

# Mieten und Pflichtanteile der Wohnungen

provisorisch



# Erklärungen zur Mietzinsberechnung

Die folgenden Tabellen zeigen die provisorischen Mieten der Wohnungen an der Güterstrasse 8, welche voraussichtlich ab Mitte 2021 bezugsbereit sein werden. Die Mieten 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 Fr. 231/m<sup>2</sup> 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.

Die Ausschreibung der Wohnungen erfolgt im Frühling 2020 bei den Mitgliedern der Genossenschaft Warmbächli. Wer sich bei der Erstausschreibung bewerben möchte, muss bis am 15. Februar 2020 der Genossenschaft beitreten. Das Vermietungsreglement, sowie weitere Informationen zur Vermietung und über das Projekt sind auf der Website → [www.warmbaechli.ch](http://www.warmbaechli.ch) abrufbar.

## 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 Selbstausbaulofts im EG beträgt wie von der Verwaltung beschlossen 180 CHF pro m<sup>2</sup> im Jahr. Dies ergibt eine Nettomiete von 4 200 CHF pro Monat.

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

Die Ausschreibung der Wohnungen erfolgt voraussichtlich Anfang 2020. Weitere Informationen hierzu folgen rechtzeitig unter → [vermietung.warmbaechli.ch](http://vermietung.warmbaechli.ch), sowie per Mail an die Genossenschaftsmitglieder.

Die Gewerberäume in den unteren Stockwerken sind hier nicht berücksichtigt. Weitere Informationen unter → [gewerbe.warmbaechli.ch](http://gewerbe.warmbaechli.ch).

## Pflichtanteilkapital

Die hinterste Spalte zeigt das einzubringende Pflichtanteilkapital pro Wohnung, berechnet nach Fläche plus Faktor Raumhöhe. 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 werden nicht noch zusätzlich Mietzinskautionen verlangt.

## Faktoren

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

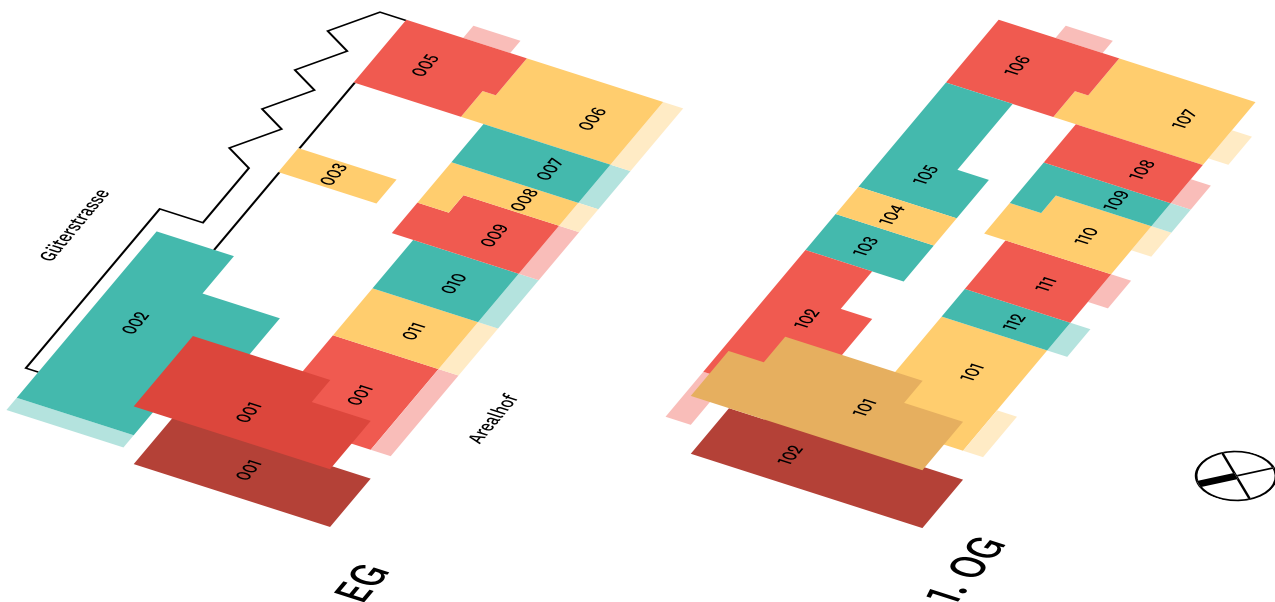
**Faktor Stockwerk:** Zuschlag pro Stockwerk je 3 % ab dem 1. OG, im 4. OG plus 4 % und im 5. OG plus 7 %. Im 5. OG beträgt der Zuschlag also total 20 %. Die obersten Stockwerke sind lichttechnisch am besten, und sie haben die schönste Aussicht.

**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 Raumhöhe:** Räume 4.65 m plus 25 %, Räume 3.80/3.65 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 Ausnützung.

**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 20 %. 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

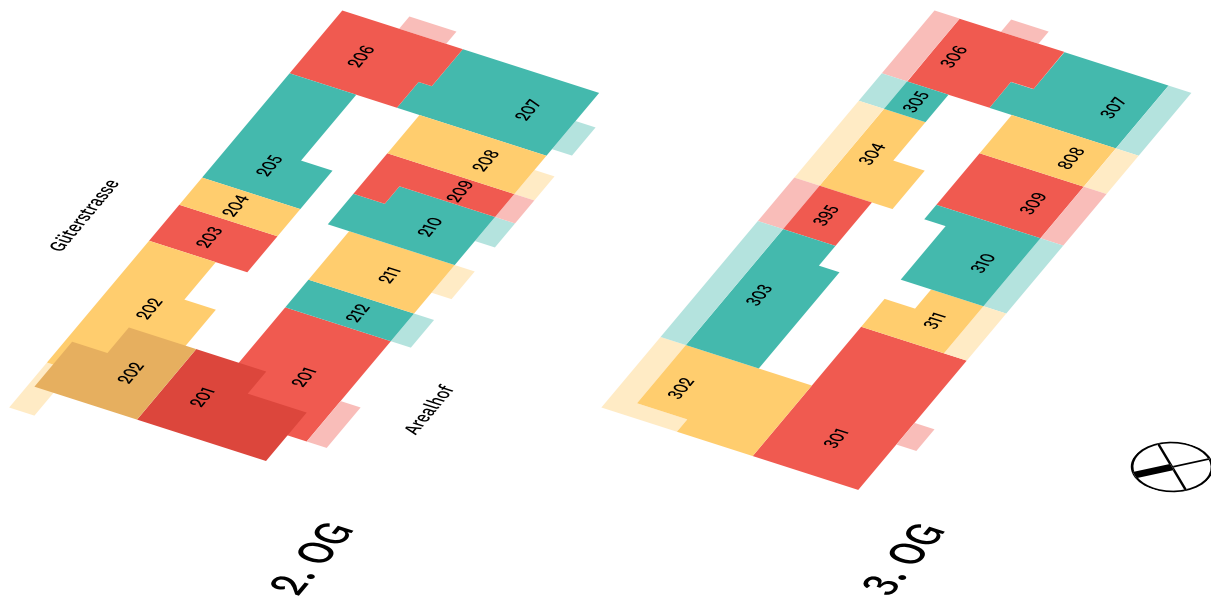
Wohnung	Zimmer*	Fläche	Balkon	Raumhöhe	Nettomiete	NK**	Pflichtanteil
001	15.5 Zi. Kind & Kegel	435 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	2.60/4.65 m	CHF 6 565	CHF 995	CHF 161 600
002	Selbstausbau	276 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	3.50/4.65 m	CHF 4 200	CHF 635	CHF 50 400
003	Jokerzimmer	31 m <sup>2</sup>	–	4.65 m	CHF 595	CHF 70	–
005	4.5 Zimmer	102 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	4.65 m	CHF 2 125	CHF 235	CHF 45 200
006	5.5 Zimmer	113 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	4.65 m	CHF 2 485	CHF 260	CHF 51 400
007	2.5 Zimmer	65 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	4.65 m	CHF 1 485	CHF 150	CHF 30 200
008	1.5 Zimmer	44 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	4.65 m	CHF 1 120	CHF 100	CHF 21 000
009	2.5 Zimmer	72 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	4.65 m	CHF 1 595	CHF 165	CHF 32 200
010	2.5 Zimmer	69 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	4.65 m	CHF 1 575	CHF 155	CHF 32 000
011	2.5 Zimmer	65 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	4.65 m	CHF 1 560	CHF 150	CHF 31 800

## 1. Obergeschoss

Wohnung	Zimmer	Fläche	Balkon	Raumhöhe	Nettomiete	NK	Pflichtanteil
101	11.5 Zi. Kind & Kegel	310 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	2.60/3.80 m	CHF 5 455	CHF 710	CHF 109 200
102	12.5 Zimmer Sparta	320 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	2.60/3.80 m	CHF 5 190	CHF 735	CHF 113 200
103	2er Jokerzimmer	45 m <sup>2</sup>	–	3.80 m	CHF 800	CHF 105	–
104	1.5 Zimmer	33 m <sup>2</sup>	–	3.80 m	CHF 640	CHF 75	CHF 12 600
105	5.5 Zimmer	104 m <sup>2</sup>	–	3.80 m	CHF 1 650	CHF 240	CHF 39 600
106	4.5 Zimmer	101 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	3.80 m	CHF 1 910	CHF 230	CHF 39 600
107	5.5 Zimmer	113 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	3.80 m	CHF 2 205	CHF 260	CHF 44 200
108	2.5 Zimmer	65 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	3.80 m	CHF 1 310	CHF 150	CHF 25 800
109	1.5 Zimmer	44 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	3.80 m	CHF 985	CHF 100	CHF 17 800
110	2.5 Zimmer	72 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	3.80 m	CHF 1 455	CHF 165	CHF 28 600
111	2.5 Zimmer	69 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	3.80 m	CHF 1 385	CHF 160	CHF 27 400
112	1.5 Zimmer	38 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	3.80 m	CHF 865	CHF 85	CHF 15 800

\* Die Wohnungsgrundrisse folgen zu einem späteren Zeitpunkt.

\*\* NK → Nebenkosten

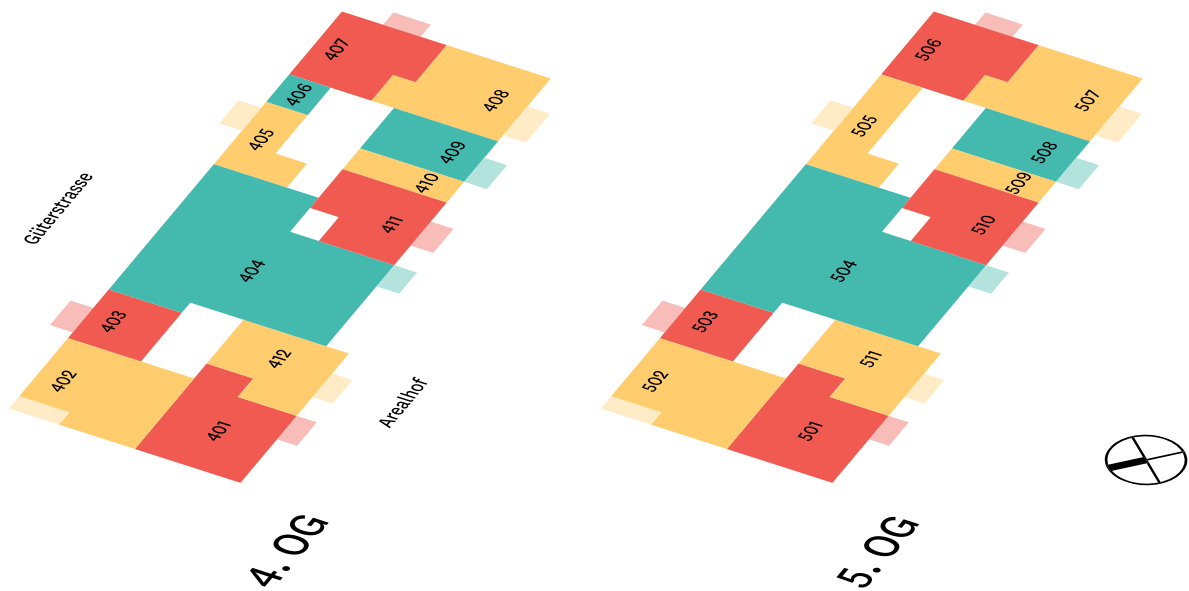


## 2. Obergeschoss

Wohnung	Zimmer	Fläche	Balkon	Raumhöhe	Nettomiete	NK	Pflichtanteil
201	8.5 Zimmer Sparta	228 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	2.70/3.65 m	CHF 4 155	CHF 525	CHF 81 000
202	8.5 Zimmer Sparta	220 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	2.70/3.65 m	CHF 3 710	CHF 505	CHF 78 800
203	2er Jokerzimmer	46 m <sup>2</sup>	–	3.65 m	CHF 825	CHF 105	–
204	1.5 Zimmer	33 m <sup>2</sup>	–	3.65 m	CHF 660	CHF 75	CHF 12 600
205	5.5 Zimmer	104 m <sup>2</sup>	–	3.65 m	CHF 1 695	CHF 240	CHF 39 400
206	4.5 Zimmer	101 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	3.65 m	CHF 1 965	CHF 230	CHF 39 600
207	5.5 Zimmer	113 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	3.65 m	CHF 2 270	CHF 260	CHF 44 200
208	2.5 Zimmer	65 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	3.65 m	CHF 1 350	CHF 150	CHF 26 000
209	1.5 Zimmer	44 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	3.65 m	CHF 1 015	CHF 100	CHF 17 800
210	2.5 Zimmer	72 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	3.65 m	CHF 1 495	CHF 165	CHF 28 600
211	2.5 Zimmer	69 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	3.65 m	CHF 1 435	CHF 160	CHF 27 600
212	1.5 Zimmer	38 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	3.65 m	CHF 885	CHF 85	CHF 15 600

## 3. Obergeschoss

Wohnung	Zimmer	Fläche	Balkon	Raumhöhe	Nettomiete	NK	Pflichtanteil
301	6.5 Zimmer	145 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 2 705	CHF 330	CHF 51 200
302	5.5 Zimmer	120 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 2 150	CHF 275	CHF 44 400
303	4.5 Zimmer	99 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 775	CHF 225	CHF 38 200
304	2.5 Zimmer	59 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 120	CHF 135	CHF 23 000
305	Gästezimmer	13 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	2.50 m	–	–	–
306	4.5 Zimmer	89 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 705	CHF 205	CHF 33 600
307	4.5 Zimmer	93 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 920	CHF 215	CHF 34 800
308	2.5 Zimmer	54 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 100	CHF 125	CHF 20 600
309	2.5 Zimmer	66 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 330	CHF 150	CHF 25 000
310	3.5 Zimmer	73 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 460	CHF 165	CHF 27 400
311	3.5 Zimmer	70 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 405	CHF 160	CHF 26 400
395	1.5 Zimmer	54 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 975	CHF 125	CHF 20 000



## 4. Obergeschoss

Wohnung	Zimmer	Fläche	Balkon	Raumhöhe	Nettomiete	NK	Pflichtanteil
401	4.5 Zimmer	98 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 2 010	CHF 225	CHF 35 000
402	5.5 Zimmer	120 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 2 140	CHF 275	CHF 42 800
403	1.5 Zimmer	41 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 850	CHF 95	CHF 15 400
404	9.5 Zimmer Grandhotel	286 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 6 685	CHF 655	CHF 100 000
405	1.5 Zimmer	39 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 800	CHF 90	CHF 14 600
406	Gästezimmer	13 m <sup>2</sup>	–	2.50 m	–	–	–
407	4.5 Zimmer	86 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 625	CHF 195	CHF 30 800
408	4.5 Zimmer	93 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 920	CHF 210	CHF 33 400
409	2.5 Zimmer	54 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 100	CHF 125	CHF 20 000
410	Gästezimmer	27 m <sup>2</sup>	–	2.50 m	–	–	–
411	3.5 Zimmer	80 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 590	CHF 180	CHF 28 600
412	3.5 Zimmer	71 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 305	CHF 165	CHF 25 800

## 5. Obergeschoss

Wohnung	Zimmer	Fläche	Balkon	Raumhöhe	Nettomiete	NK	Pflichtanteil
501	4.5 Zimmer	98 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 2 130	CHF 225	CHF 35 000
502	5.5 Zimmer	120 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 2 270	CHF 275	CHF 42 800
503	1.5 Zimmer	41 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 900	CHF 95	CHF 15 400
504	9.5 Zimmer Grandhotel	286 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 7 095	CHF 655	CHF 100 000
505	2.5 Zimmer	52 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 025	CHF 120	CHF 19 200
506	4.5 Zimmer	86 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 720	CHF 195	CHF 30 800
507	4.5 Zimmer	93 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 2 035	CHF 210	CHF 33 600
508	2.5 Zimmer	54 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 165	CHF 125	CHF 19 800
509	Jokerzimmer	27 m <sup>2</sup>	–	2.50 m	CHF 500	CHF 60	–
510	3.5 Zimmer	80 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 685	CHF 180	CHF 28 600
511	3.5 Zimmer	71 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	2.50 m	CHF 1 515	CHF 165	CHF 25 800