

Mieten und Pflichtanteile der Wohnungen

Stand bei Wohnungsausschreibung | April 2020



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 April 2020 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.

Die Ausschreibung der Wohnungen erfolgt im April 2020 bei den Mitgliedern der Genossenschaft Warmbächli. 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 Gewereteil (private Keller, Anteil Gemeinschaftsräume).

Der Mietzins des Selbstausbauofts 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 Jokerzimmer werden drei als Gästezimmer für alle Bewohner*innen ausgeschrieben. Die Vermietungskommission entscheidet aufgrund der Wohnungsbewerbungen, welche diese sein werden. Bei den 2er Jokerzimmer 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

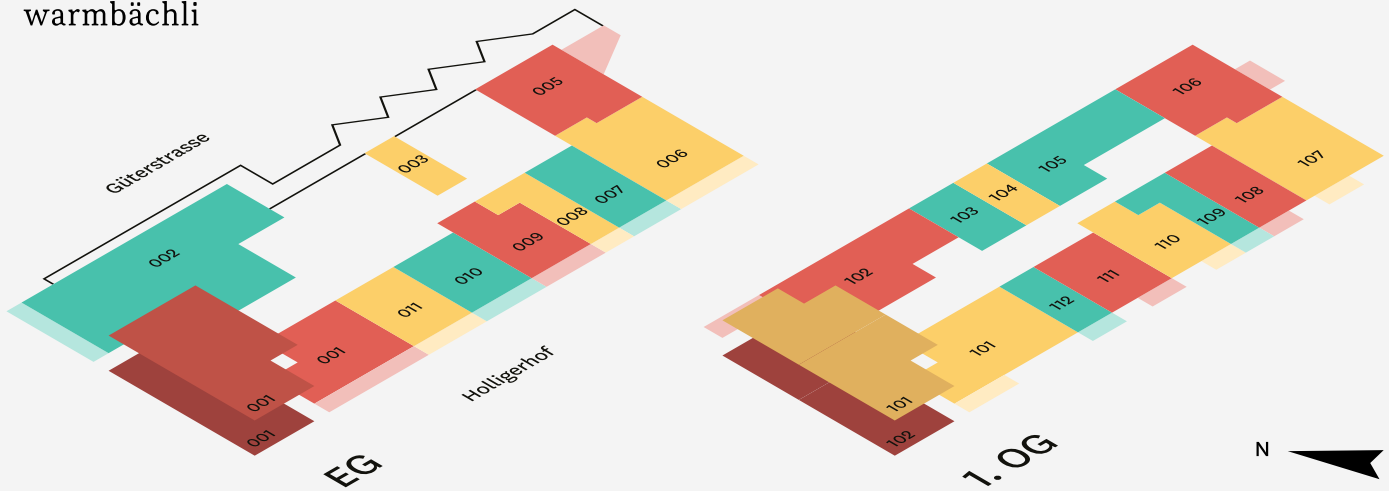
Räume 4.60 m plus 25%, Räume 3.70/3.60 m plus 10% (Kind & Kegel im EG wegen tiefem Anteil an hohen Räumen nur plus 5%). Die sehr hohen Räume im Bestand erlauben eine überdurchschnittliche Ausnützung.

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

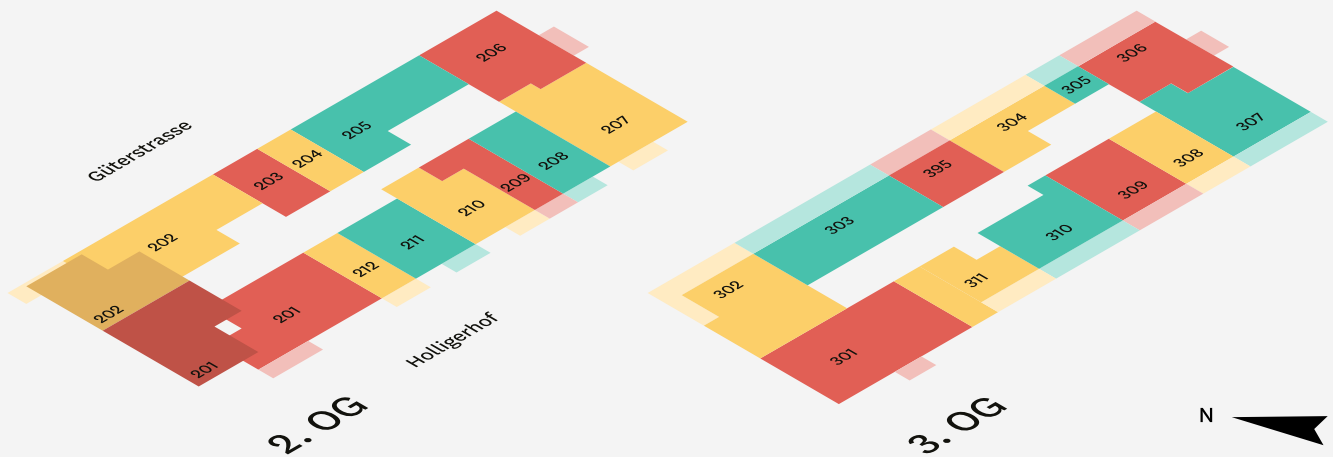
Wohnung	Zimmer	Mindestbelegung	Fläche	Balkon	Raumhöhe	Nettomiete	NK*	Pflichtanteil
PDF 001	15.5 Zi. Kind & Kegel	12 Personen	419 m ²	22 m ²	4.60/2.60 m	CHF 6 370	CHF 965	CHF 157 000
PDF 002	Selbstausbau	8 Personen	281 m ²	20 m ²	4.60/3.20 m	CHF 4 200	CHF 645	CHF 50 400
PDF 003	Jokerzimmer**	1 Person	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 6 800	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 7 225	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.