

## Häufigste Fragen und Antworten (FAQ)

Mietzinsanpassung 2024

Hunziker Areal: Freitragende Wohnungen

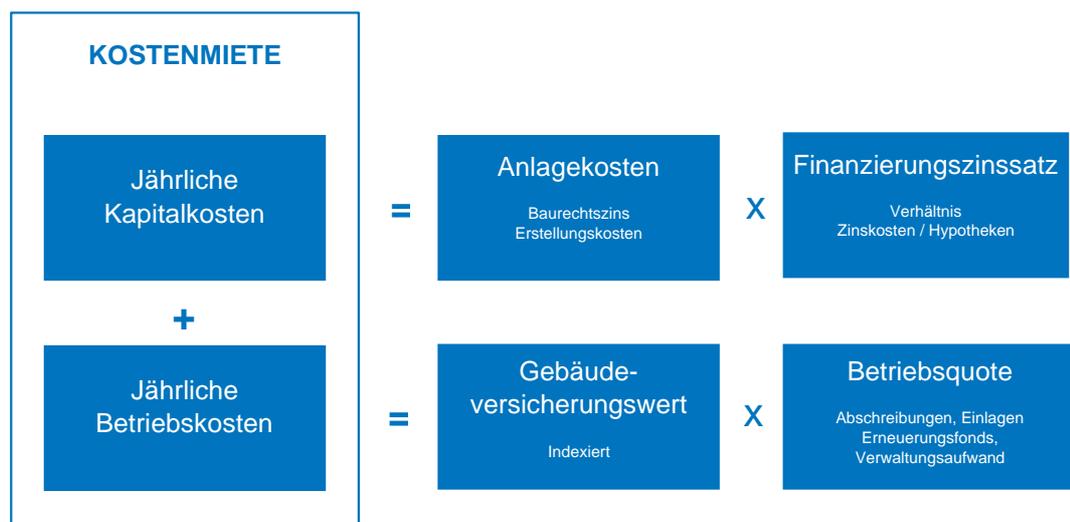
<b>1. Mietzinsberechnung</b>	2
1.1. Wie berechnen sich die Mieten?	2
1.2. Wo erfahre ich mehr zur Kostenmiete?	2
1.3. Wie ist die Gebäudeversicherungssumme festgelegt?	3
1.4. Wie ist der Referenzzinssatz festgelegt?	3
1.5. Warum ist die effektive Verzinsung der Hypotheken und Darlehen relevant?	3
1.6. Wie ist die Betriebsquote festgelegt?	3
1.7. Weshalb liegt die Betriebsquote im Hunziker Areal bei 3.5?	3
1.8. Was ist mit freitragender und subventionierter Wohnung gemeint?	3
<b>2. Mietzinsanpassung</b>	4
2.1. Warum steigen die Mieten?	4
2.2. Hängen Mietzinserhöhung und das Projekt Thurgauerstrasse zusammen?	4
2.3. Wo erfahre ich mehr zur Erhöhung des GVZ?	5
2.4. Mit welchen Werten berechnen sich die neuen Mieten?	5
2.5. Um wieviel erhöhen sich die Mieten bei mehr als wohnen?	5
2.6. Per wann steigen die Mieten?	5
2.7. Wann erhalte ich die Einzahlungsscheine für die neue Miete?	5
2.8. Wo und wann erfahre ich, wie hoch meine neue Miete ist?	5
2.9. Darf mehr als wohnen die Mieten um so viel erhöhen?	6
2.10. Kann mehr als wohnen nicht auf die Mietzinserhöhung verzichten?	6
2.11. Was heisst «Höchstzulässige Mietzinssumme nicht ausgeschöpft»?	6
2.12. Was kann ich tun, wenn ich die neue Miete nicht stemmen kann?	6
<b>3. Inkrafttreten und Rechtsmittel</b>	7
3.1. Ab wann gilt die Mietzinsanpassung?	7
3.2. Gelten die Änderungen auch für das Hobelwerk?	7
3.3. Welche Rechtsmittel habe ich, wenn ich nicht einverstanden bin?	7
<b>4. Fragen</b>	8
4.1. Wohin kann ich mich bei Fragen wenden?	8

## 1. Mietzinsberechnung

### 1.1. Wie berechnen sich die Mieten?

Bei der Baugenossenschaft mehr als wohnen bezahlen Wohnungsmieter\*innen eine Kostenmiete. Aus den Mieteinnahmen entstehen keine Gewinne und Wohnungsmieter\*innen bezahlen nur die effektiv anfallenden Kosten. Wie das genau funktioniert, hat die Stadt Zürich im [Kostenmietmodell](#) verbindlich festgelegt. Für die Berechnung der Mieten sind hauptsächlich bedeutend: Gebäudeversicherungswert, Referenzzinssatz/Finanzierungszinssatz und Betriebsquote.

Die Betriebsquote berücksichtigt die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Verwaltung, Gebühren, Partizipation, Innovation und Kommunikation. Die untenstehende Grafik zeigt den Zusammenhang:



### 1.2. Wo erfahre ich mehr zur Kostenmiete?

[Kostenmietmodell – Stadt Zürich erklärt](#)

[Kostenmiete – Baugenossenschaft ABZ erklärt \(Video\)](#)

### 1.3. Wie ist die Gebäudeversicherungssumme festgelegt?

Die Gebäudeversicherungssumme entspricht der Summe, die es kosten würde, ein Gebäude wieder aufzubauen. Die Gebäudeversicherungssumme wird von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) periodisch neu geschätzt und ist an die Teuerung gekoppelt.

[GVZ-Index – Gebäudeversicherung Kanton Zürich erklärt](#)

### 1.4. Wie ist der Referenzzinssatz festgelegt?

Der Referenzzinssatz ist ein durchschnittlicher Zinssatz, mit dem in der Schweiz Hypotheken verzinst werden. Dieser wird jedes Vierteljahr vom Bundesamt für Wohnungswesen neu festgesetzt. Als Basis dient der hypothekarische Durchschnittszinssatz der Banken. Mit dem Referenzzinssatz – aktuell 1.75 % - verzinsen wir uns Eigenkapital.

[Hypothekarischer Referenzzinssatz – Bundesamt für Wohnungswesen erklärt](#)

### 1.5. Warum ist die effektive Verzinsung der Hypotheken und Darlehen relevant?

Unsere Hypotheken und Darlehen kosten uns mehr Geld (= effektive Verzinsung dieses Fremdkapitals), als wir mittels Referenzzinssatz auf die Mieten umlegen können. Daher dürfen wir hier anstelle des Referenzzinssatzes unseren effektiven Zinssatz verwenden. Dieser effektive Zinssatz ist seit der Mietzinsreduktion 2021 auf 1.965 % gesunken.

### 1.6. Wie ist die Betriebsquote festgelegt?

Die Betriebsquote ist durch die Stadt Zürich im Mietzinsreglement festgelegt. Sie umfasst sämtliche Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsaktivitäten sowie die weiteren Dienstleistungen im Rahmen des Betriebs. Standardmässig beträgt sie 3.25% des Gebäudeversicherungswertes.

[Wohnbauförderung - Stadt Zürich erklärt](#)

### 1.7. Weshalb liegt die Betriebsquote im Hunziker Areal bei 3.5?

Die Gebäudeversicherungswerte im Hunziker Areal sind im Vergleich zu anderen vergleichbaren Projekten eher tief festgelegt worden. Kanton und Stadt Zürich haben, um dies zu kompensieren, bereits früh die Betriebsquote von 3.5% festgelegt und diese kürzlich nochmals bestätigt.

### 1.8. Was ist mit freitragender und subventionierter Wohnung gemeint?

Unsere freitragenden (nicht-subventionierten) und subventionierten Wohnungen folgen den generellen Vermietungsvorgaben und dem Prinzip der Kostenmiete: Mietende zahlen nur die effektiv anfallenden Kosten und wir erzielen dauerhaft keine Gewinne. Subventionierte Wohnungen sind für Menschen mit geringem Einkommen vorgesehen und folgen zusätzlichen Richtlinien. Stadt und Kanton Zürich decken einen Teil der Kosten.

## 2. Mietzinsanpassung

- *Ursache für die Mietzinsanpassungen ist die Teuerung bei Bau, Finanzierung und Betrieb. Sie beeinflusst den Gebäudeversicherungs-Index und den Finanzierungssatz.*
- *Die Mietzinsanpassungen sind notwendig, damit mehr als wohnen weiterhin auf einer nachhaltigen und stabilen finanziellen Bilanz steht. Nur so kann sie künftigen Generationen günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen.*

### 2.1. Warum steigen die Mieten?

Die steigenden Mieten sind hauptsächlich der Bauteuerung geschuldet. Unsere Baugenossenschaft vermietet Wohnungen nach dem Zürcher Kostenmietmodell. Bestandteil dieses Modells ist u.a. die Gebäudeversicherungssumme, die via dem Gebäudeversicherungsindex (GVZ-Index) an die Teuerung gekoppelt ist.

Der GVZ-Index hat sich per 1.1.2023 von 1025 auf 1130 Punkte erhöht – eine Teuerung von 10.24 %. Erstmals seit 12 Jahren mussten deshalb per 1.1.2023 auch die Versicherungswerte erhöht werden. Per 1.1.2024 wurde der GVZ-Index nochmals angehoben, von 1130 auf 1190 Punkte – eine erneute Teuerung von 5.3 %. Diese Erhöhungen wirken sich nun entsprechend auf unsere Mieten aus.

Parallel zur Bauteuerung sind für unsere Baugenossenschaft folgende Positionen effektiv teurer geworden: Betrieb, Unterhalt, Verwaltung, Gebühren, Rückstellungen für Erneuerungen der Siedlungen.

Es ist unsere Verantwortung, mit den angepassten Mieten im Interesse unserer Genosschafter\*innen ausgeglichene Ergebnisse zu erwirtschaften. Damit erreichen wir, dass wir diese Mehrausgaben nicht für kommende Generationen in die Zukunft verschieben.

Des Weiteren hat die Bauteuerung weiter zugenommen, sodass denkbar ist, dass die Gebäudeversicherung den Index anfangs 2025 nochmals erhöhen wird.

### 2.2. Hängen Mietzinserhöhung und das Projekt Thurgauerstrasse zusammen?

Nein. Wir haben zwar im Sommer 2023 (mit ABZ und WBG als Team «Thuricum») den Zuschlag der Stadt Zürich für ein Baurecht an der Thurgauerstrasse erhalten; nach konsultativer Zustimmung der ausserordentlichen Generalversammlung Ende 2022 zur Teilnahme an dieser Ausschreibung. Den Entscheid zum Projekt selbst und einem dann notwendigen Baukredit wird der Vorstand an einer der nächsten Generalversammlungen beantragen. Die Mietzinse für die Thurgauerstrasse berechnen wir erst dann definitiv, wenn Anlagewert und Gebäudeversicherungswert des Projekts vorliegen.

Es besteht kein Zusammenhang mit der aktuellen Mietzinserhöhung. Diese ist hauptsächlich der Bauteuerung geschuldet. Parallel dazu stiegen unsere Kosten bei Betrieb, Unterhalt, Verwaltung, Gebühren und Renovierungs-Rückstellungen. Das bewegt den Gebäudeversicherungsindex (GVZ-Index) nach oben. Dieser fliesst zusammen mit dem jüngst zweifach angehobenen Referenzzinssatz in die Berechnung der neuen Mietzinse ein. Wir wollen mit angepassten Mieten ausgeglichene Ergebnisse in Sinne unsere Genossenschafter\*innen erwirtschaften und diese Mehrausgaben nicht für kommende Generationen in die Zukunft verschieben. Und da die Bauteuerung weiter zunimmt, ist eine weitere Mietzinserhöhung nicht auszuschliessen.

### 2.3. Wo erfahre ich mehr zur Erhöhung des GVZ?

[GVZ ab 2024: Medienmitteilung](#)

[GVZ ab 2023: Medienmitteilung](#)

[Wohnbau in der Stadt Zürich markant teurer - Stadt Zürich](#)

### 2.4. Mit welchen Werten berechnen sich die neuen Mieten?

Die Baugenossenschaft mehr als wohnen berechnet die Mieten neu mit dem aktuellen Referenzzinssatz von 1.75%, der aktuellen höheren Verzinsung des Fremdkapitals sowie dem GVZ-Index von 1190 Punkten.

### 2.5. Um wieviel erhöhen sich die Mieten bei mehr als wohnen?

Mietzinserhöhungen hängen von verschiedenen Faktoren ab. Mieter\*innen erhalten die Information zur jeweiligen effektiven Erhöhung der Miete mit dem amtlichen Formular und dem Begleitschreiben, sowie diesem FAQ.

### 2.6. Per wann steigen die Mieten?

Hunziker Areal: Die Mietzinserhöhungen werden für freitragende Wohnungen per 1. August 2024 fällig. Die Mietzinserhöhungen für die subventionierten Wohnungen folgen voraussichtlich per 1. September 2024

### 2.7. Wann erhalte ich die Einzahlungsscheine für die neue Miete?

Die neuen Einzahlungsscheine lassen wir unseren Mieter\*innen zusammen mit dem amtlichen Formular und dem Begleitschreiben zukommen.

Mieter\*innen, welche die Mieten aktuell bereits über Lastschriftenverfahren oder DebitDirect begleichen, brauchen nichts zu unternehmen.

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

Wir informieren Mieter\*innen mindestens drei Monate vor der effektiven Anpassung der Nettomiete mittels eingeschriebenem Brief auf dem amtlichen Formular. Je nach Areal und Wohnungskategorie versenden wir die Informationen zwischen April und Oktober 2024.

**2.9. Darf mehr als wohnen die Mieten um so viel erhöhen?**

Ja. Unsere Baugenossenschaft berechnet Mieten nach dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich. Dabei beziehen wir neben dem Referenzzinssatz und der effektiven Verzinsung des Fremdkapitals auch die Gebäudeversicherungssumme mit ein. Da sich beide Werte mehrfach erhöht haben, ergibt sich eine höhere Mietzinsanpassung.

**2.10. Kann mehr als wohnen nicht auf die Mietzinserhöhung verzichten?**

Nein. Die Kosten steigen für unsere Baugenossenschaft real. Mit dem Einhalten der Kostenmiete stellen wir sicher, dass wir Ausgaben nicht zu Ungunsten kommender Generationen einfach in die Zukunft aufschieben.

**2.11. Was heisst «Höchstzulässige Mietzinssumme nicht ausgeschöpft»?**

Die bedeutet, dass unsere Baugenossenschaft die Mieten im Hunziker Areal bei Bedarf noch mehr erhöhen kann – freilich innerhalb der Kostenmiete.

**2.12. Was kann ich tun, wenn ich die neue Miete nicht stemmen kann?**

Wer durch Mietzinsanpassungen nachweislich in finanzielle Engpässe gerät, meldet sich nach Erhalt der offiziellen Mietzinserhöhung bei uns.

Die Ansprechperson findet sich unter Ziffer 4.1.

### 3. Inkrafttreten und Rechtsmittel

#### 3.1. Ab wann gilt die Mietzinsanpassung?

Hunziker Areal: Die Änderungen treten für bereits bestehende Mietverhältnisse der freitragenden Wohnungen ab 1. August 2024 in Kraft und für die subventionierten Wohnungen voraussichtlich ab 1. September 2024.

#### 3.2. Gelten die Änderungen auch für das Hobelwerk?

Auch im Hobelwerk wurden die Gebäudeversicherungswerte erhöht. Da die definitive Bauabrechnung noch aussteht, ist das Vorgehen nicht dasselbe.

#### 3.3. Welche Rechtsmittel habe ich, wenn ich nicht einverstanden bin?

Sobald wir das amtliche Formular mit der konkreten Mietzinsanpassung zugestellt haben, steht Mieter\*innen der Rechtsweg offen. Die Rechtsmittelbelehrung findet sich auf dem Begleitschreiben.

Zu beachten:

- Die Netto-Mietzinse berechnen sich nach dem Modell der Kostenmiete. Jede Mietzinsanpassung ist daher durch die zuständige Wohnbauförderungsbehörde überprüft und die Netto-Mietzinse somit behördlich kontrolliert. Die Bereitstellung unserer Wohnungen ist zudem von der öffentlichen Hand gefördert. Daher können Mieter\*innen eine Mietzinsanpassung nicht bei der Schlichtungsstelle (Art. 253b Abs. 3 OR) anfechten, sondern innert 30 Tagen hier:
  - Nicht-subventionierte / freitragende Wohnungen:  
Finanzdepartement der Stadt Zürich, Fachstelle gemeinnütziges Wohnen, Werdstrasse 75, 8036 Zürich
  - Subventionierte Wohnungen:  
Amt für Wirtschaft, Fachstelle Wohnbauförderung, 8090 Zürich

Die Eingabe muss einen Antrag mit Begründung enthalten sowie Kopien des Mietvertrags und der offiziellen Mietzinsanpassung.

- Zudem bringt jede Anfechtung einen hohen administrativen Aufwand für unsere Baugenossenschaft mit sich. Administrativer Aufwand muss durch Mietzinseinnahmen gedeckt werden. So kann erhöhter administrativer Aufwand zu Mieterhöhungen führen.

## 4. Fragen

### 4.1. Wohin kann ich mich bei Fragen wenden?

Bei administrativen Fragen wenden Mieter\*innen sich bitte an unseren Bewirtschafter Pascal Meier: 044 325 40 47, [pascal.meier@mehralswohnen.ch](mailto:pascal.meier@mehralswohnen.ch).