



Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen

Merkblatt

Das nachfolgend beschriebene Kostenmietmodell kann unter dem geltenden Wohnraumförderungsgesetz (WFG, SR [842](#)) und der zugehörigen Wohnraumförderungsverordnung (WFV, SR [842.1](#)) primär in Einigungsverfahren angewandt werden. Weitergehende Informationen finden Sie in einem separaten Dokument «Modell Kostenmiete - Erläuterungen».

Bern, 12.08.2022

Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich	1
II. Das Modell der Kostenmiete	2
III. Finanzierungskosten	2
A) Fremdkapitalzinsen.....	2
B) Eigenkapitalzinsen.....	2
IV. Baurechtszinsen.....	2
V. Betriebskosten.....	3
A) Pauschale	3
B) Ventilklausel.....	3
VI. Kostenveränderungen im Zeitverlauf	3
VII. Verwendung des Modells bei Neu- und Umbauten	4

I. Geltungsbereich

Gemeinnützige Wohnbauträger im Sinne der Wohnraumfördergesetzgebung des Bundes sind Genossenschaften oder auch andere juristische Personen, die sich nach der Kostenmiete orientieren und infolgedessen den Bestand von preisgünstigen Wohnungen langfristig sichern.

Das Modell der Kostenmiete kommt bei Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger zur Anwendung, die von indirekten Förderhilfen des Bundes profitieren (Art. 34 WFG). Im Zentrum stehen dabei zinsgünstige Darlehen aus dem Fonds de Roulement, die der Restfinanzierung von Neu- und Umbauten sowie dem Erwerb von Liegenschaften dienen (Art. 37 WFG). Das Modell der Kostenmiete selbst hat seine rechtliche Grundlage in Artikel 8 WFV, berechnet sich teilweise anhand von Pauschalen und versteht sich im Sinne eines höchstzulässigen Mietertrages.

Während der Laufzeit der Förderung findet das Modell einerseits im Rahmen von Mietzinsanfechtungen vor dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Verwendung und dient dort insbesondere als Grundlage für die Erarbeitung von Einigungsvorschlägen. Andererseits kann das Modell auch ausserhalb von Anfechtungsverfahren genutzt und von gemeinnützigen Wohnbauträgern zur periodischen Überprüfung ihrer Mietzinsgestaltung herangezogen werden.

Soweit gemeinnützige Wohnbauträger nicht nur über Bundeshilfen, sondern auch über kantonale Hilfen verfügen, sind bei der Mietzinsgestaltung der entsprechend geförderten Liegenschaften in aller

Regel auch die kantonalen Vorgaben zur Kostenmiete einzuhalten. Diese können in der Berechnungsweise vom hier vorgestellten Modell abweichen.

II. Das Modell der Kostenmiete

Gemeinnützige Wohnbauträger verzichten gemäss ihrer Charta¹ auf Gewinnstreben und vermieten ihren Wohnraum nach der Kostenmiete. Für Objekte mit Bundeshilfe berechnen sich die Mietzinse im Sinne von Artikel 8 WFV. Im Grundsatz bedeutet dies, dass die Mietzinseinnahmen alle laufenden Liegenschaftskosten decken (Finanzierungskosten, Baurechtszinse und Betriebskosten). Ebenso enthalten sind genügend Mittel für den langfristigen Werterhalt.

Sind die Aufwendungen in einem Jahr geringer als die Liegenschaftserträge, fliesst der buchhalterische Ertragsüberschuss in den Gewinnvortrag. Wenn über mehrere Jahre wiederholt Ertragsüberschüsse nach Verzinsung des Anteilscheinkapitals bzw. Auszahlung der Dividende resultieren, sind die Mietzinse entsprechend zu senken. Demgegenüber sind im umgekehrten Fall die Mietzinse zu erhöhen (vgl. Ziff. V., B) Ventil Klausel).

Die Kostenmiete nach WFG/WFV kann mit dem folgenden Modell auf vereinfachte Weise berechnet und plausibilisiert werden:

Finanzierungskosten und Baurechtszins	Tatsächliche Kosten
Betriebskostenpauschale	3,75 % bis 4,00 % des Anlagewertes ohne Land oder des Gebäudeversicherungswertes

III. Finanzierungskosten

A) Fremdkapitalzinsen

Es sind die tatsächlichen Kosten für die Verzinsung des Fremdkapitals der geförderten Liegenschaft zu berücksichtigen. Das sind insbesondere Zinsen für Hypotheken sowie für Darlehen aus dem Fonds de Roulement und der Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbauträger.

Hat der gemeinnützige Wohnbauträger ein Finanzierungskonzept über mehrere Liegenschaften bzw. wird die Bonität von Darlehensgebern integral bewertet, können die Hypothekarzinsen anteilmässig aufgeteilt werden. Als möglicher Verteilschlüssel können die Buchwerte der Liegenschaften dienen.

B) Eigenkapitalzinsen

Es sind die tatsächlichen Kosten für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals bzw. Dividendenaus-schüttung zu berücksichtigen, soweit dies statutarisch vorgesehen ist. Die Ansätze sollen den Referenzzinssatz um nicht mehr als 1,5 Prozentpunkte und die zulässige Höchstgrenze nach Artikel 6 des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben (StG, SR [641.10](#)) nicht überschreiten (vgl. auch Art. 37 Abs. 1 lit. b WFV).

Eine Ausnahme besteht für Stiftungen, die das gesamte Eigenkapital höchstens zu den obigen Ansätzen verzinsen können.

IV. Baurechtszinsen

Es sind die tatsächlich zu bezahlenden Baurechtszinsen zu berücksichtigen.

¹ Vgl. [Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz](#).

V. Betriebskosten

A) Pauschale

Für die pauschale Berechnung der Betriebskosten benötigt es einen Basiswert und eine Quote. Als Basiswert kann bei neueren Bauten (jünger als etwa 15 Jahre) auf den Anlagewert ohne Land abgestellt werden. Bei älteren Liegenschaften kommt eher der Gebäudeversicherungswert in Betracht, da sich dieser zufolge der periodischen Anpassung an die Bauteuerung näher an der wirtschaftlichen Realität befindet. Damit gelangt in der Tendenz der höhere Wert zur Anwendung.

Die Quote wird grundsätzlich auf 3,75 Prozent festgelegt. Sind nur wenige Nebenkosten wie etwa die Verbrauchskosten für Warmwasser und Heizung vertraglich ausgeschieden, kann die Pauschale um 0,25-Prozentpunkte auf 4,00 Prozent angehoben werden.² Bei technisch hoch ausgerüsteten Liegenschaften (Komfortlüftung, Liftanlagen) kann in begründeten Fällen ebenfalls die höhere Quote angewendet werden.

Die Pauschale deckt insbesondere folgende Betriebskostenpositionen ab:

- Abschreibungen respektive Einlagen in den Heimfallfonds bei Baurecht;
- Amortisationen (welche die Abschreibungen übersteigen);
- Unterhaltskosten;
- Rückstellungen in einen Erneuerungsfonds für werterhaltende Instandsetzungsmassnahmen;
- mit der Liegenschaft verbundene Lasten und öffentliche Abgaben;
- Kosten für die Bewirtschaftung der Liegenschaft;
- Zuschlag für Vermietungsrisiken wie Zahlungsausfälle und Leerstand.

Die Betriebskostenpauschale beinhaltet zudem (anteilmässig) die Kosten für die Verwaltung des gemeinnützigen Wohnbauträgers³ und einen Zuschlag für dessen moderate Weiterentwicklung. Ebenso berücksichtigt sind andere geringfügige Kosten, die in einem weiteren Zusammenhang mit der Bewirtschaftung oder Verwaltung stehen.

B) Ventilklausel

Insbesondere die Pauschale für die Betriebskosten soll dazu dienen, die Berechnung der Kostenmiete während der Laufzeit der Förderung zu vereinfachen. Im Rahmen einer Anfechtung beim BWO bildet das Kostenmietmodell und damit die Betriebskostenpauschale die Grundlage für Einigungsvorschläge. Beiden Parteien bleibt es unbenommen, bereits im Einigungsverfahren auf tatsächlich höhere oder tiefere Betriebskosten abzustellen und diese nachzuweisen.

VI. Kostenveränderungen im Zeitverlauf

Es erscheint nicht praktikabel, wenn die gemeinnützigen Wohnbauträger die Mietzinse geförderter Liegenschaften in kurzen Abständen an kleinere Kostenveränderungen anzupassen haben. Für eine Mietzinsanpassung bedarf es einer gewissen Erheblichkeit der Kostenveränderung über eine bestimmte Dauer.

Eine Mietzinssenkung drängt sich grundsätzlich dann auf, wenn sich die Kosten um mindestens 5 Prozent reduziert haben und insbesondere, wenn über mehrere Jahre betrachtet, die Kosten stets tiefer als die Mietzinseinnahmen ausfallen. Mietzinserhöhungen können dann durchgeführt werden, wenn

² Eine Erhebung unter rund 80 gemeinnützigen Wohnbauträger mit Bundeshilfen hat ergeben, dass diese Pauschale zur Deckung der Betriebskosten für die Mehrzahl ausreicht. Eine Pauschalisierung jeder einzelnen Position erscheint aufgrund der unterschiedlichen Verbuchungspraxen der gemeinnützigen Wohnbauträger als nicht zielführend (vgl. Erläuterungen).

³ Z.B. die gesetzlich vorgeschriebenen Organkosten für die Durchführung der Generalversammlung oder für die Revision der Jahresrechnung.

die Einnahmen die Kosten auch künftig nicht mehr decken und ein anhaltender Verlust in der Liegenschaftsrechnung zu erwarten ist.

VII. Verwendung des Modells bei Neu- und Umbauten

Bei der Neuerstellung oder Sanierung geförderter Liegenschaften sind die meisten Parameter zur Anwendung des Kostenmietmodells erst nach Abschluss der Bauarbeiten definitiv bekannt. In der Planungs- und Bauphase kann die Modellberechnung anhand der provisorischen Werte vorgenommen werden, um dadurch die möglichen Anfangsmietzinse bzw. mögliche Mietzinserhöhung erstmals und in unverbindlicher Weise abzuschätzen.