

Einführung Mietzinsreglement abl

Informationsveranstaltung zum Kostenmiete-Modell

Siedlung Himmelrich 3



Herzlich Willkommen!

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

Kostenmiete abl

Auftrag aus den Statuten vom 1.7.2023: Artikel 5 / Kostenmiete

Transparent

- Mietzinsreglement abl auf der Website [Kostenmiete - Wohnen - abl.ch](https://www.abl.ch/kostenmiete-wohnen) aufgeschaltet
- 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

- Erneuerungsfonds als Instrument für nachhaltig günstige Wohnungen.

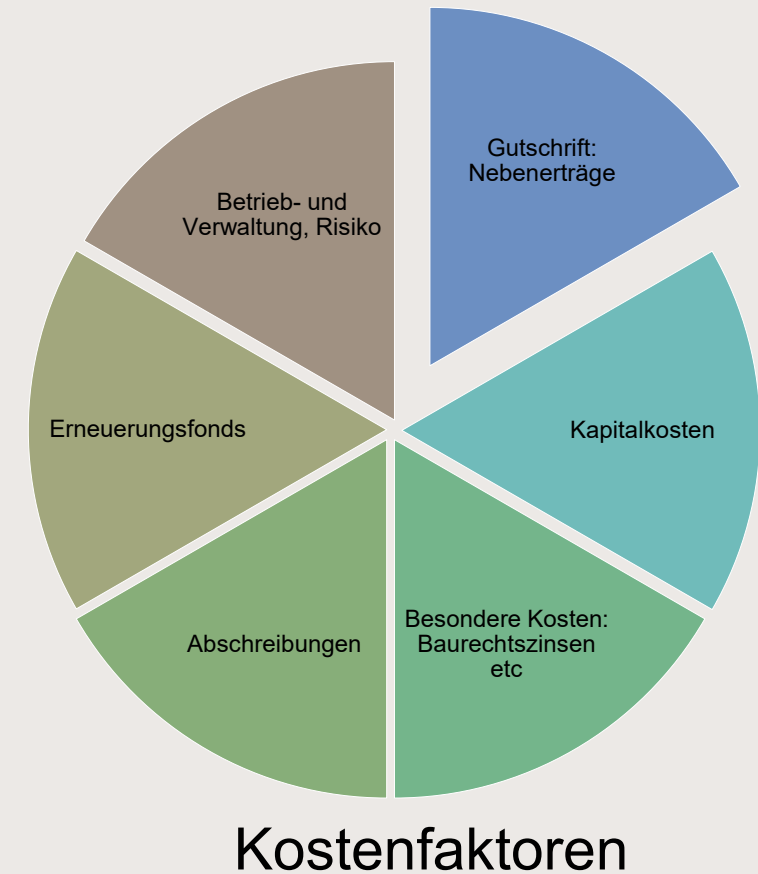
Kostenmiete abl – was ändert sich jetzt?

1. Alle Siedlungen nach dem **gleichen Modell**
2. **Nettomietzinsveränderungen** aufgrund der Kostenmiete
3. **Ausgliederung** des Beitrags für den **Genossenschaftskultur-Fonds (GKF)**

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 drei generelle Nettomietzinssenkungen (zuletzt 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

Neubau Himmelrich 3 ist abgeschlossen. Die Baukosten und die GVL-Werte sind bekannt.

Erstvermietungen in zwei Etappen – Hof: 7.2019 / Zeile: 8.2023

Neubauten – Umsetzung gem. Mietzinsreglement

- Nettomietzinsen bei einer Erstvermietung werden aufgrund erwarteter Baukosten und Gebäudeversicherungswerten berechnet
- Nach dem Vorliegen der definitiven Bauabrechnung und der Gebäudeversicherungswerten erfolgt die definitive Berechnung
- Anpassungen werden mit dem Mietvertragsänderungsformular angezeigt

Berechnungsgrundlagen für die Siedlung **Himmelrich 3**

Basiswert/-kosten und Verteilschlüssel	Betrag
Anlagekosten mit Land	TCHF 142'538
Anlagekosten Gebäude	TCHF 135'545
Gebäudeversicherungswert	TCHF 86'513

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

Wie werden die Mietzinse auf Wohnungsebene berechnet?

- **Grundsatz:** Verteilung nach **Nutzfläche**, Gewichtung nach **Wohnungstyp** (Mietzinsreglement 4.2.1.)
- Weitere Zu- und Abschläge (Mietzinsreglement 4.2.2.).
- Der Ausgleich der Zu- und Abschläge erfolgt immer innerhalb der Siedlung
- **Etappe 1:** Die 1.5/2.5 ZiWG und 4.5 ZiWG bei Erstvermietung mit Abschlag
- **Etappe 2:** nach dem Mietzinsreglement abl berechnet und der Baukostenprognose. Reduktion Nettomietzinsen aufgrund Bahnlinie

Unterstützungsmöglichkeiten der abl

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
- Die **Präsentation** wird auf abl.ch/114 aufgeschaltet.
- **Mietvertragsänderungsformular** samt Begründungsschreiben wird Ihnen per Einschreiben zugestellt – das erfolgt etappenweise. Nach Erhalt gilt der neue Mietzins nach **drei Monaten auf den 1. des Folgemonats (nicht auf 1.1.)**.
- 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/114](https://www.abl.ch/114) (Himmelrich 3)

Herzlichen Dank

www.abl.ch

