



An alle unsere
Genossenschafter*innen

Zürich, im Dezember 2022

Rundschreiben Jahresende 2022 Wechsel in der Geschäftsleitung – Mietzinsentwicklung

Liebe Genossenschafter*innen

Gerne teilen wir Ihnen am Ende dieses Jahres, das nun zum Glück nicht mehr so stark von Corona geprägt war, einige wichtige Dinge mit. Unser langjähriger Geschäftsführer **Herr Roland Lütolf** wird per 31. Dezember 2022 zurücktreten und unserer Genossenschaft ab Januar 2023 freundlicherweise in einem Teilzeitpensum beratend zur Verfügung stehen. Wir danken ihm an dieser Stelle, wohl auch im Namen aller Genossenschafter*innen, ganz herzlich für seinen über 30jährigen unermüdlichen Einsatz für unsere Baugenossenschaft. Er hat massgeblich zum Gedeihen der VITASANA beigetragen.

Wir freuen uns, **Frau Katia Martinelli** per 1. Januar 2023 zur Geschäftsführerin zu berufen. Sie arbeitet seit Mai 2020 für die VITASANA und wurde bereits gründlich in ihr neues Aufgabengebiet eingeführt. Ausserdem wird sie noch einige Zeit von Herrn Roland Lütolf unterstützt. Wir wünschen Frau Martinelli in ihrer neuen Funktion alles Gute und bitten alle Genossenschafter*innen um wohlwollende Aufnahme.

Herr Roger Gfeller wird als Technischer Verwalter inskünftig alle technisch-baulichen Belange selbständig verantworten. Er bildet zusammen mit Frau Martinelli die Geschäftsleitung.

Im Zusammenhang mit dieser Neuordnung werden wir per 1. Januar 2023 die Abendsprechstunde mittwochs von 16.30 bis 18.30 Uhr abschaffen, da sie in der Vergangenheit nur noch selten benutzt wurde.

Am 9. Juni 2023 wird die Generalversammlung 2023 stattfinden. Bitte reservieren Sie sich diesen Termin schon heute. An dieser GV werden auch Neuwahlen abgehalten und **unser langjähriger Präsident Hans Haug festlich verabschiedet.**

Nach dem erfreulichen Sommer-Apéro dieses Jahres hat der Vorstand beschlossen, diesen nun definitiv anstelle des bisherigen Neujahrsapéros einzuführen. **Der Sommer-Apéro wird nächstes Jahr am 2. Juli 2023 stattfinden.** Wir laden schon heute alle Genossenschafter*innen ganz herzlich dazu ein.

./.



Gerne orientieren wir Sie an dieser Stelle auch über die **Mietzinsentwicklung**. Wie Sie sicherlich der Presse entnommen haben, sind wir im Jahre 2022 aus den Negativzinsen herausgekommen und die allgemeine Zinskurve zeigt steil nach oben. Auf den massgeblichen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes wirkt sich dies allerdings erst sehr langfristig aus, da es sich um einen Durchschnittssatz aller bestehenden Hypotheken handelt. Unsere Baugenossenschaft ist der Kontrolle der Stadt Zürich unterstellt. Somit sind wir der Stadtzürcher Mietzinsformel verpflichtet. Diese orientiert sich an den Gebäudeversicherungs- und Anlagewerten unserer Liegenschaften. Die generelle Formel lautet: Anlagewerte mal Referenzzinssatz (1.25 %) plus Gebäudeversicherungswerte mal Unterhaltsquote (3.25 %) gleich Gesamtmietzinsen.

Während unsere Mietzinsen nach wie vor auf einem Referenzzinssatz von 1.50 % beruhen (Viertelschritte müssen gemäss den Behörden nicht vollzogen werden), hebt die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich wegen der starken Bauteuerung den Versicherungsindex per 1. Januar 2023 von 1'025 auf 1'130 Punkte an. Somit steigen die Gebäudeversicherungswerte (GVZ-Werte) um 10.2 %.

Wird eine Neuberechnung der Mietzinsen gemacht, bedeutet dies, dass einerseits der Referenzzinssatz auf 1.25 % herunterkorrigiert werden muss und andererseits die neuen, deutlich höheren GVZ-Werte berücksichtigt werden müssen. Die GVZ-Werte haben bei Altbauten einen viel grösseren Einfluss als bei Neubauten, da sie bei Altbauten im Verhältnis zum ursprünglichen Anlagewert viel höher sind. Pauschale Berechnungen haben ergeben, dass die möglichen Mietzinserhöhungen bei Neubauten unter 1 % und bei Altbauten 4 bis 5 % betragen würden. Wiederum machen die Mietzinssummen der Altbauten nur 28 % unserer Einnahmen aus, während die Neubauten 65 % einbringen (restliche 7 % = Garagen).

Würde die VITASANA die Mietzinsen jetzt neu festsetzen, betrügen die gesamten Mietzins-Mehreinnahmen nur 1.2 %.

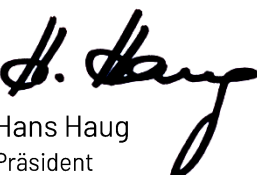
Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass der Vorstand unserer Baugenossenschaft aufgrund der relativen Geringfügigkeit der möglichen Mehreinnahmen und angesichts der für viele Genossenschaftler*innen wirtschaftlich schwierigen Umstände beschlossen hat, auf eine mögliche Mietzinserhöhung per 1. April 2023 zu verzichten. Falls der Referenzzinssatz im Laufe des nächsten Jahres auf 1.50 % steigen würde, behalten wir uns vor, die Mietzinsen neu auszurechnen und per 1. Oktober 2023 anzupassen.

Wir von Vorstand und Geschäftsstelle sind auch 2023 und weiterhin für Sie da und wünschen Ihnen und Ihren Liebsten besinnliche Feiertage und nur das Beste für das kommende Jahr.

Freundliche Grüsse

VITASANA Baugenossenschaft

Im Namen des Vorstandes und der Geschäftsstelle


Hans Haug
Präsident