

Mieterbaugenossenschaft – ao GV 7.9.12 – Beitrag für vorgezogene Innensanierung

## **Anmerkungen zur beantragten Statutenänderung**

1. Die bis zum Abschluss der Innensanierungen beantragte Sonderabgabe der GenossenschaftlerInnen von 10 Prozent des Nettomietzinses ist eine Vorfinanzierung für Bauarbeiten. Die Miete soll über das von der Kostenmiete erlaubte Mass erhöht werden, um Rückstellungen für künftige Sanierungen zu tätigen. Es handelt sich deshalb nicht um einen Solidaritätsbeitrag, sondern um eine versteckte Mietzinserhöhung.
2. Der per Statutenänderungsantrag beantragte „Beitrag für eine vorgezogene Innensanierung“ ist unseres Wissens ein Novum und damit ein Präzedenzfall. Es stellt sich die Frage, ob die MBGZ mit einer solchen Vorfinanzierung nicht gegen das Kostenmietmodell verstösst. Die Forderung kann auch nach einem Ja der GV von den GenossenschaftlerInnen angefochten werden. Damit bliebe eine erhebliche Rechtsunsicherheit bestehen.
3. Die "Beitrag für die vorgezogene Innensanierung" wird vom Vorstand der GBMZ mit der Juli auf der Website aufgeschalteten Sanierungsplanung begründet (Sanierungen in der MBGZ - Powerpoint-Präsentation<sup>1</sup>).
  - Für die Siedlung Balberstrasse wird neben der Innensanierung im Jahr 2014/15 ein teurer<sup>2</sup> Neubau angekündigt wird. Solange die Strategie für die künftige Bewirtschaftung der Siedlung Balberstrasse nicht präzisiert ist, macht die Innensanierung keinen Sinn und ist deshalb aus der Sanierungsplanung zu streichen.
  - Die Sanierungsplanung sieht den Ersatz von Küchen und Bädern in den Siedlungen Rotbuchstr. (Gesamtinvestition 1,8 Mio), Mutschellenstr. (9.9 Mio) und Waffenplatzstr. (9 Mio) vor (Präsentation Seite 13). Die Kosten für die Aufstockung Rotbuchstrasse (Präsentation Seite 2) sind über Mieteinnahmen der neu erstellten Wohnungen gedeckt. Der ausgewiesene Gesamtaufwand für die Sanierungen der nächsten 10 Jahren beträgt 20,7 Mio Franken.
  - Der aus dem Erneuerungsfonds bis 2021 zu deckende Anteil der 20,7 Mio ist abhängig vom Anteil der Baukosten, der über Mietzinserhöhungen finanziert wird. Dieser Anteil ist keine fixe Grösse<sup>3</sup>.
  - Der Sanierungsplan geht davon aus, dass 50 Prozent der Baukosten auf die Mieten überwält werden. Die Höhe dieses Überwältungssatzes beeinflusst die Belastung des Erneuerungsfonds. Bei einem Überwältungssatz von 50 Prozent wird der Erneuerungsfonds mit 10,35 Mio belastet, bei einer Überwältung von 60 Prozent mit 8,28 Mio, bei einer Überwältung von 70 Prozent mit 6,21 Mio.
4. Die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds setzen sich zusammen aus:
  - der gemäss Kostenmietmodell zwingenden Einlage von einem Prozent der Brandversicherungssumme (zur Zeit 765'000 Franken);
  - den aus dem Betriebsergebnis der Genossenschaft erwirtschafteten zusätzlichen Einlagen.
5. Die Gesamteinlage der MBGZ in den Erneuerungsfonds haben sich in den letzten 4 Jahren erfreulicherweise sehr positiv entwickelt:

2011	2010	2009	2008
1'501'000.–	875'600.–	708'000.–	670'000.–

- Höhere Einlagen waren möglich wegen höheren Mieterträgen (Erhöhung nach Sanierung und Anpassung der Mieten an die Kostenmiete) und sinkenden Kosten für Unterhalt (URE<sup>4</sup>).

<sup>1</sup> Sanierungen in der MBGZ <http://mbgz.ch/wp-content/uploads/2012/07/MBGZ-GV-2011-Sanierungen-Solidarit%C3%A4tzuschl%C3%A4ge.pdf>

<sup>2</sup> 19 Mio für 22 Wohnungen ergeben pro Wohnung eine Bausumme von 860'000 Franken, was trotz historisch tiefen Zinsen zu Wohnungsmieten von über 3500 führen würde.

<sup>3</sup> Mietrechtlich gilt bei Gesamtsanierungen ein Überwältungssatz von 50 bis 70 Prozent als zulässig.

<sup>4</sup> Nach der Sanierung der Siedlung Im Eisernen Zeit fallen dort während mehreren Jahren keine oder nur sehr tiefe Unterhaltskosten an.

- 2011 konnte ein Sonderertrag von rund 250'000 Franken in den E-Fonds eingelegt werden, weil das Baukonto für die Sanierung der Siedlung im Eisernen Zeit aufgelöst wurde.
  - Es ist damit zu rechnen, dass in den nächsten Jahren neben der vorgeschriebenen Einlage von 765'000 mindestens weitere 200'000 Fr aus dem Betriebsergebnis in den Erneuerungsfonds eingelegt werden können. Total ist jährlich mit Einlagen in den E-Fonds von mindestens 960'000 Franken zu rechnen. Die zusätzlichen Einlagen aus dem Betriebsergebnis fehlen in der Sanierungsplanung.
6. Ende 2011 wies der E-Fonds einen Stand von 1'61 Mio Franken auf. Bei Einlagen von 0,96 Mio pro Jahr stehen bis 2021 mindestens 11 Mio für die Finanzierung der nicht auf die Mieten zu überwälzenden Kosten von Sanierungen zur Verfügung.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einlage		0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96
Stand	1.61	2.57	3.53	4.49	5.45	6.41	7.37	8.33	9.29	10.25	11.21

7. **Bei einem Finanzbedarf für die bis 2021 geplanten Innensanierungen zwischen 6,21 und 10.35 Mio Franken und über 11 Millionen Franken, die bis 2021 im Erneuerungsfonds zur Verfügung stehen, ist ein zusätzlicher Beitrag der MieterInnen von jährlich rund 300'000 Franken (10% des Mietertrags) betriebswirtschaftlich nicht notwendig.**
- Der zusätzliche Beitrag von insgesamt rund 1,8 Mio Fr.<sup>5</sup> würde die Finanzlage der MGBZ im Übrigen nicht entscheidend verändern.
- Für die nachhaltige Verbesserung der Finanzsituation der MBGZ und die Äuffnung des E-Fonds sind die folgende Massnahmen vordringlicher:
    - Volle Ausschöpfung der Kostenmiete;
    - Konsequente Kontrolle und - wo möglich - Reduktion der Ausgaben (va. in den Bereichen Unterhalt, Hypothekarzinse und Verwaltungskosten<sup>6</sup>);
    - Kostenoptimierung beim Unterhalt und bei den Sanierungsprojekten;
    - Überprüfung und einheitliche Regelung des auf die Mieten zu überwälzenden Anteils der Sanierungskosten (Überwälzungssatz);
    - Kohärente Bewirtschaftungsstrategie für die einzelnen Siedlungen (Balberstrasse, Ersatz der Bodenbeläge an der Rieterstrasse);
    - Jährliche Überprüfung der Finanzsituation und detaillierte Berichterstattung zuhanden der GenossenschaftlerInnen.
8. **Bei erfolgreicher Umsetzung der erwähnten Massnahmen dürften die Innensanierungen auch ohne den der GV beantragten Sonderbeitrag wie vom Vorstand angestrebt um 2 bis 3 Jahre (2017 und 2018) vorgezogen werden können. Die MBGZ ist nicht in einer derart schlechten finanziellen Verfassung, dass der vom Vorstand beantragte Zuschlag auf die Kostenmiete notwendig wäre. Die Erweiterung des finanziellen Spielraums birgt vielmehr die Gefahr eines unsorgfältigen Umgangs mit den Mietzinseinnahmen.**

Zürich, 24. August 2012

<sup>5</sup> 10% der Mieteinnahmen (300'000.-) über 6 Jahre (2013 bis 2018)

<sup>6</sup> Die Posten Verwaltungsaufwand und übriger Betriebsaufwand beliefen sich 2010 auf 362'000 Franken oder 10,7 Prozent der Mietzinseinnahmen.