

Handbuch Kostenmiete

Zweck

Dieses Dokument erläutert die Berechnung der Kostenmieten der Gesewo. Die Gesewo verwendet nicht das Zürcher Kostenmietmodell, sondern hat ein eigenes, spezifischeres Modell entwickelt. Dies mit der Absicht einer grösseren Kostenwahrheit und Transparenz. Die Mietzinsen entsprechen den für das jeweilige Haus anfallenden Kosten inkl. der nötigen Rückstellungen und Wertminderungen. Dabei wird eine langfristige Perspektive mit Zeithorizont Lebensdauer des Gebäudes verfolgt.

Vorgehen

Sämtliche Mieten werden mindestens jährlich nach dem Abschluss der Jahresrechnung überprüft. Mietzinsanpassungen werden vorgenommen, wenn absehbar ist, dass die aktuellen Mietzinsen die tatsächlichen Kosten über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr massgeblich über- oder unterschreiten.

Bei grösseren Änderungen der massgebenden Faktoren wird die Berechnung für alle Häuser (z.B. Anpassung GVZ-Wert) oder für einzelne Liegenschaften (z.B. wertvermehrende Investitionen) durchgeführt und die notwendigen Mietzinsanpassungen vorgenommen.

Grundsätze

- Die Mietzinse sämtlicher Häuser werden mit demselben Modell berechnet.
- Vorausschbare 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.
- Die Kostenmietberechnung basiert auf tatsächlichen Werten, wobei angesichts absehbarer Entwicklungen sorgfältig begründete Abweichungen vorgenommen werden dürfen. (v.a. Poolzins, Betriebskosten)

Einflussfaktoren der Kostenmiete

| Einflussfaktoren | Definition, Berechnungsart | Bemerkungen |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Liegenschaftswerte | | |
| Anlagewert | Der gesamte Anlagewert wird aufgeteilt in: <ul style="list-style-type: none"> - Anlagewert Land - Anlagewert Gebäude | 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. |

| Einflussfaktoren | Definition, Berechnungsart | Bemerkungen |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Der Anlagewert verändert sich nur wenn wertvermehrende Investitionen getätigt werden. |
| 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 perdu Beiträge Bei Kauf Liegenschaft mit Haus: + Kaufpreis minus Landwert + ggf. Einmaleinlage in Erneuerungsfonds + ggf. Umbaukosten - ggf. Subventionen + à fonds perdu Beiträge | |
| Baukosten | Gesamte Projektkosten gemäss Projektabrechnung inkl. Bauträgerkosten. Subventionen und à fonds perdu Beiträge werden nicht abgezogen | |
| 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 Gebäudeversicherungswert-Index des Kantons Zürich oder alternativ dem Zürcher Wohnbaukostenindex. Letzterer wird häufiger, nämlich jährlich aktualisiert. 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. Grundsätzlich verwenden wir den Index der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, begründet kann auch der Zürcher Wohnbaukostenindex eingesetzt werden. |
| Einlagen Erneuerungsfonds und Abschreibungen | | |
| Einlage in den Erneuerungsfonds | Grundsätzlich 1% des Gebäudeneuwertes | Die steuerliche Grenze beträgt 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. Diese Praxis wird mittelfristig überprüft. | Für die Berechnung der Kostenmiete werden nicht nur Neubauten, sondern auch schon vorhandene Liegenschaften auf diese Dauer abgeschrieben. Annahme, dass durch Erneuerung und Unterhalt diese weitere Dauer von 100 Jahren erreicht werden kann. |
| Abschreibungsziel | Abschreibung auf 25% des Anlagewertes des Gebäudes | Die restliche Abschreibung auf 0% wird gedeckt durch die Umlagerung |

| Einflussfaktoren | Definition, Berechnungsart | Bemerkungen |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | 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. |
| Unterhalt und Betrieb | | |
| Unterhaltskosten | Gebäudeneuwert x Unterhaltsfaktor x Unterhaltsstandardfaktor | |
| Unterhaltsfaktor | Anfangswert für Neubauten: 0.23%, dann um 10% des Vorjahreswertes steigend bis zum Maximalwert 1% Bei Bestandsbauten wird zum Zeitpunkt des Erwerbs ein Start-Unterhaltsfaktor definiert. | |
| Unterhaltsstandardfaktor | Im Normalfall 1.0: Damit kann ein höherer oder niedrigerer Unterhaltsbedarf abgebildet werden, wenn das Haus und dessen Nutzung dies systematisch und langfristig erfordern. | Ein geringerer Wert wird nur eingesetzt, wenn Bewohner:innen viel Unterhalt selbst ausführen und mit sehr tiefem Standard leben wollen (z. Zt. nur Hörnlistrasse, Grienlen, Eichliackerstrasse und alte Bäckerei Waltenstein) |
| Betriebskosten Liegenschaft | Basis der Berechnung ist die Hauptnutzfläche (HNF) einer Liegenschaft, multipliziert mit dem Betriebskostensatz. | HNF gemäss vorliegender Gebäudeaufnahmen. |
| Betriebskostensatz | Gesamte, budgetierte Betriebskosten der Gesewo, ggf. leicht korrigiert um erwartete Änderungen (z.B. Teuerung, Aktivierungen) in den nächsten ein bis zwei Jahren abzubilden. Gesamtkosten 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. Der Betriebskostensatz ist für sämtliche Liegenschaften identisch. |
| Finanzierung und Kapitalkosten | | |
| Kapitalzinsen gesamt | Zinsen für - Hypotheken, analoge Darlehen (EGW etc.) - freie Darlehen - Kosten für 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. Als Basis wird der Buchwert verwendet, weil im Allgemeinen über die |

| Einflussfaktoren | Definition, Berechnungsart | Bemerkungen |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | ganze Gesewo für die getätigten Abschreibungen in gleichem Umfang Hypotheken amortisiert werden. |
| Poolzinssatz | Durchschnittlicher Zinssatz über das gesamte Kapital im Pool zuzüglich einer Sicherheitsmarge, angesichts der erwarteten Entwicklung. Der Poolzinssatz ist für alle Liegenschaften gleich gross. | Die Anwendung eines einheitlichen Poolzinssatzes reduziert Risiken und Schwankungen für einzelne Liegenschaften. |
| 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. |
| Pflichtdarlehen | In die Berechnung eingesetzt wird das Ist der Pflichtdarlehen, kurzfristige Unterdeckungen (Wohnungswechsel) werden allerdings nicht berücksichtigt. | Gefordert sind 10% des Anlagewertes für jede Wohnung durch die Mieter:innen. Keine Verzinsung, also keine Kapitalkosten |
| Anteilscheine Bewohner | Es werden die effektiven, durch die Bewohner:innen gezeichneten Anteilsscheine eingesetzt; in der Regel sind dies Fr. 4'000.- pro Wohnung. | Das Anteilscheinkapital der Bewohner:innen einer Liegenschaft wird nicht verzinst. |
| Beitrag zur Förderung Selbstverwaltung und Gemeinschaftsentwicklung (FSG) | | |
| Anzahl Bewohner:innen | Tatsächliche Zahl der Bewohner:innen, differenziert nach <ul style="list-style-type: none"> - Kindern, jünger als 18 Jahre, und - Erwachsenen, 18 Jahre und älter. Die Personenzahl wird im Rahmen der Nebenkostenabrechnung jeweils für das Folgejahr erhoben. | Veränderungen nach der Nebenkostenabrechnung werden erst im übernächsten Jahr berücksichtigt. |
| FSG-Beitrag | Der Beitrag beträgt pro Jahr: <ul style="list-style-type: none"> - 40 Franken pro erwachsene Person - 20 Franken pro Kind Fällt in einer Liegenschaft der über die Personenzahl berechnete Förderbeitrag geringer als 500 Franken aus, werden pauschal 500 Franken ausbezahlt. | Der Beitrag wird jährlich im Januar ausbezahlt. Es obliegt den Hausvereinen, die Gelder zweckgebunden einzusetzen. Auch ist den Hausvereinen freigestellt, die Beträge anzusparen und in späteren Jahren einzusetzen. |

Berechnungsweise genehmigt vom Vorstand am 15. Januar 2024.

Handbuch rev. 05.02.24 (jki)