

Merkblatt zur Kostenmiete

Die Miete in einem Haus der Gesewo deckt die Kosten, die das Haus verursacht. Es gelten diese Grundsätze:

- Die Gesewo erwirtschaftet keinen Gewinn.
- Die Gesewo spekuliert nicht mit Wohnraum.
- Bei einem Mieter/innen-Wechsel erhöht die Gesewo die Miete nicht.

Gesewo-Mieten steigen weniger als die Mieten normaler Vermieter/innen. Bei der Berechnung der Mieten berücksichtigt die Gesewo die heutigen Kosten und deren zu erwartende Entwicklungen. Sie setzt die Mieten vorausschauend und vorsichtig fest. Sprunghafte Mietzinserhöhungen werden vermieden.

Der Hausverein verteilt die Kostenmiete für das Haus mit einem Mietzinsschlüssel auf die einzelnen Wohnungen und Gewerberäume. Die Miete einer Wohnung oder eines Gewerberaums kann auch einen Anteil der Kosten der gemeinschaftlichen Räume des Hauses enthalten.

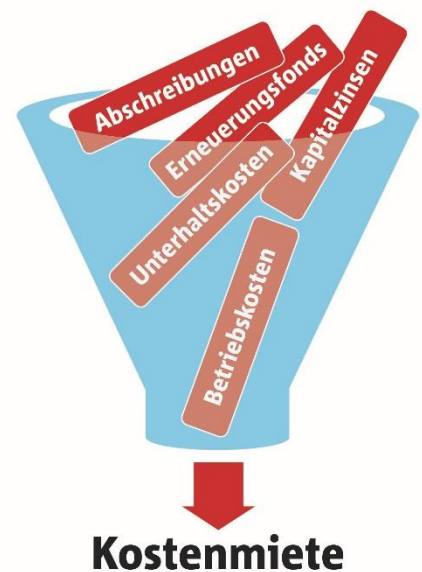
Fünf Faktoren bestimmen die Kostenmiete

Die Gesewo berechnet die Miete jährlich neu. Fünf Faktoren bestimmen diese: Unterhaltskosten, Betriebskosten, Einlagen in den Erneuerungsfonds, Kapitalzinsen und Abschreibungen.

Je nach Haus - z.B. Alter, Höhe des Kaufpreises oder Baukosten - tragen die einzelnen Faktoren unterschiedlich zum Ergebnis, der Hauskostenmiete, bei.

Der Einfluss einzelner Faktoren verändert sich im Laufe der Jahre; z.B. steigen die Kapitalkosten, wenn die Hypothekarzinsen zunehmen.

Mehr Informationen auf Seite 2 dieses Merkblatts.



Das Handbuch zur Kostenmiete

Die Berechnung der Kostenmiete ist komplex und in diesem Merkblatt vereinfacht dargestellt. Details sind im technischen Handbuch zur Kostenmiete festgehalten: Das Handbuch legt fest, welches die Ziele, Grundsätze und Regeln der Kostenmiete sind. Es zeigt auf, wie die bestimmenden Faktoren zusammengesetzt sind und von welchen Annahmen und Szenarien die Gesewo bei der Berechnung ausgeht.

Fragen

Bei Fragen zur Kostenmiete wende dich bitte an den Leiter Finanzen Markus Hausherr, markus.haus-herr@gesewo.ch, 052 235 03 10 oder Geschäftsführer Martin Geilinger, martin.geilinger@gesewo.ch, 052 214 04 80. Das Handbuch findest du unter den Downloads auf www.gesewo.ch.



**Fünf Faktoren bestimmen die Berechnung der Kostenmiete.
Die Kostenmiete deckt alle Kosten des Hauses.**

Unterhaltskosten	worum geht es?	Ein Gebäude muss unterhalten und repariert werden, damit es keinen Schaden nimmt. Dies ist der Unterhalt
	Berechnung	Grundsätzlich beträgt die Unterhaltspauschale 1% des Gebäudeneuwerts. Da neue Gebäude weniger Unterhalt brauchen, sind die Unterhaltskosten bei Neubauten und neuen Bauteilen tiefer.
Betriebskosten	worum geht es?	Betriebskosten entstehen bei den Dienstleistungen zugunsten der Häuser, der Unterstützen der Selbstverwaltung, beim Führen und Verwalten der Gesewo, bei Sozialversicherungen, Steuern und bei der Vermietung.
	Berechnung	Jedes Haus beteiligt sich entsprechend seiner Wohn-, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen an diesen Kosten.
Erneuerungsfonds	worum geht es?	Ein Gebäude muss von Zeit zu Zeit erneuert werden. Dafür spart jedes Haus und legt regelmässig Geld in den Erneuerungsfonds.
	Berechnung	Jährlich wird 1% des Gebäudeneuwerts in den Erneuerungsfonds eingelegt. Grundsätzlich entspricht der Gebäudeneuwert dem Gebäudeversicherungswert.
Kapitalzinsen	worum geht es?	Um ein Gebäude zu kaufen, nimmt die Gesewo Geld auf – Hypotheken oder Darlehen. Für diese Gelder bezahlt die Gesewo Zinsen. Bei freien Darlehen ist der Durchschnittszins meist tiefer als bei Hypotheken. Keine Zinskosten fallen bei den Pflichtdarlehen und den Genossenschaftsanteilen an.
	Berechnung	Jedes Haus bezahlt die Zinsen für diejenigen Darlehen und Hypotheken, die es auch tatsächlich benötigt. Die Zinskosten der Darlehen zugunsten eines einzelnen Hauses werden dem jeweiligen Haus zugeordnet. Ansonsten gilt der sogenannte Poolzins, der Durchschnittszins aller anderen Darlehen und Hypotheken der Gesewo.
Abschreibungen	worum geht es?	Das Altern vermindert den Wert eines Gebäudes, deshalb werden Abschreibungen vorgenommen. Dadurch vermindert sich der Wert des Hauses in der Buchhaltung. Je tiefer dieser Wert ist, desto weniger Kapital wird benötigt. Damit sinken die Kapitalzinsen. Der Landwert wird nicht abgeschrieben und bleibt konstant.
	Berechnung	Die Abschreibungen werden so festgesetzt, dass der Anlagewert des Gebäudes nach 100 Jahren auf Null reduziert ist. Mit der Verteilung der Abschreibung werden Schwankungen der anderen Faktoren geglättet.