



Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost
Gerichtsstrasse 4
8610 Uster
Tel 044 905 80 10
www.gewo.ch
info@gewo.ch

Reglement Mietzinsgestaltung

Reglement über Mietzinsen, Nebenkosten und Genossenschaftsbeiträge

Fassung vom 10. November 2023



I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1. Grundsätze zu den Mieten

1. Die Genossenschaft berechnet die Mietzinsen nach dem Grundsatz der genossenschaftlichen Kostenmiete. Namentlich sind dies:
 - Wohnungen
 - Schaltzimmer
 - Bastelräume
 - Räume für gewerbliche Nutzung mit besonderer Vereinbarung (z.B. Vorgabe öffentliche Hand)
2. Die Mietzinse von geförderten Wohnungen richten sich nach den Vorgaben der Subventionsgeber.
3. Für nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken bestimmte Mietobjekte z.B. für Wohnateliers kann eine Marktmiete festgelegt werden.
4. Die Marktmiete wird in der Regel angewendet für:
 - Räume für gewerbliche Nutzung
 - Bastelräume ohne genossenschaftlichen Wohnungsmietvertrag in gleicher Siedlung
 - Parkplätze in Unterniveau-Garagen
 - Parkplätze im Freien, Autounterstände und dergleichen
 - Mietobjekte mit befristeten Mietverträgen

*Grundsatz Kostenmiete
Marktmiete*

geförderte Wohnungen

Ausnahmen

Art. 2. Grundsätze zu den Nebenkosten

1. In allen Mietobjekten werden die rechtlich zulässigen Nebenkosten abgerechnet.
2. Um den ökologischen Umgang mit den Ressourcen zu fördern, werden stark verbrauchsabhängige Nebenkosten nach dem Verursacherprinzip wo möglich und sinnvoll abgerechnet.
3. In Ausnahmefällen können Nebenkosten als Pauschale erhoben werden.

Abrechnung

Verursacherprinzip

Pauschalen

Art. 3. Grundsätze zu den Genossenschaftsbeiträgen

1. Die Organe der Genossenschaft können Beiträge beschliessen, die zusammen mit der Miete eingezogen werden, aber nicht Bestandteil des Mietvertrags sind.
2. Wo eine Siedlung über einen Gemeinschaftsraum verfügt, werden dessen Kosten aus den Mietzinsen ausgegliedert und über gesonderte Genossenschaftsbeiträge erhoben. Die Berechnung erfolgt analog zur Berechnungsformel für die Kostenmiete für Wohnungen, jedoch unter Berücksichtigung einer um 50% reduzierten Betriebsquote inkl. Zuschlag.
3. Wird ein Gemeinschaftsraum sehr wenig genutzt, kann der Hausverein oder die Hausgemeinschaft die Vermietung zu anderen Zwecken beschliessen. Damit entfällt der Kostenbeitrag der betreffenden Siedlungsbewohner. Der Ertrag geht in diesem Fall an die Gewo. Die Umgestaltung soll so erfolgen, dass eine spätere Wiederverwendung als Gemeinschaftsraum mit verhältnismässigen Massnahmen möglich ist.
4. Die Hausgemeinschaft kann zusätzlich eine Nutzungs- und Gebührenordnung erlassen.

*Genossenschaftliche
Beiträge*

Gemeinschaftsräume

*Umnutzung
Gemeinschaftsräume*

*Kompetenz
Hausgemeinschaft*

II. Kalkulation der Kostenmiete/Mietzinsfestsetzung

Art. 4. Kostenbestandteile

1. Die Mietzinsen haben folgende Kosten der Genossenschaft zu decken:

- Kapitalkosten Art. 5
- Baurechtszinsen Art. 6
- Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten
(= Betriebsquote) Art. 7
- Zuschläge zur Betriebsquote Art. 8
- Einlagen in andere von der Generalversammlung
beschlossene Fonds Art. 9

Kostenbestandteile

2. Es gilt folgende Formel:

(Anlagekosten x Referenzzinssatz) =	Kapitalkosten
Baurechtszins	+ Baurechtszins
Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote inkl. Zuschläge =	+ Betriebskosten
Summe =	maximal zulässiger Mietzins

3. Als Anlagekosten werden die kumulierten historischen Investitionskosten verstanden. Anlagewert wird als Synonym gebraucht.

Definition Anlagekosten

Art. 5. Kapitalkosten

1. Die Kapitalkosten entsprechen der Verzinsung des Anlagewertes.
2. Für die Berechnung der Kapitalkosten gilt der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vierteljährlich veröffentlichte hypothekarische Durchschnittszinssatz (Referenzzinssatz).
3. In besonderen Zinssituationen kann der effektive Fremdkapitalzinsaufwand in die Kalkulation eingesetzt werden.
4. Zwecks genossenschaftlicher Gleichbehandlung kann in besonderen Fällen, z.B. bei Fusionen, Schenkungen oder Zukäufen von Liegenschaften, der Anlagewert angepasst werden, indem er zugunsten einer Einlage in den Erneuerungsfonds erhöht, über eine Entnahme aus dem Solidaritätsfonds oder über Direktabschreibungen vermindert wird.

Kapitalkosten

Referenzzinssatz

*besondere
Zinssituationen*

Korrektur Anlagewert

Art. 6. Baurechtszinsen

1. Der Kostenbestandteil Baurechtszinsen ergibt sich aus den vertraglich vereinbarten Zahlungsverpflichtungen gegenüber Baurechtsgebern.
2. Sind aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen grosse Steigerungen von Baurechtszinsen absehbar, kann der Vorstand vorzeitig Beiträge zur Bildung eines Ausgleichsfonds in die Miete einrechnen, um später daraus erhebliche Mietzinssteigerungen durch Fondsentnahmen abzufedern.

Baurechtszinsen

*Ausgleichsfonds
Baurechtszinsen*

Art. 7. Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten

1. Als Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten gelten:

- Abgaben, Versicherungen und Steuern
- Reparaturen, Unterhalt und übrige Betriebskosten
- Verwaltungs- und allgemeine Betriebskosten der Genossenschaft
- Abschreibungen/Einlagen in den Heimfallfonds
- Rückstellungen/Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Risikozuschlag (z.B. für Deckung von nicht kalkulierten/nicht vorhersehbaren/ausserordentlichen Kosten, Leerständen/Mietzinsausfällen, Siedlungsausgleichen usw.)

Betriebskosten

- | | | |
|---|--|--|
| 2. | Für die Deckung dieser Kosten werden in Form der sogenannten Betriebsquote pauschal 3.25% vorbehältlich eines Zuschlags gem. Art. 8 auf den Gebäudeversicherungswert erhoben. | <i>Betriebsquote</i> |
|
 | | |
| Art. 8. Zuschläge zur Betriebsquote¹ | | |
| 1. | Müssen zu geringe Bestände in einem Siedlungs-Erneuerungsfonds mit Sonder- einlagen erhöht, ein zu hoher Buchwert einer Siedlung berichtigt oder zu geringe Risikozuschläge kompensiert werden, kann der Vorstand in Form eines Zuschlags zur Betriebsquote Sonderbeiträge siedlungsweise oder gesamthaft einfordern. | <i>Nachspeisung
Erneuerungsfonds,
Sonderabschreibungen</i> |
| 2. | Für Wohnungssanierungen, die nicht aus dem Erneuerungsfonds bezahlt werden können, kann der Vorstand einen angemessenen Sanierungsbeitrag in Form einer Mietzinsanpassung erheben. Bei gestaffelten Sanierungen können Sanierungsbeiträge nach Abschluss der gesamten Sanierung in die normale Mietzinskalkulation (Erhöhung Anlagewert) umgewandelt werden. | <i>Sanierungsbeiträge</i> |
| 3. | Sind die Betriebskosten in einer Siedlung nachweislich höher als die anteilige Betriebsquote, kann der Vorstand in Form eines Zuschlags zur Betriebsquote Sonderbeiträge einfordern. | <i>Sonderbeitrags-
Zuschlag</i> |
| 4. | Zur Vermeidung von Verlustausweisung in der Jahresrechnung können Einlagen in die Erneuerungsfonds und Abschreibungen reduziert gebucht werden. | <i>Gestaltung
Jahresrechnung</i> |
| 5. | Die Mieter in Siedlungen mit Sonderbeiträgen können detaillierte Begründungen über die Sonderbeiträge verlangen. | <i>Information</i> |
|
 | | |
| Art. 9. Einlagen in andere von der Generalversammlung beschlossene Fonds | | |
| 1. | Die Generalversammlung kann gemäss Statuten weitere Einlagen in zweckgebundene Fonds beschliessen. Detail-Regelungen zur Umsetzung liegen in der Kompetenz des Vorstands. | <i>GV-Fonds</i> |

III. Mietzinsanpassung

- | | | |
|--|---|--|
| Art. 10. Generelle Anpassungen der Mietzinse | | |
| 1. | Änderungen von Kosten gemäss Abschnitt II führen zu einer Mietzinsanpassung auf einen vertraglich festgelegten Kündigungstermin. | <i>Mietzinsanpassung</i> |
| 2. | Bei Änderungen der Kostenbestandteile, welche nur zu geringfügigen Mietzinsanpassungen führen, kann die Anpassung aufgeschoben werden. | <i>Aufschub</i> |
|
 | | |
| Art. 11. Individuelle Anpassung der Mietzinse | | |
| 1. | Durch die Genossenschaft finanzierte individuelle Mieterausbauten werden angemessen auf den Mietzins umgeschlagen. Zusätzlich kann eine angemessene monatliche Tilgung der Investition verlangt werden. Bei Auszug vor vollständiger Tilgung werden die ausstehenden Raten sofort fällig. | <i>Mieterausbauten</i> |
| 2. | Mieter mit sehr spezifischer Nutzung des Mietobjektes kann für den Rückbau in Wohnungen ein angemessener Risikozuschlag zur Miete angerechnet werden. | <i>spezifische Nutzung</i> |
| 3. | Sind Wohnungen aufgrund der Marktsituation und Nachfrage schwer vermietbar, so kann der Vorstand die Wohnung zur Vermeidung von Leerständen über Zuschüsse aus dem Solidaritätsfonds vergünstigen. Bei Unterschreitung der Kostenmiete wird im Mietvertrag ein Mietzinsvorbehalt ausgewiesen. | <i>Unterschreitung der
Kostenmiete</i> |
| 4. | Aufgrund eingeschränkter Nutzung gemäss Art. 259d OR kann eine Miete vorübergehend herabgesetzt werden. | <i>vorübergehende
Herabsetzung</i> |

¹ Beschluss des Vorstands vom 16. Juni 2023: Aufhebung des seit 24.10.2013 existierenden Zuschlags von 0.25%



IV. Aufteilung der Mietzinssumme

Art. 12. Aufteilung der Gesamtmiete einer Siedlung auf die einzelnen Mietobjekte

1. Die kalkulierte Kostenmiete einer Siedlung wird nach dem Punktesystem der Wohnbauförderung auf die einzelnen Mietobjekte aufgeteilt.
2. Die Objekteigenschaften werden zur Differenzierung der Mieten mit folgenden nachvollziehbaren Kriterien bewertet.
 - Ausrichtung
 - Stockwerk
 - Ausserordentliche Wohnlagen
 - Privat nutzbare Aussenräume
 - Lärmexposition
 - Wohnungsausstattung
 - Qualität der Grundrisse

Im Anhang wird eine Liste mit der Gewichtung solcher Objekteigenschaften geführt.

3. Die qualitätsbewerteten Mietzinse sind innerhalb einer Siedlung summenneutral, bei staatlich geförderten Wohnungen zudem innerhalb einer Wohnungskategorie.
4. Sehr exklusive Wohnlagen oder -ausstattungen werden mit einem Sonderzuschlag versehen. Dieser Sonderzuschlag erhöht den Gesamtmiettertrag einer Siedlung.
5. Objekte mit Marktmiete werden mit einem Kapitalisierungswert vom gesamten Anlagewert der Siedlung in Abzug gebracht. Über den restlichen Anlagewert wird die Kostenmiete erhoben.

Aufteilung Gesamtmiete

Objekteigenschaften

Neutralitätsprinzip

Sonderzuschlag

*Aufteilung
Marktmiete/
Kostenmiete*

V. Nebenkosten

Art. 13. Begriffe

1. Die Nebenkosten im Sinne von Art. 257b OR resultieren aus dem Gebrauch des Mietobjekts und werden im Mietvertrag gesondert ausgewiesen. Sie gliedern sich wie folgt:
 - a. Die Nebenkosten 1 beinhalten die Kosten für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung und Gebühren für Kabelnetz.
 - b. Die Nebenkosten 2 beinhalten die Kosten für Hauswartung, Kehricht, Wasser/Abwasser, Allgemestrom, Wartungskosten für Aufzugs-, und Lüftungsanlagen, Umgebungspflege, Gartenunterhalt usw.
2. Grundsätzlich werden bei allen Wohnungen die Nebenkosten 1 und die Nebenkosten 2 abgerechnet.
3. Bei Wohnungen, welche mit kantonalen Mitteln gefördert sind, können für die Dauer der Wohnbauförderung lediglich die Nebenkosten 1 abgerechnet werden.

Definitionen

Nebenkosten 1 und 2

*staatlich geförderte
Wohnungen*

Art. 14. Erhebung und Verteilung

1. Wo dies mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist, werden die Nebenkosten nach dem Verursacherprinzip dem einzelnen Haushalt bzw. Verbraucher zugerechnet.

Verursacherprinzip



- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| 2. | Andernfalls werden die Nebenkosten nach einem sinnvollen Schlüssel (z.B. m ² , Quote bei Stockwerkeigentum oder Mieteinheiten) auf die einzelnen Mietobjekte verteilt. | <i>Kostenteiler</i> |
| 3. | Die Gewo veranlasst, dass die Kabelnetzgebühren wenn möglich vom Netzbetreiber dem einzelnen Haushalt direkt in Rechnung gestellt werden. | <i>Kabelnetzgebühren</i> |
|
 | | |
| Art. 15. Akonto-Zahlungen und Abrechnung | | |
| 1. | Für die Begleichung der Nebenkosten wird ein Akonto-Betrag erhoben. Über die tatsächlichen Kosten wird jährlich abgerechnet. Die Abrechnung wird der Mietpartei i.d.R. innert sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zugestellt. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu begleichen. | <i>Akonto</i> |
| 2. | Die Mietpartei kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird fristgerecht Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offengelegt wurden. | <i>Einsicht</i> |
| 3. | Bei Auszug während einer laufenden Rechnungsperiode werden die Nebenkosten anteilmässig belastet. Die Kosten werden nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akonto-Zahlungen. | <i>angebrochene Periode</i> |

VI. Schlussbestimmungen

Art. 16. Inkraftsetzung

- | | | |
|----|---|---------------------------------------|
| 1. | Der Vorstand hat dieses Reglement an seiner Sitzung vom 12. Juni 2015 genehmigt; es tritt sofort in Kraft. | <i>Inkraftsetzung und Publikation</i> |
| 2. | Der Vorstand veröffentlicht die jeweils aktuelle Version dieses Reglements auf der WebSite der Gewo Züri Ost. | |

Art. 17. Einsichtsrecht Mieter

- | | | |
|----|--|------------------------------------|
| 1. | Der Mieter und Genossenschafter hat Anspruch auf Einsicht in die Mietzinskalkulation seines Mietobjekts. | <i>Einsichtsrechts des Mieters</i> |
|----|--|------------------------------------|

VII. Übergangsbestimmungen

Art. 18. Mietzinsanpassungen

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Sämtliche Mietzinse der Genossenschaft werden neu berechnet und per 1.10.2015 angepasst. | <i>Mietzinsanpassungen</i> |
| 2. | Der Vorstand ist berechtigt, Mietzinserhöhungen infolge der Einführung und Umsetzung dieses Reglements vorübergehend zulasten des Solidaritätsfonds zu staffeln. | <i>Abfederung durch Solidaritätsfonds</i> |

Art. 19. Umstellung auf effektive Nebenkosten-Abrechnung

- | | | |
|----|--|-----------------------|
| 1. | In Siedlungen ohne staatliche Förderung oder nach deren Auslaufen können vorübergehend zur Kompensation der Nebenkosten 2 die bisher in der Miete enthaltenen Nebenkosten in eine Gutschrift zur Betriebskostenquote umgerechnet werden. | <i>NK2-Gutschrift</i> |
| 2. | Mit jeder Nebenkosten-Abrechnung wird die Höhe der Gutschrift zur Betriebsquote überprüft und angepasst. | <i>Überprüfung</i> |
| 3. | Spätestens bis 31.03.2023 wird die Gutschrift ersatzlos aufgehoben. | <i>Befristung</i> |

Anhang I zum Reglement Mietzinsgestaltung

(gemäss Abschnitt IV.Art. 12.2)

Vor- und Nachteilen eines einzelnen Mietobjekts können in einem reinen Kostenmiete-Modell nicht erfasst werden. Um diesen Vor- und Nachteile innerhalb einer Siedlung möglichst gerecht zu werden, werden Mietzins-Zu- und Abschläge erhoben.

Ausrichtung

			Ausrichtung erfolgt nach Lebensmittelpunkt (Wohnzimmer+ Balkon bei Wohnzimmer)
AR0	Fr.	-	Keine Unterschiede innerhalb der Wohnungen
NN	Fr.	-	Nord
NO	Fr.	20.00	Nordost
NW	Fr.	40.00	Nordwest
OO	Fr.	40.00	Ost
SO	Fr.	60.00	Südost
SS	Fr.	100.00	Süd
SW	Fr.	80.00	Südwest
WW	Fr.	60.00	West

Stockwerk

DG	Fr.	40.00	Obererstes Geschoss
EG	Fr.	-	Erdgeschoss
UG	Fr.	-40.00	Untergeschoss
WL0	Fr.	-	Keine Unterschiede innerhalb der Wohnungen
ZG	Fr.	-20.00	Zwischengeschosse

Ausserordentliche Wohnungslage

AL0	Fr.	-	Keine Unterschiede innerhalb der Wohnungen
AL1	Fr.	-30.00	für Wohnungen an schlechten Lagen (z.B. 2.5 Zi. Zelgli)
AL2	Fr.	10.00	für erweiterte Sicht (unverbaute oder nicht eingeschränkte Sicht)
AL3	Fr.	20.00	für Sicht auf Land- und Stadtmerkmale (Bachtel, Burg Uster, etc)
	Fr.	40.00	für normale See- oder Bergsicht
AL5	Fr.	70.00	für See- und Bergsicht (ausserordentlich Geren 19, 2. OG)

Privat nutzbare Aussenräume

Fr. 4.00 pro m2 Terrasse
 Fr. 2.00 pro m2 übrige Aussenfläche
 Es werden nur Mehrfläche zum geringsten privat nutzbaren Aussenraum angerechnet.

Lärmexposition

LE0	Fr.	-	Keine Unterschiede innerhalb der Wohnungen
LE1	Fr.	-40.00	Neben/Über Tiefgarageneinfahrt starke Belastung durch Durchgangsverkehr
LE2	Fr.	-20.00	Neben/Über Gemeinschaftsraum/Kindergarten

Wohnungsausstattung

WE0	Fr.	-	Keine Unterschiede innerhalb der Wohnungen
WE1	Fr.	-50.00	Nasszellen nur auf einem Stockwerk (Maisonette) Küche und Wohnraum müssen auf selber Ebene sein
WE2	Fr.	-20.00	Kein Geschirrspüler
WE3	Fr.	10.00	separates WC
WE4	Fr.	20.00	separate Dusche
WE5	Fr.	20.00	Geschirrspüler
WE6	Fr.	20.00	Waschmaschine/Tumbler
WE7	Fr.	30.00	Wintergarten
WE8	Fr.	-50.00	Kleine Küche im Verhältnis zu anderen Wohnungen z.B. Maisonette (Siedlung Langfurrenstrasse)
WE9	Fr.	10.00	Reduit

Qualität der Grundrisse

QG0	Fr.	-	Keine Unterschiede innerhalb der Wohnungen
QG1	Fr.	-10.00	Sonstige Hindernisse z.B. Klotz mitten im Wohnzimmer (Siedlung Langfurrenstrasse)
QG2	Fr.	-30.00	Dachschräge