



Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen

Erläuterungen

Dieses Dokument enthält vertiefte Erläuterungen des Kostenmietmodells. Ausgangsbasis für diese Erläuterungen bildet das Merkblatt «Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen». Es ist vorgesehen, ein zusätzliches Dokument mit «Empfehlungen / Best Practices» für die Berechnung der Kostenmiete zu erstellen. Darin können auch weitere Überlegungen einfließen, die die langfristige Entwicklung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers beeinflussen.

Bern 12.08.2022

Inhaltsverzeichnis

I.	Geltungsbereich	2
II.	Das Modell der Kostenmiete	2
III.	Finanzierungskosten	2
	A) Fremdkapitalzinsen.....	2
	B) Eigenkapitalzinsen.....	2
IV.	Baurechtszinsen.....	2
V.	Betriebskosten.....	3
	A) Pauschale	3
	1. Anlagewert ohne Land.....	3
	2. Gebäudeversicherungswert.....	3
	3. Korrektur bei Mischnutzung mit hohem Nichtwohnanteil	3
	B) Ventilklausel.....	4
	C) Positionen der Betriebskosten	4
	1. Abschreibungen respektive Einlagen in den Heimfallfonds bei Baurecht.....	4
	2. Amortisationen.....	4
	3. Unterhaltskosten.....	4
	4. Rückstellungen in einen Erneuerungsfonds für werterhaltende Instandsetzungsmassnahmen.....	4
	5. Mit der Liegenschaft verbundene Lasten und öffentliche Abgaben	5
	6. Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten	5
	7. Zuschlag für Vermietungsrisiken wie Zahlungsausfälle und Leerstand	5
VI.	Kostenveränderungen im Zeitverlauf	5
VII.	Verwendung des Modells bei Neu- und Umbauten	5
VIII.	Stockwerk- bzw. Lageklassenausgleich.....	6

I. Geltungsbereich

Primär gelangt das Modell zur Berechnung der Mietzinse von Liegenschaften zur Anwendung, die mit einem Darlehen aus dem Fonds de roulement gefördert werden. Es kann aber auch für die Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger gelten, welche durch Anleihequoten der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) mitfinanziert sind. Dies gilt allerdings nur, soweit zusätzlich mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) eine Vereinbarung betreffend «Mietzinskontrolle» gestützt auf das Wohnraumförderungsgesetz vom 21. März 2003 (WFG, SR [842](#)) besteht.

Für Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals gelten weitgehend die gleichen Regeln zur Berechnung der Kostenmiete (vgl. Art. 8 Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals; VO WBF, SR [842.18](#)). Das Modell kann deshalb auch in diesen Fällen zur Beurteilung der Mietzinse hinzugezogen werden.

Für die Mietzinsüberprüfung bei Geschäftsräumen ist das BWO nicht zuständig, da für diese keine Förderung nach WFG gewährt wird. Bei Mischnutzung ist eine Abgrenzung vorzunehmen (vgl. Ziff. V.A.3.).

II. Das Modell der Kostenmiete

Keine zusätzlichen Erläuterungen.

III. Finanzierungskosten

A) Fremdkapitalzinsen

Nebst den im Merkblatt erwähnten Fremdkapitalkosten können die Zinsen für kantonale, kommunale Förderhilfen oder Dritten ebenso mitberücksichtigt werden wie jene für eine Depositenkasse.

Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern mit mehreren Liegenschaften kommt es in der Praxis zunehmend vor, dass Darlehensgeber wie Banken die Bonität integral über das ganze Portefeuille und nicht nur für eine konkrete Liegenschaft bewerten. Für Sanierungsvorhaben bei einer geförderten Liegenschaft kann die Bank insbesondere auch eine Aufstockung der Hypothek auf einer anderen Liegenschaft gewähren. Kann eine solche Aufstockung nachträglich nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand der geförderten Liegenschaft zugeordnet werden, muss die Aufteilung nach einem objektiven Schlüssel erfolgen, wie beispielsweise anhand des Anlage- oder Buchwerts. Die gesamten Zinskosten für den gemeinnützigen Wohnbauträger werden mit Hilfe dieses Schlüssels anteilmässig der Liegenschaft zugerechnet, deren Mietzins nach dem Kostenmodell zu berechnen ist.

B) Eigenkapitalzinsen

Verfügt der gemeinnützige Wohnbauträger über mehrere Liegenschaften und können die Kosten für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals bzw. die Dividendenausschüttung nicht der geförderten Liegenschaft zugeteilt werden, sind sie wie die Fremdkapitalzinsen anteilmässig zu berücksichtigen. Für die weiteren Bestandteile des Eigenkapitals wie etwa Gewinnvorträge sowie freiwillige und gesetzliche Reserven dürfen in der Modellberechnung keine (kalkulatorischen) Zinsen berücksichtigt werden.

IV. Baurechtszinsen

Die im Baurechtsvertrag festgelegten Anpassungsregeln können mit der Zeit dazu führen, dass der Anteil des Baurechtszinses in einem Missverhältnis im Vergleich zu den übrigen Kosten steht. Es ist Aufgabe des Baurechtsnehmers, mit Verweis auf die nicht mehr gewährleistete Tragbarkeit (Mietzinsen über Markt, zunehmende Leerstände) in Verhandlung mit dem Baurechtsgeber zu treten. Dazu kann das vom BWO publizierte Merkblatt "Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger - Grundlagen und Empfehlungen" (siehe [www.bwo.admin.ch / Wohnraumförderung / Baurechte](http://www.bwo.admin.ch/Wohnraumförderung/Baurechte)) verwendet werden. Bei Baurechtsverträgen mit zeitlich gestaffelten Baurechtszinsen kann für die Mietzinsberechnung ein Ausgleich vorgenommen werden, um grössere Mietzinssprünge zu vermeiden.

V. Betriebskosten

A) Pauschale

Eine Erhebung bei 85 mit Bundesmitteln geförderten und verschieden grossen Wohnbauträgern aus allen Landesteilen sowie der Vergleich mit der Branchenstatistik von wohnbaugenossenschaften schweiz, regionalverband zürich, hat gezeigt, dass die Verbuchungspraxis von gemeinnützigen Wohnbauträgern sehr vielfältig ist. Dementsprechend ist die Streuung bei den einzelnen Kostenpositionen gross. Insgesamt jedoch, über alle einzelnen Positionen betrachtet, wurde festgestellt, dass die aufgewendeten Betriebskosten in der Summe meist ähnlich hoch ausfallen. Deshalb wird primär eine einzige Pauschale für die gesamten Betriebskosten gebildet.

1. Anlagewert ohne Land

Der Anlagewert ohne Land besteht bei einem Neubau aus den Erstellungskosten (BKP 1 - 9) inkl. der aktivierten Bauherrenleistungen. Beim Erwerb sind die Kosten für das Land zu subtrahieren. Kann der Landwert nicht eruiert werden, ist entweder auf den Gebäudeversicherungswert abzustellen oder auf eine nachvollziehbare (Verkehrswert-)Schätzung. Im Anlagewert sind zusätzlich zum Kaufpreis selbst, die direkt mit dem Kauf der Liegenschaft zusammenhängenden Kosten (Steuern, Gebühren, Spesen etc.) zu berücksichtigen.

2. Gebäudeversicherungswert

In den meisten Kantonen sind die Gebäude obligatorisch bei der kantonalen Gebäudeversicherung gegen Feuer- und Elementarschäden zu versichern. In Kantonen, wo dies keine Pflicht ist, wird zum Erhalt eines FdR-Darlehens eine privatrechtlich abgeschlossene Gebäudeversicherung vorausgesetzt. Die Versicherungen schätzen die Wiederbeschaffungskosten, den so genannten Gebäudeneuwert.

Der Gebäudeversicherungswert entspricht anfänglich etwa 85 Prozent der Erstellungskosten (entspricht in der Regel den Kosten für BKP 2) für das Gebäude (also ohne Land). Der Versicherungswert wird periodisch der Bauteuerung angepasst und beinhaltet auch Erhöhungen durch wertvermehrende Investitionen, sofern diese entsprechend deklariert worden sind. Meist erfolgen auch periodische Neubewertungen (alle 10-15 Jahre).

Ist das Gebäude in schlechtem Zustand bzw. bestehen bereits bauliche Beeinträchtigungen, ist es auch möglich, dass die Versicherung zum Zeitwert erfolgt. Dies wird häufig in Prozenten der Neuwertdeckung festgelegt (z.B. 70 % Deckung), was eine einfache Berechnung des Neuwertes erlaubt.

Bei grösseren baulichen Veränderungen am Gebäude wird der Versicherungswert grundsätzlich aktualisiert und so die wertvermehrenden Investitionen berücksichtigt. Bei einer Mietzinsanfechtung vor dem BWO ist es aber möglich, dass die Aktualisierung noch nicht vorgenommen wurde und – im Rahmen des Modells der Kostenmiete – ein Abstellen auf den bisherigen Gebäudeversicherungswert nicht sinnvoll erscheint. In solchen Fällen kann allenfalls bei der Gebäudeversicherung für eine raschere Aktualisierung nachgefragt werden. Einen ungefähren Hinweis kann zudem die Höhe der Bauzeitversicherung geben, wobei diese sämtlichen Kosten der Erneuerung und damit auch die werterhaltenden Arbeiten erfasst.

3. Korrektur bei Mischnutzung mit hohem Nichtwohnanteil

Fördermittel des Bundes werden grundsätzlich nur für die Wohnräume einer Liegenschaft gewährt. Nimmt der nichtgeförderte Anteil einer Liegenschaft (z.B. Gewerbe- bzw. Geschäftsräume) ein erhebliches Mass an, ist für die Modellberechnung eine Korrektur des Gebäudeversicherungs- bzw. des Anlagewerts ohne Land vorzunehmen. Erheblichkeit besteht, wenn die Nettosollmiete aus den nichtgeförderten Anteilen der Liegenschaft ≥ 20 Prozent der gesamten Nettosollmiete (d.h. bei Vollvermietung) ausmachen. Der Anlagewert ohne Land bzw. der Gebäudeversicherungswert werden um den Anteil gekürzt, der nicht dem Wohnen dient. Die Kürzung kann z.B. unter Berücksichtigung von Ausbaustandard und Fläche anhand des Verhältnisses der Nettosollmiete aus dem Wohn- bzw. Gewerbeanteil ermittelt werden. Erscheinen die Kosten für die Erstellung der Wohn- bzw. Gewerberäume sehr ungleichmässig verteilt, kann ein Zuschlag auf dem Wohnanteil erfolgen (z.B. bei der Abgabe von Geschäftsräumen im Rohbau oder bei vielen Kleinwohnungen).

Ist der Gebäudeversicherungswert von unterirdischen Parkieranlagen bekannt, wird der Anlagewert ohne Land bzw. der gesamte Gebäudeversicherungswert um den entsprechenden Anteil gekürzt.

B) Ventilklausel

Es kann vorkommen, dass der gemeinnützige Wohnbauträger tatsächlich höhere Betriebskosten hat, als mit der Betriebskostenpauschale errechnet wurden. In diesem Fall kann der gemeinnützige Wohnbauträger die tatsächlich höheren Kosten geltend machen.

Als Gründe für die Inanspruchnahme der Ventilklausel kommen in Betracht:

- Deutlich zu tiefer Gebäudeversicherungswert;
- Temporäre Mehrbelastung der Erfolgsrechnung infolge eines werterhaltenden Anteils von Renovationen;
- Höhere notwendige Abschreibungen oder Einlagen in einen Heimfallfonds als Folge eines geplanten Ersatzneubaus oder wenn bisher zu tiefe Beträge abgeschrieben wurden;
- Höhere vertragliche Einlagen in den Heimfallfonds, die die steuerlich maximal möglichen Abschreibungen übertreffen;
- Höhere Einlagen in einen Erneuerungsfonds, um bei einer anstehenden Renovation die werterhaltenden Massnahmen zu decken ;
- Amortisationsverpflichtungen (vertragliche Rückzahlungen von Fremdkapital) die höher sind als die durch den Betrieb der Liegenschaft erarbeiteten flüssigen Mittel.

C) Positionen der Betriebskosten

1. Abschreibungen respektive Einlagen in den Heimfallfonds bei Baurecht

Abschreibungen reflektieren den fortlaufenden nutzungsbedingten Wertverlust. Die Wertkorrektur erfolgt nach den allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätzen. Abschreibungen sind auf der Liegenschaft zulässig, aber nicht auf dem Landanteil.

Da Abschreibungen einen Einfluss auf das Jahresergebnis und damit auf die Besteuerung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers haben, kann davon ausgegangen werden, dass die Steuerbehörden übermässige Abschreibungen korrigieren¹.

Besteht ein Baurecht, tätigt ein gemeinnütziger Wohnbauträger Einlagen in einen Heimfallfonds, um den Wertausgleich zwischen der Entschädigung und dem tatsächlichen Wert der Liegenschaft auszugleichen. Diese Einlagen ersetzen die Abschreibungen.

2. Amortisationen

Unter Amortisationen werden Rückzahlungen von Fremdkapital verstanden. Wenn diese höher sind als die betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen, kann die Differenz bei der Berechnung der Kostenmiete berücksichtigt werden.

3. Unterhaltskosten

Unterhaltskosten sind regelmässig anfallende Aufwendungen für das Instandhalten der Liegenschaft. Aufwendungen in den Unterhalt sichern den langfristigen Werterhalt und beugen Schäden mit hohen Folgekosten vor.

4. Rückstellungen in einen Erneuerungsfonds für werterhaltende Instandsetzungsmassnahmen

Die jährlichen Rückstellungen in den Erneuerungsfonds werden getätigt, um genügend Mittel für grosszyklische Erneuerungen anzusparen. Rückstellungen sind in einigen Kantonen steuerlich akzeptiert, jedenfalls wenn der Erneuerungsfonds insgesamt nicht über einen gewissen Prozentsatz des

¹ Vgl. [Merkblatt A/1995](#) Geschäftliche Betriebe der Eidgenössischen Steuerverwaltung ESTV

Gebäudeversicherungswertes anwächst (in den Kantonen Zürich und Basel-Landschaft gelten z.B. 15 %).

Ist der Erneuerungsfonds genügend gefüllt und sind keine zusätzlichen Rückstellungen angezeigt, ist der Mietzins entsprechend zu senken. Bestehen ungenügende Rückstellungen, ist der werterhaltende Anteil der Investitionen als ausserordentlicher Unterhalt anzusehen, was zu einer temporären Erhöhung der Mieten führen kann.

Tätigt der gemeinnützige Wohnbauträger keine Rückstellungen, weil dies bspw. aufgrund kantonaler Steuervorschriften unvorteilhaft ist, können i.d.R. entsprechend höhere Abschreibungen vorgenommen werden.

5. Mit der Liegenschaft verbundene Lasten und öffentliche Abgaben

Hier handelt es sich etwa um Grundsteuern, Kapitalsteuern, Gebäudeversicherungsprämien, Erschliessungskosten, Wasser-, Abwasser- und Kanalisationsgebühren (soweit es um die verbrauchs-unabhängige Grund- oder Anschlussgebühr geht), sowie um öffentlich-rechtliche Grundlasten für den Strassenunterhalt wie Reinigung und Beleuchtung.

6. Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten

Gemeint sind in erster Linie die Kosten für die allgemeine Bewirtschaftung, die üblicherweise im Zusammenhang mit der Vermietung von Liegenschaften anfallen, wie beispielsweise das Führen eines Rechnungswesens und einer Administration oder die Korrespondenz mit Mieterinnen und Mieter. Der Aufwand für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung kann den Nebenkosten angerechnet werden und ist bei der Festlegung der Kostenmiete auszuklammern.

Anteilmässig auf die Liegenschaften verteilt, können auch die Kosten angerechnet werden, die für die Verwaltung des gemeinnützigen Wohnbauträgers notwendigerweise anfallen und sich im üblichen Rahmen bewegen. Zu denken ist etwa an die Kosten für die Durchführung einer Generalversammlung oder die Revision der Jahresrechnung. Übt der gemeinnützige Wohnbauträger nebst der Wohnungsvermietung namhafte andere Geschäftstätigkeiten aus, sind die Verwaltungskosten aufzuteilen und nur anteilmässig den Mietzinskosten zuzuschlagen.

Andere Kosten, die in einem weiteren Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Liegenschaft oder der Verwaltung des gemeinnützigen Wohnbauträgers stehen, sind grundsätzlich separat und nicht über den Mietzins abzudecken. Aus Gründen der Praktikabilität ist es jedoch verhältnismässig, einen geringfügigen Anteil als Mietzinsbestandteil zuzulassen (z.B. für die Konsumation im Anschluss an die Generalversammlung oder für Siedlungsversammlungen). Ebenfalls sind Kosten zu berücksichtigen, die sich aus der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger ableiten lassen oder für die Pflege, den Unterhalt und für die Koordination des Zusammenlebens im Quartier entstehen. Andere Kosten in einem höheren Umfang – wie beispielsweise Solidaritätsbeiträge – sind demgegenüber im Modell nicht enthalten und bei Bedarf mit den Mieterinnen und Mietern vertraglich separat zu vereinbaren.

7. Zuschlag für Vermietungsrisiken wie Zahlungsausfälle und Leerstand

Praxisgemäss ist bei Mieterwechseln und Renovationen mit Leerständen zu rechnen. Entsprechende Zahlungsausfälle sowie andere Geschäftsrisiken (z.B. Kosten für Mediation oder Prozesse) sind darum mit dem Mietzins abzudecken.

VI. Kostenveränderungen im Zeitverlauf

Keine Ergänzungen.

VII. Verwendung des Modells bei Neu- und Umbauten

Keine Ergänzungen.

VIII. Stockwerk- bzw. Lageklassenausgleich

Ein Stockwerzuschlag widerspricht grundsätzlich einer kostenbasierten Berechnung der Mietzinse. Ein geringer Lageklassenausgleich wird vom BWO jedoch aus Verhältnismässigkeitsgründen toleriert, wenn er auf objektiven Kriterien beruht. Gesamthaft betrachtet stehen den Zuschlägen entsprechende Abschläge gegenüber und insgesamt ist die Kostenmiete über die geförderte Liegenschaft eingehalten.