



An die von der Stadt Zürich
unterstützten Wohnbauträgerschaften des
gemeinnützigen Wohnungsbaus

Zürich, 6. September 2023 / vak

Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte per 1. Januar 2024; Auswirkungen für die dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich unterstellten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Zürcher Index der Wohnbaupreise stieg im Zeitraum von April 2022 bis April 2023 um 5.5 Prozent auf 1190.9 Punkte (Vorjahr: 1128.6). Damit ist der Index zum zweiten Mal in Folge innerhalb eines Jahres überdurchschnittlich angestiegen. Die Rohbaukosten waren dabei wichtigster Treiber des Preisanstiegs. Mit Verfügung vom 10. Juli 2023 gab die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich deshalb einen erneuten **Anstieg des Versicherungsindex per 1. Januar 2024 von heute 1130 auf neu 1190 Punkte** (Basisjahr 1939: 100 Punkte) bekannt.

Der auf dem Versicherungsindex basierende Gebäudeversicherungswert ist ein zentraler Basiswert bei der Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme gemäss städtischem Mietzinsreglement. Gemäss Art. 4 Abs. 2 lit. b Mietzinsreglement sind Mietzinsanpassungen u. a. zu prüfen, wenn sich die Gebäudeversicherungswerte um mindestens 5 Prozent verändert haben. Die angezeigte – und nach der bereits erfolgten Erhöhung für das Jahr 2023 – nochmals rund 5.3-prozentige Erhöhung des Versicherungsindex per 1. Januar 2024, bzw. die daraus resultierende Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte bedeutet somit, dass **die dem Mietzinsreglement unterstellten Wohnbauträgerschaften eine entsprechende Prüfung vornehmen können.**

Bei einer allfälligen Mietzinserhöhung bitten wir Sie, wie auch schon in unserem Schreiben vom 7. November 2022 festgehalten, Folgendes zu berücksichtigen:

Unter Einhaltung der Fristen ist eine Erhöhung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin grundsätzlich zulässig.



2/2

Gemäss Art. 6 Mietzinsreglement sind sämtliche geplanten Mietzinsanpassungen der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen vor Bekanntgabe an die Mieterschaft mitzuteilen.

Die Erhöhung der Nettomiete ist den betroffenen Mieter*innen schriftlich anzuzeigen und zu begründen. Als Rechtsmittelinstanz ist die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen (ehemals Büro für Wohnbauförderung) anzuführen.

Für subventionierte Wohnungen mit Subventionsleistungen des Kantons gibt das Rundschreiben der kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung Auskunft.

Sollten gleichzeitig die Nebenkostenkontobeiträge oder -pauschalen erhöht werden, ist dafür gemäss Art. 5 Mietzinsreglement das amtliche Formular zu verwenden, da für Nebenkostenpositionen die Schlichtungsbehörde Anfechtungsinstanz ist.

Die Mietzinsanpassungen aufgrund des angepassten Gebäudeversicherungswertes sowie der Erhöhung des Referenzzinssatzes im Jahr 2023 belasten das Budget vieler Mietenden bereits substanziell. Vor diesem Hintergrund ersuchen wir Sie wiederum um eine sorgfältige Analyse der finanziellen Situation Ihrer Wohnbauträgerschaft vor dem Entscheid über Mietzinsanpassungen.

Wir danken Ihnen für die Beachtung des vorliegenden Rundschreibens und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung (Ansprechperson Thomas Gross, Telefon direkt 044 412 32 10 oder per E-Mail an wohnbauforderung@zuerich.ch).

Freundliche Grüsse

Karin Vasella-Kuhn
Fachstellenleiterin

Kopie an:

Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Fachstelle Wohnbauförderung

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Rechtsdienst

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich

Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Vorsteher Finanzdepartement

Departementssekretariat Finanzdepartement

Städtische Vertretungen in den Vorständen der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften

Amt für Städtebau, Stadtentwicklung, Amt für Hochbauten