Bestimmungen (www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung/mietzinskontrolle.html). Die so errechnete Mietzinssumme bildet das Maximum, das für eine Siedlung verlangt werden kann.

Für Anfechtungen dieser Mietzinse ist in erster Instanz das Büro für Wohnbauförderung des Finanzdepartementes zuständig, danach der Stadtrat der Stadt Zürich und in zweiter Instanz der Bezirksrat.

Das Kalkulationsmodell besteht aus zwei Komponenten:

Finanzierungskomponente: Damit werden die Finanzierungskosten gedeckt. Grundlage ist der Anlagewert der Siedlung, der zum Referenzzinssatz verzinst werden kann.

Betriebskomponente: Diese deckt die Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Abschreibungen und Rückstellungen. Grundlage für die Berechnung ist der Gebäudeversicherungswert, der mit einer Quote von 3.25% multipliziert wird (Februar 2011). Mit dieser Quote werden auch die Abschreibungen von 0.5% des Anlagewertes sowie die Einlage in den Erneuerungsfonds von 1% des Gebäudeversicherungswertes finanziert. In den ersten 10 Jahren ab Bezug einer neuen Liegenschaft kann auf die Abschreibung verzichtet und die Quote somit auf 2.75% verringert werden.

3. Festlegung der Anfangsmietzinse

Für die Festlegung der Anfangsmietzinse sind folgende Grundsätze und Empfehlungen zu beachten:

a) Aufteilung auf die einzelnen Wohnungen

Massgebend sind die Hauptnutzfläche, die Lage und Ausrichtung der Wohnung sowie das Stockwerk. Eine Rolle spielen auch die Qualität und Grösse von Aussenräumen (Balkone, Terrassen, Gartensitzplätze). Es empfiehlt sich, zur Gewichtung dieser Kriterien das Wohnungsbewertungssystem des Bundesamtes für Wohnungswesen anzuwenden (www.bwo.admin.ch/wbs/index.html?lang=de).

b) Provisorische Festlegung der Mietzinse

Um Mietverträge rechtzeitig abschliessen zu können, müssen bereits in der Bauphase provisorische Mietzinse festgelegt werden. Sie sollten nach dem „Vorsichtsprinzip“ festgelegt werden und eine Reserve für allfällige Veränderungen beim Kalkulieren der definitiven Mietzinse enthalten. Solche Veränderungen können sein: Erhöhung des Referenzzinssatzes, Teuerung auf dem Gebäudeversicherungswert, höhere Baukostenabrechnung als im Kostenvoranschlag. Wir empfehlen eine Reserve von 5% auf dem bei der provisorischen Festlegung errechneten Wert.

Das städtische Mietzinsreglement sieht vor, dass das Büro für Wohnbauförderung bei Bedarf und auf Antrag des Wohnbauträgers vor der Genehmigung der Bauabrechnung einen provisorischen Mietzins bewilligen kann.

Der Wohnbauträger sollte offenlegen, auf welchen Werten die Mietzinskalkulation beruht, und insbesondere, ob noch eine Mietzinsreserve besteht (z.B. wenn eine anfänglich tiefere Quote verrechnet wird, oder wenn der Bauträger eine Anfangsvergünstigung gewährt).

Wir empfehlen, dafür die Musterformulierungen im Anhang zu verwenden.

c) Der Gebäudeversicherungswert

Der Gebäudeversicherungswert wird erst nach Inbetriebnahme der Baute durch Schätzer/innen der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) festgelegt. Er entspricht den geschätzten Kosten für die Neu-Erstellung einer Liegenschaft zum Beispiel nach einem Brand. Da gewisse Bauteile davon nicht betroffen sind (Erschliessung, Umgebungskosten, etc.), sind diese Kosten in der Regel tiefer als die investierten Baukosten (rund 85 – 90%). Bei Siedlungen mit mehreren Häusern wird jedoch ein sogenannter Einzelobjektzuschlag erhoben, da die Erstellung eines einzelnen Hauses relativ teurer ist als der Bau einer ganzen Siedlung. Der Einzelobjektzuschlag kann bis zu 20 % betragen.

Wir empfehlen, bei der provisorischen Festlegung der Mietzinse von 95 % der Anlagekosten auszugehen. Eine Schätzung der GVZ enthält immer einen gewissen Ermessensspielraum. Ist die Schätzung aus Sicht der Genossenschaft zu hoch, kann die Verfügung angefochten und mit der GVZ über den definitiven Wert „verhandelt“ werden.

d) Gleichbehandlungsgrundsatz

Viele gemeinnützige Wohnbauträger kalkulieren aus verschiedenen Gründen in ihren bestehenden Liegenschaften nicht die maximal möglichen Mietzinse – etwa, weil sie sich günstiger finanzieren oder die Quote nicht vollumfänglich ausschöpfen. Ein solcher „Rabatt“ sollte im Sinn der Gleichbehandlung aber auch den neuen Bewohnenden in neu erstellten Liegenschaften gewährt werden.

e) Festlegung des Landwertes bei Ersatzneubauten

Der Anlagewert setzt sich aus den Bau- und Landkosten zusammen. Wir empfehlen, die Liegenschaft mittels zusätzlicher Abschreibungen und Rückstellungen bereits vor Baubeginn möglichst auf den ursprünglichen Landwert abzuschreiben (allenfalls erhöht um die Abbruchkosten). So können auch die neuen Bewohnenden vom tiefen, spekulationsfreien Landwert profitieren.

4. Möglichkeiten zur Vergünstigung von Neubauwohnungen

Anfangsmietzinse können auf verschiedene Weise vergünstigt werden. Wichtig ist, dass die Vergünstigung sowie ihre Geltungsdauer im Mietvertrag ganz klar ausgewiesen werden.

a) Tiefere Quote

Die Quote kann tiefer als 3.25% angesetzt werden. Das kann begründet sein durch geringere Unterhaltskosten bei einem Neubau (wobei in den ersten beiden Jahren in der Regel eher ein Mehraufwand entsteht) oder durch Verzicht auf die Abschreibungen. Es wird empfohlen, die Quote nicht unter 2.75% anzusetzen.

b) Anfangsverbilligungen

Es ist besser, eine Anfangsverbilligung auf die korrekt errechneten Mietzinse zu gewähren, als diese zu tief anzusetzen. Denkbar ist zum Beispiel ein „Staffelrabatt“ von CHF 200, der sich dann jedes Jahr um CHF 50 reduziert, oder ein fester „Rabatt“ für eine feste Zeit. Solche Rabatte können aus einem Solidaritätsfonds, aus Unterbelegungs- oder aus Vermögensbeiträgen an die Genossenschaft finanziert werden. Wichtig ist, dass die Herkunft der Verbilligungsbeiträge transparent gemacht wird.

c) Senkung des Anlagewertes

Je nach finanziellen Möglichkeiten des gemeinnützigen Wohnbauträgers können die Mietzinse dauerhaft vergünstigt werden, indem nicht alle mit dem Bau zusammen hängenden Aufwendungen aktiviert werden. So können allenfalls die Zinskosten des Baukredits, die Bauherrenleistungen oder andere Kosten über die laufende Rechnung abgebucht werden.

d) Wohnbauförderung

Mit den Mitteln der Wohnbauförderung können Wohnungen für Mieter/innen mit beschränktem Einkommen vergünstigt werden. Dabei sind nicht nur Einkommensgrenzen, sondern auch Belegungsvorschriften und maximale Baukosten zu beachten. Die Gesuche müssen bereits vor dem Baubeginn beim Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich und der Fachstelle für Wohnbauförderung des Kantons Zürich eingereicht werden.

Die Vergünstigung von Wohnungen erleichtert es zum Beispiel bei Ersatzneubauten, dass bisherige Mieter mit bescheidenem Einkommen (insbesondere auch Familien) im Quartier und soziale Netze erhal-

ten bleiben. Sie hilft zudem gegen den Vorwurf, auch die Genossenschaften würden preisgünstige Wohnungen zerstören.

5. Informationen zum Mietvertrag bei Neumieten

Falls eine Vergünstigung mit Mitteln der Wohnbauförderung gewährt wurde, sollte bereits in der Zweckbestimmung des Mietvertrags darauf hingewiesen werden.

Zum Mietvertrag sollen folgende Informationen gegeben werden:

Die Berechnung der Mietzinse folgt dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich (Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen, AS 841.150).

Die Mietzinse der Liegenschaft basieren auf folgenden Werten:

<i>Anlagewert der Siedlung¹⁾</i>	<i>xxx CHF</i>
<i>Gebäudeversicherungswert der Siedlung¹⁾</i>	<i>xxx CHF</i>
<i>Gebäudeversicherungsindex²⁾</i>	<i>xxx Pkte.</i>
<i>Referenzzinssatz³⁾</i>	<i>xx %</i>
<i>Betriebsquote⁴⁾</i>	<i>xx %</i>

Hinweise (im Sinne von Modulen, wenn es eine Abweichung vom Reglement gibt):

¹⁾ *Anlagewert und Gebäudeversicherungswert der Siedlung sind provisorisch festgelegt. Nach Genehmigung der definitiven Bauabrechnung und der definitiven Schätzung des Gebäudeversicherungswerts wird der effektive Wert zugrunde gelegt und der Mietzins entsprechend angepasst.*

²⁾ *Der Gebäudeversicherungsindex kann sich seit der provisorischen Festlegung des Mietzinses infolge einer Bauteuerung erhöhen. Falls dies eintritt, wird die Erhöhung bei der Festlegung des definitiven Mietzinses berücksichtigt. Eine Erhöhung des Gebäudeversicherungsindex um 50 Punkte bewirkt eine Mietzinserhöhung um rund 3 - 4%.*

³⁾ *Der Mietzinsberechnung wird ein tieferer als der aktuelle Referenzzinssatz von x.xx % (Stand xx.xx.xxxx) zugrunde gelegt. Die daraus entstehende Reserve gegenüber dem maximal zulässigen Mietzins gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich beträgt rund xx%.*

⁴⁾ *Der Mietzinsberechnung wird eine tiefere Betriebsquote zugrunde gelegt, als gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich möglich wäre (3.25%, Stand xx.xx.xxxx). Die daraus entstehende Reserve gegenüber dem maximal zulässigen Mietzins gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich beträgt rund xx%.*

Variante oder Zusatz:

⁴⁾ *Die Heizung wurde im Contracting erstellt und die Heizkosten sind in den Nebenkosten enthalten (Variante: Der Wasserverbrauch wird über die Nebenkosten verrechnet). Deshalb ist die Quote dauerhaft um 0.xx% tiefer als die Quote gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich (3.25%, Stand xx.xx.xxxx).*

Falls andere Mietzinsvergünstigungen gewährt werden:

Es wird ein Mietzinsrabatt gewährt. Dieser beträgt

von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx CHF xxxx

von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx CHF xxxx

von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx CHF xxxx

Falls andere Vergünstigungen bestehen, sind diese aufzuführen und die Bedingungen zu benennen, unter denen sie gewährt werden. Ebenfalls sind allfällige Termine für Veränderungen zu bezeichnen.

Es ist ratsam, sich beim Rechtsdienst des SVW über derartige Formulierungen zu informieren. Es lohnt sich auch, mit dieser Information ein Merkblatt für die allgemeine Festlegung der Mietzinse mitzuschicken. Den Text eines solchen Merkblattes finden Sie im Anhang.

6. Vorgehen und Informationen bei Veränderung der Mieten

Auch im Fall von Mietzinsveränderungen ist es wichtig, die Grundlagen dazu (wie bei den Anfangsmietzinsen) offen zu legen und zu begründen, was sich verändert hat und zur Mietzinsänderung führt. Wichtig ist ebenfalls auch hier, die „Mietzinsreserven“ auszuweisen.

Die Mitteilung sollte folgende Informationen enthalten:

Die Berechnung der Mietzinse folgt dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich (Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen, AS 841.150).

Es haben folgende Veränderungen stattgefunden, die zur Veränderung der Mietzinse führen:

<i>Grundlagen:</i>	<i>Bisher</i>	<i>Neu</i>
<i>Anlagewert der Siedlung¹⁾</i>	<i>xxx CHF</i>	<i>xxx CHF</i>
<i>Gebäudeversicherungswert der Siedlung¹⁾</i>	<i>xxx CHF</i>	<i>xxx CHF</i>
<i>Gebäudeversicherungsindex²⁾</i>	<i>xx Pkte.</i>	<i>xx Pkte.</i>
<i>Referenzzinssatz³⁾</i>	<i>xx %</i>	<i>xx %</i>
<i>Betriebsquote⁴⁾</i>	<i>xx %</i>	<i>xx %</i>

Hinweis (im Sinne von Modulen, wenn es eine Abweichung vom Reglement gibt):

¹⁾ *Der Anlage- und der Gebäudeversicherungswert der Siedlung wurden nun definitiv festgelegt. Es resultiert daraus eine Erhöhung/Verminderung der Mietzinse um x.xx %.*

²⁾ *Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich hat die Liegenschaft neu und höher eingeschätzt. Der höhere Gebäudeversicherungswert hat gemäss Mietzinsreglement eine Mietzinserhöhung zur Folge.*

²⁾ *Infolge der Bauteuerung hat die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich ihren Index erhöht. Die Berechnung des Mietzinses gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich basiert auf diesem Wert, weshalb es zu einer Erhöhung des Mietzinses kommt. Diese Erhöhung finanziert die mit der Teuerung verbundenen höheren Betriebskosten und Rückstellungen.*

²⁾ *Als Folge der Renovation kann sich die Höhe des Gebäudeversicherungswertes seit der letzten Festlegung des Mietzinses erhöhen. Falls dies eintritt, wird die Erhöhung bei der Festlegung des neuen Mietzinses berücksichtigt. Eine Erhöhung um 50 Punkte bewirkt eine Mietzinserhöhung um rund x.x%*

³⁾ *Der Referenzzinssatz ist gestiegen. Gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich führt dies zu einer Erhöhung des Mietzinses.*

³⁾ *Ev. Zusatz: Es wird jedoch immer noch ein tieferer als der neue Referenzzinssatz von x.xx% (Stand xx.xx.xxxx) zugrunde gelegt. Die daraus entstehende Reserve auf den Mietzins gemäss Mietzinsreglement beträgt rund xx%.*

⁴⁾ *Der Mietzinsberechnung wird eine tiefere Betriebsquote zugrunde gelegt, als gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich möglich wäre (3.25%, Stand xx.xx.xxxx). Die daraus entstehende Reserve gegenüber dem maximal zulässigen Mietzins gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich beträgt rund xx%.*

Variante oder Zusatz:

⁴⁾ *Die Heizung wurde im Contracting erstellt und die Heizkosten sind in den Nebenkosten enthalten (Variante: Der Wasserverbrauch wird über die Nebenkosten verrechnet). Deshalb ist die Quote dauerhaft um 0.xx% tiefer als die Quote gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich (3.25%, Stand xx.xx.xxxx).*

Falls Vergünstigungen gewährt werden, sollten sinngemäss die Ausführungen gemäss Punkt 5 aufgeführt werden.

7. Schlussbemerkung

Für Fragen zu diesem Leitfaden oder zur Kalkulation steht Ihnen der SVW Zürich jederzeit zur Verfügung. Die aktuellste Version dieses Leitfadens kann unter www.svw-zh.ch heruntergeladen werden. Ebenfalls herunterladen können Sie Formulare zur Festlegung des Anfangsmietzinses.

Anhang

Merkblatt zur Festlegung unserer Mietzinse

Sehr geehrte Genossenschafter/innen

Die Mietzinse unserer Genossenschaft unterliegen nicht den Schutzbestimmungen vor missbräuchlichen Mietzinsen gemäss Art. 269 ff. OR, sondern werden stattdessen durch das Finanzdepartement der Stadt Zürich beaufsichtigt. Ein Mietzinsreglement enthält die entsprechenden Bestimmungen (www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung/mietzinskontrolle.html). Die so errechnete Mietzinssumme bildet das Maximum, das für eine Siedlung verlangt werden kann.

Für Anfechtungen dieser Mietzinse ist in erster Instanz das Büro für Wohnbauförderung des Finanzdepartementes zuständig, danach der Stadtrat der Stadt Zürich und in zweiter Instanz der Bezirksrat.

Das Kalkulationsmodell besteht aus zwei Komponenten:

Finanzierungskomponente: Damit werden die Finanzierungskosten gedeckt. Grundlage ist der Anlagewert der Siedlung, der zum Referenzzinssatz verzinst werden kann.

Betriebskomponente: Diese deckt die Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Abschreibungen und Rückstellungen. Grundlage für die Berechnung ist der Gebäudeversicherungswert, der mit einer Quote von 3.25% multipliziert wird (Stand Februar 2011). Mit dieser Quote werden auch die Abschreibungen von 0.5% des Anlagewertes sowie die Einlage in den Erneuerungsfonds von 1% des Gebäudeversicherungswertes finanziert. In den ersten 10 Jahren ab Bezug einer neuen Liegenschaft kann auf die Abschreibung verzichtet und die Quote somit auf 2.75% verringert werden.

Zu den wichtigsten Begriffen:

Beim **Anlagewert** handelt es sich um die effektiven Kosten für den Bau der Liegenschaft. Weil gemeinnützige Genossenschaften und Stiftungen nicht spekulieren, werden diese Kosten immer zum ursprünglichen Wert ausgewiesen und nicht an den Marktwert angepasst. Deshalb werden unsere Mietzinse im Vergleich zu den Marktmieten im Lauf der Zeit immer günstiger.

Erhöhungen des Anlagewerts gibt es nur nach Renovationen für jenen Teil der Kosten, der nicht aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden kann; er wird auf den Anlagewert zugeschlagen und dieser somit erhöht. Daraus resultiert eine entsprechende Mietzinserhöhung.

Gemäss Mietzinsreglement muss die Genossenschaft ab dem zehnten Betriebsjahr der Liegenschaft mindestens 0.5% des Anlagewertes in einen **Abschreibungsfonds** rückstellen. Diese Abschreibung wird durch die Betriebskomponente finanziert.

Der **Gebäudeversicherungswert** wird von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ festgelegt. Es handelt sich um die geschätzten Wiederherstellungskosten, die anfallen würden, wenn das Gebäude zum Beispiel wegen eines Grossbrandes zerstört würde. Auf der Basis des GVZ-Werts werden auch die Prämien für die Versicherungen errechnet.

Ab dem Neubau eines Gebäudes müssen jährlich 1% des GVZ-Werts dem **Erneuerungsfonds** zugewiesen werden. Damit soll verhindert werden, dass es bei künftigen Renovationen zu übermässigen Mietzinserhöhungen kommt, und mit diesen Rückstellungen soll bei Renovationen der Werterhalt der Liegenschaft finanziert werden. Diese Rückstellung wird ebenfalls durch die Betriebskomponente finanziert.

Der GVZ-Index wird regelmässig der Bauteuerung gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst und auf www.gvz.ch/versicherung/Statistiken/GvzIndexPrämie/tabid/339/language/de-CH/Default.aspx publiziert. Eine Erhöhung des Indexes kann somit eine Mietzinserhöhung nach sich ziehen.