

Einführung Mietzinsreglement abl

Informationsveranstaltung zum Kostenmiete-Modell

Siedlung-Nr. 134 - Weinbergli 4





Geschichtlicher Abriss



Inhalt

1. Erklärung des Kostenmiete-Modells abl
2. Was bedeutet das für Ihre Siedlung?
3. Unterstützungsmöglichkeiten der abl
4. Nächste Schritte
5. Auskunft über Ihren neuen Nettomietzins
6. Abschluss

Kostenmiete abl

Auftrag aufgrund der Statutenrevision der abl vom 1.7.2023: Artikel 5 / Kostenmiete

Transparent

- Mietzinsreglement abl auf der Website [Kostenmiete - Wohnen - abl.ch](https://www.abl.ch/kostenmiete-wohnen) aufgeschaltet
- die Basiskosten /-werte und Faktoren werden pro Siedlung bekanntgegeben

Genossenschaftliche Solidarität

- Effektive Kosten im Grundsatz
- Anlagekosten als Verteilschlüssel der Kosten für die effektiven Investitionen (Bau, Land)
- Übrige Kosten werden nach den Gebäudeversicherungswerten verteilt (Kostenverteilschlüssel)

Nachhaltig

- Der Erneuerungsfonds als Instrument für nachhaltig günstige Wohnungen.

Kostenmiete abl – was ändert sich jetzt?

1. Alle Siedlungen nach dem **gleichen Modell**
2. **Nettomietzinsveränderungen** aufgrund der Kostenmiete
3. **Ausgliederung** des Beitrags für den **Genossenschaftskultur-Fonds (GKF)**
4. **Wechsel** der **Fälligkeit** von «nachsüssig» auf einheitlich «vorschüssig» (monatlich im voraus zahlbar)

Wie werden die Mietzinsen berechnet?

- Kapitalkosten
- Baurechtszinsen (ev.)
- Abschreibungen
- Erneuerungsfonds
- Betriebs- und Verwaltungskosten
- Gutschrift: Nebenerträge

Verteilung im Verhältnis der **Anlagekosten**
oder der **Gebäudeversicherungswerte**



Veränderungen der Nettomietzinsen – generelle Aussagen

- Seit 2002 keine Erhöhungen, sondern drei generelle Nettomietzinssenkungen (letzte 9.2020)
- Reduktion: Kosten reduziert, Nutzungsdauer der Gebäude angepasst
- Erhöhung: Erneuerungsfonds ist explizit Bestandteil der Mietzinsen
- Erhöhung/Reduktion: bisher uneinheitliche Berechnungsmethode
- Erhöhung/Reduktion: Individuelle Gründe

Berechnungsgrundlagen für die Siedlung Weinbergli 4

Basiswert/-kosten und Verteilschlüssel	Betrag
Anlagekosten mit Land	TCHF 16'135
Anlagekosten Gebäude	TCHF 16'093
Gebäudeversicherungswert	TCHF 14'050

Faktor	Ansatz
Kapitalkosten	1.32%
Baurechtszins	Keinen (eigenes Land)
Abschreibungen	effektiv
Erneuerungsfonds	1%
Betriebs- und Verwaltungskosten inkl. Risikozuschlag	2.11%

Was sind Gründe für die Veränderung bei Ihrer Siedlung?

- Neues Kostenmiete-Modell, Berechnung mit den aktuellen Faktoren
- Jede Siedlung trägt ihre Kosten im Verhältnis der Verteilschlüssel
- Erneuerungsfonds fix mit 1%
- Neu beurteilte Nutzungsdauer

Wie werden die Mietzinse auf Wohnungsebene berechnet?

- **Grundsatz:** Verteilung nach Nutzfläche, Gewichtung nach Wohnungstyp
- **Wohnungstypenbewertung** bisher nicht berücksichtigt (Mietzinsreglement 4.2.1.)
- Weitere Zu- und Abschläge (Mietzinsreglement 4.2.2.) angepasst. Dies betrifft **Etagen, Dach-, Maisonette-, Attikawohnungen**, sowie die **Gartenwohnung** und **Beurteilung** des privaten **Aussenraums**.
- Bisherige Zuschläge z.B. für **besondere «Lage»** werden **nicht** mehr weitergeführt.
- Der Ausgleich der **Zu- und Abschläge** erfolgt immer innerhalb der **Siedlung**

Unterstützungsmöglichkeiten der abl

- **Wechsel der Fälligkeit** führt einmalig zu einer Mehrbelastung: zwei Nettomietzinse werden einmalig gleichzeitig fällig.
- **Höherer Nettomietzins** führt zu einer dauernden Mehrbelastung

Die abl bietet **Unterstützung** bei grossen finanziellen **Engpässen** durch die Einführung des Mietzinsreglements abl. Mieter*innen mit **geringem Einkommen** können Beiträge aus dem **Solidaritätsfonds** der abl beantragen.

Wie geht es weiter?

- **Auskunftsdienst Kostenmiete abl:** 041 227 29 29 / kostenmiete@abl.ch und **Gesprächsangebot** von Geschäftsstelle
- ⇒ Bitte erst ab dem 11. Juni 2025 anrufen. Vorher finden weitere Anlässe statt.
- Die **Präsentation** wird auf abl.ch/134 aufgeschaltet.
- **Mietvertragsänderungsformular** samt Begründungsschreiben folgt anfangs **August 2025**, Einführung auf **1.12.2025**
- Benötigen Sie **finanzielle Hilfe**? Sobald Sie das Mietvertragsänderungsformular erhalten haben: **Online Antrag** stellen (abl.ch/kostenmiete).

Auskunft über Ihren neuen Nettomietzins

- **Mündliche** Bekanntgabe neuer Nettomietzins Ihrer Wohnung
- Auf Ihrer **Einladung** steht die **Wohnungsnummer** – das hilft
- Machen Sie rasch **Platz frei** für die nächste Mieter*in

- Weitere Fragen bei **Auskunftspersonen** an **Stehischen**
- **Allgemeine** Fragen / Rückmeldungen: **Vorstandsmitglieder**
- Fragen zur finanziellen **abl-Unterstützung**: Mitarbeiter*in **Genossenschaftskultur und Soziales** ist anwesend

Allgemeine Fragen?

— Verständnisfragen

Auskunftsdienst Kostenmiete abl: 041 227 29 29 / kostenmiete@abl.ch

Weitere Informationen: [Kostenmiete - Wohnen - abl.ch](https://www.abl.ch/Kostenmiete-Wohnen)

Ihre Siedlung: **[abl.ch/«134»](https://www.abl.ch/134)**

Herzlichen Dank

www.abl.ch

