

# Handbuch Kostenmiete

## Inhalt

1. Ziel und Grundlagen.....	1
2. Faktoren, welche die Kostenmiete beeinflussen .....	2
3. Faktoren, welche im Szenario verwendet werden.....	6

## 1. Ziel und Grundlagen

Ziel	
Kostenwahrheit	Die Mietzinsen entsprechen den für das jeweilige Haus anfallenden Kosten incl. die nötigen Rückstellungen und Wertminderungen. Dabei haben wir eine langfristige Perspektive mit Zeithorizont Lebensdauer des Gebäudes.
Mietzinsanpassungen	Die Mietzinsen entwickeln sich höchstens parallel zu den Mieten der nicht gemeinnützig vermieteten Wohnungen. Wir verwenden die Verteilung der Abschreibungen um eine solche Entwicklung zu erreichen.
Grundsätze	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Häuser werden gleich behandelt.</li> <li>- Vorausssehbare Sonderaufwendungen und Mindererträge für ein Haus fliessen in die Mietzinsberechnung ein. Bei speziellen Verhältnissen werden die hier definierten Einflussfaktoren gemäss den Grundprinzipien des Modells angepasst, um eine gleichwertige Behandlung zu erreichen. Solche Abweichungen vom Standard sind individuell zu dokumentieren.</li> <li>- Die Kostenmietberechnung basiert auf einem Szenario, was bedeutet, dass die Berechnung auf Annahmen für die Zukunft basiert, wobei eine eher vorsichtige (hohe) Annahme über den Verlauf der massgebenden Faktoren getroffen wird (Referenzzins, Poolzins, Teuerung)</li> <li>- Die Mieten werden jährlich nach dem Abschluss der Jahresrechnung überprüft. Falls keine grösseren Änderungen der massgebenden Faktoren erfolgt sind, werden drei ausgewählte Objekte berechnet. Falls sich nur minimale Änderungen der Kostenmiete ergeben, wird der Mietzins nicht verändert</li> <li>- Bei grösseren Änderungen der massgebenden Faktoren wird die Berechnung für alle Häuser durchgeführt und die notwendigen Mietzinsanpassungen vorgenommen</li> </ul>	

## 2. Faktoren, welche die Kostenmiete beeinflussen

Einflussfaktoren	Definition, Berechnungsart	Bemerkungen
<b>Liegenschaftenwerte</b>		
Anlagewert	Der gesamte Anlagewert wird aufgeteilt in: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagewert Land</li> <li>- Anlagewert Gebäude</li> </ul>	Der Anlagewert entspricht dem Kauf- bzw. Erstellungskosten abzüglich à fonds perdu Beiträge. Der gesamte Anlagewert entspricht der Summe der Anlagewerte Land und Gebäude in der Bilanz.  Der Anlagewert bleibt über die Jahre gleich. Er kann höchstens steigen, wenn eine wertvermehrende Investition getätigt wird.
Anlagewert Land	Bei Grundstückskauf: Kaufpreis + Kaufkosten (Gebühren etc.) + Abbruchkosten (falls relevant)  Bei Kauf Liegenschaft mit Haus: Landpreisschätzung im Jahr des Erwerbs	
Anlagewert Gebäude	Bei Grundstückskauf: + Baukosten - Subventionen und à Fonds perdue Beiträge  Bei Kauf Liegenschaft mit Haus: + Gebäudepreisschätzung im Kaufjahr + ggf. Einmaleinlage in Erneuerungsfonds + ggf. Umbaukosten - ggf. Subventionen + à Fonds perdue Beiträge	
Baukosten	<b>Gesamte</b> Projektkosten gemäss Projektabrechnung incl. Bauherrenkosten. Subventionen und à fonds perdu Beiträge werden nicht abgezogen	Es werden nicht nur die aktivierten Baukosten verwendet, sondern die gesamten Baukosten. Dies mit dem Hintergrund, dass alles Erneuerte weniger unterhalten werden muss.
Buchwert	Buchwert = Anlagewert – Summe aller Abschreibungen	Durch die Abschreibungen sinkt der Buchwert mit der Zeit
Gebäudeneuwert	Der Gebäudeneuwert entspricht dem Basiswert des Gebäudeversicherungswertes indexiert mit dem Zürcher Wohnbaukostenindex.  Der Basiswert des Gebäudeversicherungswertes wird von der GVZ alle 15 Jahre neu bestimmt, in unserem Auftrag dazwischen ein weiteres Mal, also ca. alle 7-8 Jahre.	Der Gebäudeneuwert entspricht dem geschätzten Betrag, der notwendig ist, um ein zerstörtes Gebäude wieder aufzubauen. Der Gebäudeneuwert, als Basis für Unterhalt und Erneuerung, wird jährlich der Teuerung angepasst. Dieser Wert wird anstelle des Gebäudeversicherungswertes benutzt, welcher von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich nur angepasst wird, wenn die Anpassung 5% überschreitet. Somit werden sprunghafte Anpassungen verhindert.

<b>Einlagen Erneuerungsfonds und Abschreibungen</b>		
Einlage in den Erneuerungsfonds	für alle 1% des Gebäudeneuwertes	Die steuertechnische Grenze ist 1% des Gebäudeversicherungswertes. Dieser Wert wird in der Jahresrechnung und im Budget berücksichtigt.
Abschreibungsdauer	Im Normalfall wird über 100 Jahre nach dem Kauf bzw. Erstbezug abgeschrieben.	Für die Berechnung der Kostenmiete werden nicht nur Neubauten, sondern auch schon vorhandene Liegenschaften auf diese Dauer abgeschrieben. Wir gehen davon aus, dass durch Erneuerung und Unterhalt diese weitere Dauer von 100 Jahren erreicht werden kann
Abschreibungsziel	Abschreibung auf 25% des Anlagewertes des Gebäudes	<p>Die restliche Abschreibung auf 0% wird gedeckt durch die Umlagerung der Einlage in den Erneuerungsfonds, die in den letzten 25 Jahren nicht mehr gemacht wird. Es wird angenommen, dass 25 Jahre vor dem Ende der 100-Jahre Periode das Haus nochmals erneuert wird und dann keine Erneuerungen gemacht werden, so dass die entsprechende Einlage als Abschreibung verwendet werden kann. Da das Haus nicht mehr erneuert wird, wird die Miete weniger erhöht als im Modell angenommen.</p> <p>Die Summe der theoretischen EF-Einlagen der letzten 25 Jahre ist höher als 25% des Gebäude-Anlagewertes. Der verbleibende Betrag wird für die Finanzierung der nicht nach Modell angepassten Miete verwendet.</p>

<b>Unterhalt und Betrieb</b>		
Unterhaltskosten	Gebäudeneuwert x Unterhaltsfaktor x Unterhaltsstandardfaktor	
Unterhaltsfaktor	1% Anfangswert für Neubauten und neue Bauteile: 0.23%, dann um 10% des Vorjahreswertes steigend bis zum Maximalwert 1%	Bei Renovationen, An- oder Umbauten wird ein Teil des Gebäudes als neu betrachtet und auf diesem Teil der Unterhaltsfaktor wie bei einem Neubau berechnet. Der Rest (Gebäudeneuwert abzüglich Baukosten) hat einen Unterhaltsfaktor von 1%
Unterhaltsstandardfaktor	Im Normalfall 1.0: Damit kann ein höherer oder niedrigerer Unterhaltsbedarf abgebildet werden, wenn das Haus und dessen Nutzung das systematisch und langfristig erfordern.	Wird verwendet ( $f < 1.0$ ), wenn Bewohner viel Unterhalt selber ausführen und mit sehr tiefen Standard leben wollen und können (z.Zt. nur Hörnlistrasse, Grienen, Eichliackerstrasse und alte Bäckerei Waltenstein)
Betriebskosten	Basis der Berechnung ist die Hauptnutzfläche (HNF) einer Liegenschaft, multipliziert mit der Betriebskostenquote. Massgebend ist der Mittelwert der Betriebskostenquote der aktuellsten drei Jahre (wenn bekannt: effektiver Wert, sonst Budgetwert). Die Kosten werden mit der Teuerung indiziert.	Wir verwenden die Hauptnutzfläche HNF gemäss dem Gesewo-Merkblatt «Definition der Flächen in der Gesewo» Die Betriebskostenquote ist für alle Häuser gleich.
Betriebskostenquote	Gesamte Betriebskosten der Gesewo, dividiert durch die Summe der Hauptnutzflächen aller Liegenschaften	Die Betriebskosten umfassen: Personalaufwand, Sachaufwand, Vermietung, Versicherungen, Projekte, Nebenkosten der Leerstände, Aktivzinsen und Steuern (gemäss Erfolgsrechnung) Das sind die Gesamtkosten der Gesewo ohne Unterhalt, Einlagen in die Erneuerungsfonds, Abschreibungen und Kapital/Baurechtskosten.
<b>Finanzierung und Kapitalkosten</b>		
Kapitalzinsen gesamt	Zinsen für - Hypotheken + analoge Darlehen (EGW etc.) - freie Darlehen - weitere Darlehen (individuell pro Haus) - Kosten für die Hypothekenbewirtschaftung Die freien Darlehen werden entsprechend der effektiven Summe des betreffenden Hauses verzinst (Zinssatz siehe weiter unten)	Die gesamten Kapitalzinsen setzen sich zusammen aus allen verzinslichen Beiträgen zur Finanzierung einer Liegenschaft Die Genossenschaftsanteile und die Pflichtdarlehen werden nicht verzinst.
Basis für die Kapitalkosten	Buchwert	Der Buchwert ist die Basis, weil im Allgemeinen über die ganze Gesewo für die getätigten Abschreibungen in gleichem Umfang Hypotheken amortisiert werden

Pool (Hypothek, EGW, Fond de Roulement, Gesewo-Mittel)	<p>Gesamtes Kapital incl. Erneuerungsfonds, Solidaritätsfonds und Reserven ausser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den freien Darlehen, die für ein bestimmtes Haus gewährt wurden</li> <li>- den Pflichtdarlehen</li> <li>- den Genossenschaftsanteilen der Bewohner/innen</li> <li>- den Darlehen, die mit spezieller Zweckbestimmung für einzelne Häuser versehen sind wie z.B. die zinslosen Subventionsdarlehen der Giesserei</li> </ul>	
Poolzinssatz	<p>Durchschnittlicher Zinssatz über das gesamte Kapital im Pool. Der Poolzinssatz ist für alle Liegenschaften gleich gross.</p> <p>Es wird jeweils der aktuellste Zinssatz angewendet.</p>	Die Anwendung eines Poolzinssatzes für alle Liegenschaften, unabhängig von der effektiven Zinsbelastung durch Hypotheken ermöglicht eine grosse Flexibilität bezüglich des Hypothekenmanagements.
Freie Darlehen	In die Berechnung eingesetzt wird die effektive Summe der freien Darlehen der jeweiligen Liegenschaft am Ende des Vorjahres	Gefordert sind 10% des Anlagewertes, verantwortlich ist die gesamte Hausgemeinschaft.
Zinssatz freie Darlehen	<p>Der Zinssatz für die freien Darlehen entspricht dem Durchschnittszins aller freien Darlehen der ganzen Gesewo. Der Zinssatz entwickelt sich parallel zum Referenzzinssatz und damit auch zum Poolzinssatz.</p> <p>Eingesetzt in die Berechnung wird die Differenz zum Poolzins per Ende Vorjahr.</p>	
Pflichtdarlehen	In die Berechnung eingesetzt wird das Soll der Pflichtdarlehen.	<p>Wenn wir das Soll einsetzen, vereinfachen wir die Berechnung. Das Soll stimmt bei Vollvermietung mit dem Ist überein, ausser für kurze Zeit bei Mieterwechseln.</p> <p>Gefordert sind 10% des Anlagewertes für jede Wohnung durch Mieter. Keine Verzinsung, also keine Kapitalkosten</p>
Anteilscheine Bewohner	Es werden im Durchschnitt zwei Genossenschaftler/innen pro Wohnung angenommen, dies ergibt ein Anteilscheinkapital von Fr. 4'000.- pro Wohnung	<p>Absicht: Vereinfachung der Berechnung</p> <p>Das Anteilscheinkapital der Bewohner einer Liegenschaft wird nicht verzinst.</p>

### 3. Faktoren, welche im Szenario verwendet werden

Zur Berechnung der Kostenmiete wenden wir eine Szenariobetrachtung an, im Gegensatz zum Zürcher Modell, welches eine einfache Formel mit zwei Faktoren verwendet.

Das Szenario geht von einer langfristigen Betrachtungsweise (Lebensdauer des Gebäudes) aus, um die anfallenden Kosten und Rückstellungen besser abbilden zu können.

Faktoren	Das verwendete Szenario geht davon aus, dass ...	Bemerkungen
Poolzinssatz	.. der Poolzins innert 10 Jahren linear auf 5.0% ansteigt oder auf 5.0% absinkt	Der Ausgangswert ist der jeweils aktuelle Poolzins.  In SIA 480 wird mit 5 – 5.5% gerechnet. Unserer Zielsetzung ist, dass der Poolzins langfristig 0.25% tiefer als der Referenzzins sein soll.
Langfristiger Poolzins	.. der Poolzins nach der Periode von 10 Jahren auf diesem Niveau bleibt.	Die Annahme, dass der langfristige durchschnittliche Poolzins auf dem angenommenen Maximum verbleibt, ist eine vorsichtige Annahme
Referenzzinssatz	.. der Referenzzinssatz innert 10 Jahren linear auf 5.25% ansteigt oder absinkt	Der maximale Referenzzinssatz wird benötigt für die Berechnung des Anstiegs der Mieten gemäss Mietrecht
Langfristiger Referenzzinssatz	.. der Referenzzins nach der Periode von 10 Jahren auf diesem Niveau bleibt.	Die Annahme, dass der langfristige durchschnittliche Referenzzinssatz auf dem angenommenen Maximum verbleibt, entspricht SIA 480 und ist eine vorsichtige Annahme.
Langfristige durchschnittliche Teuerung	.. die Teuerung innert 10 Jahren linear auf 2% ansteigt oder absinkt  Die aktuelle Teuerung entspricht dem Mittel aus dem aktuellen Landesindex der Konsumentenpreise und dem Zürcher Wohnbaukostenindex. Für die zukünftige Entwicklung gehen wir davon aus, dass die Bauteuerung der Konsumententeuerung entspricht.	
Mietzinsentwicklung	.. die Mietzinsen sich höchstens im Gleichschritt zu den nicht gemeinnützigen Mieten entwickeln, analog der Mietrechtsformel: - Mietzinsaufschlag pro % Referenzzinssatz 12%, - Überwälzung der Teuerung 40%, - Mietzinsaufschlag für allgemeine Kostensteigerung: 0.1%	Die Gesewo-Mieten steigen weniger stark als die «normalen» Mieten: - Der Mietzinsaufschlag für allgemeine Kostensteigerung (i.d.R. 0.5% p.a.) wird nur reduziert mit 0.1% berücksichtigt. - Die im freien Markt übliche Anpassung der Mieten auf das ortsübliche Niveau bei Mieterwechseln machen wir nicht mit.

Berechnungsweise genehmigt vom Vorstand am 17. Mai 2017

Handbuch rev. 1.9.17 (mge)