

## Reglement

# Mietzinsreglement abl

Nach dem Grundsatz der Kostenmiete

Stand: 3. Februar 2025 / Armando Wigger

— **Verteiler**  
Öffentlich

## **Revisionen**

- **Version 2: 3. Februar 2025**

## 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 Nebenkosten	4
1.6	Grundsätze sonstige Beiträge	5
2	Basiswerte für die Kostenmiete abl	5
2.1	Anlagewert und Nutzungszuteilung	5
2.1.1	Flächenverteilung	5
2.1.2	Besondere Bestimmung bei Zugang von Bestandes-Liegenschaften	6
2.2	Gebäudeversicherungswerte	6
2.2.1	Aufteilung Gebäudeversicherungswerte	6
3	Faktoren für die Kostenmiete abl	6
4	Modell und Verteilung	6
4.1	Erläuterungen zu den Faktoren	6
4.1.1	Kapitalkosten	6
4.1.2	Baurechtszinsen / Mietkosten / Kostenbeteiligung Infrastruktur	7
4.1.3	Abschreibungen	7
4.1.4	Erneuerungsfonds	7
4.1.5	Betriebs- und Verwaltungskosten	7
4.1.6	Mietzinserträge	7
4.1.7	Sonstige Erträge	7
4.2	Verteilung auf Wohnungen	8
4.2.1	Zu- und Abschläge nach Wohnungstyp	8
4.2.2	Weitere Zu- und Abschläge	8
5	Nettomietzinsberechnung und -anpassungen	8
5.1	Nettomietzins-Erstberechnung Neubau / Ersatzneubau / Sanierung	8
5.2	Nettomietzinsanpassung bei Instandhaltung/Instandsetzung und bei Mehrleistungen	8
5.3	Nettomietzinsanpassung bei Mehrleistungen bei einzelnen Objekten	8
5.4	Nettomietzinsanpassung aufgrund Kostenentwicklung	8
5.5	Ventilklausel	8
5.6	Nettomietzinsänderung bei Änderung Basiswerte	8
5.7	Einsichtsrecht Mietende	9
6	Nebenkosten (Heizungs-, Warmwasserkosten und übrige Nebenkosten) und sonstige Beiträge	9
6.1	Heizungs- und Warmwasserkosten	9
6.2	Übrige Nebenkosten	9
6.3	Beitrag an Genossenschaftskulturfonds	9
7	Schlussbestimmungen und Übergangsbestimmungen	9
7.1	Genehmigung und Inkraftsetzung	9
7.2	Übergangsbestimmungen	10

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### 1.1 Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz

Die «allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)» – als Genossenschaft unter der Firmennummer CHE-105.912.765 im Handelsregister des Kantons Luzern eingetragen (nachfolgend «abl» genannt – 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 vorausblickende Mietzinsgestaltung ermöglicht wird.»

### 1.2 Grundlagen

<sup>1</sup> Das Mietzinsreglement abl basiert auf eigenen Statuten der, welche mit der Genehmigung durch die genossenschaftliche Urabstimmung vom 24.11.2022 per 01.07.2023 in Kraft getreten sind (nachfolgend «Statuten» genannt); Es lehnt sich an Art. 13 Abs. 3 der eidg. Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) und Art. 8 der eidg. Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung; WFV; SR 842.1) an.

<sup>2</sup> Der Vorstand der abl erlässt das Mietzinsreglement abl, da er nach Art. 33 der Statuten für Geschäfte zuständig ist, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Urabstimmung vorbehalten sind (vgl. auch Art 4 Abs. 2 Ziff. 3 des Organisations- und Geschäftsreglements). Die Berechnung der Kostenmiete basiert auf Art. 5 («Kostenmiete») der Statuten der abl.

### 1.3 Grundsätze Miete

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Steuerung der Kosten erfolgt durch strategische Entwicklung des Immobilienportfolios, Vorgaben von Zielwerten und die Anwendung geeigneter Finanz-Controllinginstrumente.

<sup>3</sup> Die Nettomietzinsen werden nach dem Grundsatz der Kostenmiete berechnet und führen durch die Verteilung der Gesamtkosten zu einer angemessenen genossenschaftlichen Solidarität.

<sup>4</sup> Der Nettomietzins zuzüglich Nebenkosten (Bruttomietzins) ist jeweils monatlich im Voraus auf den ersten Tag eines jeden Monats geschuldet: Der erste Tag des Monats gilt als Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR.

### 1.4 Gültigkeitsbereich

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

- a) Wohnräume (inkl. zu den Wohnräumen gehörende Nebenräume)
- b) Zumietobjekte zu Wohnnutzung und kleingewerblicher Nutzung

### 1.5 Grundsätze Nebenkosten

<sup>1</sup> Bei allen Mietobjekten werden die tatsächlich anfallenden Nebenkosten (Heizungs-, Warmwasserkosten und übrige Nebenkosten; siehe Mietzinsreglement abl, Ziffer 6) abgerechnet.

Um den ökologischen und wirtschaftlichen Umgang mit den Ressourcen zu fördern, werden die Nebenkosten möglichst nach dem Verursacherprinzip abgerechnet. In Ausnahmefällen können Nebenkosten als Pauschale erhoben werden, oder als direkt zu Lasten Mieter vereinbart werden.

<sup>2</sup> Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt der 31. Dezember. Die Nebenkostenperiode ist 01.01. bis 31.12., somit entsprechend dem Kalenderjahr.

<sup>3</sup> Die Nebenkosten (vgl. insbesondere Ziffer 6 des Mietzinsreglementes abl) werden – im Gegensatz zum Nettomietzins – nicht von der Kostenmiete erfasst. Dies bedeutet insbesondere, dass Nebenkosten – unabhängig von Nettomietzinsanpassungen gemäss Ziffer 5 – jederzeit angepasst werden können (z.B. Einführung neuer Nebenkosten; Ausgliederung von Nebenkosten; Änderungen der Überwälzungsart, usw.).

## 1.6 Grundsätze sonstige Beiträge

<sup>1</sup> Zur Erfüllung der im Zweckartikel (Art. 2 der Statuten der abl) beschriebenen Leistungen stehen der abl neben den Mietzinserträgen auch die Fonds gemäss Art. 21 der Statuten zur Verfügung.

<sup>2</sup> Der Beitrag für den Genossenschaftskulturfonds (Art. 21 Abs. 1 lit. d und Art. 21 Abs. 5 der Statuten) wird gesondert bei den Mietenden erhoben.

## 2 Basiswerte für die Kostenmiete abl

### 2.1 Anlagewert und Nutzungszuteilung

<sup>1</sup> Die Anlagewerte für die Kostenmiete entsprechen den Anlagewerten in der Anlagebuchhaltung der abl.

<sup>2</sup> Die Zuteilung Anlagewerte für die einzelnen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Parkierung) 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.

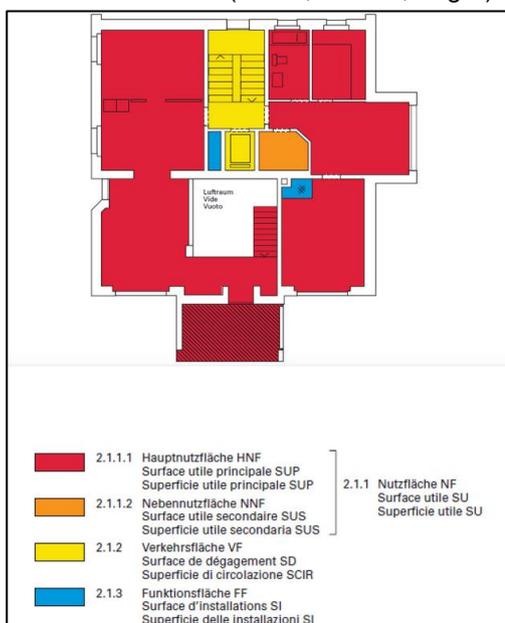
<sup>3</sup> Ist eine Ausscheidung des Gebäudeteils «Parkierung» nicht sachdienlich, so ist dieser dem Gebäudeteil Wohnen/Gewerbe zuzuweisen.

#### 2.1.1 Flächenverteilung

<sup>1</sup> Die Kostenmiete basiert auf dem Anlagewert der Nutzung für 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 (NNF) im gleichen Objektperimeter zusammen. Bei den Wohnungen entspricht dies der Nettowohnfläche.

<sup>2</sup> Wenn die Gewerbefläche im Rohbau vermietet wird, ist das Flächenmass mit 0.8 zu bewerten.

<sup>3</sup> Die Nebenräume (Keller, Estrich, Lager) werden nicht berücksichtigt.



#### Flächen nach SIA 416

<sup>4</sup> Enthält der Gebäudeteil Parkierung sowohl vermietbare Parkplätze als auch Räume für das «Wohnen» (d.h. auch Fahrradabstellplätze, Keller, Technikräume, Besucherparkplätze o.ä.), so werden die Flächen nach m<sup>2</sup> Bodenfläche (BF) aufgeteilt.

## 2.1.2 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

<sup>1</sup> Die Gebäudeversicherungswerte entsprechen der aktuellen Police der kantonalen Gebäudeversicherung bzw. der privaten Versicherungsgesellschaft.

### 2.2.1 Aufteilung Gebäudeversicherungswerte

<sup>1</sup> Bei Wohn- und Geschäftsgebäuden werden die Gebäudeversicherungswerte für die Nutzungen «Wohnen» und «Gewerbe» nach der Nutzfläche verteilt (siehe 2.1.2).

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Die Statuten der abl regeln die Kosten, welche mit der Kostenmiete gedeckt werden. Für die Berechnung der Nettomietzinse (Art. 253 OR) werden die Kosten in folgende Faktoren zusammengefasst:

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

## 4 Modell und Verteilung

Der Nettomietzins 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 siedlungsübergreifende Anlagen</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 Nebenräume, Parkplätze, etc. (abzüglich Leerstandrisiko)</i>	<i>Zuweisung an die entsprechende Siedlung</i>
<i>./. Sonstige Erträge</i>		<i>Effektive Erträge (z.B. Kostenbeiträge an siedlungsübergreifenden Anlagen)</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:

- a. Fremdkapitalkosten:

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

#### **4.1.2 Baurechtszinsen / Mietkosten / Kostenbeteiligung Infrastruktur**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Mietkosten ergeben sich aus dem Mietvertrag zwischen der abl und der Vermieterin der Räumlichkeiten.

<sup>3</sup> Werden Infrastrukturen (z.B. Haustechnikzentrale, Gemeinschaftsraum etc.) von mehreren Siedlungen gemeinsam genutzt, können die Infrastrukturkosten den einzelnen Siedlungen anteilmässig verrechnet werden.

#### **4.1.3 Abschreibungen**

<sup>1</sup> Die Siedlungen weisen aufgrund ihres Baujahrs und der Bauausführung unterschiedliche Nutzungsdauern auf. Der strategische Ausschuss Immobilien legt die Kategorisierung fest.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Bei Zukäufen von Liegenschaften, wird die Gebäudekategorie und die (Rest)Nutzungsdauer bestimmt. Eine ausserordentliche Wertberichtigung des Anlagewertes erfolgt über die Erfolgsrechnung.

<sup>4</sup> 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 geäufnet (Art. 21 Abs. 3 der Statuten). Die Details sind in einem Fondsreglement festgehalten, welches vom Vorstand erlassen wird (Art. 33 der Statuten).

#### **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, Kapitalsteuern 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-/Keller-räume, Estrichräume etc.);
- Parkplätze, die nicht als eigener Gebäudewert ausgeschieden werden (siehe 2.1.1).

#### **4.1.7 Sonstige Erträge**

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

## 4.2 Verteilung auf Wohnungen

Die Kosten werden nach m<sup>2</sup> Nutzfläche (NF) auf die Wohnungen der Siedlung verteilt. Daraus resultiert der durchschnittliche Nettomietzins pro m<sup>2</sup> / Jahr. Für die effektiven Nettomietzinse 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 derzeit 1.1.2022

### 4.2.2 Weitere Zu- und Abschläge

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

## 5 Nettomietzinsberechnung und -anpassungen

### 5.1 Nettomietzins-Erstberechnung Neubau / Ersatzneubau / Sanierung

<sup>1</sup> Die Erstberechnung der Nettomietzinse basiert auf dem verabschiedeten Bauprojekt-Kredit (Kostenvoranschlag) unter Berücksichtigung der bis zum Zeitpunkt der Mietzinsberechnung bekannten Mutationen.

<sup>2</sup> Es wird eine approximative Gebäudeversicherungssumme berechnet. Sobald die definitive Bauabrechnung und die Gebäudeversicherungssumme bekannt sind, werden die definitiven Nettomietzinse berechnet. Im Mietvertrag ist die Nettomietzinsanpassung bei Vorliegen der definitiven Basiswerte zu regeln.

### 5.2 Nettomietzinsanpassung bei Instandhaltung/Instandsetzung und bei Mehrleistungen

Die Nettomietzinsanpassungen für die betroffene Siedlung oder Teile davon erfolgt nach Abschluss der Massnahmen für die Erbringung der Mehrleistung aufgrund der vorliegenden Bauabrechnung bzw. Gebäudeversicherungspolice.

### 5.3 Nettomietzinsanpassung bei Mehrleistungen bei einzelnen Objekten

Bei Mehrleistungen für einzelne Objekte werden die Nettomietzinserhöhungen separat berechnet und ausgewiesen und zur ordentlichen Kostenmiete zugeschlagen.

### 5.4 Nettomietzinsanpassung aufgrund Kostenentwicklung

<sup>1</sup> Die Nettomietzinse aller Siedlungen werden periodisch alle 5 Jahre angepasst. Basis bilden die Kostenentwicklung und die Neubeurteilung der gegenwärtigen und zukünftigen Risiken.

<sup>2</sup> Entstehen während einer Periode Kostensteigerungen oder -senkungen, welche eine Auswirkung von mehr als 3% auf die geltenden Nettomietzinsen haben, so können die Nettomietzinsen auch während der Periode angepasst werden, unter Berücksichtigung der mietvertraglichen Kündigungsfristen und -termine.

<sup>3</sup> Die erste generelle Mietzinsüberprüfung findet per 1.1.2029 statt.

### 5.5 Ventilklauseel

Zusätzlich zu den in den Ziffern 5.1 bis 5.4 vorstehend genannten Fällen ist der Vorstand in besonderen Situationen berechtigt, Nettomietzinsanpassungen situativ gesamthaft oder im Einzelfall vorzunehmen.

### 5.6 Nettomietzinsänderung bei Änderung Basiswerte

Änderungen der Basiswerte einer Siedlung während einer Periode nach Ziff. 5.4 vorstehend können zu einer Mietzinsanpassung führen.

## 5.7 Einsichtsrecht Mietende

Die Mietenden haben Anspruch auf Einsicht in die Mietzinskalkulation ihrer Mietobjekte, dies am Sitz der abl. Die Berechnung der Basiswerte / Faktoren werden gegenüber der Geschäftsprüfungskommission (GPK) offengelegt.

## 6 Nebenkosten (Heizungs-, Warmwasserkosten und übrige Nebenkosten) und sonstige Beiträge

<sup>1</sup> Nebenkosten sind mietrechtlich das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch des Mietobjekts zusammenhängen (Art. 257b Abs 1 OR in Verbindung mit Art. 257a Abs. 1 OR). Nebenkosten setzen sich – gemäss Art. 257a und Art. 257b OR – zusammen aus Heizungskosten (Art. 5 VMWG), Warmwasserkosten (Art. 5 VMWG) und übrigen Nebenkosten («Betriebskosten», d.h. sämtliche Nebenkosten, welche weder Heizungs- noch Warmwasserkosten sind; Art. 257b Abs. 1 OR). Zu den Nebenkosten gehören auch öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben (Art. 257b Abs. 1 OR).

<sup>2</sup> Die abl überwälzt die mietvertraglich vereinbarten Nebenkosten auf die Mietenden. Die Mietenden haben somit die Nebenkosten monatlich im Voraus zusätzlich zum jeweiligen Nettomietzins zu bezahlen. In der Regel sind die vereinbarten Nebenkosten auf Abrechnung (mit monatlichen Akontozahlungen) zu bezahlen: Ausnahmsweise monatlich pauschal (in CHF) oder direkt zu Lasten der Mietenden.

### 6.1 Heizungs- und Warmwasserkosten

Die Heizungs- und Warmwasserkosten (auch «Heizkosten» als Oberbegriff genannt, oder «Heiz- und Warmwasserkosten») sind in Art. 5 VMWG konkretisiert definiert und werden gemäss Art. 5 VMWG abgerechnet.

### 6.2 Übrige Nebenkosten

Als übrige Nebenkosten (Betriebskosten) werden den Mietenden folgende Kosten überwälzt und verrechnet:

- Allgemeinstrom und allgemeine Beleuchtung;
- Wasser-, Abwasser- und Kläranlagegebühren (inkl. Grundgebühr);
- Kehrichtgebühren (= Gebühren für Kehrichtabfuhr und Verbrennungsdienst); eine allfällige Sackgebühr geht in jedem Fall zu Lasten des Mieters);
- periodische Containerreinigung;
- Hauswartung und Aussenraumpflege inkl. Schnee- und Eisräumung, sowie Wartung und Service der Gerätschaften, inkl. Verbrauchsmaterial;
- Wasserenthärtungsanlage: Wartung und Service;
- Rauch-/Wärmeabzugsanlage: Wartung und Service;
- Liftanlage: Wartung und Service;
- kontrollierte Lüftung: Wartung und Service sowie Reinigung;
- Feuerlöscher: Wartung und Service;
- Waschmaschine/Tumbler: Wartung und Service;
- Radio-/TV-Kabelnetzgebühren gehen direkt zu Lasten der Mietenden, soweit nicht anders vereinbart;
- Verwaltungskosten für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung
- Bezug von Elektrizität im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) gemäss Art. 6b VMWG.

### 6.3 Beitrag an Genossenschaftskulturfonds

Der Beitrag an den Genossenschaftskulturfonds beträgt 1% des Nettomietzinses (Art. 21 Abs. 1 lit. d und Art. 21 Abs. 5 der Statuten der abl) ist bereits aufgrund der Statuten geschuldet. Der Betrag wird als gesonderter Beitrag im Mietvertrag aufgenommen und gemeinsam monatlich mit dem Nettomietzins und dem Akonto-Beitrag für die Nebenkosten (siehe Ziff 6 vorstehend) erhoben. Die Äufnung des Genossenschaftskulturfonds ist nach oben begrenzt (Art. 21 Abs. 5 der Statuten)

## 7 Schlussbestimmungen und Übergangsbestimmungen

### 7.1 Genehmigung und Inkraftsetzung

<sup>1</sup> Der Vorstand der abl genehmigt dieses Mietzinsreglement abl in der Fassung vom 29. November 2024 (Version 2) an der Sitzung vom 3. Februar 2025, dies mit rückwirkender Inkraftsetzung per 1. Januar 2023 für sämtliche Mietverhältnisse. Zudem setzt der Vorstand in einem separaten Beschluss vom 3. Februar 2025 die anzuwendenden Faktoren fest.

<sup>2</sup> Dieses Mietzinsreglement abl (Version 2) ersetzt auf in Ziffer 7.1 Abs. 1 vorerwähnten Inkraftsetzungszeitpunkt gleichzeitig das Mietzinsreglement abl in der Fassung vom 15.05.2023 (Version 1), welches seinerzeit vom Vorstand der abl mit Vorstandsbeschluss vom 15.05.2023 in Kraft gesetzt wurde.

<sup>3</sup> Das Reglement tritt rückwirkend ab dem 1. Januar 2023 für alle Erstvermietungen (Neubau, Neubezug nach Gesamtsanierung etc.) in Kraft. Das Mietzinsreglement wird bei den Mietverhältnissen der Bestandes-Siedlungen sowie bei Wiedervermietungen ab 1.12.2025 umgesetzt.

<sup>4</sup> Die Nutzungsdauer der einzelnen Bestandes-Siedlungen werden in Anlehnung an die Gebäudekategorie nach 4.1.3 durch die Geschäftsleitung bestimmt. Berücksichtigt werden dabei eine zeitliche Verteilung der Endnutzungstermine.

## **7.2 Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Sind Mietende von Bestandes-Siedlungen von Nettomietzinserhöhungen von mehr als 5 Prozent (> 5%) gegenüber dem aktuell geltenden Nettomietzins betroffen, so kann die Geschäftsleitung der abl situativ und nach freiem Ermessen für den Teil der Nettomietzinserhöhung oder Teilen davon, welche 5 Prozent (5%) überschreitet, einen befristeten Teilerlass während der Zeitdauer von maximal einem Jahr gewähren. Ein befristeter Teilerlass bedeutet, dass die Nettomietzinserhöhung zwar in vollem Umfang auf Mietende überwältzt wird, jedoch während der befristeten Teilerlassdauer und auf diese zeitlich beschränkt (somit zeitlich befristet), betraglich im Umfang der Teilerlasssumme von der rechtlichen Durchsetzung abgesehen wird.

<sup>2</sup> Der Vorstand kann – unabhängig von Absatz 1 – nach eigenem Ermessen in begründeten Fällen und in Abweichung des Vermietungsreglements der abl (Art. 6 der Statuten) Mietenden einen Vorrang bei der Wohnungsvergabe während maximal eines Jahres einräumen. Zudem können Mietende für eine vorübergehende Mietzinsentlastung einen Antrag zu Lasten des Solidaritätsfonds stellen (Ziff. 4 Reglement Solidaritätsfonds).