

An die Hausvereine der Wogeno

An alle Mieter:innen der Wogeno

Webseite

Zürich, 30. August 2024

MIETZINSERHÖHUNG PER 1. DEZEMBER 2024

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

In den letzten zwei Jahren wurde der Gebäudeversicherungswert der Liegenschaften aufgrund der gestiegenen Baukosten zweimal angepasst. Erstmals erhöhte sich der Index per 1. Januar 2023 von 1025 auf 1130 Punkte, dann per 1. Januar 2024 von 1130 auf 1190 Punkte. Trotz dieser Erhöhungen hat der Vorstand bis dato keine dieser zwei Erhöhungen den Mieter:innen weitergegeben. Wir haben bereits in unserem Schreiben vom 30. Oktober 2023 darauf hingewiesen, dass wir die Mietzinse aufgrund der Baukostenteuerung überprüfen werden.

Die Geschäftsstelle und der Vorstand haben die finanzielle Situation wie auch die Mietzins-situation untersucht, und dabei hat der Vorstand entschieden:

- Bei den Häusern, die nach der Wogeno-Kostenmiete berechnet sind und einen Gebäudeversicherungsindex von 1025 ausweisen, wird der Index auf 1190 Punkte angepasst. Die Anpassung erfolgt per 1. Dezember 2024.
- Ausnahmen bleiben Liegenschaften ohne Hausvereine oder vor kurzem erworbene Liegenschaften, 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; Felsenrainstrasse 82, Hellmutstrasse 5/7/9/15 & Hohlstrasse 82; Hohlstrasse 86a-c & Brauerstrasse 75; Hubenstrasse 67&69; Limmattalstrasse 216&218; Winzerhalde 5 /9/10).

Seite 2/2

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

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 1.75% und einem Gebäudeversicherungsindex von 1190 Punkten unterhalb der höchstzulässigen Grenzen gemäss der Kostenmiet-Berechnung nach Wohnbauförderung.

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 eine gute Rest-Sommerzeit.

Herzliche Grüsse

Wogeno Zürich


Anita Wymann
Präsidentin


Anita Schlegel
Geschäftsleiterin

Geht an:

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