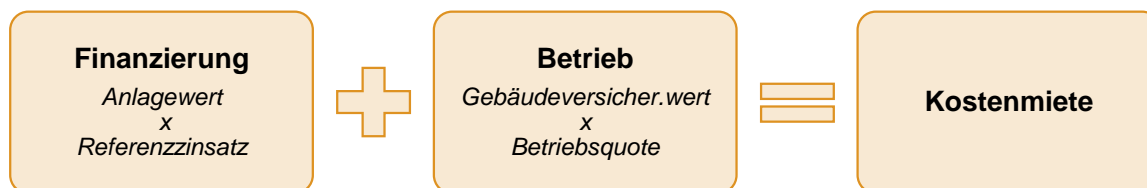


Infoblatt zur Berechnung unserer Mietzinsen

Als gemeinnütziger Wohnbauträger vermietet die BGZ ihre Wohnungen zur Kostenmiete. Das bedeutet, dass die Mieten nur so hoch sind, dass die dafür anfallenden Kosten gedeckt werden. Im Mietzinsreglement der Stadt Zürich ist festgelegt, wie die Kostenmiete berechnet wird.



Die Kostenmiete ermittelt sich aus den Kosten für die Finanzierung und den Kosten für den Betrieb. Zusammengerechnet ergibt sich daraus die maximale Mietzinssumme pro Jahr:

Der erste Teil, die **Finanzierung**, deckt alle Kosten, die für das Land, den Bau und für wertvermehrende Investitionen anfallen.

Als **Anlagewert** werden die Erstellungskosten oder der Kaufpreis eines oder mehrerer Gebäude bzw. einer Siedlung verstanden. Dieser Wert bleibt in der Regel während der gesamten Lebensdauer eines Objekts unverändert und wird nicht an den Marktwert angepasst, wodurch im Laufe der Zeit die Mietzinsen im Vergleich zu den Marktmieten immer günstiger werden. Eine Erhöhung des Anlagewertes erfolgt nur nach grösseren, wertvermehrenden Renovationsarbeiten bzw. für jenen Teil der Kosten, welcher nicht über den Erneuerungsfonds finanziert werden kann. Dieser Teil wird dem bisherigen Anlagewert zugeschrieben, was zu einer Mietzinserhöhung führt.

Der **Referenzzinssatz** ist massgebend für die Bestimmung der Finanzierungskosten und wird ermittelt aus dem durchschnittlichen Zinssatz aller in der Schweiz gewährten Hypothekarkredite. Das Bundesamt für Wohnungswesen publiziert vierteljährlich den Referenzzinssatz sowie den zugrundeliegenden Durchschnittzinssatz.

Der zweite Teil, der **Betrieb**, deckt alle laufenden Kosten, die für die Verwaltung, den Unterhalt und den Betrieb der Siedlungen anfallen, wie zum Beispiel Reparaturen, Abschreibungen, Einlagen in den Erneuerungsfonds und Löhne. Für die Berechnung der Betriebskosten wird der Gebäudeversicherungswert mit der **Betriebsquote** gem. Mietzinsreglement der Stadt Zürich (3.25%) multipliziert.

Der **Gebäudeversicherungswert** wird durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ aufgrund von Baukostenabrechnungen und dem jeweiligen Ausbaustandard festgelegt. Hierbei handelt es sich um die geschätzten Wiederherstellungskosten, die anfallen würden, wenn ein Gebäude beispielsweise wegen eines Grossbrandes zerstört würde. Der Gebäudeversicherungsindeindex wird gemäss dem Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst, was bei einer Erhöhung zu höheren Gebäudeversicherungswerten und in der Folge zu einer Mietzinserhöhung führt.

Für die Anfechtungen von Mietzinsen, die nach dem Modell der Kostenmiete ermittelt wurden, ist innert 30 Tage nach Erhalt der Mietvertragsänderung, ein schriftliches Begehren an die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen des Finanzdepartementes der Stadt Zürich (Stadt Zürich, Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen, Postfach, 8036 Zürich) einzureichen.

Berechnungsbeispiel mit aktuellen Werten:

		Vor Mietzins- anpassung	Veränderung	Nach Mietzins- anpassung
Berechnung der Kostenmiete pro Siedlung				
Finanzierung				
Anlagewert	A1	10'900'815		10'900'815
Referenzzinssatz	A2	1.25%	+ 20.00%	1.50%
Total Finanzierung	A1 x A2 = X	136'260	+ 20.00%	163'512
Betrieb				
Gebäudeversicherungswert	B1	10'336'117	+ 10.24%	11'394'939
GVZ-Versicherungsindex		1025	+ 10.24%	1130
Betriebsquote	B2	3.25%		3.25%
Total Betrieb	B1 x B2 = Z	335'924		370'336
Kostenmiete	X + Z	472'184	+ 13.06%	533'848
Auswirkung auf die einzelne Wohnung				
Beispiel:				
4½-Zimmerwohnung	pro Monat	1'804	+ 13.06%	2'040

Die Umlage der Kostenmiete der gesamten Siedlung auf die einzelnen Wohnungen erfolgt nach einem bestimmten, von der Stadt Zürich festgelegten Schlüssel (Punktesystem).

Zimmerzahl ohne Küche/Bad/WC	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Punkte pro Wohnung	5.5	6	6.5	7.5	8	9	9.5	10.5	11.5	12.5