B

E

P

Mietzinse

Das müssen Sie wissen

Nicht gewinnorientiert, nicht karitativ

Die BEP ist eine Non-Profit-Organisation, aber sie ist keine wohltätige Organisation. Das heisst: Die BEP will mit dem Vermieten von Wohnungen keinen Gewinn machen, aber sie muss für ihr langfristiges Fortbestehen sicherstellen, dass die Mietzinse die anfallenden Kosten decken.
Wenn die Miet-Einnahmen tiefer wären als die Kosten, wenn die Jahresrechnung also mit Verlusten abschliessen würde und dies über längere Zeit, dann würde das Vermögen der BEP laufend schrumpfen und in letzter Konsequenz zum wirtschaftlichen Untergang der BEP führen.

Kostenmiete

Der Fachbegriff für die Miete, die keinen Gewinn abwirft, aber die Kosten deckt, lautet: Kostenmiete. Wie die BEP und andere Genossenschaften die Kostenmiete berechnen, ist im Mietzinsreglement der Stadt Zürich festgehalten. Die Summe der Mietzinse darf nicht höher sein als die Summe von Kapitalkosten und Betriebskosten.

Kapitalkosten = Anlagekosten x Referenzzinssatz

Die Kosten für den Erwerb von Land, für den Bau von Häusern und für wertvermehrende Investitionen bilden zusammen die so genannten Anlagekosten. **Gut zu wissen**: Es geht um die Kosten beim Landkauf und nicht darum, wie viel das Land heute wert ist. Deshalb haben Siedlungen, deren Land die BEP schon vor vielen Jahren erworben hat, einen tieferen Mietzins.
Um die Kapitalkosten zu berechnen, werden die Anlagekosten mit dem Referenzzinssatz multipliziert. Dieser wird vom Bund festgelegt. **Gut zu wissen**: Der Referenzzinssatz ist von 2010 bis 2017 immer gesunken. Deshalb sind auch die BEP-Mietzinse in dieser Zeit sechsmal gesenkt worden.

Betriebskosten = Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote

Der Gebäudeversicherungswert entspricht dem, was es kosten würde, wenn das Gebäude gleich gross, mit gleichem Ausbaustandard, gleicher Nutzung und am gleichen Ort wiederaufgebaut würde. Der Gebäudeversicherungswert steigt, wenn der Gebäudeversicherungswert-Index steigt. **Gut zu wissen**: Dieser Index wird von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegt. Sie hat den Index während 14 Jahren nicht mehr angepasst, ihn aber dann auf den 1. Januar 2023 um gleich 10 Prozent erhöhen müssen.
Um die Kosten für den Betrieb – also für Unterhalt, Reparaturen, Verwaltung, , Löhne usw. – zu berechnen, wird der Gebäudeversicherungswert mit der Betriebsquote multipliziert. Diese Quote wird von der Stadt Zürich vorgegeben und beträgt aktuell 3.25%.

Kapitalkosten + Betriebskosten = Mietzinssumme

Werden die Kapitalkosten und die Betriebskosten zusammengezählt, wird klar, wie hoch die Summe der Mietzinse sein muss, damit die Kosten gedeckt werden. Die BEP berechnet die benötigte Mietzinssumme pro Siedlung. Wer dann wie viel zu dieser Mietzinssumme beiträgt, hängt u.a. von der Grösse und Lage der jeweiligen Wohnung ab.