

## Reglement

# Mietzinsreglement abl

Nach dem Grundsatz der Kostenmiete

Stand: 15. Mai 2023 / Armando Wigger

— **Verteiler**  
Öffentlich

— **Revisionen**

Datum wählen...

## Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	4
1.1	Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz	4
1.2	Grundlagen	4
1.3	Grundsätze Miete	4
1.4	Gültigkeitsbereich	4
1.5	Grundsätze Heiz- und Nebenkosten	4
1.6	Grundsätze sonstige Beiträge	4
2	Basiswerte für die Kostenmiete abl	5
2.1	Anlagewert	5
2.1.1	Aufteilung Anlagewerte auf Gebäudeteile	5
2.1.2	Flächenverteilung	5
2.1.3	Besondere Bestimmung bei Zugang von Bestandes-Liegenschaften	6
2.2	Gebäudeversicherungswerte	6
2.2.1	Aufteilung Gebäudeversicherungswerte	6
3	Faktoren für die Kostenmiete abl	7
4	Modell und Verteilung	7
4.1	Erläuterungen zu den Faktoren	7
4.1.1	Kapitalkosten	7
4.1.2	Baurechtszinsen / Mietkosten / Kostenbeteiligung Technikräume	7
4.1.3	Abschreibungen	8
4.1.4	Erneuerungsfonds	8
4.1.5	Betriebs- und Verwaltungskosten	8
4.1.6	Mietzinserträge	8
4.1.7	Sonstige Erträge	8
4.2	Verteilung auf Wohnungen	8
4.2.1	Zu- und Abschläge nach Wohnungstyp	8
4.2.2	Weitere Zu- und Abschläge	9
5	Mietzinsberechnung und -anpassungen	9
5.1	Erstberechnung Neubau / Ersatzneubau / Gesamtanierungen	9
5.2	Mietzinsanpassung bei Sanierungen / Erneuerungen ohne Auszug der Mietenden	9
5.3	Mietzinsanpassungen bei wertvermehrenden Investitionen einzelner Objekte	9
5.4	Mietzinsanpassung aufgrund Kostenentwicklung	9
5.5	Mietzinsänderung bei Änderung Basiswerte	9
5.6	Einsichtsrecht Mietende	9
6	Heiz- und Nebenkosten und sonstige Beiträge	10
6.1	Heiz- und Warmwasserkosten	10
6.2	Nebenkosten	10
6.3	Genossenschaftskulturfonds	10
7	Schlussbestimmungen und Übergangsbestimmungen	10
7.1	Genehmigung und Inkraftsetzung	10
7.2	Übergangsbestimmungen	10

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### 1.1 Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz

Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl) bekennt sich zur Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz. Insbesondere folgende Grundsätze werden bei der Kostenmiete berücksichtigt:

**Die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum.** Dieser bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.

**Die gute, nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften zur Werterhaltung ist ein grosses Anliegen.** Dazu gehört neben dem sorgfältigen Unterhalt die regelmässige Prüfung von Massnahmen, um den Wohnwert der Liegenschaften und ihrer Umgebung zu steigern. Die gemeinnützigen Wohnbauträger achten dabei auf eine sorgfältige finanzielle Planung, die durch voraussichtliche Mietzinsgestaltung ermöglicht wird.

### 1.2 Grundlagen

Das Mietzinsreglement abl basiert auf den Statuten der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl) und lehnt sich an Art. 13 Abs. 3 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) und Art. 8 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV) an. Der Vorstand erlässt das Mietzinsreglement, da er nach Art. 32 der Statuten für Geschäfte zuständig ist, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Urabstimmung vorbehalten sind. Die Berechnung der Kostenmiete basiert auf Art. 5 der Statuten.

### 1.3 Grundsätze Miete

Die abl bietet unter Verzicht auf Gewinnstreben nachhaltig preisgünstigen Wohnraum an. Durch die Zuweisung in den Erneuerungsfonds, die Vornahme von Abschreibungen (Amortisation) und die Erhebung eines Risikozuschlags stellt die abl den nachhaltigen Erhalt und die Erweiterung ihres Immobilienportfolios für ihre aktuellen und künftigen Genossenschaftsmitglieder sicher.

Die Steuerung der Kosten erfolgt durch strategische Entwicklung des Immobilienportfolios, Vorgaben von Zielwerten und die Anwendung geeigneter Finanz-Controllinginstrumente.

Die Mietzinsen werden nach dem Grundsatz der Kostenmiete berechnet und führen durch die Verteilung der Gesamtkosten zu einer angemessenen genossenschaftlichen Solidarität.

Der Mietzins ist im Voraus auf den Ersten jeden Monats geschuldet.

### 1.4 Gültigkeitsbereich

Das Reglement ist für alle Mietverhältnisse gültig, welche gemäss Statuten unter die Kostenmiete fallen (Art. 5). Es sind dies namentlich:

- a) Wohnungen (inkl. zur Wohnung gehörende Nebenräume)
- b) Zumietobjekte zu Wohn- und kleingewerblicher Nutzung

### 1.5 Grundsätze Heiz- und Nebenkosten

Bei allen Mietobjekten werden die tatsächlich anfallenden Heiz- und Nebenkosten abgerechnet.

Um den ökologischen und wirtschaftlichen Umgang mit den Ressourcen zu fördern, werden die Heiz- und Nebenkosten möglichst nach dem Verursacherprinzip abgerechnet. In Ausnahmefällen können Heiz- und Nebenkosten als Pauschale erhoben werden.

Als Stichtag für die Heiz- und Nebenkostenabrechnung gilt der 31. Dezember.

### 1.6 Grundsätze sonstige Beiträge

Zur Erfüllung der im Zweckartikel (Art. 2 Statuten) beschriebenen Leistungen stehen der abl neben den Mietzinserträgen auch Fonds gemäss Art. 21 der Statuten zur Verfügung. Der Beitrag für den Genossenschaftskulturfonds wird gesondert bei den Mietenden erhoben.

## 2 Basiswerte für die Kostenmiete abl

### 2.1 Anlagewert

Als Anlagewert (Anlagekosten) gelten die Anschaffungswerte. Der Anlagewert setzt sich in der Regel aus den nachfolgenden Teilwerten zusammen:

	Teilwerte	Beschreibung
Land	Land	Grundstücke, welche im Eigentum der abl sind
Gebäude	Aussenraum (Umgebung)	Die Aussenfläche, welche nicht mit einem Gebäude überbaut ist. Auch zum Aussenraum gehören die Aussenabstellplätze für Fahrzeuge.
	Gebäudeteil Wohnen	Gebäudeteile, die für das Wohnen bestimmt sind. Neben den Wohnungen sind auch Zumietobjekte und zugewiesene Keller-/Estrichräume sowie die Gemeinschaftsräume und Velo/Kinderwagenabstellplätze eingeschlossen. Separat vermietete Nebenräume (Hobbyräume etc.) werden in der Anlagebuchhaltung auch dem Gebäudeteil Wohnen zugewiesen.
	Gebäudeteil Technik (nur bei Betrieb von siedlungsübergreifenden Anlagen)	Technikräume wie Heizungsräume, Tankräume und sonstige Räume mit Haustechnikanlagen
	Gebäudeteil Gewerbe	Gewerberäume, Gästewohnungen sowie Lagerräume Gewerbe
	Gebäudeteil Parkierung	Separat vermietbare Objekte im Gebäudeinnern bzw. in Einstellhallen
Spezial-Ausbau	Mieterausbau Wohnen	Endausbau von Mietwohnungen, wenn die abl ein Mietverhältnis mit Dritten eingeht (Rohbaumiete)
	Mieterausbau Gewerbe	Mieterausbauten für Gewerbe, sofern diese im Eigentum der abl bleiben
	Anlagen zur Energiegewinnung	Anlagen mit entsprechenden Installationen
	Mobilitätsstation	Eine Mobilitätsstation mit verschiedenen gemeinsam nutzbaren Verkehrsmitteln.

#### 2.1.1 Aufteilung Anlagewerte auf Gebäudeteile

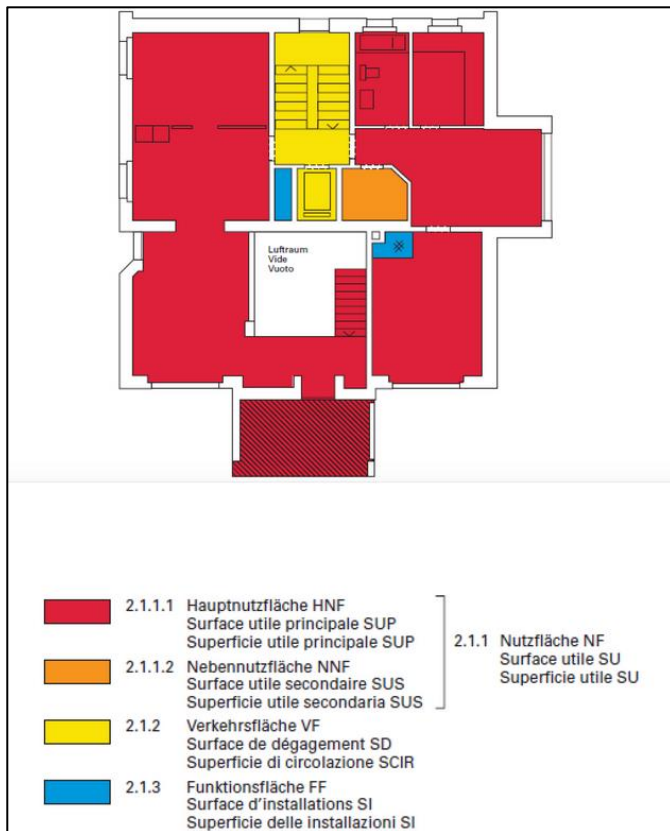
Die Zuteilung der Gebäudeteilwerte kann nach effektiver Methode, oder liegen für die einzelnen Gebäudeteile Werte der Gebäudeversicherung vor, kann die Verteilung der Anlagewerte im gleichen Verhältnis, erfolgen. Ist dies nicht der Fall, erfolgt die Verteilung nach Nutzfläche nach 2.1.2.

Ist eine Ausscheidung des Gebäudeteils «Parkierung» nicht möglich, so ist dieser dem Gebäudeteil Wohnen/Gewerbe zuzuweisen.

#### 2.1.2 Flächenverteilung

Die Kostenmiete basiert auf dem Anlagewert des Gebäudeteils Wohnen. Besteht eine gemischte Nutzung mit Geschäftsräumlichkeiten, so wird der Anlagewert im Verhältnis der Nutzfläche (NF) aufgeteilt. Die Nutzfläche setzt sich aus der Hauptnutzfläche und der (beheizten) Nebennutzfläche im gleichen Objektperimeter zusammen. Bei den Wohnungen entspricht dies der Nettowohnfläche.

Wenn die Gewerbefläche im Rohbau vermietet wird, ist das Flächenmass mit 0.8 zu bewerten. Die Nebenräume (Keller, Estrich, Lager) werden nicht berücksichtigt.



### Flächen nach SIA 416

Enthält der Gebäudeteil Parkierung sowohl vermietbare Parkplätze als auch Räume für das «Wohnen» (dh. auch Fahrradabstellplätze, Keller, Technikräume o.ä.), so werden die Flächen nach m<sup>2</sup> Bodenfläche (BF) aufgeteilt.

### 2.1.3 Besondere Bestimmung bei Zugang von Bestandes-Liegenschaften

Der Vorstand kann mit entsprechender Begründung zur Sicherstellung der genossenschaftlichen Gleichbehandlung beim Zugang von Liegenschaften den Anlagewert zu Gunsten einer Einlage in den Erneuerungsfonds erhöhen oder durch eine ausserordentliche Wertberichtigung über die Erfolgsrechnung vermindern.

## 2.2 Gebäudeversicherungswerte

Die Gebäudeversicherungswerte entsprechen der aktuellen Police der kantonalen Gebäudeversicherung bzw. der privaten Versicherungsgesellschaft.

Die kantonalen Gebäudeversicherungen indexieren die Versicherungswerte und nehmen periodisch Neubewertungen vor. Folgende Gründe führen in der Regel ebenfalls zu Neubewertungen:

- Grosszyklische Instandstellung
- Wesentliche wertvermehrende Investitionen
- Auf Antrag der abl
- Auf Initiative der Gebäudeversicherung

### 2.2.1 Aufteilung Gebäudeversicherungswerte

In der Regel werden bei der Gebäudeversicherung folgende Werte separat erfasst:

- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Einstellhalle / Garagen
- Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaikanlage etc.)
- Heizungs- und Technikraum (bei Heizzentrale für verschiedene Siedlungen)

Bei Wohn- und Geschäftsgebäuden werden die Gebäudeversicherungswerte für die Nutzungen «Wohnen» und «Gewerbe» nach der Nutzfläche verteilt (siehe 2.1.2).

Bei Einstellhallen/Garagen werden die Gebäudeversicherungswerte für die Nutzungen «Wohnen» und «Parken» nach Bodenfläche (BF) verteilt (siehe 2.1.2).

### 3 Faktoren für die Kostenmiete abl

Die Statuten regeln die Kosten, welche mit der Kostenmiete gedeckt werden. Für die Berechnung der Miete werden die Kosten in folgende Faktoren zusammengefasst:

- Kapitalkosten
- Baurechtszinsen/Mietzinskosten/Kostenbeteiligung Technikräume
- Abschreibungen
- Beitrag Erneuerungsfonds
- Betriebs- und Verwaltungskosten (inkl. Betriebsrisiko)

### 4 Modell und Verteilung

Der Mietzins wird wie folgt berechnet:

<b>Faktor</b>	<b>Basiswert</b>	<b>Kosten</b>	<b>Verteilung</b>
<i>Kapitalkosten</i>	<i>Anlagewert mit Land</i>	<i>Effektive Kosten (mittels Quote)</i>	<i>Anteilmässig nach Anlagewerten mit Land</i>
<i>Baurechtszinsen Mietzinskosten Kostenbeteiligung Technikräume</i>		<i>Effektive Kosten</i>	<i>Zuweisung an die entsprechende Siedlung</i>
<i>Abschreibungen</i>	<i>Anlagewert ohne Land</i>	<i>Effektiver ordentlicher Abschreibungsbedarf</i>	<i>Zuweisung an die entsprechende Siedlung</i>
<i>Erneuerungsfonds</i>	<i>Anlagewert ohne Land</i>	<i>1% gemäss Statuten (plafoniert auf 15% der Anlagekosten ohne Landanteile).</i>	<i>Wird auf Gesamtportfolio abl geführt.</i>
<i>Betriebs- und Verwaltungskosten</i>	<i>Gebäudeversicherungswert</i>	<i>Effektive Kosten (mittels Quote)</i>	<i>Anteilmässig nach Gebäudeversicherungswert</i>
<i>./.. Mietzinserträge</i>		<i>Soll-Nettomiettertrag Nebenträume, Aussenparkplätze, etc.</i>	<i>Zuweisung an die entsprechende Siedlung</i>
<i>./.. Sonstige Erträge</i>		<i>Effektive Erträge (z.B. Kostenbeiträge an Technikräumen)</i>	<i>Zuweisung an die entsprechende Siedlung</i>
<b>Total</b>		<b>Basis Kostenmiete abl</b>	

#### 4.1 Erläuterungen zu den Faktoren

##### 4.1.1 Kapitalkosten

Die Kapitalkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Fremdkapitalkosten:
  - o Hypothekarzinsen
  - o Zinsaufwand für die Depositenkassengelder
  - o Kosten für die Führung der abl-Depositenkasse
  - o Bankzinsaufwand und -gebühren Geschäftskonten
  - o Sonstige Darlehenszinsen und Kapitalkosten
  - o Abzüglich: Ertrag aus Finanzanlagen
- Eigenkapitalkosten:
  - o Verzinsung des Eigenkapitals

##### 4.1.2 Baurechtszinsen / Mietkosten / Kostenbeteiligung Technikräume

Die Baurechtszinsen ergeben sich aus dem Baurechtsvertrag. Sind vertraglich Veränderungen von Baurechtszinsen über die Laufzeit vereinbart, die nicht auf der allgemeinen Zins- und Kostenentwicklung basieren (z.B. gestaffelte Erhöhung/Reduktion), können diese über die ganze Baurechtsdauer aufgeteilt werden.

Die Brutto-Mietzinskosten ergeben sich aus dem Mietvertrag zwischen der abl und der Vermieterin der Räumlichkeiten.

Wird eine Haustechnikzentrale von mehreren Siedlungen gemeinsam genutzt, werden die Infrastrukturkosten den einzelnen Siedlungen anteilmässig verrechnet.

#### 4.1.3 Abschreibungen

Die abl wendet die lineare Abschreibungsmethode an. Die Siedlungen weisen aufgrund ihres Baujahrs und der Bauausführung unterschiedliche Nutzungsdauern auf. Der strategische Ausschuss Immobilien legt die Kategorisierung fest.

Bei der Festlegung des Abschreibungssatzes ist zu berücksichtigen, dass der Erneuerungsfonds am Ende der Nutzungsdauer in der Höhe der Abbruchkosten liegen soll. Bei Siedlungen, welche während der gesamten Nutzungsdauer (Neubauten ab 1.1.2017) die ordentlichen Beiträge in den Erneuerungsfonds leisten, können die Beiträge des letzten Lebenszyklus für die Abschreibungen eingesetzt werden. Bei den übrigen Siedlungen ist dies nach Abschluss einer grosszyklischen Instandstellung zu überprüfen.

Bei Zukäufen von Liegenschaften, wird die Gebäudekategorie und die (Rest)Nutzungsdauer bestimmt. Eine ausserordentliche Wertberichtigung erfolgt über die Erfolgsrechnung.

Wertvermehrende Investitionen werden auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei einer grosszyklischen Instandsetzung wird die (Rest)Nutzungsdauer der Siedlung neu beurteilt und in begründeten Fällen angepasst.

#### 4.1.4 Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds wird mit einem Prozent des Anlagewertes (Anlagekosten) ohne Land geöffnet. Die Details sind in einem Fondsreglement festgehalten.

#### 4.1.5 Betriebs- und Verwaltungskosten

Die Betriebs- und Verwaltungskosten umfassen insbesondere:

- Kosten für die Instandhaltung der Liegenschaften
- Kosten für die Instandhaltung des Aussenraums
- Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien und andere verbrauchsunabhängige Kosten
- Kosten für die Verwaltung und Genossenschaftsführung
- Allgemeines Betriebsrisiko

#### 4.1.6 Mietzinserträge

Werden Gebäudeteile, welche nicht der Kostenmiete unterstellt sind, nicht ausgeschieden, so sind die daraus erzielten Mietzinserträge in Abzug zu bringen (Nettokostenprinzip). Die Mietzinserträge umfassen insbesondere:

- Nebenräume, welche ergänzend zu den Wohnungen gemietet werden (Hobbyräume, besondere Lager-/Kellerräume, Estrichräume etc.)
- Parkplätze, die nicht als eigener Gebäudewert ausgeschieden werden konnten (siehe 2.1.1)

#### 4.1.7 Sonstige Erträge

Weitere Erträge, welche in den Siedlungen generiert werden (z.B. Kostenbeteiligungen an Technikräumen, etc.).

### 4.2 Verteilung auf Wohnungen

Die Kosten werden auf die nach m<sup>2</sup> Nutzfläche (NF) auf die Wohnungen der Siedlung verteilt. Daraus resultiert die durchschnittliche Nettomiete pro m<sup>2</sup> / Jahr. Für die effektive Nettomiete sind weitere Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

#### 4.2.1 Zu- und Abschläge nach Wohnungstyp

Die Wohnungstypen werden mit einem Faktor aufgrund der Zimmerzahl der Wohnungen bewertet. Als Basis gilt eine 4.5 Zimmerwohnung mit zwei Nasszellen (Baustandard abl).

Typ	1.5	2.5	3.5	4.5 mit 1 Nasszelle	4.5 mit 2 Nasszellen	5.5	6.5
-----	-----	-----	-----	------------------------	-------------------------	-----	-----



Faktor	118%	110%	101%	97%	100%	98%	99%
--------	------	------	------	-----	------	-----	-----

Stand: 1.1.2022

#### 4.2.2 Weitere Zu- und Abschläge

Bei wesentlichen Unterschieden der Objekte kann die Geschäftsleitung einen Ausgleich in Form von Zu- und Abschlägen vorsehen. Innerhalb der Siedlung neutralisieren sich diese Zu- und Abschläge.

### 5 Mietzinsberechnung und -anpassungen

#### 5.1 Erstberechnung Neubau / Ersatzneubau / Gesamtsanierungen

Die Erstberechnung der Miete basiert auf dem verabschiedeten Bauprojekt-Kredit (Kostenvoranschlag) unter Berücksichtigung der bis zum Zeitpunkt der Mietzinsberechnung bekannten Mutationen.

Die approximative Gebäudeversicherungssumme wird gemäss BKP 2 (Gebäude) berechnet. Sobald die definitive Bauabrechnung und die Gebäudeversicherungssumme bekannt sind, werden die definitiven Mietzinse berechnet. Im Mietvertrag ist die Mietzinsanpassung bei Vorliegen der definitiven Basiswerte (Baukosten / Gebäudeversicherung) zu regeln.

#### 5.2 Mietzinsanpassung bei Sanierungen / Erneuerungen ohne Auszug der Mietenden

Die Mietzinsanpassung erfolgt nach Abschluss der grosszyklischen Instandstellung für die betroffene Siedlung aufgrund der vorliegenden Bauabrechnung bzw. Gebäudeversicherungspolice.

#### 5.3 Mietzinsanpassungen bei wertvermehrenden Investitionen einzelner Objekte

Die abl ist zurückhaltend, individuelle Mieterwünsche auszuführen. Wenn diese ausgeführt werden, sind diese Mietzinserhöhungen separat berechnet und ausgewiesen, d.h. zur ordentlichen Kostenmiete zugeschlagen.

#### 5.4 Mietzinsanpassung aufgrund Kostenentwicklung

Die Mietzinse aller Siedlungen werden gemeinsam periodisch alle 5 Jahre überprüft und angepasst. Basis bilden die Kostenentwicklungen der letzten Periode und die Neubeurteilung der Risiken.

Entstehen während einer Periode nachhaltige und wesentliche Kostensteigerungen oder -senkungen, welche eine Auswirkung von mehr als 3% auf die geltenden Mietzinsen haben, so können die Mietzinsen auf den nächstmöglichen Termin angepasst werden.

#### 5.5 Mietzinsänderung bei Änderung Basiswerte

Die Änderung der Basiswerte einer Siedlung ohne bauliche Eingriffe führen nur dann zu einer Neuberechnung, wenn die Abweichungen mehr als 10% betragen. Ansonsten werden die Basiswerte bei den ordentlichen periodischen Mietzinsanpassungen aktualisiert.

#### 5.6 Einsichtsrecht Mietende

Die Mietenden haben Anspruch auf Einsicht in die Mietzinskalkulation ihrer Mietobjekte. Die Berechnung der Basiswerte / Faktoren werden gegenüber der GPK offengelegt.

## **6 Heiz- und Nebenkosten und sonstige Beiträge**

### **6.1 Heiz- und Warmwasserkosten**

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden gemäss Art. 5 (VMWG) abgerechnet.

### **6.2 Nebenkosten**

Als Nebenkosten werden folgende Kosten verrechnet:

- Allgemeinstrom
- Wasser-/Abwassergebühren
- Kehrrechtgebühren
- periodische Containerreinigung
- Hauswartung und Aussenraumpflege inkl. Schnee- und Eisräumung sowie Service der Gerätschaften
- Service Wasserenthärtungsanlage
- Service Rauch-/Wärmeabzugsanlage
- Service Liftanlage
- Service Reinigung kontrollierte Lüftung
- Service Flach-/Steildachkontrolle
- Service Feuerlöscher
- Service Waschmaschine/Tumbler
- Radio-/TV-Kabelnetzgebühren
- Verwaltungskosten für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gemäss Art. 6b VMWG

### **6.3 Genossenschaftskulturfonds**

Der Genossenschaftskulturfonds beträgt 1% des Nettomietzinses. Der Betrag wird als gesonderter Beitrag im Mietvertrag aufgenommen und gemeinsam monatlich mit der Nettomiete und dem Akonto-Beitrag für die Heiz- und Nebenkosten erhoben. Die Äufnung des Genossenschaftskulturfonds ist nach oben begrenzt (gemäss Statuten).

## **7 Schlussbestimmungen und Übergangsbestimmungen**

### **7.1 Genehmigung und Inkraftsetzung**

Der Vorstand genehmigt dieses Reglement an der Sitzung vom 15. Mai 2023 und setzt in einem separaten Beschluss die anzuwendenden Faktoren fest.

Das Reglement tritt rückwirkend ab dem 1. Januar 2023 für alle Erstvermietungen (Neubau, Neubezug nach Gesamtsanierung etc.) in Kraft. Bei den Mietverhältnissen der Bestandes-Siedlungen sowie bei Wiedervermietungen in Bestandes-Siedlungen wird das Mietzinsreglement ab 1.1.2025 eingeführt. Die Umstellung der Fälligkeit des Mietzinses nach Ziff. 1.3 von nachschüssig auf vorschüssig erfolgt in der Regel weiterhin erst bei Mieterwechsel.

Die Nutzungsdauer der einzelnen Bestandes-Siedlungen werden in Anlehnung an die Gebäudekategorie nach 4.1.3 durch die Verantwortlichen des Immobilien-Portfolios bestimmt. Berücksichtigt werden dabei eine zeitliche Verteilung der Endnutzungstermine.

### **7.2 Übergangsbestimmungen**

Sind Mietende von Bestandes-Siedlungen mit Mietzinserhöhungen von > 5% gegenüber der aktuellen Miete betroffen, so wird die Mietzinserhöhung, welche 5% überschreitet, mittels eines Mietzinsvorbehalts erst ein Jahr später umgesetzt.

Der Vorstand kann in begründeten Fällen diesen Mietenden einen Vorrang bei der Wohnungsvergabe während eines Jahres einräumen. Die entsprechenden Kriterien werden vom Vorstand mit einem separaten Beschluss festgelegt. Zudem kann der Vorstand bei der Einführung für einzelne Mietende eine vorübergehende Mietzinsentlastung zu Lasten des Solidaritätsfonds gewähren.

Die erste generelle Mietzinsüberprüfung gem. Ziff. 5.4 findet 2027 auf 1.1.2028 statt.