

Wie berechnet die LBG Höngg 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 LBG Höngg die heutigen Kosten und die zu erwartende Kostenentwicklung. Mit der Kostenmiete werden lediglich die Zinsen auf dem Fremdkapital, die Baurechtszinsen, die Unterhalts- und Verwaltungskosten beglichen sowie die Rückstellungen für die Erneuerung und die Abschreibung der Liegenschaften sichergestellt. Dies führt im Vergleich zu den Mieten von renditeorientierten Vermietern zu deutlich günstigeren Mietzinsen.

Wie setzt sich die Kostenmiete zusammen?

Die Stadt Zürich gibt den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften wie der LBG Höngg vor, wie hoch die Miete maximal sein darf (siehe Formel unten). Nebst dem von der Stadt Zürich (Baurechtsgeberin für die Liegenschaften «Rütihof» und «Regensdorferstrasse») periodisch neu festgelegten Baurechtszins fliessen Anlagekosten, Referenzzinssatz, Gebäudeversicherungswert und die Betriebsquote in diese Berechnung ein. Sinkt einer oder mehrere dieser Werte, sinkt die maximale Kostenmiete. Steigt einer oder mehrere Werte, steigt die maximale Kostenmiete.

Maximal zulässige Kostenmiete

$$\begin{aligned} \text{Kapitalkosten} &= \text{Anlagekosten} \times \text{Referenzzinssatz} + \text{Baurechtszins} \\ &\quad (\text{Anlagewert} \quad (\text{aktuell } 1,75 \% \\ &\quad \text{Liegenschaften)}) \\ &+ \\ \text{Betriebskosten} &= \text{Gebäudeversicherungswert} \times \text{Betriebsquote} \\ &\quad (\text{aktuell } 3,25 \%) \end{aligned}$$

Die Mietzinsen in den Liegenschaften der LBG Höngg sind seit langer Zeit tiefer als die maximal zulässige Kostenmiete. Dies ist vor allem auf tiefe Verwaltungskosten und günstige langfristige Finanzierungen auf dem verhältnismässig moderaten Fremdkapital zurückzuführen.

Wie wird der Gebäudeversicherungswert festgelegt?

Der Gebäudeversicherungswert entspricht der Summe, die es kosten würde, ein Gebäude wieder aufzubauen. Sie wird von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) periodisch neu geschätzt und ist an die Teuerung gekoppelt. In Perioden mit einer Bauteuerung, steigen die Gebäudeversicherungswerte.

Die Preise im Baubereich sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Als Folge davon wurden die Gebäudeversicherungswerte per 01.01.2023 um gut 10 % und per 01.01.2024 nochmals um mehr als 5 % erhöht.

Worauf basiert der Referenzzinssatz?

Der Referenzzinssatz ist ein durchschnittlicher Zinssatz zu dem in der Schweiz Hypotheken verzinst werden. Dieser wird vierteljährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) neu festgesetzt. Als Basis dient der hypothekarische Durchschnittssatz der Banken. Werden Hypotheken auf Grund steigender Zinsen teurer, steigt der Referenzzinssatz mit einer gewissen Verzögerung an.

Der Referenzzinssatz wurde per 02.06.2023 von 1,25 % auf 1,50 % und am 02.12.2023 auf 1,75 % erhöht.

Wie wird die Betriebsquote bestimmt?

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

Warum muss die LBG Höngg die Mieten erhöhen?

Die Kostenmiete muss die der LBG Höngg anfallenden Kosten decken. Durch die Teuerung der letzten Jahre und die angestiegenen Hypothekarzinsen vermögen die bisherigen Mietzinse die Kosten nicht mehr voll zu decken. Im Anschluss an die grosszyklische Sanierung der Liegenschaften «Rütihof» im Jahre 2017 hat die LBG Höngg auf eine Erhöhung der Mieten verzichtet; bei der Liegenschaft Regensdorferstrasse wurden die Mieten per 01.10.2017 um 5 % reduziert.

Trotz kontinuierlich steigenden Kosten hat die LBG Höngg im Gegensatz zu vielen anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern im Jahre 2023 auf eine Erhöhung der Mietzinsen verzichtet. Die anfallenden betrieblichen Kosten und die Hypothekarzinsen verharren unverändert auf hohem Niveau. Zudem ist die LBG Höngg gezwungen, auf Grund der deutlich angestiegenen Gebäudeversicherungswerte höhere Rücklagen in den Erneuerungsfonds zu tätigen. Alle diese Aufwendungen müssen über die Mieten finanziert werden; deshalb wird eine im Quervergleich mit verschiedenen Wohnbaugenossenschaften moderate Mietzinserhöhung per 01.10.2024 unumgänglich. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die finanziellen Verhältnisse bei der LBG Höngg weiterhin und auf lange Sicht auf einer stabilen Grundlage bewegen.

Nach der auf den 01.10.2024 vorgesehenen und in Kraft tretenden Mietzinserhöhung liegen die neuen Kostenmieten bei den Liegenschaften der LBG Höngg weiterhin unter der maximalen Kostenmiete, welche die Stadt Zürich vorgibt und kontrolliert.

Darf die LBG Höngg als gemeinnützige Wohnbauträgerin ihre Mieten erhöhen?

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

Ab wann gilt die neue Miete?

Die neuen Mietzinse gelten ab dem 01. Oktober 2024

Wie und wann erfolgt die Information an die Mieterinnen und Mieter über die Höhe des neuen Mietzinses?

Die offiziellen Mietzinsänderungsschreiben mit den neuen Mietzinsen werden den Mieterinnen und Mietern bis spätestens anfangs Juni 2024 per Post zugestellt. Am 07. Mai 2024 findet zudem eine Mieterversammlung im Restaurant Grünwald, 8049 Zürich, statt.

Wer erteilt Auskunft bei weiteren Fragen?

Wenden Sie sich an die Verwaltung der LBG Höngg bei der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Mattenhof 25, 8051 Zürich unter lbghoengg@sunnigehof.ch oder Telefon 044 317 20 20.