

Fragen und Antworten zur Mietzinserhöhung

Wie berechnet die FGZ ihre Mieten?

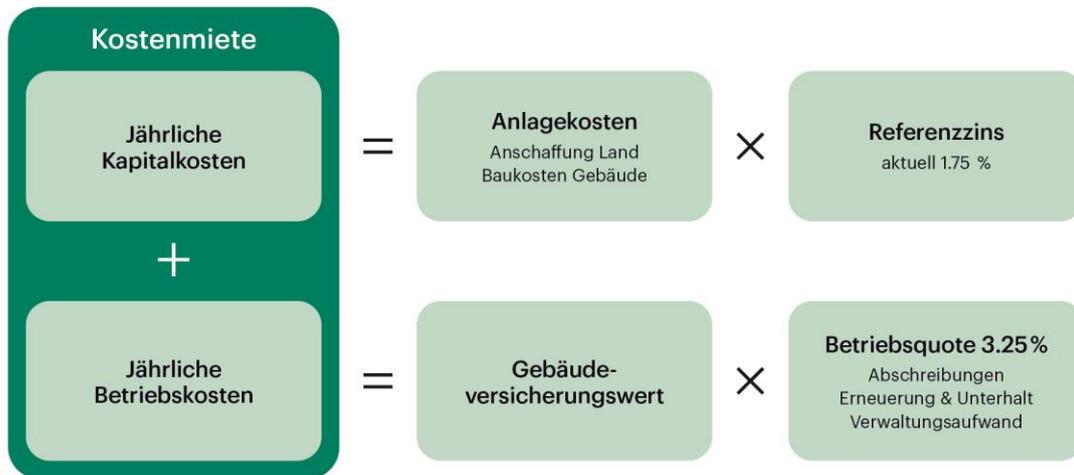
Wir sind eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Das bedeutet, dass bei uns die Kostenmiete gilt.

Was ist eine Kostenmiete?

Bei der Berechnung der Mieten berücksichtigt die FGZ die heutigen Kosten und die zu erwartende Kostenentwicklung. Mit der Kostenmiete werden lediglich die Kapitalzinsen und die Unterhalts- und Verwaltungskosten der Liegenschaften beglichen sowie die Rückstellungen für die Erneuerung und die Abschreibungen sichergestellt. Dies führt im Vergleich zu den Mieten renditeorientierter Vermieter/innen zu deutlich günstigeren Mietzinsen.

Wie setzt sich eine Kostenmiete zusammen?

Die Stadt Zürich gibt den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften wie der FGZ vor, wie hoch die Miete maximal sein darf (siehe Formel unten). Nebst einem allfälligen Baurechtszins fliessen Anlagekosten, Referenzzinssatz, Gebäudeversicherungswert und die Betriebsquote in diese Berechnung ein. Sinkt einer oder mehrere dieser Werte, sinkt die maximale Kostenmiete. Steigen ein oder mehrere Werte, steigt die maximale Kostenmiete.



Die Mietzinsen in der FGZ sind in der Regel niedriger als die maximale Kostenmiete, weil sich die FGZ über die Jahrzehnte gute Voraussetzungen bei der Finanzierung schaffen konnte.

Wie wird der Gebäudeversicherungswert festgelegt?

Der Gebäudeversicherungswert entspricht der Summe, die es kosten würde, ein Gebäude wieder aufzubauen. Sie wird von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) periodisch neu geschätzt und ist an die Teuerung gekoppelt. Gibt es also eine Bauteuerung, steigen die Gebäudeversicherungswerte.

Wie überall sind auch die Preise im Baubereich in den letzten Jahren stark gestiegen. In der Folge sind die Gebäudeversicherungswerte auf den 1. Januar 2023 um fast 10 % gestiegen. Per 1. Januar 2024 werden die Gebäudeversicherungswerte bereits wieder um mehr als 5 % erhöht.

Worauf basiert der Referenzzinssatz?

Der Referenzzinssatz ist ein durchschnittlicher Zinssatz, mit dem in der Schweiz Hypotheken verzinst werden. Dieser wird jedes Vierteljahr vom Bundesamt für Wohnungswesen neu festgelegt. Als Basis dient der hypothekarische Durchschnittszinssatz der Banken. Werden Hypotheken teurer, steigt der Referenzzinssatz.

Der Referenzzinssatz ist per 2. Juni 2023 auf 1,5% gestiegen, am 2. Dezember 2023 erneut auf 1,75%.

Wie wird die Betriebsquote bestimmt?

Die Betriebsquote ist von der Stadt Zürich im Mietzinsreglement festgelegt und ist die einzige Konstante in dieser Gleichung.

Warum muss die FGZ nun die Mieten erhöhen?

Die Kostenmiete muss die Kosten der FGZ decken. Durch die Teuerungen der letzten Jahre und die ansteigenden Hypothekarzinsen deckt die verlangte Kostenmiete die Kosten der FGZ nicht mehr. In den letzten Jahren hat die FGZ wiederholt Kostenreduktionen weitergegeben und die Mieten gesenkt, da zum Beispiel der Referenzzinssatz bis 2020 gesunken ist. Nun sind die Kosten so sehr gestiegen, dass auch unsere Mieten wieder erhöht werden müssen.

Die FGZ hat zuerst darauf verzichtet, ihre Mieten im Jahr 2023 zu erhöhen. Der FGZ war es möglich, die Kostenanstiege eine Weile zu überbrücken. Da die Teuerung und auch die Hypothekarzinsen weiter steigen, spürt dies die FGZ in Form von höheren Unterhaltskosten sowie bei den Finanzierungskosten. All diese Kosten werden über die Mieten finanziert, die nun entsprechend erhöht werden müssen. Nur so kann die FGZ langfristig auf einer stabilen finanziellen Grundlage stehen.

Mit dieser Mietzinserhöhung per 1. Mai 2024 liegt die neue FGZ-Kostenmiete weiterhin deutlich unter der maximalen Kostenmiete, welche die Stadt Zürich vorgibt und kontrolliert.

Darf die FGZ als gemeinnützige Wohnbauträgerin ihre Mieten erhöhen?

Ja, wir berechnen unsere Miete mit der Kostenmiete-Formel der Stadt Zürich (siehe Darstellung oben). Solange unsere Mietzinse unter der maximal zulässigen Kostenmiete gemäss Formel der Stadt Zürich liegt, ist eine Mietzinserhöhung zulässig. Weil mit dem Gebäudeversicherungswert und dem Referenzzinssatz nun 2 Werte gestiegen sind, darf die FGZ die Mieten erhöhen.

Wie teuer wird meine Miete?

Die Verwaltung berechnet zurzeit die neuen Mieten für jede Siedlung der FGZ.

Wann steigt meine Miete?

Die neuen Mietzinse sind ab dem 1. Mai 2024 fällig.

Wo und wann erfahre ich, wie hoch meine neue Miete ist?

Im Januar 2024 erhalten Sie ein offizielles Mietzinsänderungsschreiben mit Ihrem neuen Mietzins.

Steigen die Mieten in allen Siedlungen gleich viel?



Nein, da die Verhältnisse zwischen Anlagekosten und Gebäudeversicherungswerten in den Siedlungen unterschiedlich sind, ergeben sich unterschiedliche Mietzinserhöhungen. Das Niveau der Kostenmiete soll in allen Etappen in etwa gleich hoch sein.

Wie geht es weiter?

Leider gehen wir aktuell davon aus, dass in der näheren Zukunft weitere Mieterhöhungen nötig werden. Vorstand und Verwaltung erhöhen die Mieten aber immer in Abwägung der benötigten Einnahmen und der sozialen Verträglichkeit.

Wo kann ich mich bei weiteren Fragen melden?

Sie können sich jederzeit an die FGZ-Verwaltung wenden unter verwaltung@fgzzh.ch oder 044 456 15 00.