

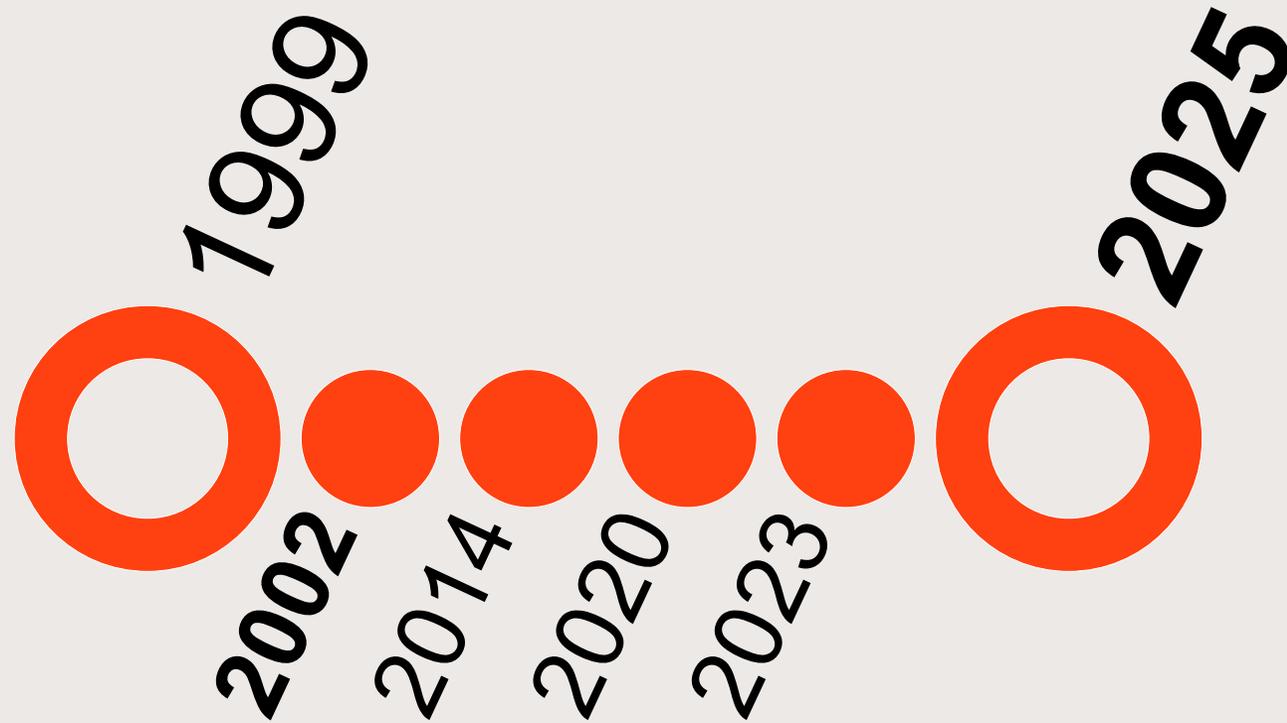
Einführung Mietzinsreglement abl

Informationsveranstaltung zum Kostenmiete-Modell

Siedlung Nr. 711 - Mülibach

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 (Kostenverteilungsschlüssel)

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**
- 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 im September 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 Mülibach **Stand 2025**

Basiswert/-kosten und Verteilschlüssel	Betrag
Anlagekosten mit Land	TCHF 11'572
Anlagekosten Gebäude	TCHF 11'572
Gebäudeversicherungswert	TCHF 9'895

Faktor	Ansatz
Kapitalkosten	1.32%
Baurechtszins	CHF 38'443 (aktuell)
Abschreibungen	effektiv
Erneuerungsfonds	1%
Betriebs- und Verwaltungskosten inkl. Risikozuschlag	2.11%

Berechnung der Nettomietzinsen 2015

- Neues **Kostenmiete-Modell**, Berechnung mit den aktuellen Faktoren
- Jede **Siedlung** trägt **ihre Kosten** im Verhältnis der Verteilschlüssel
- Mietzinsberechnung 2015: Nach **Kostenmiete** berechnet waren diese rund **wesentlich zu tief** angesetzt (**Baukosten / Erneuerungsfonds**)
- Die **Baukosten** für die Siedlung sind im Verhältnis zu anderen Neubauten der abl in Luzern in der gleichen Zeitspanne **rund 20%** höher. **Gründe:** Kleine Baukörper (zwei Gebäude), Qualität, Baugrund? Etc.
- Die **Gebäudeversicherungssumme** ist demzufolge auch höher

Wie werden die Mietzinse auf Wohnungsebene berechnet?

- **Grundsatz:** Verteilung nach **Nutzfläche**, Gewichtung nach **Wohnungstyp**
- **Wohnungstypenbewertung** bisher **nicht** berücksichtigt (Mietzinsreglement 4.2.1.)
Die 4.5 Zimmerwohnungen sind wesentlich tiefer bewertet (wird korrigiert)
- Weitere Zu- und Abschläge (Mietzinsreglement 4.2.2.) angepasst. Dies betrifft Etagen, Attikawohnungen sowie bei wesentlichen Abweichungen des privaten Aussenraums.
- Der Ausgleich der Zu- und Abschläge erfolgt immer innerhalb der Siedlung

Aussagen zu den neuen Nettomietzinsen im Vergleich

Vergleich Mieten Hergiswil (NW) Stand 2024 (50% Quantil / 70% Quantil):

2.5 Zimmer abl: 1'628	1'480 / 1'680	=> abl im 70%-Quantil, (Attikawohnung)
3.5 Zimmer abl: 2'079	1'920 / 2'170	=> von 1'809 - 2'238 (Attika) – zwischen 50%-70% Quantil
4.5 Zimmer abl: 2'501	2'450 / 2'780	=> von 2'458 – 2514 – bei 50% Quantil
5.5 Zimmer abl: 2'749	2'980 / 3'370	=> Wohnung EG – unter 50% Quantil

FAZIT: heute sind wir mit den Mieten im 50% Quantil der Gemeinde Hergiswil (NW)

Vergleich Wüest Partner, Auswertung Mai 2025

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?

- **Zweiter Anlass am 3. September 2025:** Sofern der Bedarf da ist.
- **Mietvertragsänderungsformular** samt Begründungsschreiben folgt erst anfangs 2026. Wir setzen die neuen Nettomietzinsen erst **ab 1.5.2026** in Kraft.
- Benötigen Sie **finanzielle Hilfe**? Sobald Sie das Mietvertragsänderungsformular erhalten haben: **Online Antrag** stellen (abl.ch/kostenmiete).

Allgemeine Fragen?

- Verständnisfragen
- **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/711** aufgeschaltet.

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

Herzlichen Dank

www.abl.ch

