



## **FAQ: Mietvertragsanpassungen in der ABZ**

### **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Mietzinsberechnung und Berechnungskomponenten</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Mietzinsanpassung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Anpassungen bei den Vertragsbedingungen</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Inkrafttreten und Rechtsmittel</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Fragen und weitere Informationen</b>	<b>5</b>

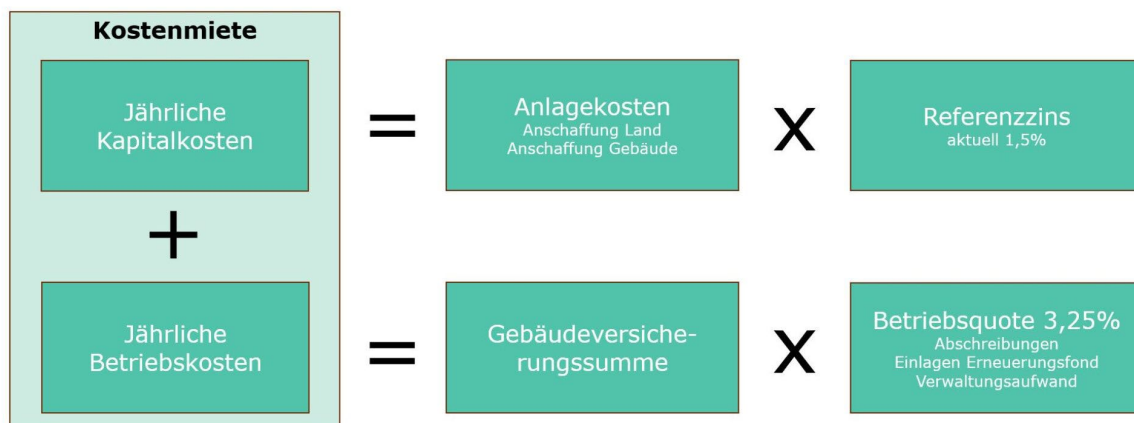
---

# 1 Mietzinsberechnung und Berechnungskomponenten

## Wie berechnet die ABZ ihre Mieten?

Die ABZ ist eine gemeinnützige Wohnbauträgerin. Somit vermietet sie ihre Wohnungen nicht gewinnstrebend zur sogenannten Kostenmiete.

Die Kostenmiete legt die Stadt Zürich fest. Sie funktioniert nach folgendem Modell:



Die ABZ wendet die Zürcher Kostenmiete auf alle ABZ-Siedlungen – auch die ausserstädtischen – an.

## Mehr Informationen zur Kostenmiete:

[Was sind gemeinnützige Wohnungen? \(abz.ch\)](#)

[Wohnbauförderung - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)

## Wie wird die Gebäudeversicherungssumme festgelegt?

Die Gebäudeversicherungssumme entspricht der Summe, die es kosten würde, ein Gebäude wieder aufzubauen. Die Gebäudeversicherungssumme wird von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) periodisch neu geschätzt und ist an die Teuerung gekoppelt.

[GVZ - Hauptnavigation - GVZ Allgemein - Zahlen und Fakten](#)

## Wie wird der Referenzzinssatz festgelegt?

Der Referenzzinssatz ist ein durchschnittlicher Zinssatz, mit dem in der Schweiz Hypotheken verzinst werden. Dieser wird jedes Vierteljahr vom Bundesamt für Wohnungswesen neu festgesetzt. Als Basis dient der hypothekarische Durchschnittszinssatz der Banken.

[Hypothekarischer Referenzzinssatz \(admin.ch\)](#)

[Der hypothekarische Referenzzinssatz: kurz erklärt - YouTube](#)

## Wie wird die Betriebsquote festgelegt?

Die Betriebsquote ist durch die Stadt Zürich im Mietzinsreglement festgelegt.

[Wohnbauförderung - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)

## 2 Mietzinsanpassung

### Kernbotschaften

- Ursache für die Mietzinsanpassungen ist die (Bau-)Teuerung, die den GVZ-Index und den Referenzzinssatz beeinflusst.
- Die Mietzinsanpassungen und Zusatzabschreibung sind notwendig, damit die ABZ weiterhin auf einer nachhaltigen und stabilen finanziellen Bilanz steht und so den auch zukünftig Generationen von ABZ-Mieter:innen günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann.

### Warum steigen die Mieten in allen ABZ-Siedlungen?

Die steigenden Mieten sind hauptsächlich der Bauteuerung geschuldet. Die ABZ vermietet ihre Wohnungen nach dem Zürcher Kostenmietmodell. Bestandteil dieses Modells ist u.a. die Gebäudeversicherungssumme, die via dem Gebäudeversicherungsindex (GVZ-Index) an die Teuerung gekoppelt ist. Im GVZ-Index ist per 1.1.2023 eine Teuerung von über 10% aufgelaufen (Erhöhung von 1025 auf 1130 Punkte). Erstmals seit 12 Jahren müssen deshalb jetzt per 1.1.2023 auch die Versicherungswerte erhöht werden. Bereits per 1.1.2024 wird der GVZ-Index erneut erhöht (von 1130 auf 1190 Punkte), mit entsprechenden Auswirkungen auf die Mieten. Parallel zu dieser Bauteuerung steigen auch die Kosten der ABZ für Betrieb, Unterhalt, Verwaltung, Gebühren und Rückstellungen. Auch Erneuerungen der Siedlungen sind effektiv viel teurer geworden (was sich wiederum im erhöhten Index abzeichnet).

Die Mietzinsanpassungen sind notwendig, damit die ABZ weiterhin auf einer nachhaltigen und stabilen finanziellen Basis steht und so auch den zukünftigen Generationen von ABZ-Mieter:innen günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann.

Gleichzeitig steigt auch der Referenzzinssatz per 2.6.2023 von 1.25% auf 1.5%.

### Mehr Informationen zur Index-Erhöhung:

[2024: GVZ - Metanavigation - Medien - Medienmitteilungen](#)

[2023: GVZ - Metanavigation - Medien - Medienmitteilungen](#)

[Wohnbau in der Stadt Zürich markant teurer - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)

### Mehr Informationen zur Erhöhung des Referenzzinssatz:

[Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen steigt auf 1,5 Prozent \(admin.ch\)](#)

### Mit welchem Werten berechnet die ABZ neu ihre Mieten?

Die ABZ berechnet die Mieten neu mit dem aktuellen Referenzzinssatz von 1.5% und mit dem GVZ-Index von 1160 Punkten. Beim GVZ-Index gibt sie also nicht die gesamte Erhöhung an ihre Mieter:innen weiter.

### Um wieviel werden die Mieten in ABZ-Siedlungen erhöht?

Um wie viel Ihr Mietzins erhöht wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Sie werden ab Herbst 2023 über die Erhöhung Ihrer Miete informiert.

### **Per wann steigen meine Mieten?**

Die Mietzinserhöhungen werden per 1. April 2024 fällig.

### **Wann erhalte ich die Einzahlungsscheine für den neuen Mietzins?**

Die neuen Einzahlungsscheine werden ab Februar 2024 versendet.

### **Wo und wann erfahre ich, wieviel Miete ich mehr bezahlen muss?**

Die Mieter:innen werden mindestens drei Monate vor der effektiven Anpassung der Nettomiete mittels eingeschriebenen Briefes informiert. Je nach Siedlung werden die Informationen zwischen Ende Oktober und Anfang Dezember versendet.

### **Darf die ABZ die Mieten überhaupt mehr als 3% (maximal Erhöhung aufgrund des Referenz-Zinssatzes) erhöhen?**

Ja, die ABZ berechnet ihre Kostenmiete mit der offiziellen Formel der Stadt Zürich, wobei neben dem Referenzzinssatz auch die Gebäudeversicherungssumme mit einbezogen wird. Aufgrund der Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme ergibt sich je nach Baujahr einer Siedlung eine Mietzinserhöhung von über 3%.

### **Weshalb kann die ABZ nicht einfach Kosten einsparen und auf die Mietzinserhöhung verzichten?**

Die Kosten steigen für die ABZ real. Mit dem Einhalten der Kostenmiete wird sichergestellt, dass Ausgaben nicht zu Ungunsten von kommenden Generationen in die Zukunft aufgeschoben werden.

### **Was kann ich tun, wenn ich die Mietzinserhöhung nicht stemmen kann?**

Falls Sie durch die Mietzinsanpassungen in einen finanziellen Engpass kommen, melden Sie sich bei der ABZ-Mieterberatung: [mieterberatung@abz.ch](mailto:mieterberatung@abz.ch), 044 455 89 89, <https://www.abz.ch/verantwortung/mieterberatung/>

## **3 Anpassungen bei den Vertragsbedingungen**

### **Was bedeuten monatliche Kündigungstermine für mein Mietverhältnis?**

Das bedeutet, dass Sie sowie die ABZ das Mietverhältnis per Ende eines jeden Monats (ausser Dezember) unter Einhaltung der 3-monatigen Kündigungsfrist beenden können. Für die ABZ gelten dafür aber weiterhin die strikten Regeln aus Mietrecht und Statuten.

### **Weshalb werden die Kündigungstermine angepasst?**

Ihre Haftungszeit verkürzt sich bei einer ordentlichen Kündigung. Monatliche Kündigungstermine entsprechen der gängigen Praxis in der Region Zürich.

### **Warum werden zeitgleich mit einer Erhöhung der Mietzinse auch die AGBs und die Hausordnung angepasst?**

Die AGB und die Hausordnung sind in die Jahre gekommen. Sie bedürfen deshalb einer Anpassung. Zum Beispiel muss in den AGB wegen dem neuen Datenschutzgesetz der Umgang mit Daten geregelt sein. Mit den Anpassungen in der

Hausordnung wird die Benützung der Besucherparkplätze neu geregelt. Das Ziel ist, dass Besucherparkplätze Personen mit Besucherstatuts zur Verfügung stehen und das Parken auf Besucherparkplätzen von nicht-berechtigten Personen eingeschränkt wird.

## 4 Inkrafttreten und Rechtsmittel

### Ab welchem Zeitpunkt gelten die Änderungen?

Alle Änderungen treten für bereits bestehende Mietverhältnisse erst ab 1.4.2024 in Kraft (auch AGB, Hausordnung und Besucherparkplätze).

### Welche Rechtsmittel habe ich, wenn ich mit den Anpassungen nicht einverstanden bin?

Sobald Sie das amtliche Formular mit der konkreten Mietzinsanpassung erhalten haben, steht Ihnen auch der Rechtsweg offen. Die Rechtsmittelbelehrung entnehmen Sie dem amtlichen Formular mit der Mietzinsanpassung. Zu bedenken ist, dass jede Anfechtung einen hohen administrativen Aufwand für die ABZ bedeutet. Dieser muss wiederum durch die Mietzinseinnahmen gedeckt werden.

## 5 Fragen und weitere Informationen

### Wo kann ich mich bei Fragen melden?

Bei Fragen steht Ihnen der ABZ-Service zur Verfügung: 044 455 57 57 oder [info@abz.ch](mailto:info@abz.ch)

### Wo finde ich weitere Informationen?

[Video Kostenmiete](#)

[Was sind gemeinnützige Wohnungen? \(abz.ch\)](#)

[Interview mit Alexander Herzog \(CFO\)](#)

[Inhaltsseite AGB/Hausordnung/Besucherparkplätze](#)

[Wohnbauförderung - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)

[GVZ - Hauptnavigation - GVZ Allgemein - Zahlen und Fakten](#)

[Hypothekarischer Referenzzinssatz \(admin.ch\)](#)

[Der hypothekarische Referenzzinssatz: kurz erklärt - YouTube](#)

[2024: GVZ - Metanavigation - Medien - Medienmitteilungen](#)

[2023: GVZ - Metanavigation - Medien - Medienmitteilungen](#)

[Wohnbau in der Stadt Zürich markant teurer - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)