

# Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

Infoveranstaltung der SG Eigengrund  
24. Januar 2009



## Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

### Wohnbauförderung hat in Zürich Tradition

Die Entwicklung der Baugenossenschaften ist in Zürich eng mit der Wohnbaupolitik der Stadt verknüpft. Die Wohnbauförderung wurde in Zürich bereits 1907 als kommunale Aufgabe in die Gemeindeordnung aufgenommen. Im Juli 1924 verabschiedete der Grosse Stadtrat „Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus“, die noch heute Geltung haben. Wohnbauförderung beinhaltet wesentlich mehr als das Ausrichten von Subventionen:

- die Stadt gewährt zinsgünstige zweite Hypotheken (**Restfinanzierungsdarlehen**);
- sie beteiligt sich in der Regel am **Genossenschaftskapital**;
- und sie gibt **Land im Baurecht** ab.

## Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

### Wohnbauförderung hat in Zürich Tradition

Aus der langjährigen Zusammenarbeit der Stadt Zürich mit den Baugenossenschaften haben sich diverse Reglemente ergeben. Die wichtigsten sind:

- die Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues („Grundsätze 24“);
- das Rechnungsreglement;
- und das Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (**Mietzinsreglement**).

## Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

### Mietzinsreglement und Mietzinskontrolle

Für die gemeinnützigen Wohnbauträger gilt ein eigenes Mietzinsreglement, das in einigen wesentlichen Bereichen von dem sonst geltenden Mietrecht abweicht.

Das Büro für Wohnbauförderung ist für die **Kontrolle der Nettomietzinsen** (ohne Nebenkosten) gemäss Mietzinsreglement zuständig. Zusätzlich ist das Finanzdepartement die erste Anfechtungsinstanz bei Mietzinsbeschwerden. Vom Kanton mit subventionierte Wohnungen unterliegen jedoch der kantonalen Mietzinskontrolle.

## Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

### Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme

(gem. städt. Mietzinsreglement Art. 2ff.)

<b>Anlagekosten x Verzinsung</b>	<b>=</b>	<b>Kapitalkosten</b>
		(+ allf. Baurechtszins)
<b>Geb.-Versicherungssumme x Betriebsquote</b>	<b>=</b>	<b>Betriebskosten</b>
<b>Kapitalkosten + Betriebskosten</b>	<b>=</b>	<b>Höchstzulässige Mietzinssumme</b>

## Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

### Beispiel

Anlagekosten:	per 31. 12. 2008	7'900'000
Gebäudeversicherungssumme	(Teuerungsindex 1025)	12'300'000
Anzahl Wohnungen:		55
<b>"Betriebsrechnung":</b>		
Kapitalkosten:	7'900'000 zu 3.25%	256'750
Baurechtszins:		56'100
Betriebskosten:	12'300'000 zu 3.25%	399'750
<b>Höchstzulässige Mietzinssumme:</b>		<b>712'600</b>

## Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

Mitteilung Mietzinsanpassung aufgrund wertvermehrender Investitionen	
Wohnbauträger:	Ausführung:
Siedlung/Kolonie:	Anzahl Wohnungen:
Mietzinshöhung per:	Von Sanierung betroffene Whgg.:
<b>Festlegung der Anlagekosten</b>	
Bisheriger Nettoanlagewert	Wert gem. Jahresbericht 07:
Sanierungskosten gemäss Bauabrechnung:	
Wertvermehrnde Investitionen:	
<b>Nettoanlagewert nach Sanierung:</b>	
Bisheriger Assekuranzwert (Index 1025)	
Assekuranzwert nach Sanierung (Index 1025)	Erhöhung:
	(= % der Sanierungskosten)
<b>Mietzinserträge</b>	
Aktuelle Nettomietzinseinnahmen Wohnungen pro Jahr:	
Durchschn. Erhöhung je Wohnungsmonat:	Gesamt pro Jahr:
Neue Mietzinseinnahmen Wohnungen:	
Sonstige Mietzinseinnahmen Garagen, Gewerbe, Lokale etc.:	
Jährliche Nettomietzinseinnahmen insgesamt:	

## Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

[www.stadt-zuerich.ch/wohnen](http://www.stadt-zuerich.ch/wohnen)

The screenshot shows the website of the Stadt Zürich Finanzdepartement. The main navigation bar includes 'Über das Departement', 'Steuern', 'Wohnbaupolitik', 'Liegenschaftsverwaltung', 'Personal', 'Finanzen', and 'Informatik (OIZ)'. The 'Wohnbaupolitik' section is active, displaying a list of links on the left: 'Wohnbauförderung', 'Wohnungen für kinderreiche Familien', 'Liegenschaftsverwaltung', 'Wellere Wohnbauträger', 'Beratung und Wohnungssuche', 'Verbände', and 'Statistiken'. Below these links is a large image of a group of people. The main content area is titled 'Wohnbaupolitik' and contains text about the department's role in housing policy, mentioning cooperation with the Hochbau- and Präsidialdepartement. A sidebar on the right offers a search function and a list of departments (A-Z).

## Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

The screenshot shows the website of the City of Zurich Finance Department. The main navigation bar includes 'Über das Departement', 'Steuern', 'Wohnbaupolitik', 'Liegenschaftenverwaltung', 'Personal', 'Finanzen', and 'Informatik (OLZ)'. The 'Wohnbaupolitik' section is active, and the breadcrumb trail reads 'Startseite Finanzdepartement > Wohnbaupolitik > Wohnbauförderung'. The 'Wohnbauförderung' page features a sidebar with a list of links: 'Subventionierter Wohnungsbau', 'Mietzinskontrolle', 'Rechtsgrundlagen', 'Reglemente', 'Formulare für Bauträger', 'Rundschreiben & Dokumentationen', 'Wohnungen für kinderreiche Familien', 'Liegenschaftenverwaltung', 'Weitere Wohnbauträger', 'Beratung und Wohnungssuche', 'Verbände', and 'Statistiken'. The main content area is titled 'Wohnbauförderung' and contains a photograph of a street scene with a caption: 'Erste städtische Wohnsiedlung Limmat 1, 1907-1909 erbaut'. The page also includes a search bar and a 'Mehr' dropdown menu.

## Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

