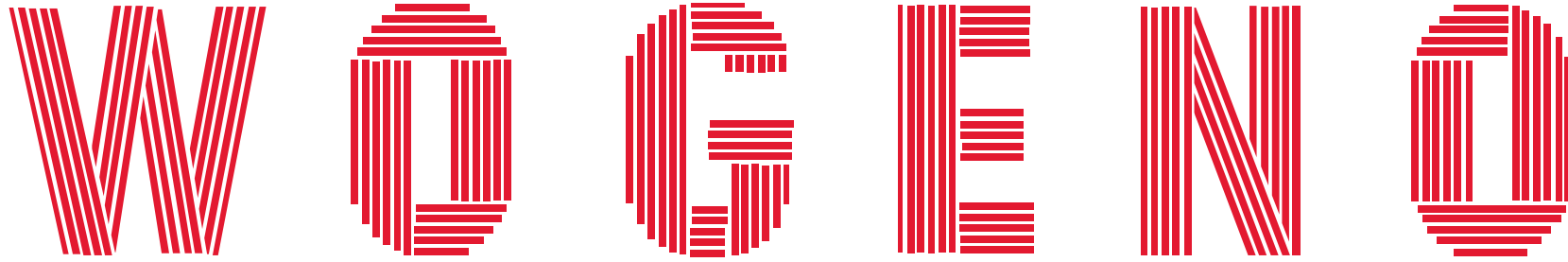


Genossenschaft selbstverwalteter Häuser



MIETZINSMODELL: HEUTE UND MORGEN

ECHORAUM 2

Dienstag, 31. Januar 2017
Hellmi neu

Wogeno, Grüngasse 10, 8004 Zürich

ABLAUF HEUTE

- 18.15 Begrüssung / Einführung
- WOGENO-Mietzinsmodell
- Ausgangslage/Problemstellung
 - Leitlinien für die Umsetzung
 - Lösungsansatz Vorstand
- Ca. 19.00 Pause / Aufnahme von Fragen
- Diskussion
- Zusammenfassung und Ausblick
- (Mietzinse und weitere Themen;
Mitwirkung, Gemeinnützigkeit und Selbstverständnis Wogeno, Aufgabenteilungen)
- 20.45 Schluss

WOGENO-SELBSTVERWALTUNGS-MODELL(E)

Aufgabenteilung

	Hausmietvertrag (26)	Hausverwaltungsvertrag (14)
Mietvertrag	WOGENO <-> Hausverein	WOGENO <-> Genossenschafter/in
Untermietvertrag	Hausverein <-> Genossenschafter/in	--
Anmeldung Einwohnerkontrolle	Hausverein	Geschäftsstelle
Mietzinsinkasso/-Anpassungen	WOGENO -> Hausverein Hausverein -> Genossenschafter/in	
Übrige Mieterbelange sowie kleiner Unterhalt	Hausverein	
Sanierungen	Geschäftsstelle/Vorstand in Ansprache mit Hausverein	

Eine Herausforderung sind die Mietzinsanpassungen!

Die jüngeren Hausvereine wählen in der Regel das Modell Hausverwaltungsvertrag



WOGENO-MIETZINSMODELL HEUTE gemäss Statuten

Aussage	Erkenntnis	Konsequenz/Vorschlag
Eigenes WOGENO-Modell	Für Aussenstehende (z. B. Gerichte) schwierig einzuordnen	Vereinfachung und Anlehnung an ein bestehendes Modell Mietzinserhöhung unumgänglich
Siedlungsspezifische Berechnung (für rund 40 selbstverwaltete LS)	heute kaum mehr überblickbar sehr aufwändige Bewirtschaftung «von Hand»	
Grundparameter berücksichtigen nicht effektive sondern kalkulierte Zins- sowie Verwaltungskosten *)	Abnehmende Eigenkapitaldeckung (Kapitalverzehr) Abnehmende Reserven für Neues Zunehmende Kapitalmarktabhängigkeit Ungedeckte Verwaltungskosten von rund 160'000/J	

*) Beispiele:

- Festhypotheken auf 8-10 Jahre und alte Hypotheken liegen über dem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.75%
- Mietsenkungen werden innert drei Monaten wirksam, die Finanzierungskosten lassen sich nur mittelfristig senken
- Kosten für Weiterentwicklung der WOGENO (Manegg, Hochbord usw.) und Genossenschaft nicht berücksichtigt



GELTENDE MIETZINSMODELLE (Mietzinsberechnung und -begrenzung)

	Marktmiete	Kostenmiete
Grundlage	Obligationenrecht	Wohnbauförderrecht Stadt Zürich
Berechnung Anfangs- mietzins	Absolute Methode nach Orts- und Quartierüblichkeit – Begrenzung durch maximal zulässige Bruttorendite	Absolute Methode für höchstzulässigen Mietzins Anlagewert x Referenzzinssatz [1.75%] + GVZ x Betriebsquote [3.25%]
Änderungen Mietzins	Relative Methode = Anpassungen bei veränderten Kostenfaktoren (bei hypothekarischem Referenzzinssatz, Teuerung auf <= 40% Eigenkapital, Teuerung Unterhalt)	
	Absolute Methode bei Kauf und Gesamterneuerungen (Investitionen)	
Schutz vor Missbrauch	Schlichtungsstelle / Mietgericht	Behördliche Kontrolle durch Büro für Wohnbauförderung Stadt Zürich

ANFORDERUNGEN AN NEUES MIETZINSMODELL

Fair, einheitlich, einfach, nachführbar, entwicklungsfähig

Wirtschaftlich

- Kostendeckung
- Reservebildung für Erneuerung Liegenschaften und Weiterentwicklung der WOGENO

Rechtlich

- Mietrechtskonform und durchsetzbar
- Genossenschaftliche Gleichbehandlung

Technisch

- Immobiliensoftwaretauglich
- Entwicklungsfähig für neue Wohn-Typologien, Ausstattungen usw.



LEITLINIEN FÜR DIE UMSETZUNG

Entflechtung der verschiedenen Kostenkomponenten

- Miete – Nebenkosten – Genossenschaftsbeiträge
- (Hausvereinsbeiträge)

Gemeinschafts- und sozialverträglich

- Für die Genossenschaftler/innen (für Mietende tragbar)
- mittelfristig angelegte, notfalls etappierte Umsetzung
- Härtefälle über Solifonds auffangen

Mit verhältnismässigem Aufwand umsetzbar



FESTSTELLUNGEN

Herleitung und Vorschlag zur Umsetzung

Aussage	Erkenntnis	Konsequenz / Vorschlag
<p>1. Eigenkapitalbasis relativ tief (Ø 10,8% oder mit Fonds Ø 18,3%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wichtig für Deckung langfristige Verpflichtungen und Risiken wie Zinsschwankungen und Wertschwankungen • Verbesserung Kreditwürdigkeit (= tiefere Finanzierungskosten) • Verringerung Abhängigkeit vom Kapitalmarkt 	<p>Kontinuierliche Aufstockung des Eigenkapitals</p>
<p>2. Unterdeckung der Verwaltungskosten (Ø 154'000 CHF pro Jahr)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Führt zur Deckung durch zulässigen Erfolg = Kapitalverzehr 	<p>Mietzinserhöhung unumgänglich</p>

FESTSTELLUNGEN

Herleitung und Vorschlag zur Umsetzung

Aussage	Erkenntnis	Konsequenz / Vorschlag
3. Baulicher Zustand der WOGENO-Liegenschaften mehrheitlich gut	Hausvereine unterhalten die Häuser nach dem Motto SO WENIG WIE MÖGLICH – SO VIEL WIE NÖTIG	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig unmittelbarer Handlungsbedarf • Langfristplanung aufbauen
4. Finanzierung der Liegenschaftenerneuerung langfristig sicherstellen	Fonds teilweise tief	Fondseinlagen nach langfristiger Planung der Investitionen aufbauen
5. WOGENO-MIETZINSE 8-14% unter Vergleichsmiete (zum Kostenmietmodell Stadt ZH)	<ul style="list-style-type: none"> • Derart grosse Differenzen mahnen zur kaufmännischen Vorsicht • Mietrechtlich bilden die heutigen WOGENO kein Problem (Höchstgrenzen eingehalten) 	WOGENO Mietzinsen moderat aber zweckgebunden anheben

FESTSTELLUNGEN

Herleitung und Vorschlag zur Umsetzung

Aussage	Erkenntnis	Konsequenz / Vorschlag
<p>6. WOGENO-Mieten sind überaus günstig (siehe Beispiele)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sowohl im Quervergleich mit Kostenmiete Stadt Zürich wie mit Marktmiete Mietrecht - Sie sind heute auch für sehr tiefe Einkommen problemlos tragbar - Stehen teilweise in einem Missverhältnis zu erzielten, hohen Einkommen/Vermögen 	<ul style="list-style-type: none"> - Ökonomischen Handlungsspielraum nutzen - für die Reservebildung - für die Solidarität innerhalb Wogeno
<p>3. Solidaritätsprinzip leben</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Belegung v.a. bei den sehr preisgünstigen Wohnungen durch gut Verdienende ist ein Thema 	

FESTSTELLUNG

Referenzzinssatzveränderungen- Auswirkungen

Mietzinsmodell Wogeno
 bei Referenzzins von 2 auf 3%
 = MZ-Erhöhung + 15,84%

Mietzinsmodell WBF
 bei Referenzzins von 2 auf 3%
 = MZ-Erhöhung + 11,95%

Veränderung Mietzins Mietrecht OR bei
 Referenzzins von 2 auf 3%
 = MZ-Erhöhung + 12,00%

(+/- weitere Kostenfaktoren Index)

		MZ nach WOGENO		MZ nach WBF
Mietzins Hypozins	2.00%	10'759		43'414
Mietzins vom GVZ	3.25%			138'288
				181'702
TOTAL		10'759	141%	15'142
Mietzins Hypozins	3.00%	12'463		65'121
Mietzins vom GVZ	3.25%			138'288
				203'409
TOTAL		12'463	136%	16'951
Veränderung durch 1% Hypozinsveränderung		15.84%		11.95%
Veränderung durch 1% Hypozinsveränderung nach Mietrecht OR (abzüglich/zuzüglich weitere Kostenfaktoren)		12.00%		12.00%

W O G E N O

ZUSAMMENFASSUNG

Unterschiede + Gerechtigkeit + Fairness = OK-Miete

Mietzins für 76 m2 Wohnung (Ø-Fläche innerhalb Wogeno)	Hardwald	Schafweid	Rindermarkt	Luegete	Alter Schwede	Frohheim
Mietzins Kostenmiete Wogeno Ø 1'288 CHF	1'331	1'071	1'333	1'630	1'413	1'081
Mietzins Wohnbauförderung Ø 1'575 CHF	1'894	1'066	1'413	2'319	1'606	1'324
Mietzins-Differenz Ø 287 CHF	-564	+4	-80	-689	-193	-243
Mietzinsveränderungen aus Sicht Vorstand denkbar und sinnvoll zwischen 30 bis 100 CHF						
Objekteigenschaften + / -	Gutes Haus + gute Lage	Viel m2 , tiefe Miete	Gute Lage M2 effizient	Fassade ... Wert GVZ	Tolles Haus, tiefe HK	Altbau an besten Lage
Nutzen für Wogeno	Verlust Betrieb 160' + tiefe Mieten 50' = + 210'000 CHF Erhöhung 263 Wohnungen = 30-100 CHF/Monat					

ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG neues Mietzinsmodell

Vorschlag Vorstand

1. Generalversammlung 2017

- Auftrag an den Vorstand, ein neues MZ-Modell zu erarbeiten
- Moratorium Mietzinsveränderungen
- Wahl einer Begleitgruppe – Delegation der Hausvereine (prov. Forum)

2. Start Entwicklungsprozess Neues Mietzinsmodell WOGENO

3. Generalversammlung 2018

- evtl. Antrag Statutenanpassung betreffend Kostenmiete-Modell
- evtl. Antrag Statutenanpassung «Forum der Hausvereine» als neues Organ
- Genehmigung Umsetzungsplan 2018-2019

4. Umsetzung (auf 1.4.2019)

PAUSE

Bitte Fragen auf Flipchart notieren...

DISKUSSION IM PLENUM



AUSBLICK – Vorschlag Vorstand

- BIS HEUTE Info GV 2016 – Start Workshop 17.9.16
Echoraum 1 / 15.11.16 + 2 / 31.1.17
- Di, 28. März **Infoabend** zum Zwischenstand Entwicklung Gesamtstrategie
- Di, 13. Juni **Generalversammlung 2017**
Moratorium Mietzinsveränderungen an bestehenden Liegenschaften
Auftrag Vorstand:
1. Entwicklung/Umsetzungsplan neues Mietzinsmodell
2. Leitlinien zur Umsetzung
3. Arbeitsgruppen Mietzinsmodell/Hausverwaltung
4. Etablierung prov. WOGENO-Forum
- 2017/2018 **Entwicklungsprozess** mit Arbeitsgruppen
(Mietzinse und weitere Themen Mitwirkung, Gemeinnützigkeit und Selbstverständnis Wogeno,
Aufgabenteilungen)
- JUNI 2018 **Generalversammlung 2018**
Anträge auf Teilrevision Statuten

W O G E N O

UND ZUM SCHLUSS ...

EUER KURZES STATEMENT ZUM HEUTIGEN ABEND

oder dem bisherigen Verlauf des **ENTWICKLUNGSPROZESS MITWIRKUNG**

oder Euren **ERWARTUNGEN**

notieren und beim Ausgang **«POSTEN»** ...

