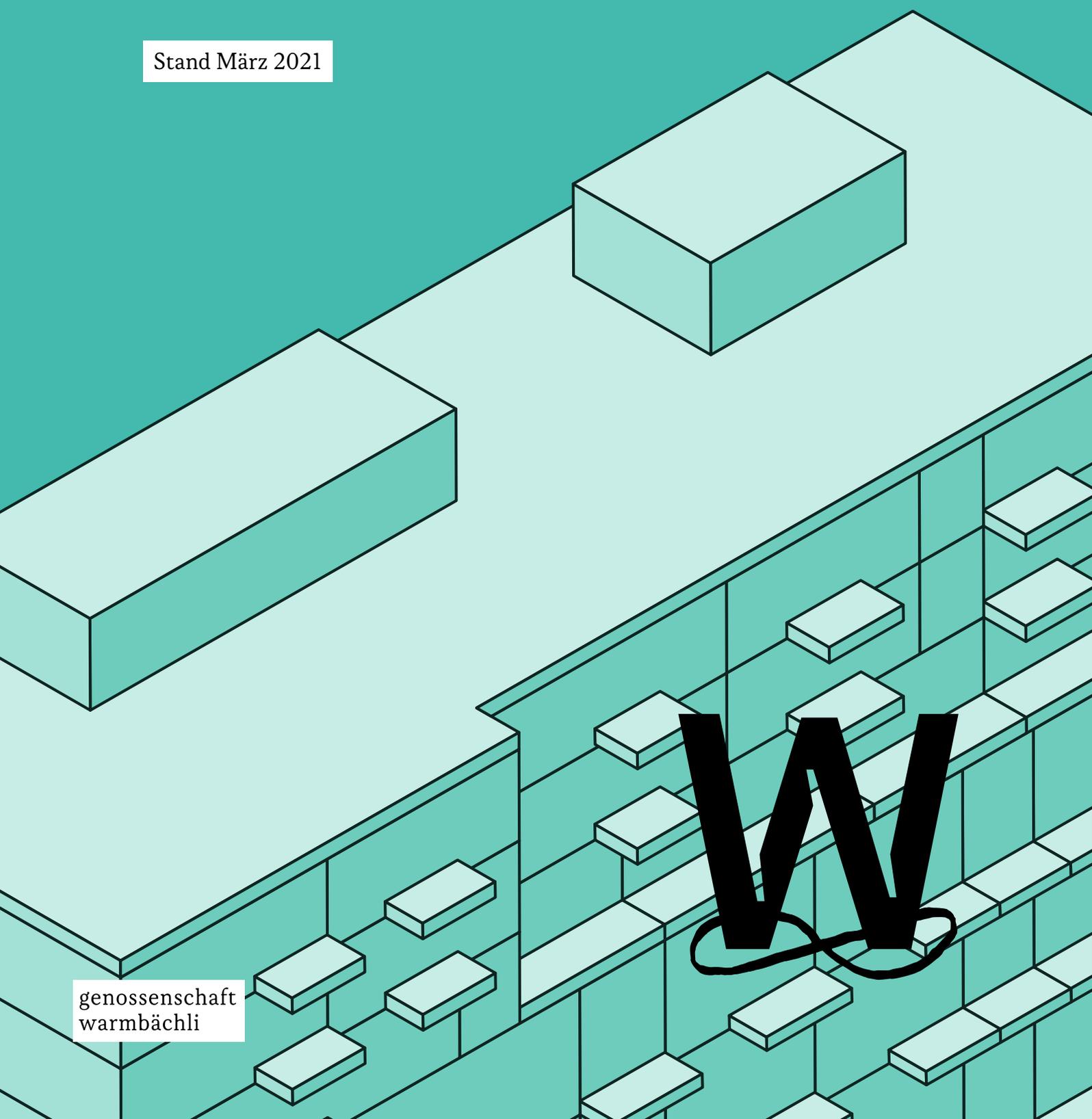


Mieten und Pflichtanteile der Wohnungen

Stand März 2021

The illustration shows a 3D perspective of a building's floor plan. The walls and floor are rendered in light teal with black outlines. Several rooms are depicted, each containing a smaller, light teal rectangular block representing a piece of furniture or a room divider. A large, bold, black letter 'W' is superimposed on one of the rooms, with a black scribble underneath it. The overall style is clean and modern.

W

genossenschaft
warmbächli

Erklärungen zur Mietzinsberechnung

Die folgenden Tabellen zeigen die Mieten der Wohnungen an der Güterstrasse 8, welche voraussichtlich ab Herbst 2021 bezugsbereit sein werden. Die Mieten entsprechen den berechneten Werten vom März 2021 und sind provisorisch, da sie auf einer Kostenschätzung für den momentan stattfindenden Umbau basieren. Die definitiven Mieten werden dann aufgrund der tatsächlichen Investitionskosten berechnet.

Nach einer Analyse der Bausituation hat die Verwaltung relativ früh im Prozess ein Kostenziel von durchschnittlich 231 CHF/m² gesetzt. Nach aktuellem Planstand kann dieses Ziel eingehalten werden. Bei unseren Mieten handelt es sich um Kostenmieten. Das heisst, dass die Mieten langfristig stabil und günstig bleiben, die Genossenschaft keinen Profit erwirtschaftet und wir somit Wohnraum anbieten, welcher der Spekulation entzogen ist.

Das Vermietungsreglement, sowie weitere Informationen zur Vermietung und über das Projekt findet ihr der Website warmbaechli.ch.

Grundlagen

Aufgrund der aktuellen Berechnungen der Investitionskosten ergeben sich für den Wohnbereich im Warmbächli notwendige Einnahmen von 128 415 CHF pro Monat (1 541 000 CHF pro Jahr).

Eingerechnet sind die Erstellungskosten für Gemeinschaftsküche auf dem Dach sowie für die Räume im Gewerbeteil (private Keller, Anteil Gemeinschaftsräume).

Der Mietzins des Selbstausbauflur im EG beträgt wie von der Verwaltung beschlossen 180 CHF pro m² im Jahr. Dies ergibt eine Nettomiete von 4 200 CHF pro Monat.

Die Nebenkosten sind mit 12 % angegeben (Schätzung, berechnet nach Wohnfläche). Verrechnet werden dazuzumal jedoch die effektiven Kosten.

Von den zumietbaren Jokerzimmern werden drei als Gästezimmer für alle Bewohner*innen ausgeschrieben. Die Vermietungskommission entscheidet aufgrund der Wohnungsbewerbungen, welche diese sein werden. Bei den 2er Jokerzimmern kann auch nur ein Zimmer zu einer Wohnung dazugemietet werden.

Die Gewerberäume in den unteren Stockwerken sind hier nicht berücksichtigt. Weitere Informationen unter gewerbe.warmbaechli.ch.

Pflichtanteilkapital

Die hinterste Spalte zeigt das einzubringende Pflichtanteilkapital pro Wohnung, berechnet nach Fläche plus Faktor Raumböhe. Dabei sind 200 000 CHF eingerechnet, die uns etwas Spielraum geben sollen zur Unterstützung für Interessierte mit nur sehr wenig Eigenkapital.

Wir rechnen damit, dass einige Bewohnende über das Pflichtanteilkapital hinaus Darlehen geben werden. Diese können verzinst sein.

Für Jokerzimmer ist kein Pflichtanteilkapital vorgesehen.

Es wird nicht noch zusätzlich eine Mietzinskaution verlangt.

Faktoren

Um die gefühlte Qualität sowie unterschiedliche Erstellungskosten der Wohnungen in deren Preis abzubilden, wurden verschiedene Faktoren zur Berechnung der Nettomiete festgelegt.

Faktor Stockwerk

Zuschlag ab dem 1. OG pro Stockwerk je 3%, im 4. OG plus 4% und im 5. OG plus 7%. Im 5. OG beträgt der Zuschlag also total 20%. Die obersten Stockwerke sind lichttechnisch am besten und sie haben die schönste Aussicht.

Faktor Lage

Wohnraum zum Hof plus 10%, Wohnraum in der Ecke des Gebäudes plus 10%. Wohnraum in der Ecke des Gebäudes und zum Hof plus 20%. Da das Gebäude sehr tief ist, ist der Anteil Fenster sowie die Exposition zur Sonne entscheidend für die Helligkeit einer Wohnung.

Faktor Raumböhe

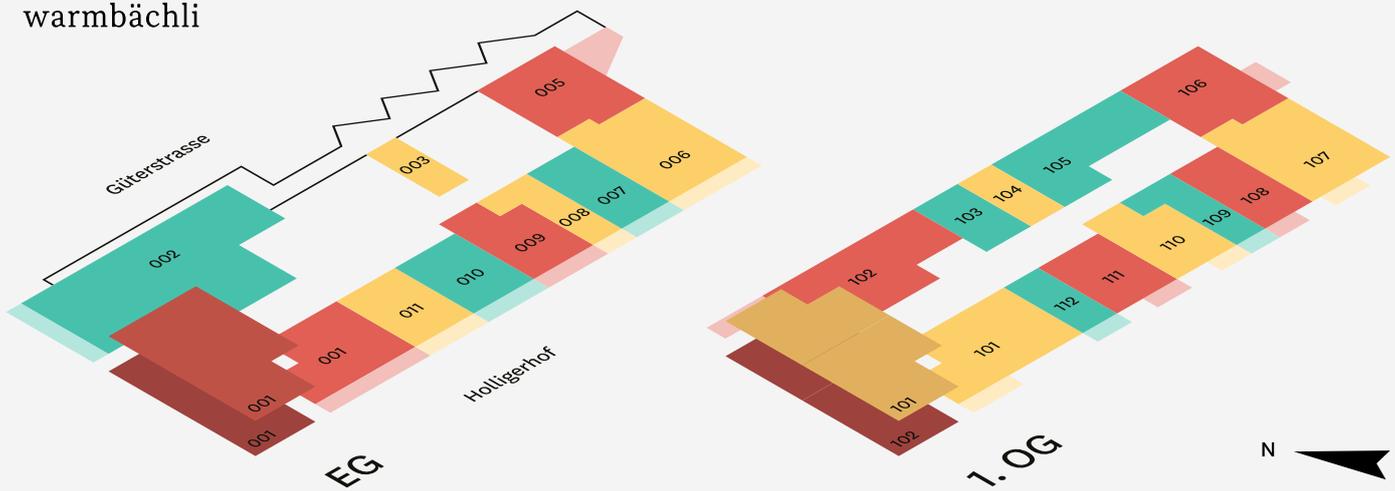
Räume 4.60 m plus 25%, Räume 3.70/3.60 m plus 10% (Kind & Kegel im EG wegen tiefem Anteil an hohen Räumen nur plus 5%). Die sehr hohen Räume im Bestand erlauben eine überdurchschnittliche Ausnutzung.

Zuschlag für Kleinwohnungen beziehungsweise Reduktion für grosse Wohnungen: 1.5 Zimmer-Wohnungen wegen überdurchschnittlich viel Küche, Bad und WC pro Person (plus 10%), Wohnungstyp Grandhotel plus 10%. Umgekehrt erhalten grössere Wohnungen Preisabschläge: 4.5 Zimmer (minus 5%), grössere Wohnungen (minus 10%). Nasszellen benötigen hohe Investitionen und sind auch im Unterhalt teuer.

Balkone

Die Balkone sind mit 50% der Fläche ohne Zuschläge für weitere Faktoren einberechnet (Ausnahme: Grosse Terrasse im 3. OG nur 30%).





Erdgeschoss

| Wohnung | Zimmer | Mindestbelegung | Fläche | Balkon | Raumhöhe | Nettomiete | NK* | Pflichtanteil |
|-------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-------------|------------|---------|---------------|
| PDF 001 | 15.5 Zi. Kind & Kegel | 12 Personen | 419 m ² | 22 m ² | 4.60/2.60 m | CHF 6 370 | CHF 965 | CHF 157 000 |
| PDF 002 | Selbstausbau | 8 Personen | 281 m ² | 20 m ² | 4.60/3.20 m | CHF 4 200 | CHF 645 | CHF 50 400 |
| PDF 003 | Jokerzimmer** | 1 Person | 31 m ² | – | 4.60 m | CHF 600 | CHF 70 | – |
| PDF 005 | 4.5 Zimmer | 3 Personen | 100 m ² | 22 m ² | 4.60 m | CHF 2 100 | CHF 230 | CHF 47 200 |
| PDF 006 | 5.5 Zimmer | 4 Personen | 111 m ² | 15 m ² | 4.60 m | CHF 2 470 | CHF 255 | CHF 51 000 |
| PDF 007 | 2.5 Zimmer | 2 Personen | 65 m ² | 12 m ² | 4.60 m | CHF 1 485 | CHF 150 | CHF 30 200 |
| PDF 008 | 1.5 Zimmer | 1 Person | 43 m ² | 6 m ² | 4.60 m | CHF 1 060 | CHF 100 | CHF 19 600 |
| PDF 009 | 2.5 Zimmer | 2 Personen | 72 m ² | 13 m ² | 4.60 m | CHF 1 635 | CHF 165 | CHF 33 200 |
| PDF 010 | 2.5 Zimmer | 2 Personen | 68 m ² | 13 m ² | 4.60 m | CHF 1 560 | CHF 155 | CHF 31 800 |
| PDF 011 | 2.5 Zimmer | 2 Personen | 64 m ² | 12 m ² | 4.60 m | CHF 1 475 | CHF 150 | CHF 30 000 |

1. Obergeschoss

| Wohnung | Zimmer | Mindestbelegung | Fläche | Balkon | Raumhöhe | Nettomiete | NK | Pflichtanteil |
|-------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-------------|------------|---------|---------------|
| PDF 101 | 11.5 Zi. Kind & Kegel | 9 Personen | 306 m ² | 11 m ² | 3.70/2.60 m | CHF 5 410 | CHF 710 | CHF 108 400 |
| PDF 102 | 12.5 Zimmer Sparta | 10 Personen | 310 m ² | 16 m ² | 3.70/2.60 m | CHF 5 075 | CHF 735 | CHF 110 800 |
| PDF 103 | 2er Jokerzimmer** | 2 Personen | 45 m ² | – | 3.70 m | CHF 795 | CHF 105 | – |
| PDF 104 | 1.5 Zimmer | 1 Person | 32 m ² | – | 3.70 m | CHF 630 | CHF 75 | CHF 12 400 |
| PDF 105 | 5.5 Zimmer | 4 Personen | 103 m ² | – | 3.70 m | CHF 1 640 | CHF 240 | CHF 39 400 |
| PDF 106 | 4.5 Zimmer | 3 Personen | 98 m ² | 8 m ² | 3.70 m | CHF 1 880 | CHF 230 | CHF 39 000 |
| PDF 107 | 5.5 Zimmer | 4 Personen | 111 m ² | 8 m ² | 3.70 m | CHF 2 190 | CHF 260 | CHF 44 000 |
| PDF 108 | 2.5 Zimmer | 2 Personen | 65 m ² | 7 m ² | 3.70 m | CHF 1 315 | CHF 150 | CHF 26 000 |
| PDF 109 | 1.5 Zimmer | 1 Person | 43 m ² | 6 m ² | 3.70 m | CHF 970 | CHF 100 | CHF 17 600 |
| PDF 110 | 2.5 Zimmer | 2 Personen | 71 m ² | 6 m ² | 3.70 m | CHF 1 440 | CHF 165 | CHF 28 400 |
| PDF 111 | 2.5 Zimmer | 2 Personen | 68 m ² | 8 m ² | 3.70 m | CHF 1 380 | CHF 160 | CHF 27 200 |
| PDF 112 | 1.5 Zimmer | 1 Person | 37 m ² | 8 m ² | 3.70 m | CHF 860 | CHF 85 | CHF 15 600 |

* NK = Nebenkosten

** Von allen Jokerzimmern stehen 3 als Gästezimmer für alle Bewohner*innen zur Verfügung.



2. Obergeschoss

| Wohnung | Zimmer | Mindestbelegung | Fläche | Balkon | Raumhöhe | Nettomiete | NK | Pflichtanteil |
|-------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-------------|------------|---------|---------------|
| PDF 201 | 8.5 Zimmer Sparta | 7 Personen | 225 m ² | 11 m ² | 3.60/2.70 m | CHF 4 115 | CHF 520 | CHF 81 200 |
| PDF 202 | 8.5 Zimmer Sparta | 7 Personen | 214 m ² | 15 m ² | 3.60/2.70 m | CHF 3 635 | CHF 495 | CHF 77 200 |
| PDF 203 | 2er Jokerzimmer | 2 Personen | 45 m ² | – | 3.60 m | CHF 815 | CHF 105 | – |
| PDF 204 | 1.5 Zimmer | 1 Person | 32 m ² | – | 3.60 m | CHF 650 | CHF 75 | CHF 12 400 |
| PDF 205 | 5.5 Zimmer | 4 Personen | 103 m ² | – | 3.60 m | CHF 1 685 | CHF 235 | CHF 39 200 |
| PDF 206 | 4.5 Zimmer | 3 Personen | 98 m ² | 8 m ² | 3.60 m | CHF 1 930 | CHF 225 | CHF 38 800 |
| PDF 207 | 5.5 Zimmer | 4 Personen | 111 m ² | 8 m ² | 3.60 m | CHF 2 250 | CHF 255 | CHF 44 000 |
| PDF 208 | 2.5 Zimmer | 2 Personen | 64 m ² | 7 m ² | 3.60 m | CHF 1 345 | CHF 150 | CHF 25 800 |
| PDF 209 | 1.5 Zimmer | 1 Person | 43 m ² | 6 m ² | 3.60 m | CHF 995 | CHF 100 | CHF 17 600 |
| PDF 210 | 2.5 Zimmer | 2 Personen | 72 m ² | 6 m ² | 3.60 m | CHF 1 495 | CHF 165 | CHF 28 600 |
| PDF 211 | 2.5 Zimmer | 2 Personen | 68 m ² | 8 m ² | 3.60 m | CHF 1 420 | CHF 155 | CHF 27 600 |
| PDF 212 | 1.5 Zimmer | 1 Person | 37 m ² | 8 m ² | 3.60 m | CHF 880 | CHF 85 | CHF 15 600 |

3. Obergeschoss

| Wohnung | Zimmer | Mindestbelegung | Fläche | Balkon | Raumhöhe | Nettomiete | NK | Pflichtanteil |
|-------------------------|-------------|-----------------|--------------------|-------------------|----------|------------|---------|---------------|
| PDF 301 | 6.5 Zimmer | 5 Personen | 149 m ² | 6 m ² | 2.50 m | CHF 2 795 | CHF 345 | CHF 53 000 |
| PDF 302 | 5.5 Zimmer | 4 Personen | 120 m ² | 28 m ² | 2.50 m | CHF 2 150 | CHF 275 | CHF 44 600 |
| PDF 303 | 4.5 Zimmer | 3 Personen | 98 m ² | 35 m ² | 2.50 m | CHF 1 745 | CHF 225 | CHF 37 600 |
| PDF 304 | 2.5 Zimmer | 2 Personen | 59 m ² | 25 m ² | 2.50 m | CHF 1 130 | CHF 135 | CHF 23 400 |
| PDF 305 | Jokerzimmer | 1 Person | 13 m ² | 8 m ² | 2.50 m | CHF 280 | CHF 30 | – |
| PDF 306 | 4.5 Zimmer | 3 Personen | 86 m ² | 26 m ² | 2.50 m | CHF 1 650 | CHF 195 | CHF 32 600 |
| PDF 307 | 4.5 Zimmer | 3 Personen | 94 m ² | 15 m ² | 2.50 m | CHF 1 945 | CHF 215 | CHF 35 200 |
| PDF 308 | 2.5 Zimmer | 1 Person*** | 56 m ² | 11 m ² | 2.50 m | CHF 1 135 | CHF 130 | CHF 21 400 |
| PDF 309 | 2.5 Zimmer | 2 Personen | 64 m ² | 12 m ² | 2.50 m | CHF 1 295 | CHF 150 | CHF 24 400 |
| PDF 310 | 3.5 Zimmer | 2 Personen | 79 m ² | 16 m ² | 2.50 m | CHF 1 620 | CHF 185 | CHF 30 400 |
| PDF 311 | 3.5 Zimmer | 2 Personen | 71 m ² | 11 m ² | 2.50 m | CHF 1 415 | CHF 165 | CHF 26 600 |
| PDF 395 | 1.5 Zimmer | 1 Person*** | 58 m ² | 14 m ² | 2.50 m | CHF 1 060 | CHF 135 | CHF 21 800 |

*** Bewerbungen mit 2 Personen haben Vorrang.



4. Obergeschoss

| Wohnung | Zimmer | Mindestbelegung | Fläche | Balkon | Raumhöhe | Nettomiete | NK | Pflichtanteil |
|-------------------------|---------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------|------------|---------|---------------|
| PDF 401 | 4.5 Zimmer | 3 Personen | 99 m ² | 6 m ² | 2.50 m | CHF 2040 | CHF 230 | CHF 35 400 |
| PDF 402 | 5.5 Zimmer | 4 Personen | 119 m ² | 7 m ² | 2.50 m | CHF 2 135 | CHF 275 | CHF 42 600 |
| PDF 403 | 1.5 Zimmer | 1 Person | 41 m ² | 6 m ² | 2.50 m | CHF 855 | CHF 95 | CHF 15 600 |
| PDF 404 | 10.5 Zi. Grandhotel | 8 Personen | 289 m ² | 6 m ² | 2.50 m | CHF 6 300 | CHF 665 | CHF 101 800 |
| PDF 405 | 1.5 Zimmer | 1 Person | 37 m ² | 6 m ² | 2.50 m | CHF 775 | CHF 85 | CHF 14 200 |
| PDF 406 | Jokerzimmer | 1 Person | 13 m ² | – | 2.50 m | CHF 245 | CHF 30 | – |
| PDF 407 | 4.5 Zimmer | 3 Personen | 85 m ² | 6 m ² | 2.50 m | CHF 1 615 | CHF 195 | CHF 30 600 |
| PDF 408 | 4.5 Zimmer | 3 Personen | 94 m ² | 8 m ² | 2.50 m | CHF 1 955 | CHF 215 | CHF 34 000 |
| PDF 409 | 2.5 Zimmer | 1 Person*** | 56 m ² | 7 m ² | 2.50 m | CHF 1 135 | CHF 130 | CHF 20 600 |
| PDF 410 | Jokerzimmer | 1 Person | 24 m ² | – | 2.50 m | CHF 445 | CHF 55 | – |
| PDF 411 | 3.5 Zimmer | 2 Personen | 80 m ² | 7 m ² | 2.50 m | CHF 1 605 | CHF 185 | CHF 29 000 |
| PDF 412 | 3.5 Zimmer | 2 Personen | 75 m ² | 6 m ² | 2.50 m | CHF 1 380 | CHF 175 | CHF 27 200 |

5. Obergeschoss

| Wohnung | Zimmer | Mindestbelegung | Fläche | Balkon | Raumhöhe | Nettomiete | NK | Pflichtanteil |
|-------------------------|---------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------|------------|-----------|---------------|
| PDF 501 | 4.5 Zimmer | 3 Personen | 99 m ² | 6 m ² | 2.50 m | CHF 2 165 | CHF 230 | CHF 35 400 |
| PDF 502 | 5.5 Zimmer | 4 Personen | 119 m ² | 7 m ² | 2.50 m | CHF 2 260 | CHF 275 | CHF 42 600 |
| PDF 503 | 1.5 Zimmer | 1 Person | 41 m ² | 6 m ² | 2.50 m | CHF 905 | CHF 95 | CHF 15 600 |
| PDF 504 | 10.5 Zi. Grandhotel | 8 Personen | 290 m ² | 6 m ² | 2.50 m | CHF 6 690 | CHF 655 | CHF 101 800 |
| PDF 505 | 2.5 Zimmer | 2 Personen | 51 m ² | 6 m ² | 2.50 m | CHF 1 000 | CHF 1 115 | CHF 18 800 |
| PDF 506 | 4.5 Zimmer | 3 Personen | 85 m ² | 6 m ² | 2.50 m | CHF 1 715 | CHF 195 | CHF 30 600 |
| PDF 507 | 4.5 Zimmer | 3 Personen | 94 m ² | 8 m ² | 2.50 m | CHF 2 075 | CHF 215 | CHF 34 000 |
| PDF 508 | 2.5 Zimmer | 1 Person*** | 56 m ² | 7 m ² | 2.50 m | CHF 1 205 | CHF 130 | CHF 20 600 |
| PDF 509 | Jokerzimmer | 1 Person | 24 m ² | – | 2.50 m | CHF 455 | CHF 55 | – |
| PDF 510 | 3.5 Zimmer | 2 Personen | 80 m ² | 7 m ² | 2.50 m | CHF 1 700 | CHF 185 | CHF 29 000 |
| PDF 511 | 3.5 Zimmer | 2 Personen | 75 m ² | 6 m ² | 2.50 m | CHF 1 605 | CHF 175 | CHF 27 400 |

*** Bewerbungen mit 2 Personen haben Vorrang.