

Mietzinse und Nebenkosten Problematik eines Systemwechsels

Praxisarbeit von Urs Mani, Sekretär WBG Beau-Site, Zollikofen im Rahmen des Lehrgangs „Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern“ der Verbände Wohnbaugenossenschaften Schweiz und WOHNEN SCHWEIZ.

10. März 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Ausgangslage	2
2.1	Mietzins.....	2
2.2	Nebenkosten.....	2
3	Rechtliche Grundlagen für Wohnbaugenossenschaften des Bundes	3
3.1	Mietzins.....	3
3.2	Nebenkosten.....	3
4	IST-Situation	4
5	Massnahmen und Vorgehen bei einem Systemwechsel	4
5.1	Vorbereitung.....	4
5.2	Entscheid Vorstand.....	5
5.3	Genehmigung.....	5
5.4	Umsetzung.....	5
6.	Konsequenzen	5
7	Schlussfolgerungen	5

1 Einleitung

Die Wohnbaugenossenschaft Beau-Site (WBG) mit Sitz in Zollikofen/BE ist eine Genossenschaft für das Bundespersonal und steht unter der „hoheitlichen Kontrolle“ des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

In den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts hat sich bei den Mietzinsen eine starke Teuerungswelle bemerkbar gemacht. Die Bodenpreise, Erschliessungskosten, Baukosten, Hypothekenzinse stiegen von Jahr zu Jahr an. Die Wohnungssuche für Bundesangestellte in der Region Bern wurde laufend schwieriger; es fehlten preisgünstige Wohnungen. 1964 wurde die WBG gegründet. Heute besitzt sie in zwei Vorortsgemeinden von Bern fünf Überbauungen mit Total 212 Wohnungen:

Die Genossenschaft wird mit einem Vorstand von fünf Mitgliedern sowohl strategisch wie operativ geführt. Der Verfasser dieses Berichts hat in seiner Funktion als Sekretär das Thema „**Mietzins und Nebenkosten überprüfen – Systemwechsel einleiten**“ zur Diskussion gebracht.

Seit der Gründung der WBG sind die allgemeinen Nebenkosten, exklusiv Heiz- und Warmwasseraufbereitung im Mietzins inbegriffen. Eine klare Trennung zwischen Kostenmiete und Nebenkosten sollte angestrebt werden.

Der Vorstand erachtete ein Systemwechsel vorerst nicht als vordringlich, da das Mietzinsniveau grundsätzlich gut ist und sich die Finanzlage der WBG positiv präsentiert. Die Angelegenheit wurde dann trotzdem durch den Vorstand zur Weiterbearbeitung verabschiedet.

Auflage: Die Entflechtung von Kostenmiete und Nebenkosten ist für alle Beteiligte in den nächsten zwei Jahren vertretbar zu lösen unter der Einhaltung folgender Ziele:

- Weiterhin müssen grössere wertvermehrnde Investitionen getätigt werden können ohne dass eine allzu grosse Kapitalaufstockung nötig wird,
- Weiterhin müssen nach berechtigten Mietzinserhöhungen, Wohnungen mit einem günstigen Mietzinsniveau angeboten werden können und
- Weiterhin muss die langfristige Finanzlage stabil und gesund gewährt bleiben.

2 Ausgangslage

2.1 Mietzins

Die Mietzinse der WBG wurden in den letzten rund 25 Jahren nur bei wertvermehrnden Investitionen moderat angepasst. Als WBG des Bundes war die WBG Beau-Site von den grossen Hypothekenzinsschwankungen des privaten Kapitalmarktes nicht so stark betroffen (Gründungsjahr: 4%, 1993: 7%), da die Hypotheken grösstenteils über die Eidgenössische Finanzverwaltung zu einem günstigeren Zinssatz abgeschlossen werden konnten.

Bekanntlich liegt der heutige Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekenzinses weiterhin auf tiefen 2% ¹.

2.2 Nebenkosten

Seit jeher werden in der WBG Beau-Site nur die Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten gesondert abgerechnet und den Mietern weiterverrechnet. Im Vorfeld dieser Arbeit hat der Verfasser im Januar 2014 eine Umfrage bei zehn WBG des Bundes in der Region Bern durchgeführt.

Mit wenigen Ausnahmen (zusätzliche Verrechnung der Radio- und TV-Gebühren) ergab die Auswertung durchwegs das gleiche Bild wie bei der WBG Beau-Site.

¹ Mitteilung BWO vom 03.03.2014.

Somit kann davon ausgegangen werden (ohne Gewähr), dass bei einer Mehrheit der WBG für das Bundespersonals die allgemeinen Nebenkosten im Mietzins enthalten sind.

In den letzten zwei Jahrzehnten wurden die Ansätze für Abgaben und Gebühren von den Gemeinden periodisch erhöht und neue kamen dazu: u.a. Kehrrichtbeseitigung, ARA-Gebühren, Radio-/TV-Gebühren, Oberflächenwassergebühren).

Der Verfasser ist klar der Meinung, dass durch die Vermischung „Mietzins mit Nebenkosten“ die eigentliche Kostenmiete vollständig verfälscht ausgewiesen wird und nicht den rechtlichen Bestimmungen des BWO entspricht.

3 Rechtliche Grundlagen für Wohnbaugenossenschaften des Bundes

3.1 Mietzins

Für die Festlegung und die Überprüfung des Mietzinses gelten die Bestimmungen der *Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals vom 19. Mai 2004 (Stand 1. Januar 2013)*². Somit obliegt dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) die hoheitliche Kontrolle über die WBG des Bundes.

Das BWO zeigt das Vorgehen bei Mietzinsanpassungen und beim Abschluss von neuen Mietverträgen detailliert auf. Welche Kosten dürfen bei der Mietzinsberechnung berücksichtigt und welche Aufwände der Mieterschaft gesondert als Nebenkosten verrechnet werden können³.

Bei Anfechtung des Mietzinses ist das BWO zuständig.

Nach Artikel 8 der Verordnung des WBF dürfen folgende Kosten berücksichtigt werden:

- Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital (das Eigenkapital darf höchstens zum Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang verzinst werden);
- Baurechtszins
- Amortisationen;
- Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- Verwaltungskosten;
- Risikozuschlag;
- Mit der Mietsache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben (z.B. Grundsteuer- und Gebäudeversicherungsprämien).

3.2 Nebenkosten

Die Nebenkosten werden den Mieterinnen und Mietern gesondert nach Aufwand berechnet. Massgebend sind die Artikel 257a und 257b des Obligationenrechts.

Als Nebenkosten können insbesondere ausgedehnt werden:

- Wasserverbrauch
- Abwasserreinigung / Kehrrichtbeseitigung
- Hauswart
- Treppenhausreinigung
- Gartenunterhalt
- Anschlüsse von Radio und Fernsehen
- Stromverbrauch für allgemeine Anlagen

² SR 842.18.

³ Merkblatt BWO: Empfehlungen für das Vorgehen bei Mietzinsanpassungen und beim Abschluss von neuen Mietverträgen vom Januar 2013.

- Strassenbeleuchtungsbeiträge
- Prämien von Bürgschaftsgenossenschaften
- Betriebskosten von Heizung und Warmwasseraufbereitung
- Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen
- Betriebskosten von Aufzügen

Für die Überprüfung der Nebenkosten sind im Anfechtungsfalle die Schichtungsbehörden in Mietsachen nach dem Obligationenrecht (OR) zuständig.

4 IST-Situation

Die WBG Beau-Site erhebt für ihre Wohnungen monatliche **Mietzinse** und **Nebenkosten-Akontobeträge** in folgenden Bandbreiten:

Mietzinse (CHF)	Wohnungsgrössen				NK akonto (CHF)	Wohnungsgrössen			
	2.5-Zi	3 bis 3.5 Zi	4 bis 4.5-Zi	5 bis 5.5 Zi		2.5-Zi	3 bis 3.5 Zi	4 bis 4.5-Zi	5 bis 5.5 Zi
1'300					160				
1'200					150				
1'100					140				
1'000					130				
900					120				
800					110				
700					100				
600					90				
					80				
					70				

Die unterschiedlichen Mietzins-Bandbreiten und Nebenkosten-Akontobeträge sind auf die fünf in unterschiedlichen Zeitepochen gebauten Überbauungen und den anrechenbaren Nettowohnflächen zurückzuführen.

5 Massnahmen und Vorgehen bei einem Systemwechsel

Das weitere Vorgehen für den Systemwechsel wird in folgende Phasen aufgeteilt:

5.1 Vorbereitung

Schritt 1: An der nächsten Generalversammlung wird über den Systemwechsel informiert.

Schritt 2: Die effektive Kostenmiete pro Wohnung wird gemäss Ziff. 3.1 neu berechnet.

Schritt 3: Die Nebenkosten werden unter Berücksichtigung von Ziff. 3.2 und gestützt auf die in den letzten drei/vier Jahren ausgewiesenen Betriebskosten pro Überbauung erhoben und auf die Wohnungen aufgeschlüsselt (exklusiv Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten).

Schritt 4: Die neu berechneten Nebenkosten werden von den heutigen Mietzinsen in Abzug gebracht.

Schritt 5: Der Restbetrag wird der neu berechneten Kostenmiete (Schritt 2) gegenübergestellt und die Differenzen ausgewiesen.

Schritt 6: Die neue Mietzinsstruktur wird mit dem BWO besprochen um allfällige Korrekturmaßnahmen aufzuzeigen damit die Zielvorgaben des Vorstandes eingehalten werden können.

5.2 Entscheid Vorstand

Der Vorstand führt auf der Basis der neuen Zahlen und unter Berücksichtigung der möglichen Konsequenzen (Ziff. 6) eine Situationsanalyse durch und entscheidet über das weitere Vorgehen.

5.3 Genehmigung

Sobald der Vorstand den Systemwechsel verabschiedet hat, werden die definitiven Kostenmieten dem BWO zum Entscheid unterbreitet.

Anschliessend wird der Systemwechsel der Generalversammlung zur abschliessenden Genehmigung vorgelegt.

5.4 Umsetzung

Sofern die Generalversammlung dem Systemwechsel zustimmt, werden den Mietern mit dem amtlichen Formular die neu berechnete Kostenmiete und die neu zu verrechnenden Nebenkosten mit entsprechender Begleitinformation eingeschrieben mitgeteilt.

6 Konsequenzen eines Systemwechsel

Je nachdem welche Nebenkosten weiterverrechnet werden und wie das zukünftige Niveau der Kostenmieten aussieht, können sich die heutigen „Nettomietzinseinnahmen“ nicht unwesentlich verringern.

Dies ist auf die zukünftige Finanzlage hin nicht zu unterschätzen und muss durch den Vorstand auf längere Sicht beurteilt werden.

Dem Vorstand entsteht durch die Arbeiten für den Systemwechsel ein nicht unwesentlicher zusätzlicher administrativer Aufwand, welcher aber, nach Einschätzung des Verfassers, mit den Vorteilen nach Abschluss des Systemwechsels wettgemacht wird.

7 Schlussfolgerungen

Der Verfasser sieht im Systemwechsel folgende Vorteile:

- Kostenmiete und Nebenkosten entsprechen den rechtlichen Bestimmungen,
- Klare Trennung zwischen effektiver Kostenmiete und effektiven Nebenkosten,
- Bei Veränderungen in einem der Bereiche können die erforderlichen Anpassungen einfacher und unabhängig voneinander umgesetzt werden,
- Die effektive Kostenmiete wird gesenkt. Somit steht für zukünftige Mietzinserhöhungen, z.B. nach grösseren wertvermehrenden Erneuerungsmassnahmen oder allfälligen Zinserhöhungen, ein gewisser Spielraum zur Verfügung.

☞ **Der Mieterschaft steht weiterhin günstiger und gut unterhaltener Wohnraum zur Verfügung!**

☞ **Die langfristige Finanzlage bleibt weiterhin stabil und gesund!**