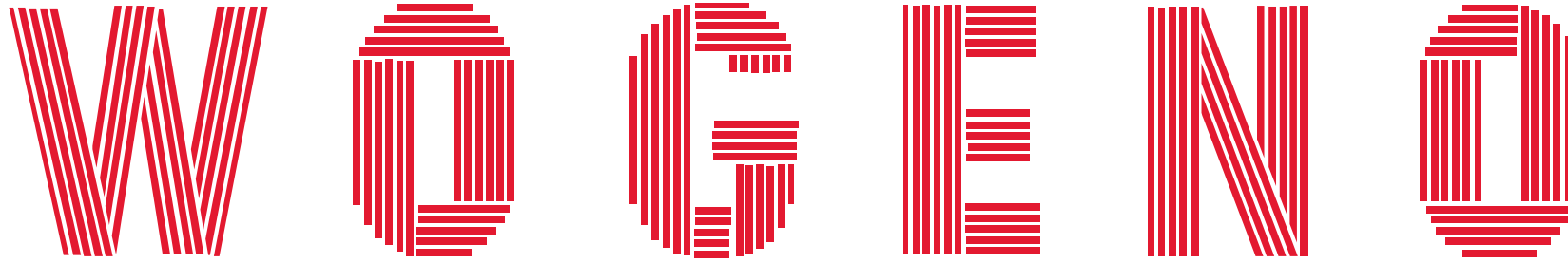


# Genossenschaft selbstverwalteter Häuser



## WORKSHOP FINANZEN / MIETZINSE

Was muss durch Mieten bei einer Genossenschaft alles finanziert werden?  
Was gibt es für Mietzinsmodelle?  
Wie ist die heutige Praxis der Wogeno?

W O G E N O

EINLEITUNG:

MITWIRKUNGSPROZESS

## MITWIRKUNGSPROZESS NACH GV 2019

### SINN UND ZWECK EINES ERNEUTEN MITWIRKUNGSPROZESSES:

- Er soll nach klagebedingtem Unterbruch weitergeführt werden
- Er soll im Dialog mit den engagierten Mitgliedern der AG Denkpause stattfinden
- Er soll sich auf die drei aktuell wichtigsten Themen beschränken (Antrag 1):

21. Januar 2020      Finanzen / Mietzinse

25. Februar 2020    Quorum

24. März 2020      Selbstverwaltung / Vertragsmodell

Es sollen keine Anträge diskutiert werden, sondern es geht um Erkenntnisgewinne aller Beteiligten für den weiteren Prozess.



## MITWIRKUNGSPROZESS NACH GV 2019

### ZIELSETZUNG DER VERANSTALTUNGEN/WORKSHOPS:

- Aktueller Wissens-, Meinungs- und Faktenstand zum jeweiligen Thema
- Einbindung engagierter Mitglieder, welche bisherigen Prozess verpassten
- Diskussion Meinungsbildung zu den Inhalten des Workshop



## MITWIRKUNGSPROZESS NACH GV 2019

### EINBINDUNG AG DENKPAUSE UND WEITERER MITGLIEDER:

- Aufruf an AG Denkpause und weitere, bereits im vergangenen Mitwirkungsprozess engagierte Mitglieder zur Teilnahme an Vorbereitungssitzung (AS,AR,RS,FH,RM,AH,CV,MS,BJ,TS,IS)
- Vorstellen des Workshopformates und geplanten Inhaltes mit Bitte zur Einbringung allfälliger eigener Modelle / Ideen
- Abgleich der Präsentationsinhalten/ RednerInnenbeiträge für Workshop

W O G E N O

WORKSHOP FINANZEN / MIETZINSE

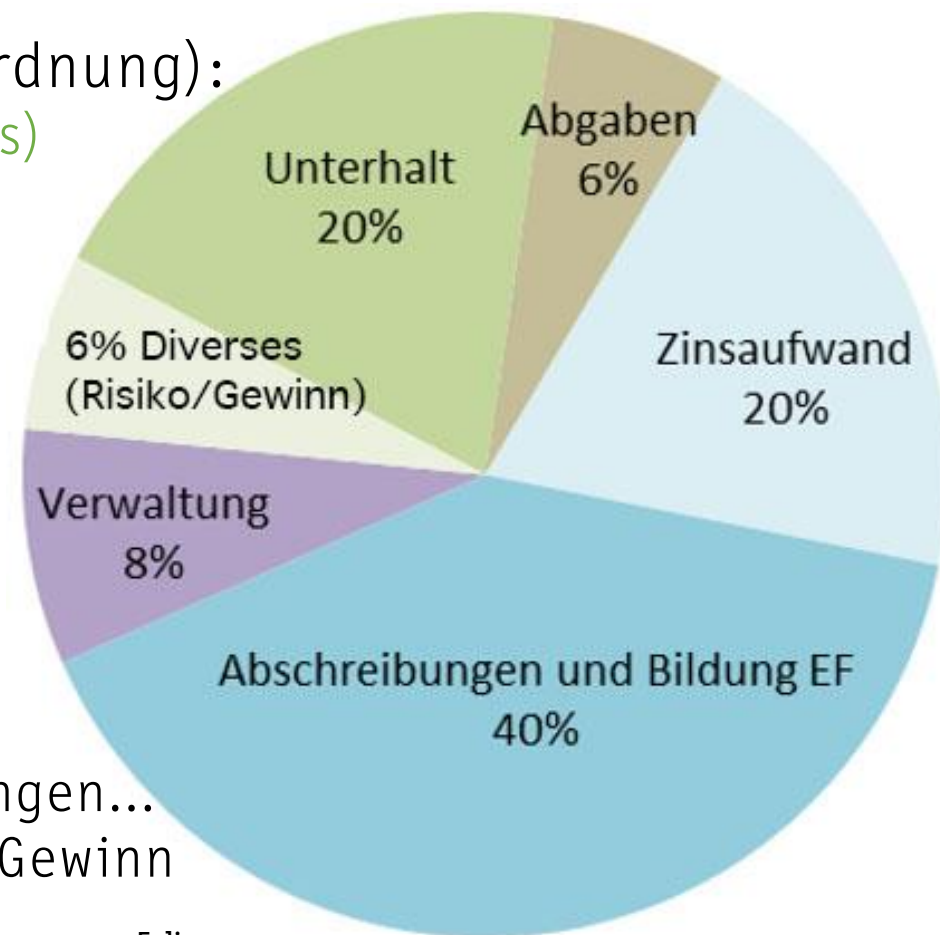
WAS MUSS BEI EINER GENOSSENSCHAFT ALLES FINANZIERT WERDEN?

# W O G E N O

## KOSTENSTRUKTUR EINER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT = KOSTENMIETE

Kostenmiete nach Art. 8 WFV (Wohnbauförderungsverordnung):

- **Unterhaltskosten (Hausreparatur- und Unterhaltsfonds)**
- **Öffentliche Abgaben**
- **Zinsen für Fremd- und Eigenkapital**
- **Baurechtszinse**
- **Abschreibungen/Amortisationen**
- **Einlage in den Erneuerungsfonds**
- **Verwaltungskosten:**
  - Hausverwaltung
  - Projekte/Akquise
  - z.B. Mitwirkungsprozess...
- **Diverse Kosten/Risiko:**
  - Leerstände, Gesetze,
  - Immowertveränderungen...
  - in guten Zeiten: = notwendiger Eigenkapitalaufbau/Gewinn



# W O G E N O

## BILDET DAS STATUTENGETREUE WOGENO-KOSTENMIETMODELL DIESE REALITÄT AB?

Auszug aus Statuten

Kapitel : DIE HAUSGEMEINSCHAFT

Art 5.7:

Farben in Relation zu Kuchendiagramm (statistisches Mittel Zürcher Genossenschaft)

Der Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

a) von der Genossenschaft verwalteter Mietzinsanteil:

- Zins der I. und II. Hypothek, Darlehenszinsen, Zins für Wogeno-Darlehen
- Zins für die Mitgliederanteilscheine der Wohnenden (ohne Wohnungsanteilscheine)
- Rückstellungen in den Liegenschaftsfonds (Erneuerungsfonds) sowie Abschreibungen resp. Einlagen in den Amortisationsfonds
- einem Beitrag zur Finanzierung der Verwaltungskosten (soweit sie nicht durch andere Einnahmen gedeckt sind.)

Was für Einnahmen?



# W O G E N O

## BILDET DAS STATUTENGETREUE WOGENO-KOSTENMIETMODELL DIESE REALITÄT AB?

Auszug aus Statuten Art 5.7:

b) von der Hausgemeinschaft verwalteter Mietzinsanteil:

Kosten für den ordentlichen Unterhalt, Gebühren, Abgaben und Versicherungen

c) Zusätzlich zum Mietzins können von der Generalversammlung beschlossene Solidaritätsbeiträge in den Solidaritätsfonds erhoben werden.

Bis genügend Rückstellungen für den ausserordentlichen Unterhalt und umfassende Sanierungen der Liegenschaft geüfnet sind, kann die Genossenschaft von der Festsetzung des Mietzinses nach dem reinen Kostenprinzip abweichen.

Ausnahmen sind vorgesehen. Wieso?

# W O G E N O

## BILDET DAS STATUTENGETREUE WOGENO-KOSTENMIETMODELL DIESE REALITÄT AB?

Was fehlt bei / Wo stimmt das Wogeno-Modell nicht mehr?

- einem Beitrag zur Finanzierung der Verwaltungskosten (soweit sie nicht durch andere Einnahmen gedeckt sind.)
- Diverse Kosten/Risiko: - Leerstände, Zinsausfälle, Gesetze, Immowertveränderungen...  
**in guten Zeiten: =notwendiger Eigenkapitalaufbau/Gewinn**

Zinsdifferenz fällt im heutigen Niedrigzinsumfeld so gut wie weg:  
Welche anderen Einnahmen?  
Wo soll gespart werden?

Diese Kostenpositionen fehlen in Statuten:  
- Sollten sie ebenfalls durch „andere Einnahmen“ gedeckt werden?  
- Wer trägt Verluste wenn Risiko eintritt?

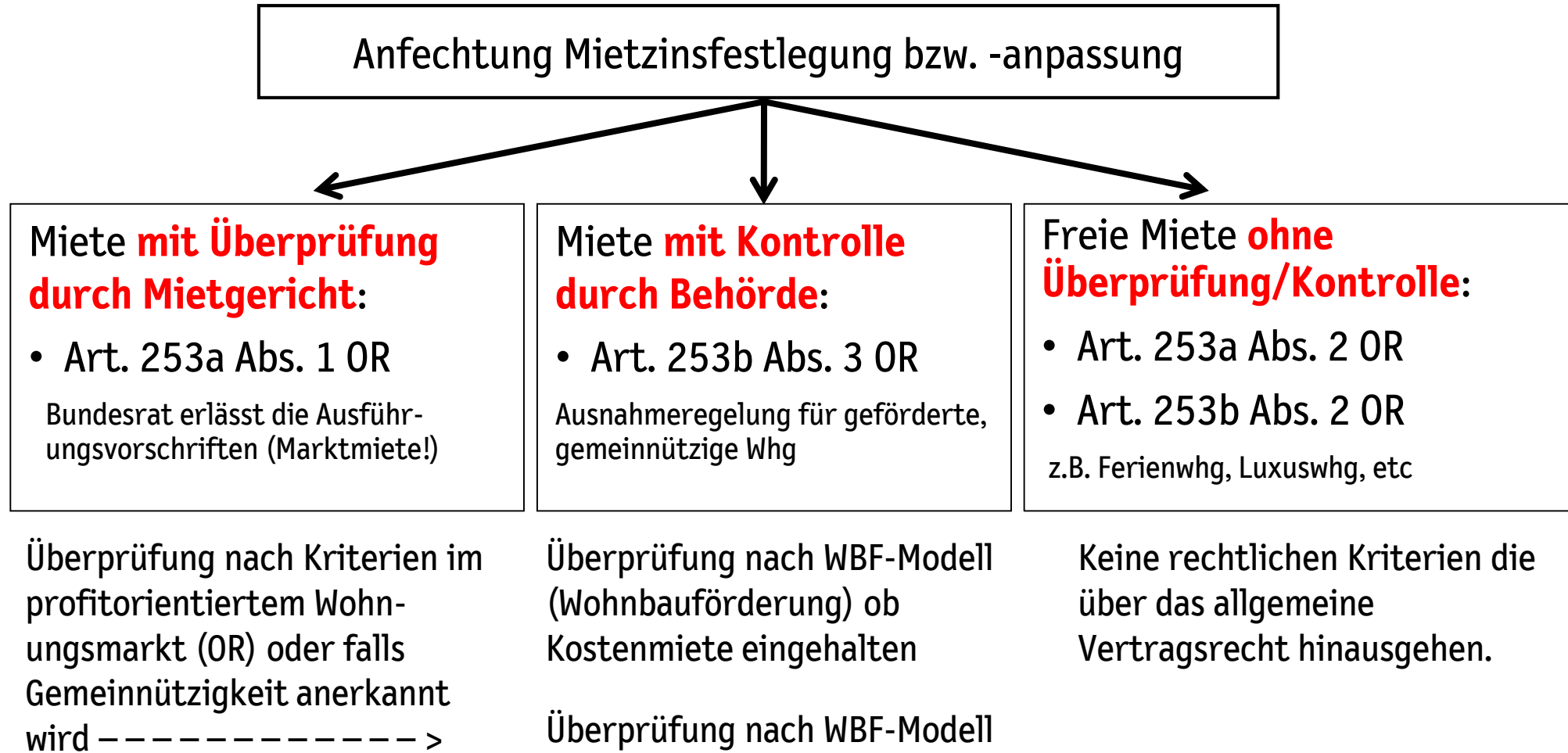


## WORKSHOP FINANZEN / MIETZINSE

GIBT ES ANDERE MIETZINSMODELLE FÜR DIE KOSTENMIETE?

# W O G E N O

## WER DEFINIERT WAS EINE KOSTENMIETE IST? – GERICHTLICHE ÜBERPRÜFBARKEIT?





## UNTERSCHIEDE DER MIETZINSMODELLE FÜR KOSTENMIETE

### STATUARISCHES WOGENO-MODELL

- Beschrieb von Kostenfaktoren für gesamtgenossenschaftliche Risiken fehlen
- Nicht justizabel
- sehr komplexe Berechnungsweise (immer absolut)

### WOHNBAUFÖRDERUNG WBF-MODELL

- Beschrieb der Betriebsquote lässt Integration von allen Kostenfaktoren zu
- Bestehende gerichtliche und behördliche Rechtspraxis
- sehr einfache Berechnungsweise (nach Erstberechnung nur noch relativ)
- Alle Genossenschaften in der Stadt/im Kanton ZH haben das WBF-Modell (ausser die Wogeno)



# UNTERSCHIEDLICHE BERECHNUNGSWEISEN DER MIETKOSTENMODELLE

## STATUTENTREUES WOGENO-MODELL

$$\text{Miete} = a1 \times a2 + a3 \times a4 + b1 \times b2 + c1 \times c2 + d1 \times d2 + G \times e2 + G \times f2 + A \times g2 + s$$

Zins der I. und II. Hypothek (Gibt's nicht mehr!)  
Rückstellungen in den Lieg.fonds  
a1= I. Bankdarlehen x a2= I. Zins  
d2= Zins e1= Gebäudeversicherungswert x e2= fixer Faktor  
a3= II. Bankdarlehen x a4= II. Zins

B: Darlehenszinsen

b1= Fremddarlehen x b2= Zins

ev. b3= Fremddarlehen x b4= Zins

C: Zins für Wogeno-Darlehen

c1= Wogeno-Darlehen x c2= Zins

D: Zins für die Mitgliederanteilscheine

d1= Mitgliederanteilscheine x

E:

ERSCHWERUNG: wird von Miete abgezogen!

F: Einlagen in den Amortisationsfonds

f1= Gebäudeversicherungswert x f2= fixer Faktor  
- Risiken - Entwicklungskosten -etc

G: Beitrag zur Finanzierung der Verwaltungskosten

g1= Kaufpreis x g2= fixer Faktor für alle Häuser

s = Beitrag Solifond

Weitere Kostenfaktoren fehlen:

s = Whgsfläche x 0.35 - Baurechtszins

## BERECHNUNGSWEISE WBF-MODELL

$$\begin{array}{rclcl}
 A \text{ (Anlagewert)} & \times & R \text{ (Referenzzinssatz)} & = & \text{Kapitalkosten} \\
 \text{Land+Gebäudekauf/baupreis} & & (1.5 \%) \text{ seit 02. Juni 2017} & & + \\
 + G \text{ (Gebäudevers.-Wert)} & \times & B \text{ (Betriebsquote)} & = & \text{Betriebskosten} \\
 \text{Wiederaufbaupreis} & & (\text{max. } 3.25 \%) \text{ 9. Januar 2020} & & \hline
 & & & = & \text{Höchstzulässige} \\
 & & & & \text{Mietzinssumme}
 \end{array}$$

- Anlage- und Gebäudeversicherungswert sind fix
- Referenzzinssatz wird vom Bund festgelegt.
- Betriebsquote wird durch Genossenschaft aufgrund ihrer eigenen Kostenstruktur so festgelegt, dass alle Kostenfaktoren inkl. Risiken/Eigenkapitalbildung abgebildet sind. Sie sollte\* dabei unter dem maximalen vorgegebenen Wert (Vorgabe WBF) bleiben.

\* Ausnahmen sind begründet möglich und durch Behörde zu genehmigen.



W O G E N O

WORKSHOP FINANZEN / MIETZINSE

WIE IST DIE HEUTIGE PRAXIS DER WOGENO?



## BERECHNUNGSWEISE WOGENO-PRAXIS: MIETZINSFESTSETZUNG

### STANDARD-HAUS:

$$\text{Miete} = A \text{ (Anlagewert)} \times R \text{ (Referenzzins)} + G \text{ (Gbd-VersWert)} \times e2 + G \times f2 + A \times g2 + S \text{ (Solif)}$$

Vereinfachung der Berechnung der **Kapitalkosten**, da Finanzierungsverteilung über Gesamtgenossenschaft geschieht (Erschwernisse des Abzugs der Mitgliederanteilscheine bleibt bestehen).

### „NEUE“-HÄUSER:

$$\text{Miete} = A \text{ (Anlagewert)} \times R \text{ (Referenzzins)} + G \text{ (Gbd-VersWert)} \times B_{\text{indiv.}} + S \text{ (Solifondbeitrag)}$$

WBF-Modell bei mehreren Baurechtsliegenschaften, bei Bauten mit Partnern und Neuerwerbungen (HelmiALT, Felsenrainstr82 ,Manegg, Ackersteinstr.).

Neu gekaufte/gebaut Liegenschaften, sollen nach HV-Gründung und/oder Umbau/Sanierung, etc nach neuem Modell berechnet werden (z.B. Dammstr. Riedhaldenstr. Kalbreitestr, Hochbord,...)



## MIETZINSANPASSUNG BEI SENKUNGSBEGEHREN (z.B. Referenzzinsänderung)

Überprüfung ob Miete, bei nicht Weitergabe des Senkungsanspruches, über WBF-Modell liegen würde? (mit max. Betriebsquote 3.25% gem. WBF)

### **falls ja:**

Weitergabe des Senkungsanspruches via prozentualer Mietanpassung (relative Methode)

### **Falls nein:**

Keine Mietzinsanpassung mit Begründung, dass die Miete immer noch gemeinnützig ist und Eigenkapital der Genossenschaft nicht weiter vernichtet, sondern aufgebaut werden muss.

## KONSEQUENZEN DER PRAXIS:

- Der Eigenkapitalvernichtung, welche durch den Wegfall der Zinsgewinne im heutigen Tiefzinsumfeld entstanden ist wird entgegengetreten, damit können alle Kostenstellen der Genossenschaft (inkl. Rückstellung für Risiken/Entwicklung) gewährleistet werden.
- Dies geschieht hauptsächlich durch Häuser mit WBF-Modell
- Durch die Verwehrung von Senkungsansprüchen bei Häusern mit Mietzinsen unter der Kostenmiete nach WBF, leisten auch diese Häuser einen bescheidenen Anteil an dieser Gesundung
- Praxis ist rechtskonform (und wird vom Büro für Wohnbauförderung gestützt)