

Mietzinsreglement

Merkblatt zur Kostenmiete

Die abl bestimmt die Mieten für ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete (abl-Statuten, Art. 5), welche im Mietzinsreglement geregelt ist. Es gelten die folgenden Grundsätze:

- Die abl macht keinen Gewinn.
- Die abl spekuliert nicht mit Wohnraum – alle Siedlungen bleiben in Besitz der Genossenschaft.
- Die Mieten bei der abl sind vorausschauend berechnet, um langfristig preisgünstigen Wohnraum anzubieten.
- Die Mieten bei der abl decken alle Kosten der Siedlungen und der Genossenschaft.
- Die abl hat einen Erneuerungsfonds, macht Abschreibungen auf den Siedlungen und berücksichtigt mögliche Risiken der Genossenschaft. So kann sie ihre Siedlungen auf lange Sicht erhalten und erweitern.

Verschiedene Kosten bestimmen die Mieten

Die abl setzt ihre Mieten vorausschauend und vorsichtig fest. Bei der Berechnung berücksichtigt sie die tatsächlichen Kosten und Unvorhergesehenes. Diese Gesamtkosten werden angemessen, genossenschaftlich und solidarisch verteilt. Die abl vergleicht die Kostenentwicklung jährlich und berechnet die Mieten grundsätzlich alle fünf Jahre neu. Sprunghafte Mietzinserhöhungen werden so vermieden.

Folgende Kosten bestimmen die Kostenmiete:

- Kapitalkosten
- Allfällige Baurechtszinsen/Mietzinskosten/Kostenbeteiligung Technikräume
- Abschreibungen
- Erneuerungsfonds
- Betriebs- und Verwaltungskosten

Auf der Rückseite dieses Merkblatts werden diese Begriffe genauer erläutert.

Das Mietzinsreglement der abl

Die Berechnung der Kostenmiete ist komplex und in diesem Merkblatt vereinfacht dargestellt. Details sind im Mietzinsreglement der abl beschrieben. Dieses legt fest, welches die Ziele, Grundsätze und Regeln der Kostenmiete sind. Es zeigt auf, wie die bestimmenden Kosten zusammengesetzt sind und wie diese berechnet werden. Das Mietzinsreglement ist unter abl.ch/kostenmiete aufgeschaltet.

Fragen

Bei Fragen zur Kostenmiete wenden Sie sich an kostenmiete@abl.ch.

Diese Kosten bestimmen die Mieten

Kapitalkosten

Worum geht es? Um Land oder Häuser zu kaufen und Wohnungen zu bauen, braucht die abl Geld. Dieses wird ihr zum einen von Mitgliedern (Anteilscheinkapital, Depositenkasse) zur Verfügung gestellt. Zum andern leiht sich die abl von Finanzinstuten (Banken, Versicherungen, etc.) Geld in Form von Hypotheken. Für diese Gelder entstehen der abl Kosten, welche in die Mietzinsen eingerechnet sind. Das sind Kapitalkosten.

Wie werden sie berechnet? Die abl bezahlt für Darlehen, Hypotheken, für das Anteilscheinkapital und die Depositenkassengelder ihrer Mitglieder Zinsen. Für den Betrieb der Depositenkasse entstehen ebenfalls Kosten. Diese tatsächlichen Kosten werden auf die einzelnen Siedlungen im Verhältnis ihrer Anlagewerte (Land und Baukosten) verteilt.

Abschreibungen

Worum geht es? Mit jedem Jahr verliert ein Gebäude an Wert. Dieser Wertverlust wird als Abschreibung in die Mieten eingerechnet. Der Wert des Baulands wird nicht abgeschrieben und bleibt konstant.

Wie werden diese berechnet? Je nach Baujahr und Bauqualität nutzt die abl ihre Häuser zwischen 80 bis 150 Jahre. Aufgrund der Dauer der Nutzung wird die Höhe der Abschreibung bestimmt.

Erneuerungsfonds

Worum geht es? Nicht alle Bauteile (z. B. Küchen, Bäder oder Fassade) der Häuser leben gleich lange. Deshalb müssen sie von Zeit zu Zeit erneuert werden – in der Regel geschieht dies ungefähr alle 30 Jahre. Für den Ersatz dieser stärker beanspruchten Bauteile setzt die abl Gelder aus dem Erneuerungsfonds ein. Damit stellt sie sicher, dass den Mietenden Wohnungen in einem guten Zustand zur Verfügung stehen – dies ohne wesentlich steigende Mieten.

Wie wird dieser berechnet? In den abl-Statuten ist festgelegt, dass jährlich 1 % der Baukosten der Siedlungen dem Erneuerungsfonds zugewiesen wird.

Betriebs- und Verwaltungskosten

Worum geht es? Für den Betrieb und die Verwaltung unserer Siedlungen und der Umgebung entstehen der abl Kosten für Reparaturen, den Unterhalt, für Abgaben (Steuern, Versicherungen etc.) und Verwaltungskosten. Die abl hat als Unternehmen auch ein Betriebsrisiko, beispielsweise für nicht vorhersehbare Schäden an Gebäuden, für Projekte, für steigende Zinsen oder leer stehende Wohnungen. Mit einem Risikozuschlag deckt sie kurzfristige Risiken, ohne dass die Mieten steigen.

Wie werden diese berechnet? Die tatsächlichen Kosten für den Betrieb, den Unterhalt und die Verwaltung kommen aus der Buchhaltung. Der Risikozuschlag wird nach Beurteilung der Risiken (z. B. Zinsrisiko bei Hypotheken, Teuerung) pauschal festgelegt. Die Kosten werden im Verhältnis der Gebäudeversicherungspreise auf die Siedlungen aufgeteilt.

Besondere Kosten

Es gibt Kosten, die bei der Mietzinsberechnung direkt einzelnen Siedlungen zugewiesen werden. Ein Beispiel sind Baurechtszinsen. Dies bei Häusern, die auf Land gebaut sind, welche die abl im Baurecht übernommen hat.

Anpassungen Mieten

Die abl überprüft die Mieten alle fünf Jahre und passt sie generell an. So entfällt die Anpassung bei kleinen Schwankungen. Steigen oder sinken in dieser Zeit die Kosten jedoch stark, können die Mieten angepasst werden.