

## Mietzinsmodell «Kostendeckende Miete»

November 2022

Casafair ist der Verband für nachhaltig orientierte und faire Wohneigentümer\*innen. Die Empfehlung für das Mietzinsmodell «Kostendeckend Miete» zielt auf eine für beide Seiten faire Mietzinsgestaltung, die zudem eine nachhaltige Finanzierung der Liegenschaft sichert.

### Grundsätze des Casafair-Mietzinsmodells

- Für die Mietzinsberechnung werden alle für die Eigentümerschaft effektiv anfallenden Kosten und eine angemessene Rendite (Verzinsung des Eigenkapitals) einbezogen.
- Das Modell der kostendeckenden Miete eignet sich für die nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien. Im Sinne der Transparenz weist das Modell der kostendeckenden Miete zweckgebundene Rückstellungen aus, dies im Gegensatz zu anderen Berechnungsmodellen, bei welchen die Rückstellungen Teil der Eigenkapitalrendite sind.

### Fünf Faktoren bestimmen die Berechnung der kostendeckenden Miete

Die jeweilige Bemessung der einzelnen Faktoren richtet sich nach der Höhe des Kaufpreises und/oder der Erstellungskosten sowie nach Bauweise, Alter und Zustand des Gebäudes. Der Einfluss einzelner Faktoren kann sich im Laufe der Jahre verändern. Diese sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Laufende Kosten		
<b>Unterhaltskosten (Instandhaltung)</b>	Bedeutung	Die Instandhaltung beinhaltet die «Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen» (SIA 469). Dies beinhaltet Reparaturmassnahmen an Bauteilen oder Ersatz einzelner Geräte oder Installationen. Die Höhe hängt von Bauqualität und Nutzungsintensität ab.
	Berechnung	Es wird eine Unterhaltspauschale zwischen 0.5 – 1.5% des Gebäudewerts (Gebäudeneuwert oder Gebäudeversicherungswert) veranschlagt. Je nach Alter der Liegenschaft braucht es unterschiedlich viel Unterhalt. Die Pauschale ist nach der Bauweise, dem Alter und Zustand sowie der Nutzungsintensität auszurichten.
<b>Betriebskosten</b>	Bedeutung	Betriebskosten entstehen aus der Nutzung des Grundstücks, sie setzen sich aus öffentlichen Abgaben, Versicherungskosten und weiteren Kosten, die nicht auf die Nebenkosten überwält werden, zusammen.
	Berechnung	Die Betriebskostenpauschale wird mit 0.1 – 0.5% der Anlagekosten (Kaufpreis und/oder Erstellungskosten) veranschlagt.
<b>Zweckgebundene Rückstellungen (Instandsetzung)</b>	Bedeutung	Die Instandsetzung beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für «Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer» (SIA 469). Die Höhe hängt von der zu erwartenden verbleibenden Lebensdauer des Bauteils und der Bauqualität ab. Zweckgebundene Rückstellungen sichern die zukünftige Finanzierbarkeit.
	Berechnung	Jährlich werden 0.2 – 1.0 % des Gebäudewerts zweckgebunden für grosszyklische Erneuerungen zurückgestellt. Die Höhe hängt von der zu erwartenden Lebensdauer der Bauteile ab.

Kapitalverzinsung		
<b>Verzinsung Fremdkapital</b>	Bedeutung	Kapitalzinsen entstehen durch Fremdfinanzierung mittels Hypotheken und Darlehen, welche die Liegenschaft belasten.
	Berechnung	Für die Berechnung werden die effektiv anfallenden Zinsen angewendet.
<b>Verzinsung Eigenkapital (Rendite)</b>	Bedeutung	Eine faire Mietzinsgestaltung basiert darauf, dass eine angemessene Rendite erzielt wird.
	Berechnung	Casafair empfiehlt eine Rendite, bei der der Zins maximal ein halbes Prozent über dem aktuellen Referenzzinssatz liegt.

## Berechnung einer kostendeckenden Miete

Die Berechnung einer kostendeckenden Miete ist komplex und in diesem Merkblatt vereinfacht dargestellt. Bei jeder Mietzinsberechnung müssen die verschiedenen Faktoren auf das jeweilige Mietobjekt abgestimmt sein. Die Berechnung von neuen Mietzinsen basiert auf anderen Berechnungsfaktoren als die Überprüfung von bestehenden Mietverhältnissen.

Für **neu erstellte und neu erworbene Liegenschaften sowie für Erstvermietungen**, bei denen die Anlagekosten bekannt sind, bietet Casafair nebst der persönlichen Beratung einen Online-Rechner an

<https://casafair.ch/angebot/mietrechner/>

Für **Liegenschaften mit bestehenden Mietverhältnissen** können sich Casafair-Mitglieder an das Casafair-Beratungsteam wenden.

<https://casafair.ch/angebot/beratung/>

Casafair empfiehlt in jedem Fall eine Fachberatung für die Mietzinskalkulation. Diese gewährleistet, dass Kriterien richtig gesetzt werden und ein auf die Liegenschaft passender fairer Mietzins erzielt wird.

### So setzt sich der kostendeckende Mietzins in einem Berechnungsbeispiel zusammen

Neubau mit Kaufpreis 760 000 und Baukosten 1 500 000, Hypothek 1 550 000, verzinst zu 1,5%, und Eigenkapital von 710 000, verzinst zu 1,75%. Der berechnete Mietzins für die Liegenschaft ist 72 140 pro Jahr. (Alle Zahlen in CHF).

