

Vitasana

Bau- und Siedlungsgenossenschaft, Winterthurerstr. 659, 8051 Zürich

Tel. 044/325 36 66 Fax 60 · www.vitasana.ch · info@vitasana.ch

An alle unsere
GenossenschafterInnen

Zürich, 29. Juni 2017

Mietzinsen per 01.10.2017

Sehr geehrte Damen und Herren

Wie mit Rundschreiben vom 1.06.17 angekündigt, haben wir die Mietzinsen per 1.10.17 bei einem Referenz-Hypothekensatz von 1.50 % berechnet. Generell schlagen praktisch alle Mietzinsen ab, zum Teil happig, zum Teil bescheidener. Wie schon in der Vergangenheit erläutert, sind die bescheideneren Abschläge vor allem bei Altbauliegenschaften, da die Mietzinsen dort sowieso schon sehr tief sind und der Anlagewert dort deutlich kleiner ist als der Gebäudeversicherungswert.

Die Mietzinsformel für von der Stadt Zürich unterstützte Baugenossenschaften lautet bekanntlich: Anlagewert mal Referenzzinssatz plus Gebäudeversicherungswert mal Unterhaltsquote von 3.25 %.

Der Rückgang des Referenzzinssatzes um 0.5 % (seit unserer letzten Berechnung) wirkt sich deshalb vor allem bei Neubauten stark aus, weil dort Anlagewert und Gebäudeversicherungswert ähnlich gross sind.

Bei subventionierten Mietverhältnissen wiederum spielen noch die genauen Subventionsverhältnisse und deren Auswirkung auf den Mietzins eine Rolle.

Zusammengefasst kann die Mietzinsüberprüfung wie folgt dargestellt werden:

- MFH Wallisellenstrasse/Schörliweg: Abschläge von 35.- bis 55.-.
- MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse: Abschläge von 35.- bis 40.-.
- Hochhäuser Luegislandstrasse 537, 540 und 576: Abschläge von 30.- bis 40.-.
- MFH Luegislandstr. 565-569: Abschläge von 60.- bis 75.-.
- Alterssiedlung Roswiesenstr. 176/178: Abschlag von 30.- bis 40.- bei den Geschosswohnungen und 70.- bei den Attikawohnungen.
- Schwerzenbach: Durch die Senkung des Zinssatzes wird der für die Küchen- und Badzimmererneuerung vorgesehene Aufschlag hinfällig. Es kann sogar, je nach Wohnungsgrösse und Subventionsverhältnis, um 0.- bis 120.- abgeschlagen werden.
- Siedlung Burriweg: Je nach Grösse und Subvention Abschläge von 95.- bis 165.-.
- Reihen-EFH Kronwiesen: Je nach Grösse und Subvention Abschläge von 60.- bis 140.-.
- Neubau Luegisland Süd: Pauschaler Abschlag von fast 12 % auf die bisherigen Nettomieten.
- Die Mieten der Laden- und Büroräume erfahren keine Veränderung (Indexmieten).

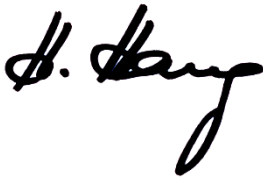
- bitte wenden -

Eine weitere Neuberechnung der Mietzinsen (ausgenommen bei Subventionsänderungen) erfolgt nur, wenn der Referenzzinssatz auf 1.00 % sinken oder auf 2.00 % steigen würde. Wir dürfen Ihnen mitteilen, dass aufgrund der aktuellen Marktsituation in den nächsten Jahren nicht von einem der beiden Szenarien ausgegangen wird. Sie dürfen sich somit über langfristig tiefe Mietzinsen freuen!

In der Beilage erhalten Sie das individuelle Mietzinsmitteilungsformular für Ihre Wohnung per 1.10.2017. Die neuen Einzahlungsscheine werden Ende August 2017 verteilt.

Freundliche Grüsse

Baugenossenschaft VITASANA



H. Haug
Präsident



R. Lütolf
Geschäftsführer