MFH Gamsgarten – Nebenkosten- und Betriebskostenprognose

Kantonsstrasse 409 (Haus A) und 411 (Haus B), 3900 Gamsen · Stand 10.11.2026 · Beträge in CHF pro Jahr inkl. MWST

Erstellt durch die VAL Group AG, Rhonesandstrasse 14, 3900 Brig

Legende

- Bestätigt – Betrag gemäss abgeschlossenem Vertrag, Offerte oder Mieterspiegel
- Schätzung – Erfahrungswert der VAL Group AG für Neubauten, wird laufend durch Ist-Werte ersetzt
- Berechnet – Summen und Auswertung

Grundlagen

MWST-Satz	8.1%
Nebenkostenpauschalen pro Monat – Haus A	1,850
Nebenkostenpauschalen pro Monat – Haus B	1,850
Brutto-Mietertrag pro Jahr – Haus A (inkl. halbe Einstellhalle)	221,160
Brutto-Mietertrag pro Jahr – Haus B (inkl. halbe Einstellhalle)	221,160
Teilnehmer Eigenverbrauchsgemeinschaft pro Haus	11
Strompreis Netzbezug in CHF pro kWh	0.27

A Nebenkosten – gedeckt durch die Nebenkostenpauschalen der Mieter

Nr.	Position	Beschreibung	Haus A	Haus B	Total	Status	Anbieter
	Heizung und Warmwasser						
1	Strom Wärmepumpen (Heizung und Warmwasser)	Rund 17'000 kWh pro Haus; der Solarstrom vom eigenen Dach senkt den Netzbezug zusätzlich	4,590	4,590	**9,180**	Schätzung	EnBAG AG
2	Servicevertrag Wärmepumpen	Jährliche Wartung der Luft-Wasser-Wärmepumpe; bis Herbst 2028 Garantie, danach Servicevertrag	600	600	**1,200**	Schätzung	
	Allgemeinstrom, Wasser, Entsorgung						
3	Allgemeinstrom	Treppenhaus, Lift, Aussenbeleuchtung, halbe Einstellhalle – rund 4'500 kWh pro Haus	1,215	1,215	**2,430**	Schätzung	EnBAG AG
4	Wasser	Verbrauch rund 900 m³ pro Haus und Jahr inkl. Grundgebühr	1,200	1,200	**2,400**	Schätzung	Stadtgemeinde Brig-Glis
5	Abwasser	Verbrauch rund 900 m³ pro Haus und Jahr inkl. Grundgebühr	1,800	1,800	**3,600**	Schätzung	Stadtgemeinde Brig-Glis
6	Kehricht – Grundgebühr	Rund CHF 120 pro Wohnung; Sackgebühren tragen die Mieter direkt	1,200	1,200	**2,400**	Schätzung	Stadtgemeinde Brig-Glis
	Hauswartung, Reinigung, Umgebung						
7	Hauswartung, Reinigung und Gartenpflege	Pauschale CHF 950.– pro Monat für beide Häuser: Treppenhaus- und Liftreinigung, technische Kontrollgänge, Grundreinigung Einstellhalle und Allgemeinräume, Gartenpflege und Bewässerung	5,700	5,700	**11,400**	Bestätigt – Offerte	BenFacility GmbH, Naters
8	Winterdienst	Nicht in der Pauschale enthalten; rund 10 Stunden pro Winter à CHF 85.– plus Streumaterial (Tallage)	609	609	**1,219**	Schätzung	BenFacility GmbH, Naters
9	Hauswartmaterial	Leuchtmittel, Reinigungsmittel, Kleinmaterial	400	400	**800**	Schätzung	
	Technische Anlagen						
10	Servicevertrag Aufzug	CHF 1'674.– netto pro Anlage, 4 Wartungen pro Jahr	1,810	1,810	**3,619**	Bestätigt – Vertrag	AS Aufzüge AG

11	Aufzug – Notruf (Mobilfunk-Abonnement)	CHF 225.– netto pro Anlage	243	243	**486**	Bestätigt – Vertrag	AS Aufzüge AG
12	Wartungsvertrag Garagentor Einstellhalle	Hörmann ST500, Wartung 1× jährlich, CHF 250.– netto pauschal; gemeinsames Tor, je hälftig auf Haus A und B	135	135	**270**	Bestätigt – Vertrag	Werner Fercher Metall- und Stahlbau AG, Lalden
13	Brandschutz – Feuerlöscher	6 Feuerlöscher: Revision alle 3 Jahre à CHF 58.–, Neufüllung alle 6 Jahre à CHF 70.– (netto), auf ein Jahr umgerechnet; erste Revision 2029	101	101	**201**	Bestätigt – Servicevertrag	Minimax AG, Visp
	Total Nebenkosten		**19,603**	**19,603**	**39,206**		

B Eigentümerkosten – nicht über die Pauschalen gedeckt

Nr.	Position	Beschreibung	Haus A	Haus B	Total	Status	Anbieter
	Versicherungen						
14	Gebäudeversicherung (Feuer und Elementar)	Versicherung zum Neuwert	2,500	2,500	**5,000**	Schätzung	
15	Gebäudewasser- und Glasbruchversicherung		1,250	1,250	**2,500**	Schätzung	
	Verwaltung und Photovoltaik						
16	Verwaltungshonorar	4 % der Bruttomieteinnahmen, zuzüglich MWST	9,563	9,563	**19,126**	Bestätigt – Verwaltungsauftrag	VAL Group AG
17	Abrechnung Solarstrom (EVGplus)	Messung, Abrechnung und Inkasso des Solarstroms gegenüber den Mietern	594	594	**1,188**	Bestätigt – Vertrag	EnBAG AG
	Unterhalt						
18	Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	In den ersten Jahren tief – Garantiearbeiten übernimmt der Generalunternehmer	2,000	2,000	**4,000**	Schätzung	
	Total Eigentümerkosten		**15,907**	**15,907**	**31,814**		

Auswertung

	Haus A	Haus B	Total
Einnahmen Nebenkostenpauschalen	22,200	22,200	44,400
Nebenkosten (Total A)	19,603	19,603	39,206
Über- bzw. Unterdeckung der Pauschalen	**2,597**	**2,597**	**5,194**
Deckungsgrad der Pauschalen	113%	113%	113%
Nebenkosten pro Wohnung und Monat (Durchschnitt)	163	163	163

Betriebskosten total (A + B)	**35,510**	**35,510**	**71,020**
in % des Brutto-Mietertrags	16.1%	16.1%	16.1%

Hinweise

- Die Mieten sind mit Nebenkostenpauschalen vereinbart. Kosten über den Pauschalen trägt der Eigentümer, ein Überschuss verbleibt bei ihm.
- Gemeinsame Anlagen wie Einstellhalle, Garagentor und Umgebung sind je hälftig auf Haus A und Haus B verteilt.
- Die Schätzungen beruhen auf Erfahrungswerten für vergleichbare Neubauten. Belastbare Ist-Zahlen liegen nach der ersten Heizperiode bzw. der Jahresabrechnung 2027 vor.
- Erträge aus dem Solarstrom (Eigenverbrauch der Mieter zu 20 Rp./kWh, Einspeisevergütung) sind nicht enthalten und kommen zusätzlich dazu – Schätzung rund CHF 4'700 pro Jahr für beide Häuser.