

WOFÜR ZAHLE ICH EIGENTLICH ... MEINE MIETE?

Selbstverständlich weiß jeder, dass er die Miete für die Nutzung seiner Wohnung, seiner Garage oder ähnlichem zahlt. Mit dieser Serie wollen wir Ihnen einmal zeigen, wofür das Geld, welches Sie unter dem Begriff „Miete“ an uns entrichten, alles verwandt wird.

Bereits aus Ihren Miet- oder Dauernutzungsverträgen können Sie in der Regel entnehmen, dass sich die Gesamtmiete in verschiedene Sparten aufteilt. Da gibt es die sogenannte Grundmiete, die Heizkostenvorauszahlung, ggf. die Vorauszahlung für Wasserkosten und die Vorauszahlung für Betriebskosten. In der heutigen Folge betrachten wir den „dicksten Brocken“: **die Grundmiete.**

Während der Vermieter verpflichtet ist, über Vorauszahlungen einmal jährlich abzurechnen, kann er mit der Grundmiete machen, was er will. Ist das wirklich so einfach? Im Prinzip schon, aber die NEUE LÜBECKER ist eine Genossenschaft, die jeden Euro Grundmiete zum Erhalt der Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft und zur Bewirtschaftung des Bestandes verwendet.

So werden aus den Grundmieten die Bankdarlehen, die für die Errichtung oder Modernisierung der Gebäude aufgenommen wurden, getilgt und die laufenden Zinsen für diese Kredite

gezahlt. Auch das von Ihnen, unseren Mitgliedern, eingesetzte Kapital, die Genossenschaftsanteile, werden aus den Grundmieten heraus mit der Dividendenausschüttung von aktuell 4 % pro Jahr verzinst.

Im Laufe der Zeit werden an jedem Gebäude Instandhaltungsmaßnahmen notwendig. Ob es sich dabei um die Glühlampe im Treppenhaus, den WC-Spülkasten in der Wohnung oder ein komplettes neues Dach handelt – all dies ist über eine pauschalierte Instandhaltungsrücklage in der Grundmiete kalkuliert.

Über den Verwaltungskostenanteil in der Grundmiete werden die Löhne und Gehälter der Mitarbeiter, das Büromaterial, Post- und Fernspreckgebühren, Raum- und EDV-Kosten sowie Prüfungs- und Beratungsgebühren bezahlt.

Und dann sind da leider noch die Mietausfälle. Die NL muss stets etwas für den Fall zurücklegen, dass eine Wohnung wegen Nichtvermietung oder Modernisierung eine Zeit lang leer steht. Auch fehlende Mieteinnahmen durch zahlungsunfähige Kunden sind durch eine kalkulierte Rückstellung aufzufangen. Schließlich fallen die Kosten wie Zinsen, Grundsteuer, Versicherung, Gehälter und vieles mehr ununterbrochen für alle Objekte an.

Sie sehen, Ihre Grundmiete hat für vieles herzuhalten!