

Einschätzung der Auswirkungen der Stufen auf die Kostenmiete

An der Informationsveranstaltung zur Stufenwahl vom 29. November 2022 wurde gemäss eines zuvor getroffenen Vorstandsentscheids die finanzielle Auswirkung der Stufenwahl diskutiert. Dieser beschreibt eine Spreizung der Betriebskosten zwischen den Stufen mini und maxi mit 30% (+/-15%). Auf den gesamten Nettomietzins gerechnet, ergibt dies eine Spreizung zwischen mini und maxi von ca. 5%. Der zwischenzeitlich erfolgten, vertieften Betrachtung hielt diese Einschätzung nicht stand, konsequenterweise hat der Vorstand den Beschluss in seiner Sitzung vom 17. Februar 2023 aufgehoben.

Aktuelle Einschätzung der Geschäftsstelle

Die aktuellen Betrachtungen der Auswirkungen in allen Bereichen der Geschäftsstelle haben ergeben:

- Die Häuser leben aktuell mehrheitlich die Stufe maxi und weichen nur in einzelnen Teilbereichen ab. Die Wahl von mini und midi wird voraussichtlich zu leicht höheren Mieten führen.
- In gewissen Bereichen erwarten wir Vereinfachungen und höhere Effizienz, dies beispielsweise bei der Rechnungsabwicklung von Nebenkosten-Rechnungen wie den Stadtwerk-Rechnungen.
- Neue Aufgaben wie die Führung der häuserindividuellen Unterhaltschecklisten führen bei der Geschäftsstelle zu neuem Aufwand.
- Einige Initialaufwände (Wartungsverträge, Erstellung Unterhaltschecklisten, etc.) finden in diesem Jahr bereits statt, die späteren Aktualisierungen fallen weniger ins Gewicht.
- Die grössten Differenzen bei den Stufen liegen in den Bereichen Unterhalt und Wohnungswechsel.
- Die Wohnungswechsel unterliegen potenziell starken Schwankungen, die Aufwände entsprechend ebenso. Eine pauschale Abschätzung wird so erschwert; wir werden uns auf die Zahlen der letzten Jahre abstützen, die aber nicht unbedingt denjenigen der Zukunft entsprechen.

Fazit

Wir gehen aktuell von einer deutlich geringeren Spreizung als die zuvor angenommenen 30% (+/- 15%) aus. Die Stufenwahl wirkt sich finanziell also weniger stark auf die Mietzinse aus als bisher kommuniziert. Kostenwahrheit ist uns jedoch ein hohes Anliegen, und die Stufenwahl wird sich in den Betriebskosten abbilden, voraussichtlich in Form eines leicht erhöhten Betriebskostensatzes bei den Stufen mini und midi. Ob dies schlussendlich zu einer Mietzinserhöhung führt, hängt auch von den anderen Faktoren der Kostenmiete ab.

Pilotphase wird Schärfung erlauben

Die Pilotphase wird dies schärfen und eine präzise Abgrenzung erlauben. Bis dahin möchten wir die Nennung konkreter Zahlen vermeiden, da uns dies nicht seriös scheint. Bei Fragen stehen wir weiterhin zur Verfügung und wir hoffen, dass euch unsere Einordnung vor allem in Abweichung zum bisherigen Vorstandsbeschluss bei der Stufenwahl hilft.

Jonathan Kischkel, Geschäftsführer
Winterthur, 24. Februar 2023