

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 83 (2008)
Heft: 3

Artikel: Schlechte Nachrichten für die Mieterschaft
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107659>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Genossenschaftlichen Wohnungen droht ein Teuerungsschub

Schlechte Nachrichten für die Mieterschaft

Höhere Zinssätze für variable Hypotheken, die allgemeine Teuerung und höhere Gebäudeversicherungswerte sorgen dafür, dass die Mietzinse genossenschaftlicher Wohnungen in nächster Zeit fast überall ansteigen werden. Je nach Genossenschaft oder Siedlung fällt der Aufschlag aber recht unterschiedlich aus.



Von Jürg Zulliger

Was lange erwartet oder je nachdem auch befürchtet wurde, trat Ende letzten Jahres ein: Die Zinsen für variable Hypotheken steigen ein weiteres Mal. Von Bedeutung war vor allem der Zinsschritt der Zürcher Kantonalbank (ZKB), die den Referenzzins von 3,25 auf 3,5 Prozent erhöhte. Dieser Entscheid der ZKB als grösste Kantonalbank hatte eine gewisse Signalwirkung: Nicht alle, aber etliche andere Banken gaben ebenfalls Zinserhöhungen bekannt. Im Mietrecht gilt der variable Zinssatz der jeweiligen Kantonalbank bekanntlich als Richtschnur für die Mietzinskalkulation. Höhere Zinsen berechtigen zu höheren Mieten; bei einer Erhöhung von 3,25 auf 3,5 Prozent ist ein Mietpreisaufschlag von drei Prozent statthaft.

Parallel dazu war in jüngster Zeit auch eine allgemeine Teuerung zu verzeichnen,

die sich über kurz oder lang ebenfalls auf die Mieten niederschlagen wird. Das gilt vor allem hinsichtlich gestiegener Heizöl- beziehungsweise Energiepreise. Mieterinnen und Mieter merken dies direkt im Portemonnaie – entweder weil Nachzahlungen bei den Heizkosten eingefordert werden müssen oder weil die Verwaltung die Teuerung zum Anlass nimmt, die Akonto-Zahlungen höher anzusetzen. Doch auch der Gebäudeunterhalt, gewisse Serviceleistungen von externen Firmen sowie Bau- und Umbauarbeiten haben tendenziell aufgeschlagen.

Kumulation mehrerer Faktoren

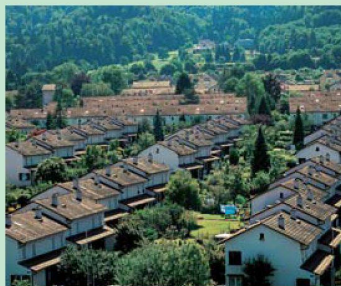
Die zahlreichen gemeinnützigen Baugenossenschaften im Raum Zürich sind zudem von einer Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte betroffen. Der Indexstand der kantonalen Gebäudeversicherung wurde per 1. Januar 2008 von 900 auf 970 Punk-

te erhöht. Gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung und städtischem Mietzinsreglement stellen die Zinsen nur eine von zwei Kostenkomponenten dar. Das zweite Element der Kostenmiete sind 3,25 Prozent Quote auf dem aktuellen Gebäudeversicherungswert.

Nehmen wir als Beispiel eine Siedlung mit 10 Millionen Franken Gebäudeversicherungswert: In diesem Fall darf die Genossenschaft maximal 325 000 Franken an Betriebskosten in Rechnung stellen. Je nachdem wie Anlagewert (der Anlagewert ist zum aktuellen Zins zu verzinsen) und Gebäudeversicherungswert zu beziffern sind bzw. je nach Verhältnis dieser Parameter können die Kostensteigerungen unterschiedlich hoch ausfallen. Im Einzelfall sind ohne Weiteres Preissteigerungen von 10 bis 11 Prozent denkbar. Einen wichtigen Teil der Quote stellt die vorgeschriebene jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds dar (1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes). Während man bei der Quote von gesamthaft 3,25 Prozent des höheren Gebäudeversicherungswertes noch argumentieren kann, dies sei bloss kalkulatorischer Natur und verursache der Genossenschaft an sich nicht höhere Kosten, muss die 1 Prozent Einlage tatsächlich bezahlt und über die Mieteinnahmen finanziert werden.

Aufschläge in Zürich unumgänglich

Für die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) war die Kombination beider Faktoren bereits Ende November 2007 der Anlass, Mietzins erhöhungen zu beschliessen. Die FGZ teilte ihren Mitgliedern mit, dass die Mieten per 1. April 2008 um vier bis sechs Prozent steigen werden, je nach Bautappe. Die höchstzulässigen Mieten



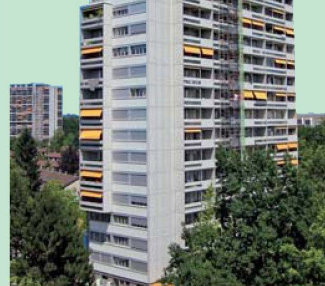
FGZ: Vier bis sechs Prozent Mietzinserhöhung per 1. April.



ASIG: Generelle Erhöhung um fünf Prozent auf den 1. Juli.



ABL: Dank günstiger Bankkonditionen vorläufig keine Erhöhungen.



3,5 Prozent steigen die Mieten bei der Berner Fambau.

Fotos: Archiv wohnen

werden dabei aber nicht ausgeschöpft. Im Fall einer Siedlung wäre zum Beispiel nach Reglement eine Erhöhung um 10,5 Prozent zulässig. Die FGZ entschied aber, die Mieten in dieser Siedlung nur etwa um die Hälfte anzuheben. Ziel des Vorstands sei es, dass alle Bauetappen in einer «Bandbreite zwischen 95 und 100 Prozent der höchstzulässigen Kostenmiete liegen», erläutert FGZ-Präsident Alfons Sonderegger.

In ähnlicher Grössenordnung liegen die Anpassungen der Zürcher Baugenossenschaft ASIG. Geschäftsleiter Othmar Räbsamen sagt: «Wir werden die Mieten per 1. Juli um fünf Prozent anheben müssen.» Drei Prozent seien aufgrund der höheren Zinsen für variable Hypotheken gerechtfertigt und zusätzlich noch einmal zwei Prozent aufgrund höherer Gebäudeversicherungswerte. Die ASIG führt die Erhöhung allerdings für alle Siedlungen integral gleich durch, d.h., eine Differenzierung je nach Verhältnis von Gebäudeversicherungs- und Anlagewert kommt nicht zum Tragen. «Gerade weil bei uns viele Überbauungen räumlich nahe beieinander liegen, wollen wir interne Diskussionen um unterschiedliche Mietpreisanpassungen vermeiden», begründet Othmar Räbsamen. Die Mietzinserhöhung, die durch den erhöhten Gebäudeversicherungswert bedingt ist, sieht er auch durch tatsächliche Kostensteigerungen abgestützt: «Service-Abonnemente für bestimmte Bauteile und Anlagen, aber auch Wasser, Aufträge an Handwerker und einiges mehr ist in jüngster Zeit effektiv teurer geworden.»

Manche warten noch ab

Auch die Berner Fambau mit rund 2500 eigenen Wohnungen sieht sich veranlasst, im Lauf des Jahres die Mieten anzuheben. «Die Erhöhung macht bei uns 3,51 Prozent aus», erklärt Beatrix Ledermann von der Fambau. Mit 3 Prozent macht die Hypothekarzinserhöhung um 0,25 Prozent (von 3 auf 3,25 Prozent im Kanton Bern) den Löwenanteil davon aus. Der Rest ergibt sich aus dem Ausgleich der Teuerung und einem Anteil

Unterhalt. Bereits früher angepasst wurden die Beiträge für die Akonto-Zahlungen für Heiz- und Betriebskosten.

Etwas anders demgegenüber die Einschätzung von Bruno Koch, Geschäftsleiter der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL): «Im Moment drängt sich bei uns keine Mietzinsanpassung auf», so Koch. Er führt dafür mehrere Gründe an: Zum einen könne sich die ABL heute nach wie vor günstig finanzieren, Festhypotheken seien jüngst sogar wieder etwas billiger geworden. «Zudem haben wir in den letzten Jahren in Verhandlungen mit den Banken wesentlich bessere Konditionen ausgehandelt», erläutert der Geschäftsleiter. Die der ABL als individuelle Kundenmarge verrechneten Kosten seien im Zug dieser Verhandlungen um insgesamt 0,9 Prozent gesunken. Ausserdem habe die ABL letztmals im Jahr 2002 die Mieten nach der Kostenmiete neu ausgerichtet, und es gebe keine Ursache für eine grundsätzliche Neuanpassung. Bruno Koch räumt aber ein, dass er zuerst auch noch den Geschäftsabschluss für das Jahr 2007 abwarten will. Erst dann wird sich weisen, ob tatsächlich ausreichend Spielraum vorhanden ist, die Mieten vorerst unverändert zu belassen.

Neuer Referenzzinssatz – tiefere Mieten?

Nebst höheren Kosten und gestiegenen Zinsen sind die Mieten auch durch neue Rahmenbedingungen tangiert. Der Bundesrat hat auf Anfang 2008 eine veränderte Verordnung zum Mietrecht in Kraft gesetzt, die nicht mehr den Richtsatz der jeweiligen Kantonalbank als Richtschnur vorsieht, sondern einen durch das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement festgelegten mierechtlichen Referenzzinssatz. Dieser basiert auf einem von der Nationalbank errechneten Durchschnittszinssatz aller Hypothekendarlehen. Die neue Referenzgrösse wird voraussichtlich am 1.9.2008 erstmals für diesen Zweck publiziert und damit wirksam.

«Dieser neue Referenzzins ist auch für gemeinnützige Bauträger massgeblich, die

sich nach der Kostenmiete richten», erklärt Cipriano Alvarez vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Derzeit ist noch offen, wie sich diese Änderung konkret auswirken wird. Wenn sich die Situation bei den Zinsen weiter entspannt, wäre es durchaus denkbar, dass der neue Referenzzins im Herbst bei 3,25 Prozent liegen könnte. Vermieter, die heute Mietzinserhöhungen ankündigen, müssten in der Folge also wieder zurückbuchstabieren, und in der Öffentlichkeit kämen sofort Forderungen nach Senkungen aufs Tapet, wie das bei solchen Zinsrunden immer der Fall ist. Sowohl die verantwortlichen Behörden als auch die Nationalbank haben an sich ein Interesse daran, dass der neue Referenzzins möglichst nahtlos an den alten anschliesst – um unnötige Diskussionen in der Öffentlichkeit und zwischen den Sozialpartnern Mieter und Vermieter zu vermeiden.

Unsicherheitsfaktor Mietrecht

Noch offen ist auch, wie die heute etablierte Form der Kostenmiete längerfristig ausgestaltet sein könnte, falls nebst dieser Verordnungsanpassung künftig ein revidiertes Mietrecht mehrheitsfähig sein sollte. Jedenfalls haben sich letztes Jahr Mieter- und Vermieterseite auf ein neues Indexmodell geeinigt, das aber frühestens 2010 in Kraft treten könnte: Demnach sollen die Mieten ganz von den Zinsen entkoppelt werden; stattdessen soll die Miete künftig einmal jährlich der allgemeinen Teuerung angepasst werden. Immerhin hat das BWO bis anhin immer betont, dass die Kostenmiete in einem revidierten Recht ihren Platz haben wird und Sonderbestimmungen für gemeinnützige Bauträger vorgesehen sind. Remo Montanari vom Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich meint dazu: «Diese Fragen sind noch nicht diskutiert, wir werden uns aber natürlich nach den Rahmenbedingungen des Bundes und des Kantons richten.» Er kann sich durchaus vorstellen, dass das heutige Modell der Kostenmiete, wie es im Raum Zürich Anwendung findet, Bestand haben könnte. 