

## Reglement Mietzinsgestaltung

### 1. Allgemeine Grundsätze

#### Art. 1 Gesetzliche Grundlagen

- <sup>1</sup> Die Mietzinse von staatlich geförderten Wohnungen richten sich nach den Vorgaben der Subventionsgeber. Staatlich geförderte Wohnungen
- <sup>2</sup> Die übrigen Wohnungen vermietet die Genossenschaft nach dem Grundsatz der genossenschaftlichen Kostenmiete. Für nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken bestimmte Mietobjekte kann eine Marktmiete festgelegt werden. Freitragende Mietobjekte
- <sup>3</sup> Die genossenschaftliche Kostenmiete wird angewendet für:
- Wohnungen
  - Schaltzimmer
  - Bastelräume
  - Räume für gewerbliche Nutzung mit besonderer Vereinbarung (z.B. Vorgabe öffentliche Hand)
- Mietobjekte mit Kostenmiete
- <sup>4</sup> Die Marktmiete wird in der Regel angewendet für:
- Räume für gewerbliche Nutzung
  - Bastelräume ohne Wohnungsmietvertrag in gleicher Siedlung
  - Parkplätze UNG
  - Aussen-Parkplätze
  - Mietobjekte mit befristeten Mietverträgen
- Mietobjekte mit Marktmiete
- <sup>5</sup> Der Siedlung zur Verfügung stehende Gemeinschaftsräume und allgemeine Räume (z.B. Gästezimmer) sind in der Miete der Wohnungen eingerechnet. Die Siedlungsgemeinschaft kann für die Nutzung einen Unkostenbeitrag in eigener Kompetenz erheben. Ausschliessliche Dauervermietung durch die Siedlungsgemeinschaft ist nicht zulässig. Gemeinschaftsräume und Allgemeinräume

#### Art. 2 Grundsätze zu den Nebenkosten

- <sup>1</sup> In staatlich geförderten Wohnungen werden die Nebenkosten nach Vorgaben der Subventionsbehörden abgerechnet. Abrechnung von Nebenkosten
- <sup>2</sup> In freitragenden Wohnungen werden die mietrechtlich zulässigen Nebenkosten abgerechnet. In gemischten Siedlungen führt dies zu unterschiedlichen Nebenkostenabrechnungen.

## Art. 3 Beiträge der Mieter zur Deckung von weiteren Kosten und Fondseinlagen

<sup>1</sup> Die Organe der Genossenschaft können Beiträge beschliessen, die zusammen mit der Miete eingezogen werden, aber nicht Bestandteil der Miete sind. Genossenschaftliche Beiträge

## Art. 4 Erlass und Änderungen des Reglements Mietzinsgestaltung

<sup>1</sup> Das Reglement über die Mietzinsgestaltung wird durch den Vorstand erlassen und geändert.

## 2. Kalkulation der Kostenmiete

### Art. 5 Kostenbestandteile

<sup>1</sup> Die Mietzinsen haben folgende Kosten der Genossenschaft zu decken: Kostenbestandteile

- Kapitalkosten Artikel 6
- Baurechtszinsen Artikel 7
- Liegenschafts- und Genossenschaftskosten Artikel 8
- Einlagen in andere von der Generalversammlung beschlossenen Fonds Artikel 9
- Sonderbeiträge Artikel 10

### Art. 6 Kapitalkosten

<sup>1</sup> Als Kapitalkosten gelten alle Fremdkapitalzinsen und sämtliche bezahlten oder rein kalkulatorischen Eigenkapitalkosten. Zinsen

<sup>2</sup> Die Zinskosten gemäss Ziffer 1 werden in der Regel zum hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Mietrecht über die gesamten Investitionskosten (Anlagewert) berechnet. Referenzzinssatz

<sup>3</sup> In besonderen Zinssituationen kann der effektive Fremdkapitalzinsaufwand in die Kalkulation eingesetzt werden. Besondere Zinssituationen

### Art. 7 Baurechtszinsen

<sup>1</sup> Die ausgewiesenen Baurechtszinsen gelten als Kosten.

<sup>2</sup> Sind aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen grosse Steigerungen von Baurechtszinsen per ein Stichdatum absehbar, kann der Vorstand vorzeitig Beiträge zur Bildung eines Ausgleichsfonds in die Miete einrechnen, um später daraus erhebliche Mietzinssteigerungen durch Fondsentnahmen abzufedern. Ausgleichsfonds Baurechtszinsen

### Art. 8 Liegenschafts- und Genossenschaftskosten

<sup>1</sup> Als Liegenschafts- und Genossenschaftskosten gelten: Betriebskosten

- Abgaben, Versicherungen und Steuern
- Reparaturen, Unterhalt und übrige Betriebskosten
- Verwaltungs- und Genossenschaftskosten
- Abschreibungen/Einlagen in den Heimfallfonds
- Rückstellungen/Einlagen in den Erneuerungsfonds

- Risikozuschlag (z.B. für Deckung von nicht kalkulierten/nicht vorher-sehbare/ausserordentlichen Kosten, Leerständen/Mietzinsausfällen, Siedlungsausgleichen, etc.)

<sup>2</sup> Für die Deckung dieser Kosten werden in Form einer sogenannten Betriebsquote pauschal 3.25% vorbehaltlich der Sonderbeiträge auf den Gebäudeversicherungswert erhoben. Betriebsquote

#### Art. 9 Einlagen in andere von der Generalversammlung beschlossenen Fonds

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann gemäss Statuten weitere Einlagen in zweckgebundene Fonds beschliessen.

#### Art. 10 Sonderbeiträge

Sonderbeiträge

<sup>1</sup> Müssen zu geringe Bestände in einem Siedlungs-Erneuerungsfonds mit Sonder-einlagen erhöht, ein zu hoher Buchwert einer Siedlung berichtigt oder zu geringe Risikozuschläge kompensiert werden, kann der Vorstand in Form eines Zuschlags zur Betriebsquote Sonderbeiträge einfordern. für EF und Abschreibung

<sup>2</sup> Sind die Betriebskosten in einer Siedlung nachweislich höher als die anteilige Betriebsquote, kann der Vorstand in Form eines Zuschlags zur Betriebsquote Sonderbeiträge einfordern. für erhöhte Betriebskosten

<sup>3</sup> Die Mieter von Siedlungen mit Sonderbeiträgen können über die Sonderbeiträge detaillierte Begründungen verlangen.

<sup>4</sup> Die aktuell gültigen Zuschläge werden auf der Website der Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon publiziert.

### 3. Mietzinsanpassung

#### Art. 11 Generelle Anpassungen der Mietzinsen

<sup>1</sup> Änderungen von Kosten gemäss Abschnitt II führen zu einer Mietzinsanpassung auf einen Kündigungstermin. Mietzinsanpassung

<sup>2</sup> Bei geringfügigen Änderungen der Kostenbestandteile können Mietzinsanpassungen aufgeschoben werden. Aufschub

<sup>3</sup> Änderungen von Kosten werden in einen prozentualen Änderungssatz umgerechnet und als relative Mietzinsänderung umgesetzt. Relative Anpassung

#### Art. 12 Individuelle Anpassung der Mietzinsen

<sup>1</sup> Durch die Genossenschaft finanzierte individuelle Mieterausbauten werden angemessen auf den Mietzins umgeschlagen. Zusätzlich kann eine angemessene monatliche Tilgung der Investition verlangt werden. Bei Auszug vor vollständiger Tilgung werden die ausstehenden Raten sofort fällig. Mieterausbauten

<sup>2</sup> Sind Wohnungen aufgrund der Marktsituation und Nachfrage schwer vermietbar, so kann der Vorstand die Kostenmiete zur Vermeidung von Leerständen unterschreiten. Bei Unterschreitung der Kostenmiete wird im Mietvertrag ein Mietzinsvorbehalt ausgewiesen. Unter-  
schreitung der  
Kostenmiete

## 4. Aufteilung der Mietzinssumme

Art. 13 Aufteilung der Gesamtmiete einer Siedlung auf die einzelnen Mietobjekte

<sup>1</sup> Die kalkulierte Kostenmiete einer Siedlung wird nach nachvollziehbaren Kriterien auf die einzelnen Mietobjekte aufgeteilt. Aufteilung  
Gesamtmiete

## 5. Nebenkosten

Art. 14 Nebenkosten

<sup>1</sup> Als Nebenkosten gelten, sofern sie im Mietvertrag aufgeführt sind: Nebenkosten

- Heizkosten (Brennstoff, Brenner- u. Pumpenstrom, Service, Reinigung u. Bedienung, Messung, Versicherung, Fernwärme-Contracting-Kosten)
- Warmwasser (Energiekosten, Entkalkung u. Service)
- Wasser und Abwasser (Verbrauchsgebühr, Entkalkung)
- Kehricht (Grundgebühr)
- Hauswart (Anteil Bruttolohn für Reinigung u. kleinere Instandhaltung, Rasenmähen u. Bewässerung, Benzin für Rasenmäher, Laub- u. Unkrautentfernung)
- Gartenpflege (Rückschnitt Sträucher)
- Schneeräumung (Schneeräumungsarbeiten, Salzen, Salz)
- Treppenhausreinigung
- Lift (Strom, Serviceabo für Reinigung u. Wartung, Lifttelefonanschlussgebühr)
- Allgemeinstrom (Strom für allgemeine Räume)
- Antennengebühren (Grundnutzungsgebühr)
- Versicherungen (Heizungsanlagen)
- Verwaltungshonorar (2.0% - 4.0% je nach Umfang der Abrechnung)

<sup>2</sup> Soweit möglich werden Kosten nach gemessenem Verbrauch abgerechnet.

<sup>3</sup> Periodisch anfallende Kosten, sind jedes Jahr anteilmässig in Rechnung zu stellen. Pauschale  
Nebenkosten

<sup>4</sup> In Ausnahmefällen können Nebenkosten als Pauschale (anstelle von Abrechnung mit Akonti) erhoben werden. Kosten  
Wärme-  
erzeugung

<sup>5</sup> Kosten für die Wärmeerzeugung werden in der Regel zu 70% nach effektivem Verbrauch und zu 30% nach einem festen Schlüssel abgerechnet.

## 6. Schlussbestimmung

Art. 15 Einsichtsrecht Mieter

<sup>1</sup> Der Mieter und Genossenschafter hat Anspruch auf Einsicht in die Mietzinskalkulation seines Mietobjekts. Einsichts-  
rechts  
des  
Mieters

Beschlossen vom Vorstand der Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon am 29.06.2015 sowie an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23.9.2015 bestätigt.

Dietikon, 29.06.2015 / RS