

## Fragen und Antworten zu unseren Mietzinsen

### Wie berechnet die FGZ ihre Mieten?

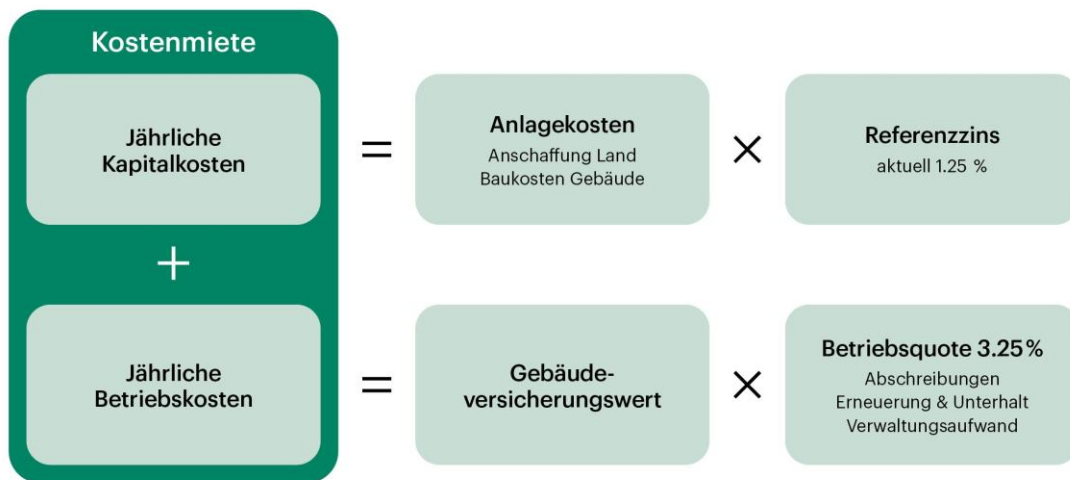
Wir sind eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Das bedeutet, dass bei uns das Prinzip der Kostenmiete gilt.

### Was ist eine Kostenmiete?

Bei der Berechnung der Mieten berücksichtigt die FGZ die heutigen Kosten und die zu erwartende Kostenentwicklung. Mit der Kostenmiete werden nur die Kapitalzinsen, 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 maximal zulässige Kostenmiete. Steigen ein oder mehrere Werte, steigt die maximale Kostenmiete.



Die Mietzinsen in der FGZ liegen unter der maximal zulässigen 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 und sank 2025 wieder, aktuell liegt er bei 1.25%.

## **Wie wird die Betriebsquote bestimmt?**

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

## **Warum musste die FGZ die Mieten 2024 erhöhen?**

Die Mieten in der FGZ müssen die Kosten decken. 2024 sind diese deutlich gestiegen – vor allem wegen der Teuerung und gestiegener Hypothekarzinsen.

Eine erste Erhöhung im Mai reichte nicht aus, um die Kosten langfristig zu decken. Deshalb war im November ein zweiter Schritt nötig. Zwar konnte die FGZ einen Teil der Mehrkosten vorübergehend mit Reserven abfedern, auf Dauer war das aber nicht möglich.

Die Erhöhung erfolgte bewusst in 2 Schritten, um die Belastung für die Mitglieder zu verteilen.

## **Warum hat die FGZ 2025 ihre Mieten nicht gesenkt, als der Referenzzinssatz sank?**

Die FGZ musste im Mai und November 2024 ihre Mieten erhöhen, da die Mieteinnahmen ihre Kosten nicht mehr gedeckt haben. Das hatte vor allem 2 Gründe: Die Teuerung und die gestiegenen Hypothekarzinsen. Sprich: Der Referenzzinssatz macht nur einen Teil der Gleichung aus. Die Teuerung etwa hat nicht nachgelassen. Zudem beinhalten unsere Kosten auch Sanierungen. Da bei der FGZ viele (Gross-)Sanierungen anstehen, ist eine Mietzinssenkung derzeit nicht möglich. Unsere Mieten liegen weiterhin unter der zulässigen Kostenmiete der Stadt Zürich – wir bleiben auch künftig so günstig wie möglich.

## **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.

## **Wo kann ich mich bei weiteren Fragen melden?**

Sie können sich jederzeit an die FGZ-Verwaltung wenden: [verwaltung@fgz.ch](mailto:verwaltung@fgz.ch) / 044 456 15 00.