



An die Hausvereine der Wogeno

An alle Mieter:innen der Wogeno

Website

Zürich, 30. Oktober 2023

REFERENZZINSSATZ UND MIETZINSE

Liebe Hausgemeinschaften und Mieter:innen der Wogeno Zürich
Geschätzte Mitglieder der Hausvereine

Im Juni 2023 wurde der neue Referenzzinssatz vom Bundesamt für Wohnungswesen publiziert: er liegt neu bei 1.50%. Die Berechnungsbasis der aktuellen Wogeno-Mietzinse orientiert sich an einem Referenzzinssatz von 1.25% oder 1.75%.

Die Geschäftsstelle und der Vorstand haben alle Wogeno-Häuser in Bezug auf die Mietzins-situation untersucht, dabei hat der Vorstand entschieden:

Bei den Häusern, welche aktuell einen Referenzzinssatz von 1.25% aufweisen, wird der Referenzzinssatz auf 1.50% angepasst. Die Anpassung erfolgt per 1. März 2024. Bei den übrigen Häusern bleibt der Mietzins aktuell unverändert.

Ausnahmen bleiben Liegenschaften ohne Hausvereine oder vor kurzem erworbene Liegen-schaften, bei welchen noch keine absolute Mietzinsberechnung vorgenommen werden konnte sowie Liegenschaften, welche sich im Umbau befinden (dort wird der Mietzins nach Vorliegen der Bauabrechnung angepasst).

In Bezug auf die rechtliche Situation bei Mietzinsüberprüfungen bestehen innerhalb der Wogeno zwei Kategorien von Wohnungen:

Wohnungen mit Kontrolle durch die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen (Baurechts-Liegenschaften Ahornstrasse 27, 27a, Winterthurerstrasse 458/464/466; Felsenrainstras-se 82, Hellmutstrasse 5/7/9/15 & Hohlstrasse 82; Hohlstrasse 86a-c & Brauerstrasse 75; Hubenstrasse 67&69; Limmattalstrasse 216&218; Winzerhalde 5 /9/10).

Bei diesen Mietzinsen hat sich der Mietzins zwingend an den städtischen Reglementen, sprich der Kostenmiete nach WBF, zu orientieren (Anlagewert x Referenzzinssatz + Bau-rechtszins + Gebäudeversicherungswert x 3,25% Betriebsquote).

Seite 2/2

Alle übrigen Wohnungen der Wogeno unterstehen den Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 269 ff.) und werden im Streitfall durch die örtlich zuständige Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen beurteilt.

Alternativ unterstellen sich viele Genossenschaften für alle ihre Liegenschaften freiwillig dieser behördlichen Kontrolle.

Die heute bestehenden Netto-Mietzinse sind beim aktuellen Referenzzinssatz von 1.50% unterhalb der höchstzulässigen Grenze gemäss der Kostenmiet-Berechnung nach Wohnbauförderung.

Wie ihr vielleicht vernommen habt, haben sich per Januar 2023 die Gebäudeversicherungswerte der GVZ (Gebäudeversicherung Kanton Zürich) erhöht. Der Gebäudeversicherungswert ist ein Bestandteil der Mietberechnung und hat einen entsprechenden Einfluss auf die Höhe der Mieten. Der Vorstand der Wogeno wird bis voraussichtlich Ende 2023 entscheiden, ob und in welcher Höhe die Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte auf die Mieten überwältzt wird. Wir werden euch transparent informieren, sobald ein Entscheid gefällt wurde.

Im Namen von Geschäftsstelle und Vorstand bedanken wir uns bei euch für eure Akzeptanz unserer Überlegungen und sind überzeugt, im Sinne der ganzen Genossenschaft zu handeln.

Wir wünschen euch gute Herbsttage.

Herzliche Grüsse

Wogeno Zürich


Anita Wyman
Präsidentin


Anita Schlegel
Geschäftsleitung

- Geht an:
- Alle Hausvereine der Wogeno Zürich
 - Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen, Postfach, 8036 Zürich
 - Alle Mitglieder via News auf der Webseite