

Protokoll Mietzinsveranstaltung

Thema Informationsveranstaltung zu den Grundlagen der Mietzinsberechnung

Datum / Zeit / Ort 24.01.2009 / 09.00 – 12.00 Uhr / Seminarhotel Spirgarten, Zürich

Referenten: Herr R. Nussbaumer, Präsident Vorstand SGE, Leitung der Veranstaltung
 Herr R. Montanari, Wohnaufförderung Stadt Zürich
 Herr B. Christen, SVW
 Herr M. Blum, ZKB
 Herr D. Stutz, Genossenschafter SGE
 Herr R. Manz, Vorstand SGE

56 Personen nehmen an der Veranstaltung teil.

Ziel der Veranstaltung ist es, die Mietzinspolitik der SGE aus verschiedenen Blickwinkeln zu betrachten, die Grundlagen der Mietzinsberechnung zu erläutern und die Fragen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu beantworten.

Die Referenten erläutern aus Ihrer Sicht die Dimensionen einer vernünftigen Mietzinspolitik. Die Präsentationen der Referenten sind im Anhang enthalten.

Fragen und Statements der Genossenschafterinnen und Genossenschafter:

Frage: Herr T. Stricker

Was bedeutet „höchstzulässiger Mietzins“?

Antwort: Herr R. Montanari

Das ist die gesetzlich geregelte Oberlimite für den Mietzins in Genossenschaften. Liegt ein Mietzins höher, müssen die Gründe dafür ausgewiesen werden.

Frage: Herr T. Stricker

Wofür wird 1% der Mieteinnahmen in den Erneuerungsfond eingelegt?

Antwort: Herr R. Montanari

Die Genossenschaften sind gesetzlich verpflichtet, Einlagen in den Erneuerungsfond zu zahlen. Mit diesem Geld werden grössere, werterhaltende Massnahmen bezahlt. Diese Kosten müssen dank dem Erneuerungsfond nicht via Mietzinserhöhung auf die Mieter überwältzt werden.

Statement: Frau U. Ernst

Der Antrag von D. Stutz wird nicht seriös behandelt.
 Herr B. Christen hat die Fakten gut erklärt. Insgesamt verstehen vermutlich 80% der Anwesenden die Ausführungen der Referenten nicht.
 Weil ihre Rückfrage bei Herrn Blum durch den Vorsitzenden blockiert wurde, fühlt sich Frau Ernst heute unerwünscht.

Antwort: Herr L. Neff

L. Neff versichert Frau Ernst, dass der ganze SGE-Vorstand seriös arbeitet und diese Veranstaltung ebenso seriös vorbereitet hat.
 Aus eigener Erfahrung berichtet er, dass die Einarbeitung in die Instrumente zur Steuerung einer gesunden finanziellen Basis einer Genossenschaft aufwändig ist. Die Modelle, mit denen gearbeitet wird, sind teilweise schwer verständlich. Sie sind

aber gut geeignet, eine Finanzpolitik zu steuern, die für die Genossenschaft heute und auch in Zukunft finanzielle Sicherheit bedeutet.

Frage: Frau U. Ernst

Warum wird der Mietzins nicht an der GV diskutiert?

Antwort: Herr R. Nussbaumer

Die Festsetzung der Mietzinse ist gemäss SGE-Statuten kein Geschäft der GV. Aber die Mietzinse sind ein wichtiges Thema. Deshalb soll heute ein Überblick über die Grundlagen zur Berechnung der Genossenschafts-Mietzinse geschaffen werden.

Die Statuten besagen, dass die Mietzinse durch den Vorstand festgelegt werden. Durch die Wahl entsprechender Vorstandsmitglieder oder durch eigene Mitarbeit im Vorstand haben die Genossenschafter die Möglichkeit, ihre Haltung in die Geschäftsführung der Genossenschaft einzubringen. Vorstandsmitglieder werden alle 3 Jahre gewählt.

Frage: Herr U. Neutzler

Schade, dass die Kostenstruktur nur wenig beleuchtet wird. Die Kostensteigerung ist nicht transparent.

Laut Prognose ZKB gleichen sich die Mieten der SGE den Marktmieten an. Weshalb?

Antwort: Herr R. Montanari

Dies ist nur der Fall, wenn eine Sanierung gemacht wurde: dann steigen die Mietzinse in die Nähe der Marktmieten. Da die Genossenschaften aber Kostenmieten erheben, wird mit der Zeit der Unterschied einer Genossenschaftsmiete gegenüber einer Marktmiete wieder grösser. Nach einer Sanierung korrigiert sich der Mietzins also mittelfristig wieder.

Frage: Frau S. Volery

In Dietikon wird ein Umbau in Millionenhöhe gemacht. Warum wird das ohne Heizungssanierung und Einzeleinstellung der Heizung pro Wohnung gemacht?

Jahrelang hatten die Mieter nur lauwarmes Wasser, ohne Entschuldigung seitens der SGE. Heute ist das Wasser wenigstens wieder 47° warm.

Ansonsten bin ich sehr zufrieden mit der SGE.

Antwort: Frau N. Broadhead

Die Heizung bereitet grosse Probleme. Diese sind auf das Alter der Siedlung zurückzuführen. Die Gebäude haben eine Deckenheizung mit nur einem Heizkreislauf.

Durch die Sanierung werden die Heizprobleme entschärft. Zudem wird eine kontrollierte Lüftung installiert, was eine weitere Komfortsteigerung bringen wird.

Antwort: Herr H. Kurmann

Die seit kurzem eingetretene Besserung der Situation zeigt, dass die Bemühungen beim Unterhalt der Heizung Erfolg haben. Auch kurz vor einem Umbau wird alles versucht, um eine möglichst gute Situation zu erhalten. Dies gilt für alle Siedlungen.

Frage: Herr G. Habegger

Die heutige Veranstaltung ist wichtig. Das Anliegen der SGE auf Werterhaltung durch korrekten Unterhalt ist wichtig, auch wenn dies Mehrkosten für die Mieter bedeuten kann.

Die Rechnungslegung könnte verbessert werden; 99% werden ausgeschöpft.

Antwort: Herr R. Nussbaumer

Die Philosophie der SGE zur Werterhaltung Ihrer Siedlungen ist in den Statuten festgehalten:

Gesunder, kostengünstiger Wohnraum soll bereitgestellt und durch zeitgemässe Erneuerung in gutem baulichem Zustand gehalten werden. Der Vorstand will das Niveau durch geeignete Sanierungen halten.

Siedlungssanierungen sind kein GV-Thema. Die GV bearbeitet die übergreifenden statuarischen Geschäfte.

Durch die Einführung von Siedlungsversammlungen und Siedlungskommissionen wird seit rund zwei Jahren angestrebt, dass derartige Anliegen auf Siedlungsebene lokal behandelt werden können.

Antwort: Herr R. Manz

Die Referenten haben heute ihre Fachsicht eingebracht. Der Vorstand hofft auf eine Diskussion.

Frage: Herr G. Habegger

Die Höhe der Rückstellungen pro Siedlung sollen bekannt gegeben werden.

Die genaue Aufteilung in wertvermehrende bzw. –erhaltende Massnahmen soll bekannt gegeben werden. Mehr Information sollen einen Nachvollzug der Aktivierungen ermöglichen und das Vertrauen der Mieter bei einer Mietzinserhöhung stärken.

Antwort: Herr R. Manz

Am Beispiel Sanierung Gutstrasse:

Jede Position wird nach wertvermehrend bzw. –erhaltend eingestuft. Die Bauabrechnung jeder Sanierung mit der Höhe der Aktivierungen geht an die Stadt zur Genehmigung. Dazu gehört auch die Neuberechnung der Mietzinse. Die Bauabrechnungen liegen immer für die Genossenschafter auf (Geschäftsstelle).

Frage: Herr G. Habegger

Generell möchte ich mehr Information bekommen.

Antwort: Herr R. Manz

Der Vorstand ist jederzeit gerne bereit, die individuell gewünschten Unterlagen mit den Interessierten detailliert in der Geschäftsstelle anzuschauen.

Das Credo der SGE lautet: Während einer Sanierung wird keine Mietzinsreduktion gewährt. Dafür wird eine Folge-Mietzinserrhöhung erst mehrere Monate nach der Sanierung wirksam.

Frage: Frau E. Pinke

Der Mietzins wird in Dietikon erst ab 2010 erhöht. Was passiert mit der nachträglichen Reduktion aufgrund von Bautätigkeit, falls der Mieter kurz nach dem Umbau auszieht?

Antwort: Herr R. Manz

Solange ein Mietverhältnis besteht, kommt der Mieter in den Genuss sämtlicher Gutsprachen, Boni und Zuschlägen. Allerdings übernimmt er auch die Lasten (Unannehmlichkeiten während Bauzeit, Mietzinserrhöhung).

Die Reduktion des Mietzinses aufgrund von Unannehmlichkeiten während Bauzeit wird rasch nach der Sanierung zurückerstattet. In Dietikon wird das Ende Jahr sein.

Frage: Frau E. Pinke

Warum wird der Zins auf die Anteilsscheine erst im Sept./Okt. ausbezahlt? Wo bleiben die Zinsen von Jan. – Aug.? Die Auszahlung im Oktober gibt auch immer wieder Probleme mit dem Steuerkommissariat.

Antwort: Herr R. Manz

Die GV im Juni bestimmt den Zinssatz der Anteilsscheine. Erst danach kann der Zinslauf gemacht werden.

Für die Anteilsscheinverzinsung zählt das Genossenschaftsjahr, nicht das Kalenderjahr. Das muss auch ein Steuerkommissär akzeptieren.

Statement: Frau D. Wohlen

In einer persönlich schwierigen Situation hat mir die SGE im Voraus Vertrauen geschenkt. Auch das möchte ich hier sagen. Ich bin sehr froh darüber.

Frage: Herr T. Stricker

Grundsätzlich ist die Veranstaltung und die Fragestellung von D. Stutz betreffend 10% Mietzinsreduktion interessant.

Durch das Referat von R. Manz, wo die Ausführungen von D. Stutz als Thesen bezeichnet werden, seine eigenen Ausführungen als Fakten, fühle ich mich nicht ernst genommen. Unschön ist auch, dass mit Zukunftsprognosen Angst gemacht wird.

Die Antworten zur künftigen Politik des Vorstandes fehlen mir noch. Wie geht es jetzt weiter mit den Mietzinsen?

Antwort: Herr R. Nussbaumer

Alle werden ernst genommen!

Konkret hat der Vorstand am 13.01.09 entschieden, dass die Mietzinse nicht wie geplant auf Juli 09 angehoben werden. Wie von anderen Genossenschaften auch, wartet die SGE die weitere Entwicklung ab.

Gleichzeitig wurde auch beschlossen, die bisherige Politik des Vorstandes weiter zu verfolgen. Dies bedeutet, dass keine absolute Maximierung der Mietzinse angestrebt wird, die finanzielle Gesundheit der SGE aber gewährleistet sein muss. Die Mietzinse werden sich wie bisher am oberen Rand der möglichen Bandbreite befinden.

Der Zustand und der Erneuerungsbedarf der Siedlungen wird für die SGE durch das Amt für Hochbauten mit „Stratus“ ermittelt. Der Finanzbedarf für die nächsten 20 Jahre beträgt rund Fr. 50 Mio. Dieses Geld ist aber nur vorhanden, falls mit den ordentlichen Einnahmen eine gesunde finanzielle Basis sichergestellt wird.

Für die bauliche Entwicklung der SGE und ihre Erneuerungspolitik wird zur Zeit durch die Vorstandsmitglieder N. Broadhead und A. Hässig ein Bauleitbild erarbeitet. Daraus werden die Prioritäten bei den Sanierungen ersichtlich sein. Spätere Generationen müssen mit der heutigen Politik der SGE gut weiterleben können. Erhoffter Vorstellstermin für das Bauleitbild ist die GV 2009.

Mit Dank an die Referenten und die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter schliesst der Präsident, R. Nussbaumer, um 12.00 Uhr die Veranstaltung.

Die Protokollführerin: Katharina Zysset
24. Januar 2009