

Einführung Mietzinsreglement abl

Informationsveranstaltung zum Kostenmiete-Modell

Siedlung Nr. 191 - Tribschenstadt

Herzlich Willkommen!

Geschichtlicher Abriss



Inhalt

1. Erklärung des Kostenmiete-Modells abl
2. Was bedeutet das für Ihre Siedlung?
3. Wieso diese grosse Veränderung?
4. Nächste Schritte

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

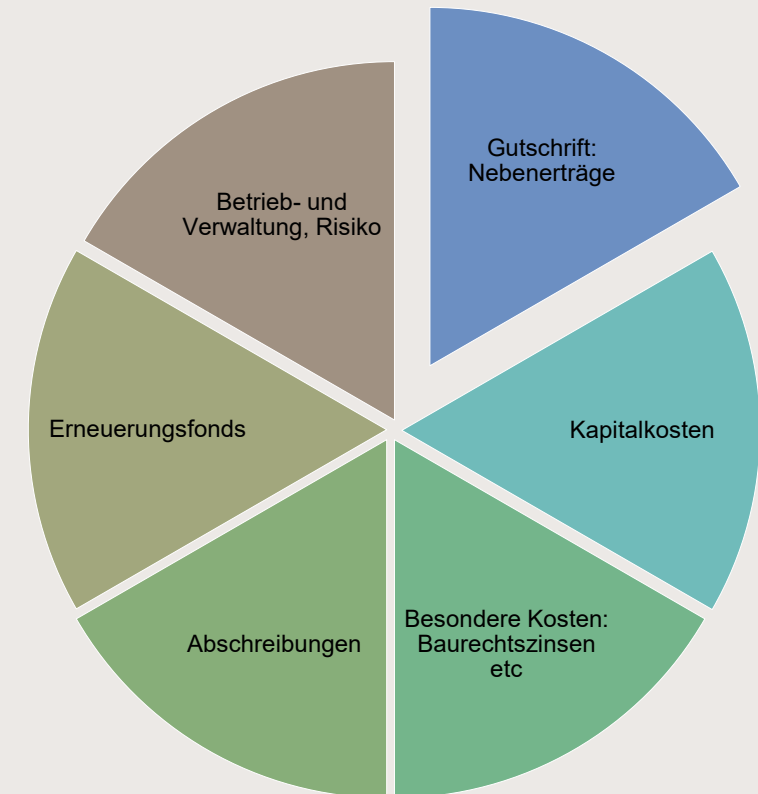
Kostenmiete abl – was ändert sich jetzt?

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

Wie werden die Mietzinsen berechnet?

- Kapitalkosten
- **Baurechtszinsen**
- Abschreibungen
- Erneuerungsfonds
- Betriebs- und Verwaltungskosten
- Gutschrift: Nebenerträge

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



**Gesamtkosten:
Faktoren**

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
- **Erhöhung: Berücksichtigung Baurechtszins als direkte Kosten**

Berechnungsgrundlagen für die Tribschenstadt **Stand 2025**

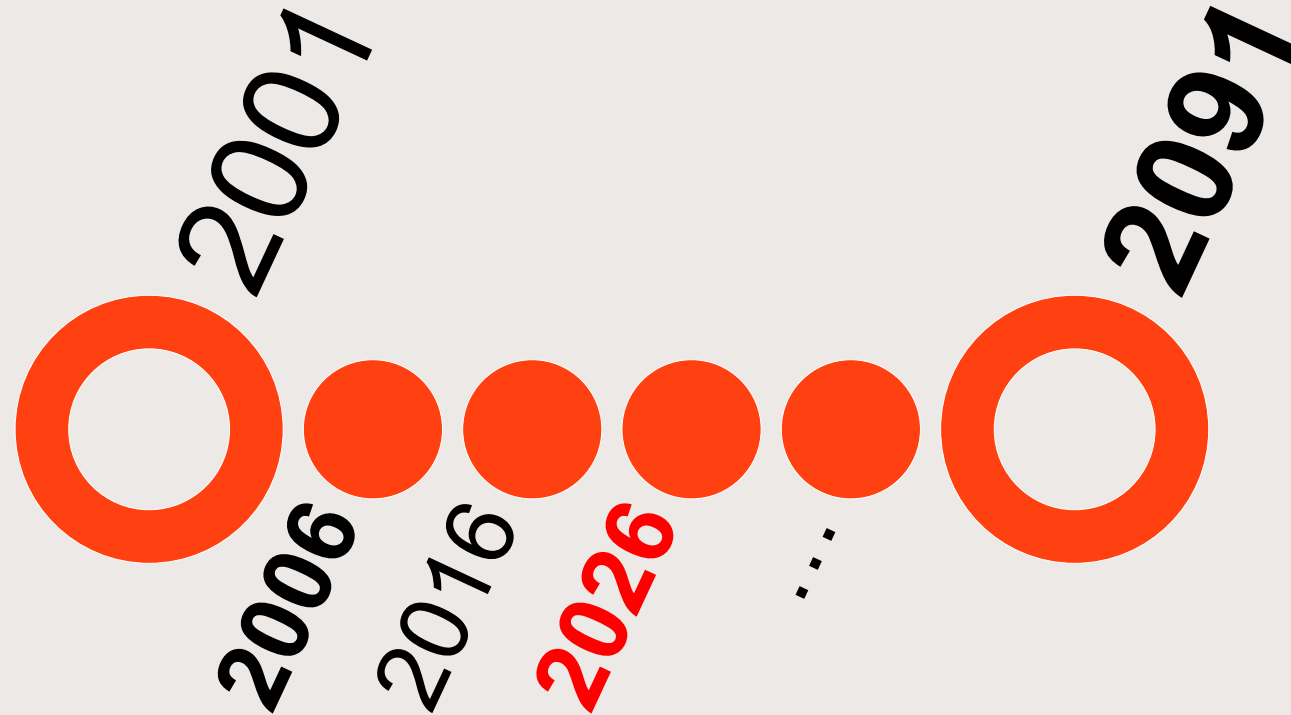
Basiswert/-kosten und Verteilschlüssel	Betrag
Anlagekosten mit Land	TCHF 29'317
Anlagekosten Gebäude	TCHF 29'317
Gebäudeversicherungswert	TCHF 33'607

Faktor	Ansatz
Kapitalkosten	1.32%
Baurechtszins	CHF 396'600 (aktuell)
Abschreibungen	effektiv
Erneuerungsfonds	1%
Betriebs- und Verwaltungskosten inkl. Risikozuschlag	2.11%

Baurecht mit der Stadt Luzern

- Seit **2017** gibt es ein Luzerner Baurechtsmodell
- Tribschenstadt ist das **erste** Baurecht der abl (2001) – andere Basis
- Der Baurechtsvertrag **2001 berücksichtigt die Landpreissteigerung**
- Die **Gewichtung Land/Gebäude** sind massgebend für Baurechtszinsentwicklung
- ⇒ **Der Baurechtsvertrag von 2001 führt daher auch künftig zu tendenziell steigenden Baurechtszinsen**
- ⇒ **Das wollen wir mit der Stadt Luzern klären**

Baurechtsvertrag Tribschenstadt: Wichtige Meilensteine



Berechnung der Nettomietzinsen 2006

- Der **Baurechtszins** wurde **nicht** berücksichtigt (Landkosten)
- Der **Nettomietzins** wurde so berechnet, **wie** das **Land uns** gehören würde
- Mietzinsberechnung 2006: wenn nach **Kostenmiete**, dann rund **20% zu tief** angesetzt (**Baurechtszins / Erneuerungsfonds**)
- Die **Baurechtszinsanpassung** von **2016** hätte eine **Nettomietzinserhöhung** von **rund 5% erfordert** – diese wurde nicht geltend gemacht, sondern es fand eine generelle Nettomietzinsreduktion statt.

Aussagen zu den neuen Nettomietzinsen im Vergleich

- Im **Vergleich** mit z.B. Weinbergli 4 Neubau 2012, eigenes Land (neu CHF 233/m²/Jahr) ist Tribschenstadt mit aktuell rund CHF 200/m²/Jahr sehr tief. Die **Anpassung** ist aus dieser Optik **gerechtfertigt**
- Eine normale Tribschenstadt-**4.5 Zimmerwohnung** liegt nach der Anpassung im Schnitt **knapp über CHF 2'000** (Durchschnitt **108 m²**)
- Im **Vergleich**: Stadt Luzern **50% Quantil** 4.5 Zimmer: **CHF 2'360**
- Es hat **viele Spezialwohnungen** mit a.o. grossen Aussenflächen sowie Attika und Maisonette-Wohnungen

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, Maisonette-, Attikawohnungen**, sowie die **Beurteilung** des privaten **Aussenraums**.
- Der Ausgleich der **Zu- und Abschläge** erfolgt immer innerhalb der **Siedlung**

Wie geht es weiter?

- Wir klären die **Fragen** rund um den **Baurechtsvertrag** mit der Stadt. Dazu gehört auch die definitive Berechnung für den **Baurechtszins** ab **2026**.
- **Zweiter Anlass am 27. August 2025: Sofern wir die definitive Klärung mit der Stadt Luzern erfolgt ist**, sonst verschieben wir den 2. Termin.
- **Mietvertragsänderungsformular** samt Begründungsschreiben folgt erst anfangs 2026. Wir setzen die neuen Nettomietzinsen frühestens **ab 1.5.2026** in Kraft.
- Die abl bietet **Unterstützung** bei grossen finanziellen Engpässen

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.

Allgemeine Fragen?

- Verständnisfragen
- **Auskunftsdienst Kostenmiete abl:** 041 227 29 29 / kostenmiete@abl.ch und **Gesprächsangebot** von Geschäftsstelle (ab 11. Juni 2025)
- Die **Präsentation** wird auf **abl.ch/191** aufgeschaltet.

Auskunft über Ihren neuen Nettomietzins

- **Mündliche** Bekanntgabe approximativer Nettomietzins Ihrer Wohnung (ACHTUNG: nur **Richtgrösse** für die Veränderung Ihrer Wohnung, definitiver Nettomietzins erst nach Klärungen)
- 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 **GKS** ist anwesend

Herzlichen Dank

www.abl.ch

