



An die Hausvereine der Wogeno

An alle Mieter*innen der Wogeno

Webseite

Zürich, 3. April 2020

ZINSSÄTZE UND MIETZINSE

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

Im März 2020 wurde der neue Referenzzinssatz vom Bundesamt für Wohnungswesen publiziert: Er liegt neu bei 1,25%. Die Berechnungsbasis der aktuellen Wogeno-Mietzinse orientiert sich an einem Stand Referenzzinssatz von 2%.

Es sind zwischenzeitlich vereinzelte Mietzinssenkungsbegehren bei uns eingegangen.

Von Genossenschafts- und Vorstands-Seite bleibt das Ziel unverändert:

- + *Häuser die heute schon nach Kostenmiete berechnet sind (wenige Neubauten und neu gekaufte Häuser) erhalten selbstverständlich eine Senkung. Der Grundsatz gilt: kein Mietzins der Wogeno liegt über der höchstzulässigen Mieten nach Kostenmiete WBF.*
- + *Häuser mit nach Wogeno-Statuten berechneten Mietzinsen sollen die Kostenmiete nach Wohnbauförderung/WBF nicht übersteigen.*

Geschäftsleitung und Vorstand haben alle Wogeno-Häuser in Bezug auf die Mietzinssituation untersucht und haben entschieden:

Bei allen Liegenschaften werden die Netto-Mietzinse per 1. Juli 2020 um ¼% gesenkt und entsprechend angepasst.

Ausnahmen sind einzig Liegenschaften ohne Hausverein oder neu gekaufte Liegenschaften, bei denen noch keine absolute Mietberechnung nach Kauf oder Erstellung vorgenommen worden ist.

Bei diesem Entscheid hat sich der Vorstand am Prinzip der Gleichbehandlung aller Mietverhältnisse orientiert. Mit der Senkung um 0,25% wird die bisherige Ausgangslage erhalten – gleichzeitig werden keine neuen Fakten im Hinblick auf das neue Mietzinsmodell geschaffen. Die Mietzinsen bleiben stabil.

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

1. Wohnungen mit Kontrolle durch das Büro für Wohnbauförderung (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).
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).
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. Dies ist im Prozess der Mitwirkung Absicht und Ziel des Vorstandes und eine künftige Generalversammlung hat darüber zu befinden.

Sämtliche heute bestehenden Netto-Mietzinse sind auch beim aktuellen Referenzzinssatz von 1,25% unterhalb der höchstzulässigen Grenzen gemäss der Kostenmiet-Berechnung nach Wohnbauförderung (Formel ist oben angegeben). Alle Vorgaben der Wohnbauförderung sind vollständig eingehalten. Jedoch wäre die Kostenmiete nach Wogeno-Statuten tiefer (bei der Neuberechnung auf der Referenzzinsbasis 1,25% zu Wogeno-Kosten-Mietzins-Senkungen von 930'000 CHF führen). Dieser Ertragsrückgang ist für die Genossenschaft nicht verkraftbar.

Im Namen von Geschäftsstelle und Vorstand danken wir euch für die Akzeptanz der beschriebenen Überlegungen und versichern euch, im Sinne der ganzen Genossenschaft zu handeln.

Wir wünschen Euch – aus aktuellem Anlass – vor allem gute Gesundheit und Zuversicht auf Euren Wegen. Und einen guten Start in den Frühling.

Herzliche Grüsse

Wogeno Zürich



Adrian Rehmann, Präsident



Anita Schlegel, Geschäftsleiterin

Geht an: > Alle Hausvereine der Wogeno Zürich
> Büro für Wohnbauförderung, Werdstrasse 75, 8036 Zürich
> Alle nicht wohnenden Mitglieder (Neuigkeiten Webseite)