

Die SGE verfolgt seit ihrer Gründung eine nachhaltige Geschäftspolitik, die eine starke, zukunftssichere Genossenschaft zum Ziel hat. Pfeiler dieser Politik bilden preisgünstige, schöne Wohnungen in einem guten Wohnumfeld, eine zukunftsorientierte, massvolle Mietzinspolitik nach sozialen Gesichtspunkten, ein stetiges, kontrolliertes Wachstum und gesunde Finanzen.

Von **René Manz, Vorstandsmitglied**

Am Informationsanlass zur Finanz- und Mietzinspolitik vom 24. Januar 2009 wurden die anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler durch Fachleute von der Stadt Zürich, vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW), von der Zürcher Kantonalbank (ZKB) und von der SGE umfassend und objektiv informiert. Die Referate stehen Ihnen auf der Homepage der SGE → Dokumente, zur Verfügung. Hier nun der Ausblick zur weiteren Entwicklung und – zum Aufbewahren – Erklärungen zu häufig benutzten Fachbegriffen.

Die Mietzinsentwicklung 2009 – Ausblick

Per 1. Juli 2008 wurden die Mietzinse aller Wohnungen letztmals angepasst. Um die Erhöhung auch für kleine Haushalteinkommen tragbar zu machen, wurde die Anpassung an den Gebäudeversicherungsindex, der per 1. Januar 2008 von 900 auf 970 Punkte stieg, nur zur Hälfte vorgenommen. Es war vorgesehen, die andere Hälfte per 1. Juli 2009 auf die Mietzinse aufzuschlagen. Inzwischen hat die Gebäudeversicherung infolge der hohen Baukostenteuerung den Index per 1. Januar 2009 um weitere 55 auf total 1025 Punkte erhöht. Der Referenzzinssatz liegt nach wie vor bei 3,5%, dürfte sich aber in den nächsten Monaten abschwächen. **Deshalb hat der Vorstand einstimmig beschlossen, auf die Mietzinserhöhung per 1. Juli 2009 zu verzichten.** Zukünftige Senkungen des Referenzzinssatzes werden in erster Linie dazu genutzt, die Erhöhung des Gebäudeversicherungsindex ohne Mietzinserhöhungen zu kompensieren. Sobald diese Mietzinslücken geschlossen sind, werden, allfällige Zinssenkungen getreu der SGE-Politik an die MieterInnen weitergegeben.

Die Kostenmiete

Gemeinnützige Wohnbauträger wie die SGE sind gesetzlich verpflichtet, eine reine Kostenmiete zu verrechnen. Im Gegensatz zur Marktmiete, die sich an den orts- und quartierüblichen Mieten orientiert, setzt sich die Kostenmiete aus zwei Komponenten zusammen:

- den Anlagekosten einer Siedlung, das heisst: die beim Erwerb von Land oder Liegenschaften oder beim Erstellen der Gebäude anfallenden Kosten, zuzüglich wertvermehrender Investitionen, die zum aktuellen Referenzzinssatz verzinst werden;
- dem aktuellen Gebäudeversicherungswert, der als Grundlage für die Berechnung der Betriebsquote von 3,25% dient. Mit der Betriebsquote sind die Auslagen für die Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten, Steuern und Abgaben sowie die Versicherungen zu decken.

Der Referenzzinssatz

Seit September 2008 gilt für die Ermittlung der Zinskosten nicht mehr der Zinssatz der ZKB für variable Hypotheken, sondern neu ein Referenzzinssatz, den die Schweizerische Nationalbank regelmässig ermittelt. Grund für diese Änderung ist unter anderem die Tatsache, dass variable Hypotheken bei der Kapitalbeschaffung nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Grundlage für den neuen Referenzzinssatz ist der Durchschnittszins aller Hypotheken in der Schweiz. Der am 9. September 2008 erstmals publizierte Zinssatz war mit Spannung erwartet worden. Die Tatsache, dass die neue Referenzgrösse zu diesem Zeitpunkt exakt gleich hoch war wie der variable Zins der ZKB und der meisten anderen Kantonalbanken, ermöglichte einen nahtlosen Übergang und eine grosse Akzeptanz sowohl seitens Mieter als auch seitens Vermieter. Ein Blick in die Zinsstatistiken zeigt, dass



sich die Mieten in den letzten 25 Jahren nicht wesentlich anders entwickelt hätten, wenn die neue Berechnungsmethode bereits früher angewendet worden wäre.

Weil in der neuen Statistik auch die grosse Zahl an Festhypotheken berücksichtigt wird, reagiert der neue Referenzzinssatz mit einiger Verzögerung auf Marktveränderungen. Zur Erinnerung: Es ist die Politik der SGE, den Mieterinnen und Mietern Satzerhöhungen und -senkungen unverzüglich weiterzugeben. Als die ZKB ihren Zinssatz zwischen 2001 und 2005 in rascher Folge von 4,5% auf 3% senkte, dauerte es rund 3 Jahre, d.h. bis 2007, bis die SGE von der Entspannung an der Zinsfront in vollem Umfange profitieren konnte. Dies obschon die Mieterinnen und Mieter sofort in den Genuss der Senkungen kamen und somit die Mietzinseinnahmen der SGE spürbar tiefer waren.

Das kontrollierte Wachstum der SGE

1947 konnte die erste Siedlung am Letzigraben bezogen werden. 1959, 12 Jahre später, war Hirzenbach fertiggestellt. 1961 folgte die Siedlung Überlandstrasse, und inzwischen sind es 14 Siedlungen geworden. Der Baubeginn der Siedlung Limmatblick ist noch in diesem Jahr geplant. Mit dieser Politik eines kontrollierten, gesunden Wachstums ist es der SGE gelungen, die Risiken nicht nur geografisch, sondern auch auf der Zeitachse, entsprechend dem Alter der Siedlungen, zu verteilen. Erfahrungsgemäss sind neu erstellte Siedlungen in den ersten 10–20 Jahren sowohl im Betrieb als auch im Unterhalt kostengünstig. Mit den Rücklagen können Beiträge an die Erneuerung älterer Siedlungen geleistet werden. Bis die heute neuen Siedlungen in die Jahre gekommen sind und sich der Kreis schliesst. Das kontrollierte Wachstum ist deshalb einer der Schlüssel zu einer nachhaltigen Geschäftspolitik.

Die Finanzpolitik der SGE

Seit Jahren ist die SGE bestrebt, bauliche Massnahmen, die nicht oder nur bedingt wertvermehrenden Charakter haben, mit den erarbeiteten eigenen Geldmitteln zu finanzieren. Reicht der jährliche Mietzinsertrag dafür nicht aus, müssen Gelder aus dem Erneuerungsfonds entnommen werden. Sind auch diese Reserven aufgebraucht, müssen

die Massnahmen durch Mietzinsaufschläge finanziert werden. Davon musste die SGE bisher nicht Gebrauch machen. Ausreichende Mietzinseinnahmen vorausgesetzt, wird das hoffentlich auch in Zukunft nicht notwendig sein. Dies trotz der Tatsache, dass die aktuelle Erneuerung der Siedlungen Glanzenberg und Schöneeggstrasse über 30 Mio. Franken kosten wird.

Gemäss der Kostenstatistik SVW für das Jahr 2007 liegt die SGE im Vergleich zu anderen Genossenschaften mit Unterhaltskosten von 3627 Franken pro Wohnung und Jahr einsam an der Spitze. Anders gesagt: Könnten diese Auslagen nicht aus eigenen Mitteln bezahlt werden, müssten sie ganz oder teilweise auf die Mietzinse geschlagen werden. In der Folge würden die Mieten jedes Jahr im Durchschnitt um bis zu 15 Franken pro Wohnung und Monat steigen.

Die Mietzinspolitik der SGE

Die SGE verfolgt seit ihrem Bestehen eine massvolle Mietzinspolitik, die auch sozialen Anliegen gerecht wird. Seit 1970 haben sich z.B. die Handwerkerlöhne vervierfacht. Die Baukosten haben sich um mehr als 50% erhöht, und die Lebenshaltungskosten sind inzwischen doppelt so hoch. Einzig die Mieten der SGE sind dieser Entwicklung nicht gefolgt. 1970 kostete z.B. eine freitragende 4½-Zimmer-Wohnung an der Glanzenbergstrasse 26 in Dietikon 582 Franken (inkl. Nebenkosten). Heute kostet die gleiche Wohnung 1094 Franken, d.h. knapp 90% mehr als vor 40 Jahren. Nach der umfassenden Instandsetzung, verbunden mit einer Raumerweiterung um etwa 20%, wird die Miete 1980 Franken betragen, was für eine praktisch neuwertige 4½-Zimmer-Wohnung als preiswert bezeichnet werden darf. Wichtig zu wissen ist, dass sich die Mietkosten dieser Wohnung in den nächsten Jahrzehnten wieder in einem ähnlichen Rahmen entwickeln werden wie in der Vergangenheit. Somit sind die eher teuren Wohnungen von heute die günstigen Wohnungen von morgen. Gemäss der Kostenstatistik des SVW für das Jahr 2007 zählt die SGE mit Mietzinsen von durchschnittlich 1056 Franken pro Monat und Wohnung zu den Genossenschaften mit den günstigsten Wohnungen.