

KOSTENMIETE – ANWENDUNG IN DER PRAXIS

Praxisarbeit von Werner Hug im Rahmen des Lehrgangs Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern der
Verbände Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz

März 2015

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE	2
2	PROBLEMSTELLUNG	2
	2.1 Definition Kostenmiete	3
	2.2 Fragestellung Berechnung Mietwert	4
	2.3 Fragestellung Festlegung Nebenkosten	4
3	LÖSUNGSANSATZ	5
	3.1 Vertragliches Umfeld	5
	3.2 Berechnung der Genossenschaftskosten	5
	3.3 Berechnung der Nebenkosten	6
	3.4 Berechnung des Mietwertes	6
	3.4.1 Kantonale Wohnbauförderung	6
	3.4.2 Wohnbau- und Eigentumsförderung des Bundes (WEG)	7
	3.4.3 Übrige	7
4	SCHLUSSBEMERKUNG	8

1 Ausgangslage

Die Gewo Züri Ost feierte im November 2014 ihr 25-jähriges Jubiläum. Sie besitzt zurzeit 14 Siedlungen und 11 Häuser. Die Liegenschaften mit insgesamt 470 Wohnungen befinden sich im östlichen Teil des Kantons Zürich zwischen Wallisellen, Rikon im Tösstal, Rüti und Stäfa. Sie sind zwischen einem und 217 Jahre alt und wurden entweder durch die Gewo Züri Ost gebaut, gekauft oder sind über Fusionen in deren Besitz gelangt. An den Standorten werden unterschiedliche Siedlungskulturen gepflegt was sich in unterschiedlichen Intensitäten genossenschaftlicher Aktivitäten widerspiegelt.

Die letzten 10 Jahre waren durch ein rasches Wachstum der Genossenschaft geprägt. Dies machte auch eine Anpassung der Genossenschaftsstrukturen notwendig. Zusätzlich musste auch die Ablösung der Gründergeneration bewältigt werden. Diese Veränderungen und deren Nachwehen dieser nicht immer einfachen Zeit sind heute noch spürbar. Verschiedene Konsolidierungsmassnahmen wurden eingeleitet und sind in unterschiedlichen Phasen der Umsetzung.

Eine Massnahme war die Überprüfung der Umsetzung der in den Statuten vorgegebenen Kostenmiete. Es zeigte sich rasch, dass neben einer baulichen Vielfalt auch eine Fülle von unterschiedlichen Konzepten zur Mietzinzberechnung vorhanden war. Als Konsequenz dieser Erkenntnis wurde versucht allgemeine Regeln für die Mietzinzberechnung nach den Regeln der Kostenmiete zu definieren. Dieses Mantra der Genossenschaftsszene - die Kostenmiete - verliert jedoch seinen Glanz wenn es um die praktische Umsetzung geht. Werden, wie bei den Wohnbaugenossenschaften üblich, unterschiedliche Finanzierungsinstrument eingesetzt, müssen auch bei der Mietzinsgestaltung die unterschiedlichen Vorgaben der Subventionsgeber (Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Fachstelle Wohnbauförderung Kanton Zürich (WBFV), Baurecht, Verbilligung durch die Gemeinde mit Auflagen) beachtet werden. Durch den, je nach Subventionsgeber, unterschiedlichen Einbezug der Betriebskosten wird die Definition eines Mietzinsmodells auch nicht einfacher.

2 Problemstellung

Nach mehreren erfolglosen Anläufen beschloss Anfang 2013 die Finanzkommission ein auf die für unsere Genossenschaft spezifischen Verhältnisse angepasstes Modell der Kostenmiete vollständig zu definieren. Neben dem übergeordneten Ziel der Sicherstellung der periodengerechten Kostendeckung kristallisierten sich folgende Eckpunkte für die Umsetzung der Kostenmiete heraus.

- Im Berechnungsmodell soll der Mietzins für jedes Mietobjekt berechnet werden. Es kommen die gleichen Grundsätze für subventionierte/geförderte wie auch freitragende Wohnungen zur Anwendung.
- Die Berechnung soll für jeden Mieter transparent und nachvollziehbar sein.
- Für die Verwaltung soll die Handhabung einfach sein und sämtliche Anforderungen der Subventionsgeber berücksichtigen.
- Übergänge von Wohnungen unter dem jeweiligen subventionierten zum freitragenden Regime sollen ohne grosse (berechnete) Mietzinssprünge erfolgen.
- Die Mieterschaft soll in die Lage versetzt werden ihre Betriebskosten soweit als möglich beeinflussen zu können.

Insbesondere der letzte Punkt erlaubt es Siedlungen mit aktiver Beteiligung (z.B. Umgebungspflege, lokale Hauswartung, etc.) die Betriebskosten zu beeinflussen.

2.1 Definition Kostenmiete

Der Begriff Kostenmiete ist weder in einem Gesetz noch in einer Verordnung definiert. Im Obligationenrecht sucht man den Begriff vergeblich, in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) wird der Begriff zwar einmal verwendet aber nicht definiert. Üblicherweise wird auf das Kalkulationsmodell der Stadt Zürich als Definition der Kostenmiete verwiesen.

Anlagekosten	x	Referenzzinssatz BWO	+	Baurechtszins	=	Kapitalkosten
Gebäudeversicherungswert	x	Betriebsquote			=	übrige Kosten
		Kapitalkosten	+	übrige Kosten	=	<u>höchstzulässige Mietzinssumme</u>

Tabelle 1: Kostenmiete - Kalkulationsmodell Stadt Zürich

Betrachtet man die einzelnen Parameter des Kalkulationsmodells so ergeben sich folgende Erkenntnisse.

- Anlagekosten**
 Im Modell wird davon ausgegangen, dass die Brutto-Anlagekosten einer Liegenschaft bekannt sind. Beispiele:
 Im Falle eines *Neubaus* lassen sich die Kosten der Wohnungen nicht immer klar von anderen Objekten (Garagenplätze, Parkplätze, Gewerberäume, Bastelräume, Gemeinschaftsraum, ...) abgrenzen.
 Bei einem *Kauf* einer Liegenschaft ist meist nur der Kaufpreis bekannt. Die Anlagekosten und wertvermehrnde Investitionen sind nicht immer nachvollziehbar. Es kann bei einem Kauf auch vorteilhaft sein einen Teil des Kaufpreises als Erneuerungsfond auszuweisen.
- Referenzzinssatz BWO**
 Das BWO berechnet vierteljährlich den hypothekarischen Referenzzinssatz.
- Baurechtszins**
 Der Baurechtszins wird im Baurechtsvertrag festgelegt. Verschiedene Gemeinden nützen ihren Spielraum und verlangen über die Zeit gestaffelte Baurechtszinsen. Beispiel:
 Baurechtszins 01 – 10 Jahre: kein Baurechtszins
 Baurechtszins 10 – 15 Jahre: 1/3 Baurechtszins
 Baurechtszins 16 – 20 Jahre: 2/3 Baurechtszins
 Baurechtszins ab 21. Jahr: voller Baurechtszins
 Gestaffelte Baurechtszinsen können zu erheblichen Mietzinssprüngen führen. Dies ist ein unerwünschter Nebeneffekt insbesondere wenn, wie zurzeit, praktisch keine Teuerung ausgewiesen wird.
- Gebäudeversicherungswert**
 Der GVZ des Kanton Zürich versichert die Gebäude im Kanton gegen Feuer-, Elementar- und Erdbebenschäden. Der Versicherungswert der Gebäude wird durch die Schätzer der GVZ bei Vorliegen eines Schätzungsgrunds (Neubau, An- oder Umbau, Überprüfung) festgelegt.
 In einer Siedlung wird für jedes Objekt (Gebäude, Garage, ...) ein Versicherungswert ausgewiesen. Hierbei ist es in der Praxis auch möglich, dass baugleiche Gebäude unterschiedliche Versicherungswerte haben.
- Betriebsquote**
 Die Betriebsquote ist in den durch die Stadt und Kanton Zürich geförderten Wohnungen auf 3.25% festgelegt. Es konnten keine Informationen über die angewandten Berechnungsgrundlagen gefunden werden nach welchen Kriterien die Festlegung der Quote erfolgt.
 Eine Überprüfung der Betriebsquote ist in Genossenschaften ohne Bauaktivitäten und mit stabilem Referenzzinssatz relativ einfach. Diese kann sowohl über den ganzen Liegenschaftsbestand wie auch für die einzelnen Liegenschaften bestimmt werden.

Bei Genossenschaften mit vielen Bauaktivitäten, Zukauf und Fusionen wird es schwieriger die Quote zu berechnen da eine Periodenabgrenzung vorgenommen werden muss. Anlagekosten und resultierende Gebäudeversicherungswerte können sich innerhalb des Jahres ändern. Es kann davon ausgegangen werden, dass gestaffelte Baurechtszinsen die Berechnung der Quote nur marginal beeinflussen.

- höchstzulässige Mietzinssumme

Die höchstzulässige Mietzinssumme kann in diesem Kalkulationsmodell nur für Objekte berechnet werden bei denen ein Gebäudeversicherungswert vorhanden ist.

2.2 Fragestellung Berechnung Mietwert

Die Berechnung des Mietwertes (jährliche Mietzinseinnahmen ohne Nebenkosten) muss nicht der Kostenmiete entsprechen da der Mietwert abhängig von den verrechneten Nebenkosten ist. Dieser Umstand führt zur weiteren Fragestellung der Festlegung der Nebenkosten (Abschnitt 2.3).

Aus den in Abschnitt 0 gewonnenen Erkenntnissen lassen sich folgende Fragestellungen für das Berechnungsmodell ableiten.

- Wie werden die Anlagekosten eines Gebäudes (im Sinne der GVZ) festgelegt?
- Wie werden die ermittelten Anlagekosten eines Gebäudes auf die einzelnen Mietobjekte umgelegt?
- Wie können gestaffelte Baurechtszinsen zeitlich geglättet werden wenn dies von den Marktgegebenheiten möglich und erwünscht ist?
- Wie wird der ausgewiesene Gebäudeversicherungswert auf die einzelnen Mietobjekte umgelegt?
- Welche Betriebsquote kommt zur Anwendung?

2.3 Fragestellung Festlegung Nebenkosten

Bei der Überprüfung der Mietverträge wurde festgestellt, dass die ausgewiesenen Nebenkosten innerhalb und siedlungsübergreifend nicht konsistent verrechnet werden.

Eine konsistente Verrechnung der durch die Bewohner beeinflussbaren Kosten wäre im Sinne der Nachhaltigkeit sehr begrüssenswert.

	Mieterinnen- und Mieterverband	Kanton Zürich Wohnbauförderung Merkblatt 10 (Juni 2011)	Bundesamt für Wohnungswesen BWO 2540 Grenchen Informationen für Verwaltungen (Januar 2013)	Gewo Züri Ost (ab 1.10.2015)
			Liegenschaftssteuern	
			Gebäudeversicherungsprämien	
			Prämien von Bürgschaftsgenossenschaften	
BK1	Heizung	Heizung	Heizung	Heizung
	Warmwasser	Warmwasser	Warmwasser	Warmwasser
	Kosten Treppenhausreinigung	Treppenhausreinigung	Treppenhausreinigung	Kosten Treppenhausreinigung
	Kabelnetz	Benützungsgebühren für Antennenanschlüsse	Radio/TV Anschlüsse	Kabelnetz
BK2	Wasserkosten		Wasser	Wasserkosten
	Hauswartkosten		Hauswartung	Hauswartkosten
	Gartenunterhalt		Gartenunterhalt	Gartenunterhalt
	Allgemeinstrom		Strom von allgemeinen Anlagen und Strassenbeleuchtungsbeiträge	Allgemeinstrom
	Lift		Aufzüge	Lift
	Abwasser		Entsorgung: Abwasser	Abwasser
	Kehricht		Entsorgung: Kehricht	Kehricht
	Lüftung			Lüftung
			Betrieb von Gemeinschaftsanlagen	
	Verwaltung			
Bemerkungen	Nebenkosten	Abschliessende Aufzählung	Keine abschliessende Aufzählung	
	Zuständige Behörde			
	Mietzins & -anpassung	Amt für Wirtschaft und Arbeit Fachstelle Wohnbauförderung 8090 Zürich		
	Nebenkosten	Zuständige Schlichtungsbehörde nach OR	Zuständige Schlichtungsbehörde nach OR	Zuständige Schlichtungsbehörde nach OR

Tabelle 2: Definition der Nebenkosten Gewo Züri Ost im Vergleich

Die von den dominanten Subventionsgebern (Kanton Zürich, BWO) und im Obligationenrecht (vertreten durch den Mieterinnen- und Mieterverband) akzeptierten Nebenkosten zeigen substantielle Abweichung.

Aus praktischen Gründen wollen wir eine einheitliche Nebenkostenabrechnung die auch die Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt. Hier stellt sich nun die Frage wie dies mit den Rahmenbedingungen der Subventionsgeber umgesetzt werden kann?

3 Lösungsansatz

Der nachstehend skizzierte Lösungsansatz wurde den Genossenschaffern der Gewo Züri Ost im November 2014 im Gewo-Aktuell kommuniziert. Ein Projektteam ist mit der Umsetzung betraut und muss bis zum 9. Juni 2015 für alle von der Gewo Züri Ost verwalteten Mietobjekte neue Mietverträge bereitstellen.

Da die Kostenmiete rechtlich nicht verankert ist, kommt einer „rechtskonforme Abgrenzung zwischen Miete, Nebenkosten und genossenschaftlichen Leistungen“ eine elementare Bedeutung zu. Die Finanzkommission hat im Rahmen der Erarbeitung des Mietzinsmodells weitere Eckpunkte festgelegt.

- Jede Siedlungen wird individuell behandelt;
- Mietzinsen sind im Sinne der Kostenmiete zu berechnen;
- Es kommen für subventionierte/geförderte wie auch freitragende Wohnungen die gleichen Grundsätze zur Anwendung;
- Besondere Vor-oder Nachteile eines bestimmten Mietobjekts (Qualitätsmerkmale) werden im Sinne von Zuschlägen oder Abzügen berücksichtigt (in der Summe wird der Rahmen der Kostenmiete für eine Siedlung nicht überschritten);
- Nebenkosten werden so weit als möglich individualisiert;
- Genossenschaftliche Leistungen werden über gesondert auszuweisende Genossenschaftsbeiträge finanziert

3.1 Vertragliches Umfeld

Damit eine möglichst einheitliche Behandlung der Mietverhältnisse in Zukunft möglich wird, werden sämtliche bestehenden durch neue Mietverträge ersetzt.

Der neue genossenschaftliche Mietvertrag der Gewo Züri Ost hat folgende Struktur.

- Individueller Teil
legt zur Hauptsache die Vertragspartner, Mietobjekt, Vertragsdauer, Mietzins, Nebenkostenpositionen und Genossenschaftsbeiträge fest.
- Objektspezifische Informationen (Anpassungsvorbehalte, Belegungsvorschriften, Mietzinsberechnung, ...)
- Subventionsgeberspezifische Informationen (z.B. Rechtsmittelbelehrung, ...)
- Siedlungsspezifische Informationen (z.B. Hausordnung, ...)

3.2 Berechnung der Genossenschaftskosten

Bei den Gemeinschaftskosten können genossenschaftsübergreifende (Solidaritätsbeitrag) und siedlungsspezifische Kosten (Beitrag Haus- oder Siedlungsverein, Gemeinschaftsraum) unterschieden werden.

Der Mietwert des Gemeinschaftsraums wird wie die übrigen Mietobjekte mit dem Berechnungsmodell ermittelt.

3.3 Berechnung der Nebenkosten

Die Berechnung der Nebenkosten erfolgt für ALLE Mietobjekte nach denselben Grundsätzen in Übereinstimmung mit den vom Mieterverband akzeptierten Nebenkosten.

Anmerkung: Die im Merkblatt des Mieterverbandes aufgeführte Erklärung erlaubt eine einfache Kommunikation (und Verbuchung in der Verwaltung) was unter Nebenkosten dem Mieter weiterverrechnet werden kann. „Als Nebenkosten zulässig sind nur sogenannte Betriebskosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Sie sind von den Unterhaltskosten zu unterscheiden.“ Vereinfacht kann gesagt werden, dass alles was verbraucht wird (Wasser, Strom, Heizmaterial, Lampen, Entsorgung, Putzmaterial, und die damit zusammenhängenden Lohnkosten) als Nebenkosten gelten die dem Mieter verrechnet werden können.

Für die kantonal geförderten Wohnungen werden jedoch nur die von der Subventionsbehörde zugelassenen Nebenkosten (Betriebskosten BK1) den Mietern weiterverrechnet.

Den dem BWO unterstellten Mietobjekten und den freitragenden Mietobjekten werden die in Tabelle 2 (Spalte Gewo Züri Ost) aufgeführten Nebenkosten (Betriebskosten BK1 und BK2) weiterverrechnet.

3.4 Berechnung des Mietwertes

Bei der Berechnung des Mietwertes erwies es sich als sinnvoll drei Kategorien von Liegenschaften zu bilden.

- Gefördert vom Kanton Zürich
- Gefördert vom Bund (WEG)
- Übrige

3.4.1 Kantonale Wohnbauförderung

Bei kantonal subventionierten Mietobjekten sind die Anlagekosten und die Umlage auf die einzelnen Mietobjekte im Subventionsvertrag festgelegt.

Die Liegenschaft lässt sich in drei Bereiche aufteilen.

- Wohnungen mit staatlicher Leistung (Bereich 1)
- Wohnungen ohne staatliche Leistung (Bereich 2)
- Bauten und Gebäudeteile ohne staatliche Leistungen (Bereich 3)
In dieser Rubrik sind Ateliers, Bastel- und Gewerberäume, Garagenplätze, Gemeinschaftsraum, etc. aufgeführt.

Die Anlagekosten und der Gebäudeversicherungswert werden mit dem in der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) festgelegten Punktesystem auf die einzelnen Mietobjekte umgelegt.

Baurechtszinsen sowie allfällige weiteren Vergünstigungen werden in der Verfügung berücksichtigt. Für die im Bereich 1 liegenden Mietobjekte sind sowohl die Betriebsquote wie auch die abrechenbaren Nebenkosten festgelegt.

Für die in den Bereichen 2 und 3 liegenden Mietobjekte werden die in Abschnitt 3.4.3 aufgeführten Regeln angewendet.

3.4.2 Wohnbau- und Eigentumsförderung des Bundes (WEG)

Bei den vom Bund geförderten Wohnungen werden die Mietzinsen pro Mietobjekt festgelegt.

Zu Vergleichszwecken und um frühzeitig Vorkehrungen für das Auslaufen der Lastenpläne zu treffen, lohnt es sich die Miete gemäss Abschnitt 3.4.3 zu berechnen.

3.4.3 Übrige

Für alle übrigen Liegenschaften müssen die Brutto Anlagenkosten bestimmt werden. Hierbei sind zwei Fälle zu unterscheiden. Die Liegenschaft

- wurde selbst gebaut
In diesem Fall sollten die Brutto Anlagekosten sowie allfällig wertvermehrende Investitionen bekannt sein. In den Fällen wo wertvermehrende Investitionen über den laufenden Unterhalt abgebucht wurden, müssen diese Kosten bestimmt werden und für die Berechnung der Brutto Anlagekosten berücksichtigt werden.
- kam durch Kauf oder Fusion in den Besitz der Genossenschaft
Die Behandlung dieser Liegenschaften ist abhängig von den jeweiligen Geschäftsvorgängen und den noch vorhandenen Unterlagen.
Bei einem Kauf kann es vorkommen, dass die Liegenschaft zu einem Vorzugspreis übernommen werden kann aber kein Erneuerungsfond vorhanden ist. In diesem Fall lohnt es sich die Anlagekosten dem „wahren“ Wert in die Bücher zu nehmen und die Differenz zum Kaufpreis als Erneuerungsfond auszuweisen.
Ein ähnliches Vorgehen erscheint bei Fusionen sinnvoll. Insbesondere müssen übernommene Liegenschaften auf nicht ausgewiesene wertvermehrende Investitionen überprüft werden.

Die Umlage der Anlagekosten auf die einzelnen Mietobjekte kann nicht direkt vorgenommen werden. In den wenigsten Fällen sind die Kosten nach Wohnungen und übrige Objekte getrennt! Die gemachten Erfahrungen zeigen auch, dass eine Trennung der Baukosten nachträglich nicht mit vertretbarem Aufwand gemacht werden kann.

Um die Anlagekosten der Wohnungen dennoch zu bestimmen, werden die übrigen Objekte mit einer Marktmiete belegt. Die Summe der Marktmiete für diese Objekte wird kapitalisiert und von den gesamten Anlagekosten abgezogen. Die verbleibenden Anlagekosten werden dann auf die Wohnungen umgelegt. Im Leitfaden der wbg für die Festsetzung von Mietzinsen bei Neubauten wird die Hauptnutzfläche als Schlüssel empfohlen. Unsere Modellrechnungen haben gezeigt, dass mit einem solchen Schlüssel kleine Wohnungen in Liegenschaften mit einem sehr unterschiedlichen Wohnungsangebot sehr stark bevorzugt werden. Deshalb fiel die Wahl auf das bei der kantonalen Wohnbauförderung gebräuchliche Punktesystem. Sind die Wohnungsgrössen innerhalb oder proportional zu den Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung, so sind die Unterschiede bei der Umlage nach Punkten oder Fläche marginal.

Baurechtszinsen und Gebäudeversicherungswert werden proportional zu den Anlagekosten auf die einzelnen Mietobjekte umgelegt. Welcher Baurechtszins (gestaffelt, geglättet, ...) auf die einzelnen Mietobjekte umgelegt werden soll, kann in Abhängigkeit der Marktgegebenheiten festgelegt werden.

Mit der resultierenden Kostenmiete werden lagebedingte Vor- oder Nachteile nicht berücksichtigt. Um diesen Mangel auszugleichen werden lagebedingte Unterschiede mit sogenannten Qualitätsfaktoren berücksichtigt. Die Qualitätsfaktoren wurden siedlungsübergreifend definiert und gelangen flächendeckend zur Anwendung.

Angesichts des Nachholbedarfs bei der Bildung der Erneuerungsfonds und der anstehenden grösseren Sanierungsvorhaben hat der Vorstand im November 2013 beschlossen, dass auf die übliche Betriebsquote von 3.25% ein Zuschlag von 0.25% erhoben wird.

Da bis anhin nur ein Teil der Betriebskosten (üblicherweise BK1, siehe Tabelle 2) als Nebenkosten ausgewiesen und an die Mieter weiter verrechnet worden ist, käme eine zusätzliche Verrechnung der übrigen Betriebskosten (BK2) einer Mietzinserhöhung gleich.

Damit die Weiterverrechnung der übrigen Betriebskosten kostenneutral erfolgen kann werden zwei Optionen (siedlungsspezifische Betriebsquote oder Gutschrift) diskutiert.

4 Schlussbemerkung

Bei der praktischen Umsetzung der Kostenmiete mit allen Spezialfällen verlangt viel Detailwissen. Es würde den Rahmen dieser Praxisarbeit sprengen alle notwendigen Informationen zu dokumentieren. Es ist vorgesehen, dass nach Abschluss der Umsetzung (Juli 2015) eine Dokumentation auf der Webseite www.gewo.ch verfügbar gemacht wird.