

Fragen und Antworten zur Mietzinserhöhung

Wie berechnet die FGZ ihre Mieten?

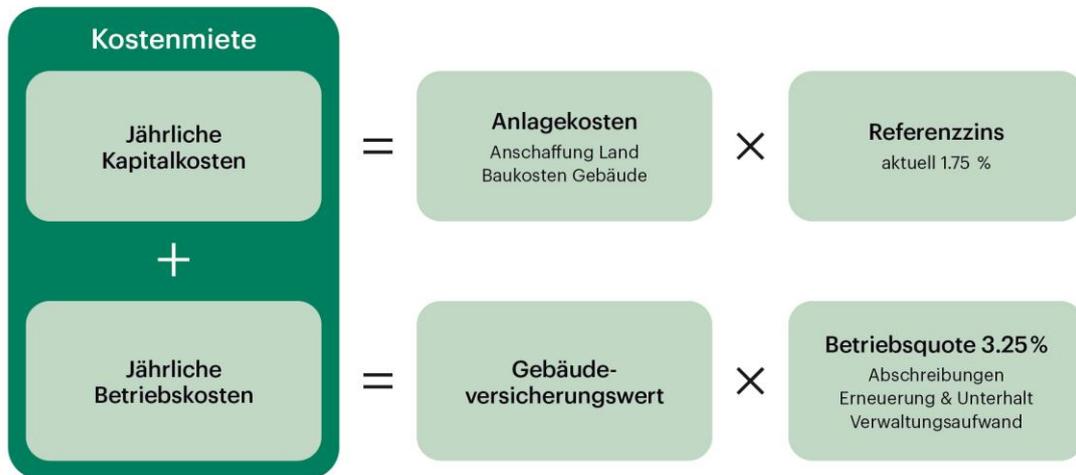
Wir sind eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Das bedeutet, dass bei uns die Kostenmiete gilt.

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.

In den Jahren 2023 und 2024 sind die Gebäudeversicherungswerte aufgrund der Bauteuerung um gut 15% gestiegen.

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 stieg im Jahr 2023 um 0,5% und liegt seit Dezember 2023 bei 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 die Mieten erhöhen?

Die Kostenmiete muss die Kosten der FGZ decken. Auch nach dem im Mai 2024 durchgeführten ersten Erhöhungsschritt deckt die verlangte Miete die Kosten langfristig nicht mehr.

Die Mieten sind aktuell noch weit unter der maximalen städtischen Kostenmiete und für viele unserer Mieter/innen tiefer als zum Zeitpunkt ihres Einzugs. Denn in den letzten Jahren hat die FGZ wiederholt die Mieten gesenkt, da zum Beispiel der Referenzzinssatz bis 2020 gesunken ist.

Der FGZ ist es dank Reserven möglich, Kostenanstiege eine Weile zu überbrücken. Langfristig ist das aber nicht möglich und nicht zu verantworten. Da die Teuerung und auch die Hypothekarzinsen auf ein höheres Niveau gestiegen sind, hat dies auch bei der FGZ höhere Unterhalts- und Finanzierungskosten zur Folge. All diese Kosten werden über die Mieten finanziert, die deshalb nun wie angekündigt ein zweites Mal erhöht werden müssen. Nur so kann die FGZ langfristig auf einer stabilen finanziellen Grundlage stehen.

Die FGZ hat sich zu einer schrittweisen Mietzinserhöhung entschieden, um die Mitglieder nicht unnötig oder zu schnell zu sehr zu belasten. Nach eingehender Prüfung der Kostenentwicklung ist die FGZ zum Schluss gekommen, dass ein zweiter Erhöhungsschritt in diesem Umfang unumgänglich ist. Dieser wird auf November 2024 umgesetzt.

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. Mit der Mietzinsanpassung per November 2024 liegt die FGZ weiterhin 7% unter der maximal zulässigen Kostenmiete.

Wann steigt meine Miete?

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

Steigen die Mieten in allen Siedlungen gleich viel?

Nein, in diesem zweiten Erhöhungsschritt wurde auch eine anstehende Bereinigung der Datengrundlagen in Bezug auf die Gewerbeflächen in den Siedlungen durchgeführt. Deshalb fallen die Erhöhungen leicht unterschiedlich aus. Das Niveau der Kostenmiete soll in allen Etappen grundsätzlich gleich hoch sein.



Wie geht es weiter?

In der näheren Zukunft können je nach Kostenentwicklung weitere Mieterhöhungen nötig werden. Vorstand und Verwaltung erhöhen die Mieten aber immer in Abwägung der benötigten Einnahmen und der sozialen Verträglichkeit und prüfen deren Notwendigkeit genau.

Wo kann ich mich bei weiteren Fragen melden?

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