



UMSETZUNG - KOSTENMIETE

Werner Hug (Vorstand Gewo Züri Ost, Ressort Nachhaltigkeit,
Projektleitung Umsetzung Kostenmiete)
Juni 2015



UMSETZUNG - KOSTENMIETE

Werner Hug (Vorstand Gewo Züri Ost, Ressort Nachhaltigkeit,
Projektleitung Umsetzung Kostenmiete)
Juni 2015

ZIELE ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG

- Erläuterung Kostenmiete und deren Umsetzung
- Abgabe PROVISORISCHE Mietzinsberechnung
- Allgemeine und spezifische Fragen zur Mietzinsberechnung beantworten

AGENDA

1. Finanzplanung
2. Mietzinsberechnung
3. Kostenmiete
4. Umsetzung

AGENDA

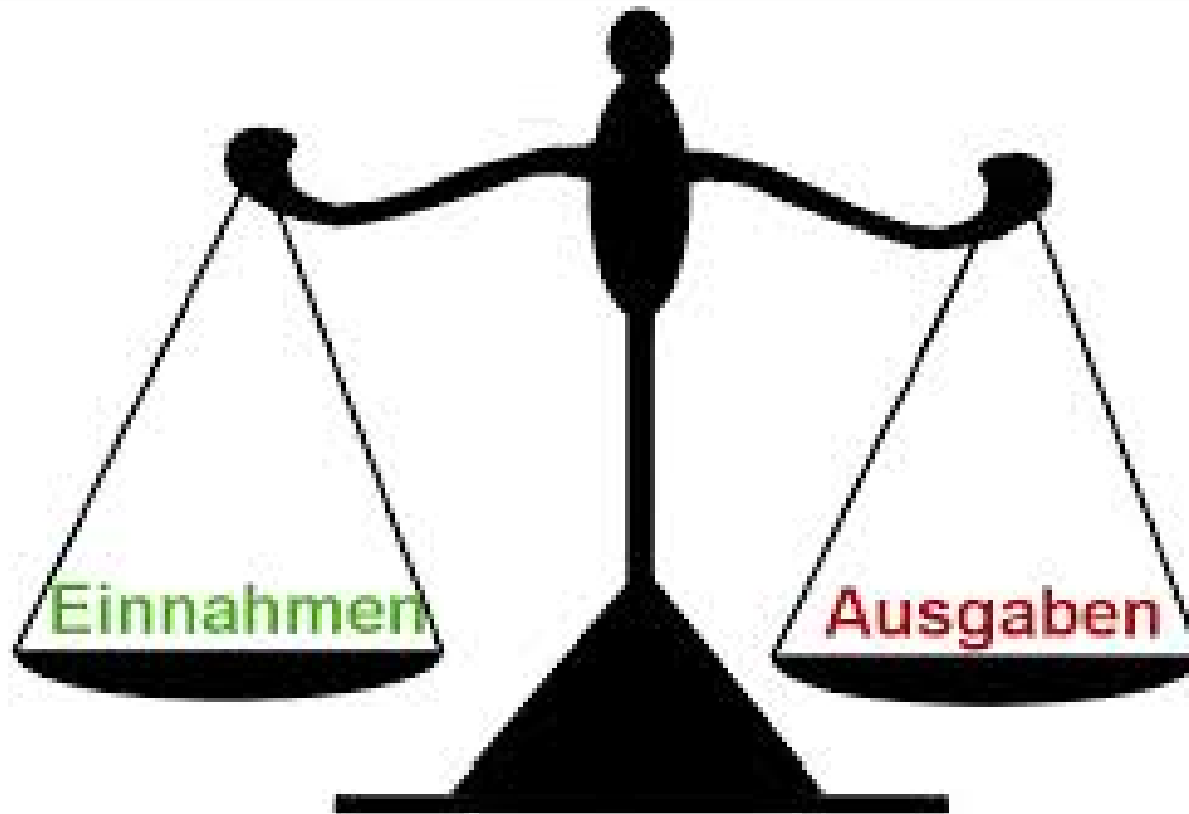
1. Finanzplanung

2. Mietzinsberechnung

3. Kostenmiete

4. Umsetzung

FINANZPLANUNG BEWEGGRUND



2014

2015

...

2039

...

2064

...

Quelle: unbekannt

PROBLEMSTELLUNG MITTELFLUSS

Finanzierung

- Verzinsung Anlagekosten
- Baurechtszins



Miete

Betrieb

- Erneuerungsfond
- Abschreibungen
- Unterhalt, Reparaturen
- Abgaben
- Diverse Kosten
- Nebenkosten

Quelle: unbekannt

AGENDA

1. Finanzplanung

2. Mietzinsberechnung

3. Kostenmiete

4. Umsetzung

MIETZINSBERECHNUNG

ZIELE

- Statutenkonform - Kostenmiete
- Nachvollziehbar
- Transparent
- FAIR gegenüber allen Genossenschaftern/Mietern
- Übergang subventionierte \Rightarrow freitragende berücksichtigen

MIETZINSBERECHNUNG

MIETZINSMODELLE

- OBLIGATIONENRECHT (OR)
 - OR MIETE, MIETRECHT, VMWG
- KOSTENMIETE
 - FREITRAGEND
 - WEG (BUND)
 - WOHNBAUFÖRDERUNG (KANTON)

VMWG: Verordnung über die Miete und Pacht on Wohn- und Geschäftsräumen
WEG: Wohnbauförderung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

MIETZINSBERECHNUNG

MIETZINSMODELLE

- OBLIGATIONENRECHT (OR)
 - OR MIETE, MIETRECHT, VMWG
- KOMPONENTEN
 - Referenzzinssatzänderung
 - Ausgleich Teuerung
 - Kostensteigerung

VMWG: Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
WEG: Wohnbauförderung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

AGENDA

1. Finanzplanung
2. Mietzinsberechnung
3. Kostenmiete
4. Umsetzung

MIETZINSMODELL

BERECHNUNG NACH KOSTENMIETE (*)

Kostenmiete =	Kapitalkosten+
	Betriebskosten
Kostenmiete =	(Anlagekosten x Referenzzinssatz) +
	(GVZ x Quote)

Anlagekosten, GVZ:

Siedlung
Objekt (z.B. Haus)

GVZ (Versicherungssumme Gebäudeversicherung Zürich)

(*) Kalkulationsmodell der Stadt Zürich

MIETZINSMODELL

BERECHNUNG NACH KOSTENMIETE - QUOTE

Quote	
	öffentliche Abgaben
	Einlagen in Erneuerungsfonds
	Einlagen in Heimfallfonds
	Abschreibungen
	Versicherungen
	Unterhalt
	Verwaltung

KOSTENMIETE KOMPONENTEN

Anlagekosten

Referenzzinssatz

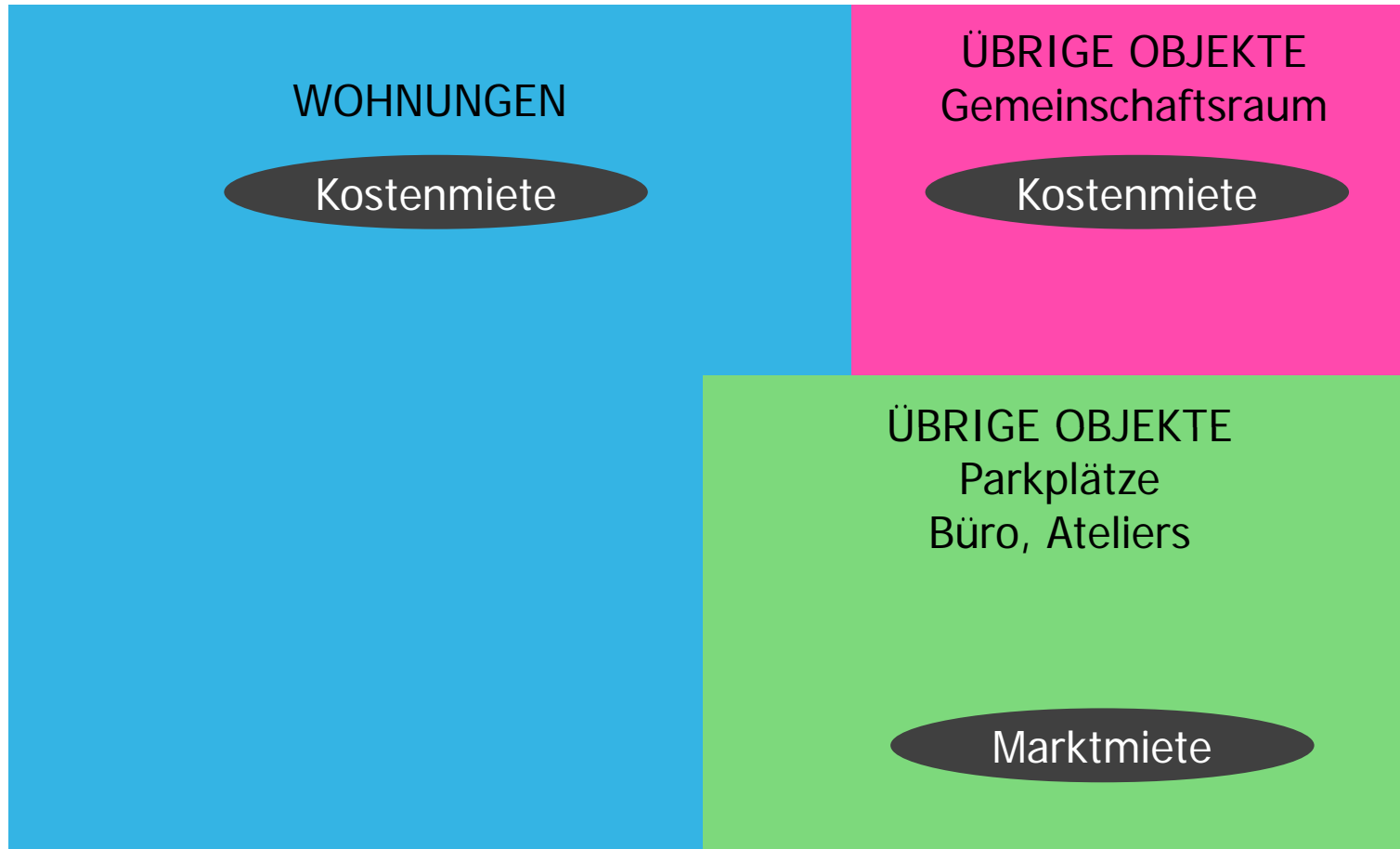
GVZ

Quote

ca. 82% Anlagekosten
(Baukostenplan (BKP) 1-5) ohne Land

KOSTENMIETE

WAHRE ANLAGEKOSTEN – WOHNUNGEN



KOSTENMIETE

BERECHNUNG WOHNUNGSMIETE (I)

Anlagekosten (Wohnung) x Referenzzinssatz +
Versicherungswert (Wohnung) x Quote = Wohnungsmiete 1

Wohnungsmiete 1 x Qualitätsfaktor = Wohnungsmiete 2

KOSTENMIETE

BERECHNUNG WOHNUNGSMIETE (II)

Wohnungsmiete 1	Q-Faktor	Wohnungsmiete 2
1500	40	1540
1200	-120	1080
1500	40	1540
1200	-120	1080
2000	80	2080
2200	80	2280
9600	0	9600

KOSTENMIETE

BERECHNUNG WOHNUNGSMIETE (III)

- Qualitätsfaktoren
 - Ausrichtung
 - Stockwerk
 - Wohnungslage
 - Privat nutzbare Aussenräume
 - Lärm
 - Wohnungseinrichtung
 - Qualität der Grundrisse

KOSTENMIETE

BERECHNUNG WOHNUNGSMIETE (IV)

Anlagekosten (Wohnung) x Referenzzinssatz +
Versicherungswert (Wohnung) x Quote = Wohnungsmiete 1

Wohnungsmiete 1 x Qualitätsfaktor = Wohnungsmiete 2

Wohnungsmiete 2 +
Sanierungsbeiträge +
Sonderbeiträge +
Individuelle Ausbauten = Nettomiete

AGENDA

1. Finanzplanung
2. Mietzinsberechnung
3. Kostenmiete
4. Umsetzung

MIETZINSMODELL

VERTRAGLICHES UMFELD

- Neuer genossenschaftlicher Mietvertrag für **ALLE** Mietobjekte
 - Individueller Teil
 - Objektspezifische Informationen
 - Subventionsgeberspezifische Informationen
 - Siedlungsspezifische Informationen
 - Genossenschaftsspezifische Informationen

MIETZINSMODELL

PROVISORISCHE BERECHNUNG

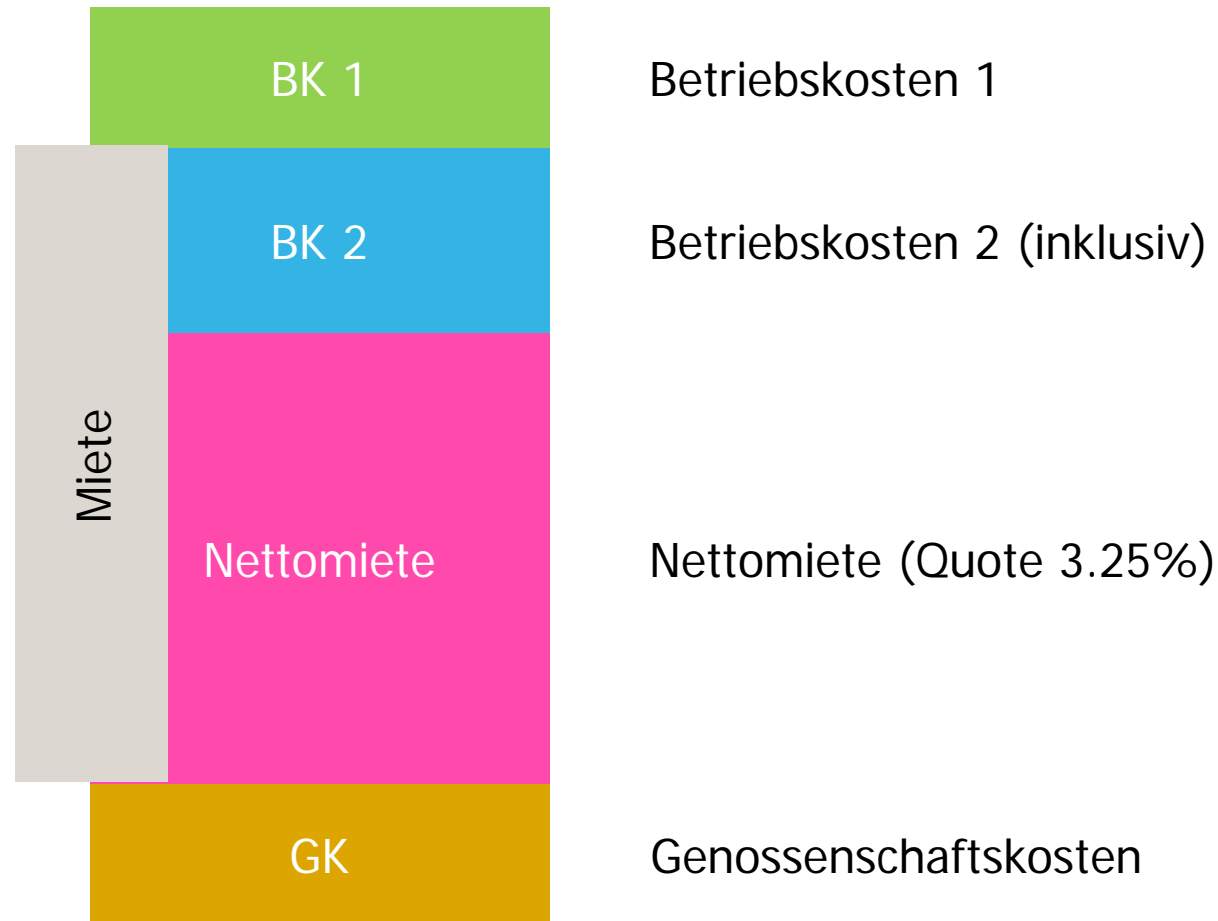
- Mietobjekt
 - Nettomiete
 - Betriebskosten
 - Zusatzverbilligungen
 - Genossenschaftskosten
- Betriebskosten I & II
- Genossenschaftskosten

UMSETZUNG KOSTENMIETE VERRECHENBARE NEBENKOSTEN

Mieterinnen- und Mieterverband	Kanton Zürich Wohnbauförderung Merkblatt 10 (Juni 2011)	Bundesamt für Wohnungswesen BWO 2540 Grenchen Informationen für Verwaltungen (Januar 2013)	Gewo Züri Ost (ab 1.10.2015)
		Liegenschaftssteuern	
		Gebäudeversicherungsprämien	
		Prämien von Bürgschaftsgenossenschaften	
Heizung	Heizung	Heizung	Heizung
Warmwasser	Warmwasser	Warmwasser	Warmwasser
Kosten Treppenhausreinigung	Treppenhausreinigung	Treppenhausreinigung	Kosten Treppenhausreinigung
Kabelnetz	Benützungsgebühren für Antennenanschlüsse	Radio/TV Anschlüsse	Kabelnetz
Wasserkosten		Wasser	Wasserkosten
Hauswartkosten		Hauswartung	Hauswartkosten
Gartenunterhalt		Gartenunterhalt	Gartenunterhalt
Allgemeinstrom		Strom von allgemeinen Anlagen und Strassenbeleuchtungsbeiträge	Allgemeinstrom
Lift		Aufzüge	Lift
Abwasser		Entsorgung: Abwasser	Abwasser
Kehricht		Entsorgung: Kehricht	Kehricht
Lüftung			Lüftung
		Betrieb von Gemeinschaftsanlagen	
Verwaltung			
Nebenkosten	Abschliessende Aufzählung	Keine abschliessende Aufzählung	

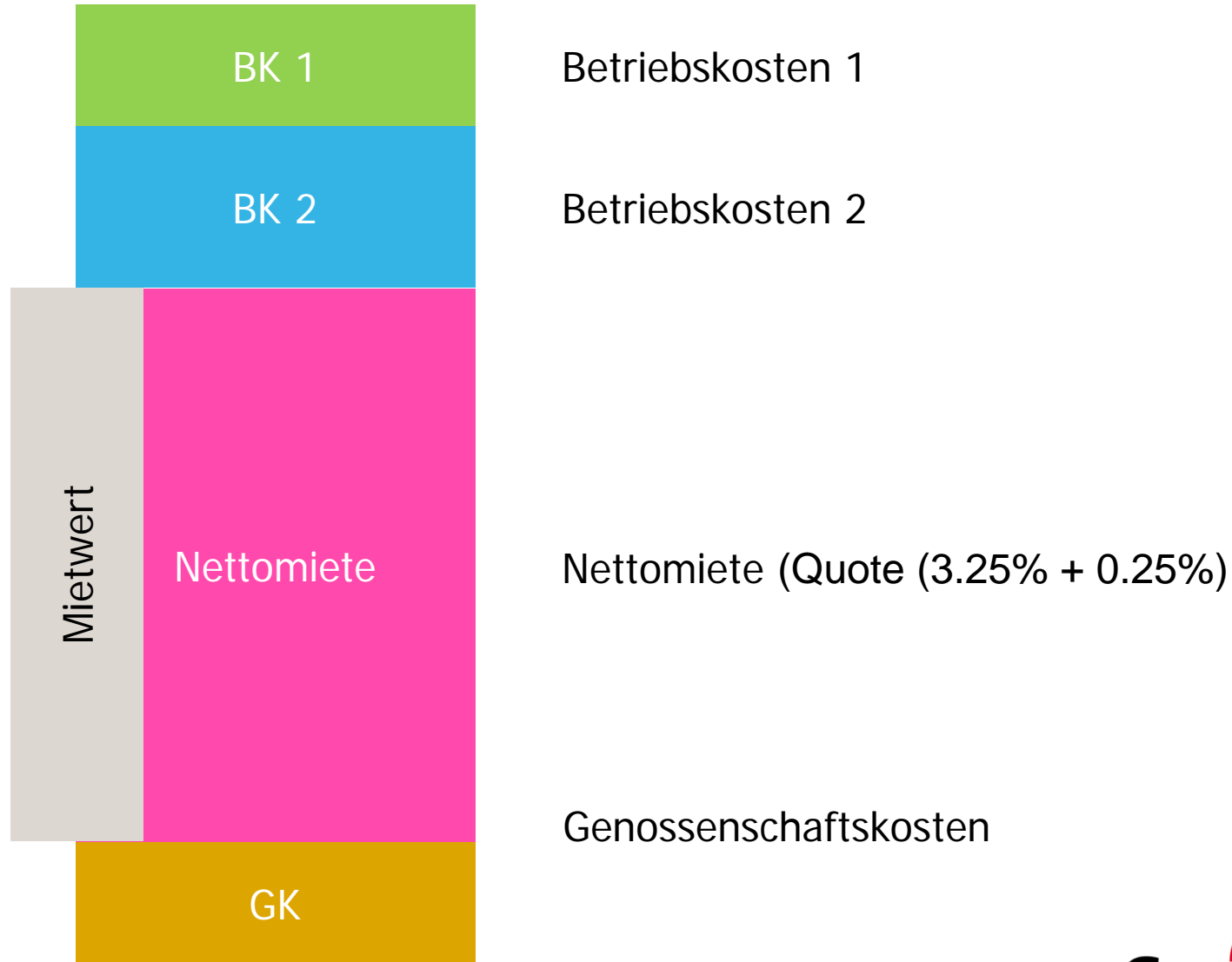
MIETZINSMODELL

FESTLEGUNG MIETE - KANTONAL GEFÖRDERTE WOHNUNGEN



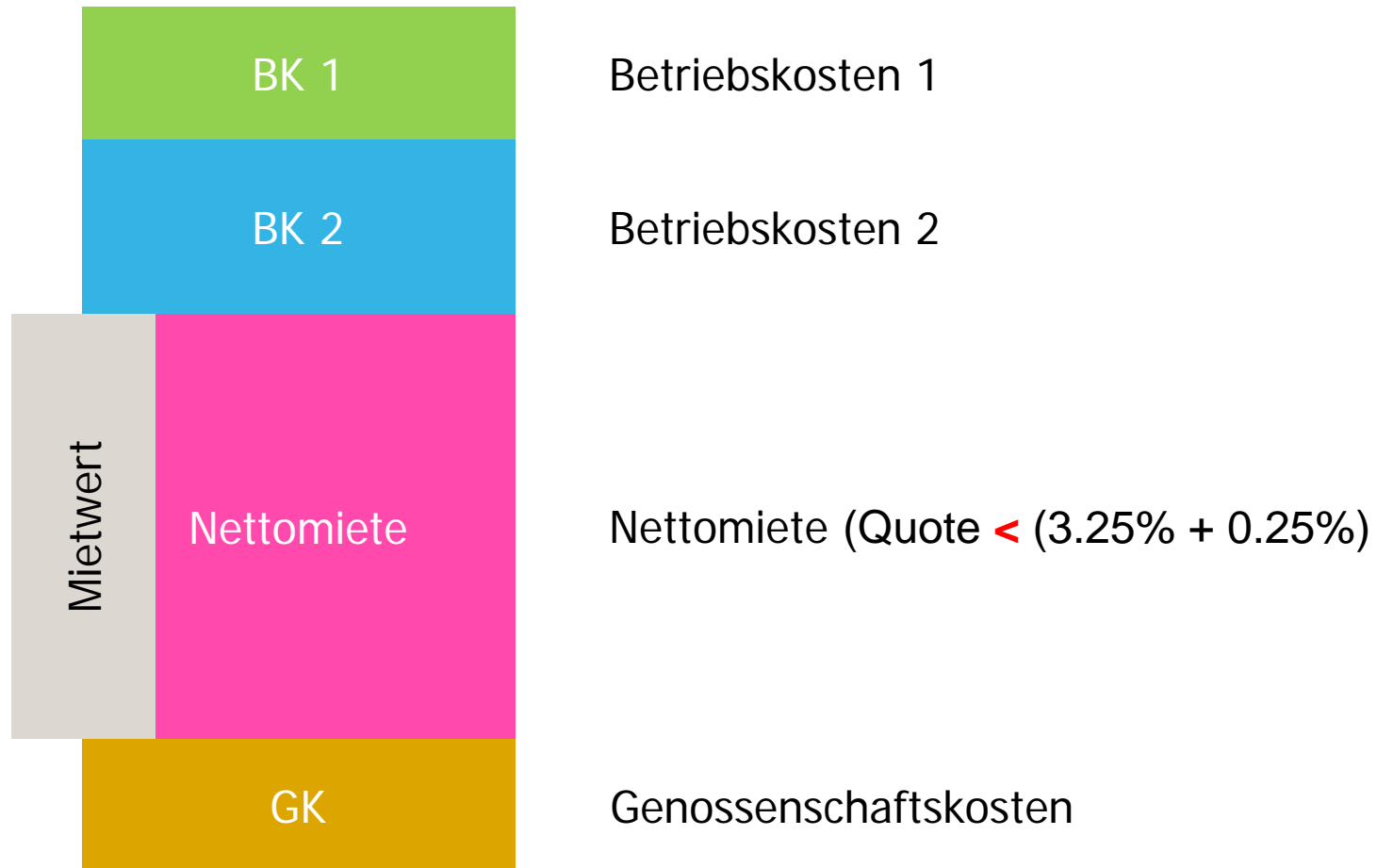
MIETZINSMODELL

FESTLEGUNG MIETE - FREITRAGENDE WOHNUNG



MIETZINSMODELL

FESTLEGUNG MIETE - FREITRAGENDE WOHNUNG



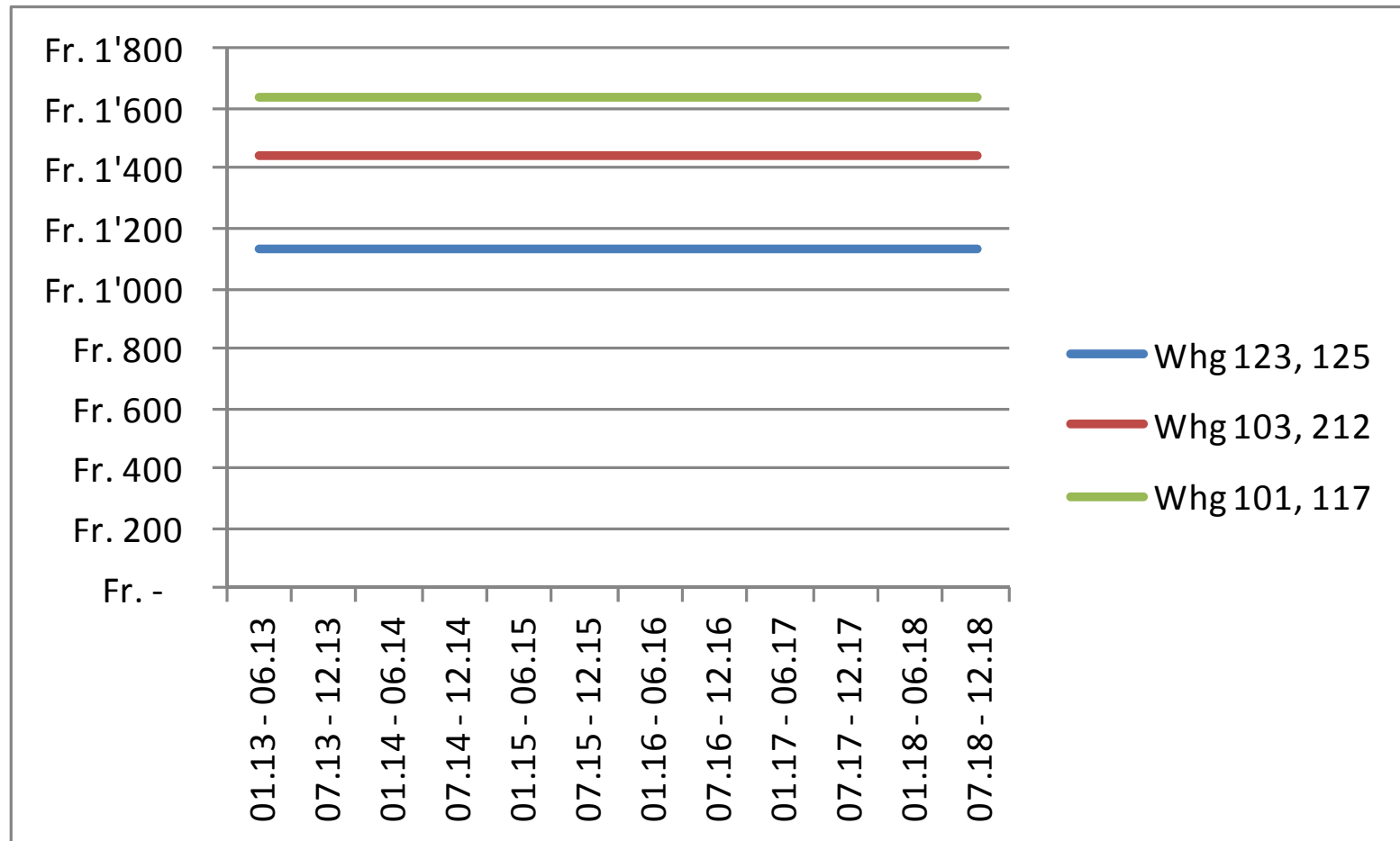
MIETZINSMODELL

ABKLÄRUNGSBEDARF

- Nebenkosten
 - Freitragend und gefördert gemischt
 - Unterschiedliche Vertragsbestimmungen Nebenkosten
 - Gemeinschaftsraum
- Statutarische Bestimmungen
 - Unterbelegung
 - Solidaritätsbeitrag
 - Hausverein

KOSTENMIETE

LASTENPLAN FÜR WEG-WOHNUNGEN 1.13 - 12.18



KOSTENMIETE

LASTENPLAN FÜR WEG-WOHNUNGEN 1.13 - 12.18

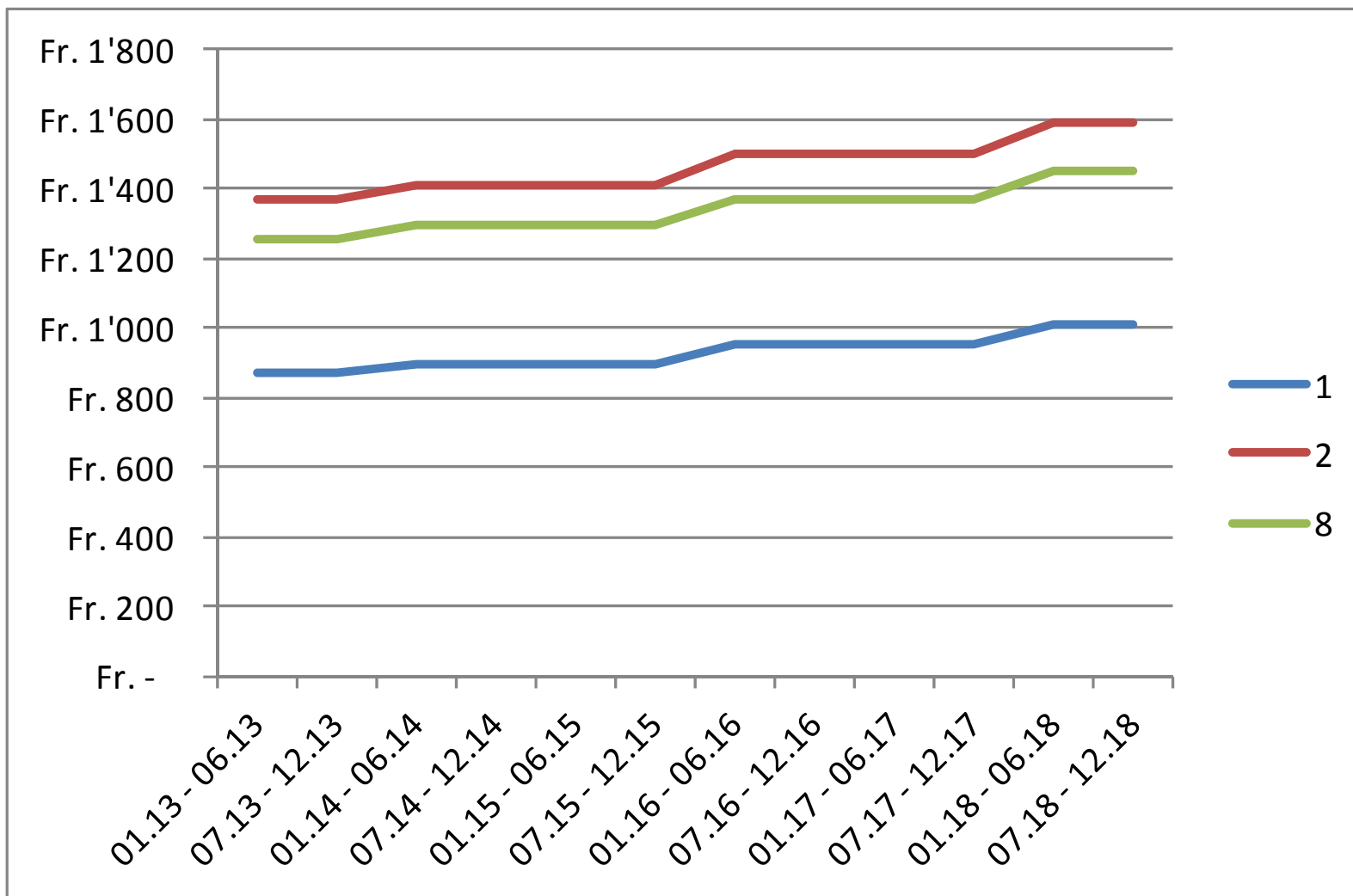
MONATLICHE MIETZINSE OHNE NEBENKOSTEN

Periode von - bis Semester	Mietzins:- anpassung in % der GV-Miete	Grundverbilligung Miete p.Mt. Fr.	ZV 1*		ZV 2*	
			Betrag p.Mt	Miete p.Mt Fr.	Betrag p.Mt	Miete p.Mt Fr.
01.13 - 06.13 22.1	-	874		874	151	723
07.13 - 12.13 22.2	-	874		874	151	723
01.14 - 06.14 23.1	+3.000	900		900	151	749
07.14 - 12.14 23.2	-	900		900	151	749
01.15 - 06.15 24.1	-	900		900	151	749
07.15 - 12.15 24.2	-	900		900	151	749
01.16 - 06.16 25.1	+6.000	954		954	151	803
07.16 - 12.16 25.2	-	954		954	151	803
01.17 - 06.17 26.1	-	954		954		954
07.17 - 12.17 26.2	-	954		954		954
01.18 - 06.18 27.1	+6.000	1'012		1'012		1'012
07.18 - 12.18 27.2	-	1'012		1'012		1'012

* sofern Anspruchsberechtigung besteht

KOSTENMIETE

LASTENPLAN FÜR WEG-WOHNUNGEN 1.13 - 12.18



UMSETZUNG KOSTENMIETE

BEISPIEL GEFÖRDERTE WOHNUNG (I) - BUND (WEG)

Provisorische Berechnung der Nettomiete nach Modell Kostenmiete						
Liegenschaft 10: Freiestrasse 39, 8610 Uster						
ACHTUNG Die Laufzeit ZV 2 endet 31.12.2016						
				Bestehend		
				WEG		
#	Wohnungsbezeichnung				2.00%	1.75%
	Nettomiete	Ertragsmind. auf Soll-Konto 69000		Fr. 1'881.00	Fr. 1'180.31	Fr. 1'124.14
	Akonto	500 Wärmeerzeugung (nach Verbrauch)		Fr. 160.00		
	Akonto	560 Betriebskosten (m2)		Fr. 175.00		
	Pauschale	3 Solidaritätsfonds		Fr. 38.00	-	
	Pauschale	5 Radio-/TV-Gebühren		Fr. 29.35		
		Total Objekt pro Monat		Fr. 2'283.35		
	Betriebskosten I	Akonto	Heizung	x	x	x
		Akonto	Warmwasser	x	x	x
		Akonto	Kosten Treppenhausreinigung	x	x	x
		Akonto	Kabelnetz (sofern benutzt)	x	x	x

UMSETZUNG KOSTENMIETE

BEISPIEL GEFÖRDERTE WOHNUNG (II) - BUND (WEG)

Betriebskosten I	Akonto	Heizung	x	x	x
	Akonto	Warmwasser	x	x	x
	Akonto	Kosten Treppenhausreinigung	x	x	x
	Akonto	Kabelnetz (sofern benutzt)	x	x	x
Betriebskosten II	Akonto	Gebäudeversicherung	x		
	Akonto	Wasserkosten	x	x	x
	Akonto	Hauswartkosten	x	x	x
	Akonto	Gartenunterhalt	x	x	x
	Akonto	Allgemeinstrom	x	x	x
	Akonto	Lift			
	Akonto	Abwasser	x	x	x
	Akonto	Kehricht	x	x	x
	Akonto	Lüftung			
Genossenschaftskosten	Akonto	Gemeinschaftsraum			
	Akonto	Solidaritätsbeitrag	(x)	x	x

DISCLAIMER: Einzelne Komponenten der Berechnungen werden über die ganze Genossenschaft abgeglichen. Es ist deshalb möglich, dass sich noch Veränderungen in den Resultaten ergeben können!

Die hier gezeigten Berechnungsergebnisse sind rechtlich nicht verbindlich.

UMSETZUNG KOSTENMIETE

BEISPIEL GEFÖRDERTE WOHNUNG (I) - ZH

Provisorische Berechnung der Nettomiete nach Modell Kostenmiete				
Liegenschaft 20: Zelgli-/Fridlimattstr., 8122 Binz				
		Verfügung	27.04.2011	04.02.2015
ACHTUNG				
Die Laufzeit ZV 1 (FW I) endet 31.12.2024				
Die Laufzeit ZV 2 (AW I, BW I) endet am 31.12.2028				
# 2½ Zimmerwohnung, UG				
	Nettomiete		Fr. 1'104.55	Fr. 921.08
	Akonto	500 Wärmeerzeugung (nach Verbrauch)	Fr. 50.00	
	Akonto	550 Betriebskosten	Fr. 21.00	
	Pauschale	1 Solidaritätsfonds	Fr. 30.75	-
	Pauschale	2 Radio-TV-Gebühren	Fr. -	
	Pauschale	11 Subvention Kanton	Fr. -260.00	
		Total Objekt pro Monat	Fr. 946.30	

UMSETZUNG KOSTENMIETE

BEISPIEL GEFÖRDERTE WOHNUNG (II) - ZH

Betriebskosten I	Akonto	Heizung	X	X
	Akonto	Warmwasser	X	X
	Akonto	Kosten Treppenhausreinigung	X	X
	Akonto	Kabelnetz (sofern benutzt)	X	X
Betriebskosten II	Akonto	Wasserkosten		
	Akonto	Hauswartkosten		
	Akonto	Gartenunterhalt		
	Akonto	Allgemeinstrom		
	Akonto	Lift		
	Akonto	Abwasser		
	Akonto	Kehricht		
	Akonto	Lüftung		
Genossenschaftskosten	Akonto	Gemeinschaftsraum (in Abklärung)		X
	Akonto	Solidaritätsbeitrag		X
	Akonto	Beitrag Hausgemeinschaft		X

DISCLAIMER: Einzelne Komponenten der Berechnungen werden über die ganze Genossenschaft abgeglichen. Es ist deshalb möglich, dass sich noch Veränderungen in den Resultaten ergeben können! Die hier gezeigten Berechnungsergebnisse sind rechtlich nicht verbindlich.

UMSETZUNG KOSTENMIETE

BEISPIEL FREITRAGENDE WOHNUNG (I)

Provisorische Berechnung der Nettomiete nach Modell Kostenmiete				
Liegenschaft 20: Zelgli-/Fridlimattstr., 8122 Binz				
			Bestehend	NEU
Provisorische Berechnung der Nettomiete nach Modell Kostenmiete				
Liegenschaft 20: Zelgli-/Fridlimattstr., 8122 Binz				
			Bestehend	Neu
	Referenzzinssatz			
# 5½ Zimmerwohnung, DG		2.25%		2.00% 1.75%
	Nettomiete		Fr. 2'217.85	Fr. 1'979.44 Fr. 1'877.41
	Akonto 500 Wärmeenergie (nach Verbrauch)		Fr. 181.55	
	Akonto 550 Betriebskosten		Fr. 21.00	
	Pauschale 1 Solidaritätsfonds		Fr. 40.00	- -
	Pauschale 3 Unterbelegung		Fr. 50.00	- -
	Total Objekt pro Monat		Fr. 2'510.40	

UMSETZUNG KOSTENMIETE

BEISPIEL FREITRAGENDE WOHNUNG (II)

Betriebskosten I	Akonto	Heizung	x	x	x
	Akonto	Warmwasser	x	x	x
	Akonto	Kosten Treppenhausreinigung	x	x	x
	Akonto	Kabelnetz (sofern benutzt)	x	x	x
Betriebskosten II	Akonto	Wasserkosten		x	x
	Akonto	Hauswartkosten		x	x
	Akonto	Gartenunterhalt		x	x
	Akonto	Allgemeinstrom		x	x
	Akonto	Lift		x	x
	Akonto	Abwasser		x	x
	Akonto	Kehricht		x	x
	Akonto	Lüftung			
Genossenschaftskosten	Akonto	Gemeinschaftsraum (in Abklärung)		x	x
	Akonto	Solidaritätsbeitrag		x	x
	Akonto	Beitrag Hausgemeinschaft		x	x

DISCLAIMER: Einzelne Komponenten der Berechnungen werden über die ganze Genossenschaft abgeglichen. Es ist deshalb möglich, dass sich noch Veränderungen in den Resultaten ergeben können!
Die hier gezeigten Berechnungsergebnisse sind rechtlich nicht verbindlich.

ZUSAMMENFASSUNG

- Leitlinien Gewo-Mietzinsmodell
 - Siedlung wird individuell behandelt
 - Mietzinsberechnung nach Kostenmiete
 - Gleiche Grundsätze auch bei geförderten/subventionierten Wohnungen
 - Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen
 - Nebenkosten werden individualisiert
 - Genossenschaftliche Leistungen werden über Genossenschaftsbeiträge abgegolten

Danke für ihre Aufmerksamkeit.

www.gewo.ch

Fragen an kostenmiete@gewo.ch