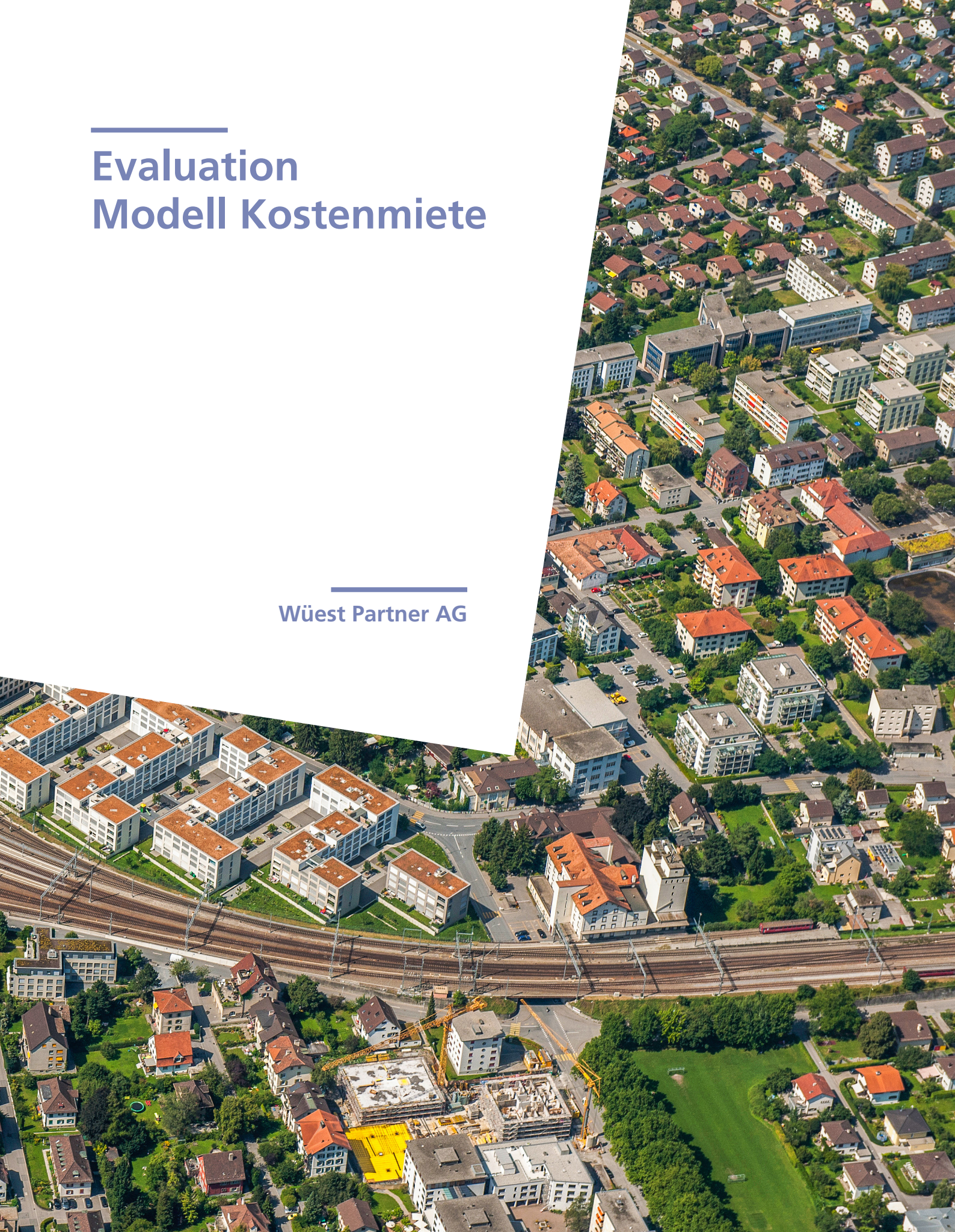

Evaluation Modell Kostenmiete

Wüest Partner AG



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

<http://www.bwo.admin.ch>

Autoren

Wüest Partner AG
Münzgraben 6
3011 Bern

Bernhard Eicher
Leonie Wiedmer
Jörg Schläpfer

Zitierweise

Eicher, B., Wiedmer, L., Schläpfer, J. (2024). *Evaluation Modell Kostenmiete*. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Anmerkungen

Dieser Bericht ist in deutscher und französischer Sprache erhältlich. Das Management Summary ist in deutscher, französischer und italienischer Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autorinnen und Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers übereinstimmen muss.

Titelbild

© VBS

Inhaltsverzeichnis

Management Summary		2
1	Einleitung	7
1.1	Ausgangslage und Auftrag	7
1.2	Vorgehen und Methodik	8
1.2.1	Grundsätzliche Festlegungen	8
1.2.2	Herleitung der gemäss Modell zulässigen Kostenmiete	9
1.3	Herleitung der Angebots- und Bestandsmieten	10
1.4	Auswertung der Differenz nach Gemeindetypen	10
2	Vergleich Kostenmiete mit Angebotsmiete	12
2.1	Hauptvariante	12
2.2	Sensitivitätsanalyse Betriebskostenpauschale	13
2.3	Sensitivitätsanalyse hypothekarischer Referenzzinssatz	13
2.4	Fokus Neubauprojekte	13
3	Vergleich Kostenmiete mit Bestandsmiete	15
3.1	Hauptvariante	15
3.2	Sensitivitätsanalyse Betriebskostenpauschale	16
3.3	Sensitivitätsanalyse hypothekarischer Referenzzinssatz	16
3.4	Fokus Neubauprojekte	16
4	Benchmarks Betriebskostenpauschale	18
4.1	Verständnis Betriebskosten	18
4.2	Vergleich Benchmarks mit zulässigen Pauschalkosten	18
5	Fazit	21
6	Anhang	22
6.1	Begriffserklärungen	22
6.1.1	Kostenmiete	22
6.1.2	Markt-, Angebots- und Bestandsmiete	22
6.1.3	Quantilserklärung	22
6.2	Verwendetes Sample	23
6.3	Methodische Einschränkungen	23
6.4	Unterlagen	24
6.5	Disclaimer	24

Management Summary

Ausgangslage und Auftrag

Bei Liegenschaften von gemeinnützigen Wohnbauträgern, welche mittels indirekter Förderhilfen gem. Art. 34 Wohnraumförderungsgesetz des Bundes unterstützt werden, kommt das Prinzip der Kostenmiete zur Anwendung. Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO beabsichtigt nun, im Sinne einer vereinfachten und praxisnahen Handhabung des Begriffs Kostenmiete ein Kostenmietmodell zu implementieren. Dazu schlägt das BWO ein Modell vor, mit welchem sich zulässige Mietzinse berechnen lassen, dies in Abhängigkeit von Betriebskostenpauschalen und Finanzierungskosten.

Das BWO lässt Wüest Partner mittels vorliegenden Berichts zwei Fragestellungen untersuchen:

1. Inwiefern sind die gemäss Modell BWO zulässigen Kostenmieten preisgünstiger als Marktmieten (Angebots- und Bestandsmieten)? Dies unter Annahme unterschiedlicher Betriebskostenpauschalen.
2. Mit welchen Betriebskostenpauschalen sind die effektiv anfallenden Betriebskosten langfristig gedeckt?

Um die beiden obenstehenden Fragestellungen beantworten zu können, gilt es drei Themenfelder abzuhandeln:

Zur Beantwortung von Fragestellung 1:

- Vergleich der nach Modell zulässigen Kostenmieten mit Angebotsmieten nach Gemeindetypen inkl. Sensitivitätsanalyse betreffend Betriebskostenpauschalen sowie Finanzierungskosten
- Vergleich der nach Modell zulässigen Kostenmieten mit Bestandsmieten nach Gemeindetypen inkl. Sensitivitätsanalyse betreffend Betriebskostenpauschalen sowie Finanzierungskosten

Zur Beantwortung von Fragestellung 2:

- Ermittlung effektiver Betriebskosten anhand Benchmarks von Wüest Partner zur Plausibilisierung der durch das BWO vorgesehenen Betriebskostenpauschalen.

Methodik

Zur Ermittlung der nach Modell zulässigen Kostenmiete wird ein Sample von 5'798 Mehrfamilienhäusern, verteilt über die ganze Schweiz, verwendet. Die Kostenmiete wird pro Objekt aus den nachfolgenden drei Komponenten berechnet:

Kostenkomponente	Herleitung der anrechenbaren Kosten
Finanzierungskosten	Anlagekostenlimite x hypothekarischer Referenzzinssatz
+ Baurechtszins	Über die Anlagekostenlimite bereits in den Finanzierungskosten berücksichtigt
+ Betriebskosten	Gebäudeversicherungswert (Neuwert) x Betriebskostenpauschale, Ausgangspunkt 3.00%
= Kostenmiete	

Berechnung der gemäss Modell zulässigen Kostenmiete in der vorliegenden Studie

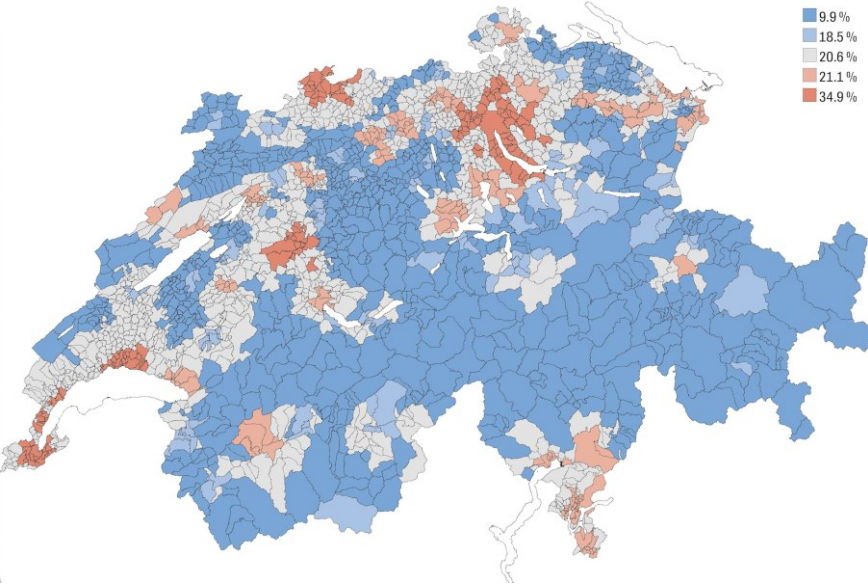
Quelle: Wüest Partner

Die gemäss Modell zulässige Kostenmiete pro Objekt wird anschliessend mit dem 50%-Quantil sowie dem 70%-Quantil der Angebots- resp. Bestandsmieten in der Standortgemeinde verglichen. So wird für jedes der 5'798 Mehrfamilienhäuser die Differenz zwischen einerseits der gemäss Modell zulässigen Kostenmiete sowie andererseits dem 50%-Quantil resp. dem 70%-Quantil der Angebots- resp. Bestandsmiete ermittelt. Schliesslich wird für jeden Gemeindetypen jeweils der Median dieser Differenz gezeigt, wobei sich die Gemeindetypen an der Gemeindetypologie des Bundesamts für Statistik BFS orientieren.

Zwecks Plausibilisierung der vom BWO vorgesehenen Betriebskostenpauschalen werden die gemäss Kostenmietmodell zulässigen Betriebskosten pro m² Hauptnutzfläche (HNF) für verschiedene Höhen der Pauschale errechnet. Dies erfolgt über den mittleren Gebäudeversicherungswert pro m² HNF aus vorerwähntem Sample, multipliziert mit der Betriebskostenpauschale. Im Anschluss werden – gestützt auf die vom BWO vorgesehenen, zulässigen Kostenkomponenten – die effektiven Betriebskosten ermittelt. Dies erfolgt mittels Benchmarks von Wüest Partner. Die beiden ermittelten Werte werden schliesslich miteinander verglichen.

Ergebnisse Angebotsmieten

Mit Fokus auf Bestandsbauten¹ (d. h. Anwendung des 50%-Quantils) und unter Annahme einer Betriebskostenpauschale von 3.00% sowie von Finanzierungskosten von 1.75% (hypothekarischer Referenzzinssatz) sind die gemäss Modell BWO zulässigen Kostenmieten grossmehrheitlich unter den Angebotsmieten in der jeweiligen Standortgemeinde. Es zeigen sich aber beträchtliche Unterschiede zwischen ländlichen Gemeinden (Median der Differenz 9.9%) und städtischen Gemeinden einer grossen Agglomeration (Median der Differenz 34.9%).



Median der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 50%-Quantil der standortspezifischen Angebotsmiete in Prozent als Landkarte

Quelle: Wüest Partner

Gemeindetyp	Median der Differenz in Prozent	Anzahl Objekte unter Angebotsmiete Medianobjekt	Anzahl Objekte über Angebotsmiete Medianobjekt
Ländliche Gemeinden	9.9%	233	72
Periurbane Gemeinden	20.6%	627	38
Städtische Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	18.5%	536	40
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration	21.1%	1'462	109
Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration	34.9%	2'609	67

Median der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 50%-Quantil der standortspezifischen Angebotsmiete in Prozent als Tabelle

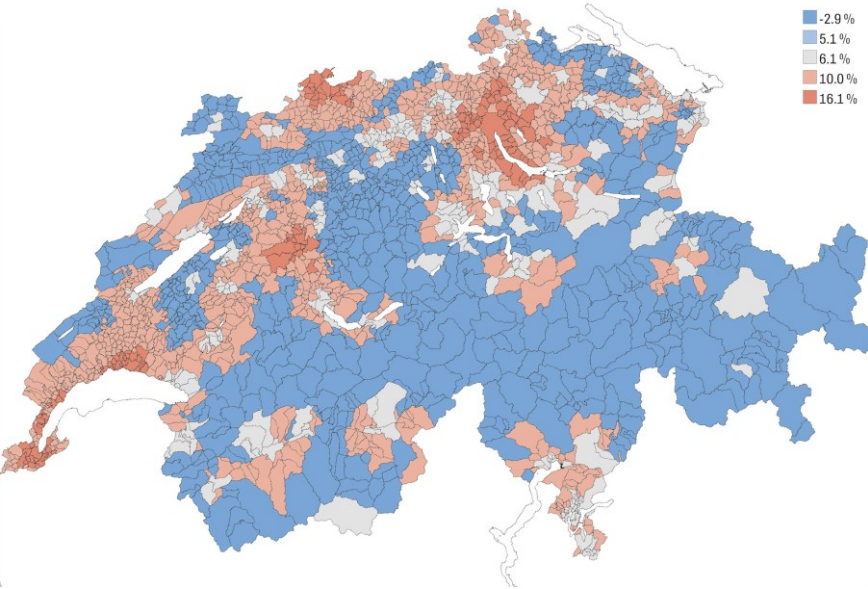
Quelle: Wüest Partner

Ergebnisse Bestandsmieten

Ein Vergleich obengenannter Kostenmieten mit den Bestandsmieten (d. h. Anwendung des 50%-Quantils) in den jeweiligen Standortgemeinden verdeutlicht die Unterschiede zwischen ländlichen Gemeinden und städtischen Gemeinden einer grossen Agglomeration. So sind in ländlichen Gemeinden die gemäss Modell BWO zulässigen Kostenmieten im Mittel gar geringfügig höher als die aktuellen Bestandsmieten (Median der Differenz -2.9%). In städtischen Gemeinden einer grossen

¹ Nachfolgend werden unter dem Begriff Bestandsbauten seit längerer Zeit bestehende Bauten verstanden. Dies in Abgrenzung zum Begriff Neubauten, welcher für kürzlich fertiggestellte Bauten verwendet wird.

Agglomeration beträgt die Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und Bestandsmiete im Mittel hingegen noch immer 16.1%.



Median der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 50%-Quantil der standortspezifischen Bestandsmiete in Prozent als Landkarte

Quelle: Wüest Partner

Gemeindetyp	Median der Differenz in Prozent	Anzahl Objekte unter Bestandsmiete Medianobjekt	Anzahl Objekte über Bestandsmiete Medianobjekt
Ländliche Gemeinden	-2.9%	154	151
Periurbane Gemeinden	10.0%	509	156
Städtische Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	5.1%	353	223
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration	6.1%	981	590
Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration	16.1%	2'362	314

Median der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 50%-Quantil der standortspezifischen Bestandsmiete in Prozent als Tabelle

Quelle: Wüest Partner

Bei städtischen Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration sowie städtischen Gemeinden einer kleinen Agglomeration/ausserhalb einer Agglomeration beträgt der Median der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und Bestandsmiete (50%-Quantil) 6.1% resp. 5.1%. Hier ist zumindest fraglich, ob mittels zulässiger Kostenmiete eine wesentliche Differenz gegenüber Bestandsmieten gezeigt werden kann.

Ergebnisse Sensitivitätsanalyse

Soll in städtischen Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration sowie städtischen Gemeinden einer kleinen Agglomeration/ausserhalb einer Agglomeration die Differenz der gemäss Modell zulässigen Kostenmiete zu den Bestandsmieten (50%-Quantil) erhöht werden, könnte eine Betriebskostenpauschale von 2.75% zum Ziel führen. Diesfalls beträgt der Median der Differenz 10.6% resp. 9.8%. In ländlichen Gemeinden führt aber auch eine tiefere Betriebskostenpauschale von 2.75% zu einer kaum wahrnehmbaren Differenz zwischen zulässiger Kosten- und Bestandsmiete von im Mittel 2.5%.

Wird ein vereinfachter Vergleich mit Neubauobjekten² (d. h. Anwendung des 70%-Quantils) durchgeführt, zeigt sich unter Annahme einer Betriebskostenpauschale von 2.75% auch in ländlichen Gemeinden eine Differenz von im Mittel 9.1% zwischen Kostenmiete und Bestandsmiete. Bei allen anderen Gemeindetypen ist der Median der Differenz zwischen Kosten- und Angebots- resp. Bestandsmiete unter Annahme von Neubauten (d. h. Anwendung des 70%-Quantils) selbstredend ebenfalls ausgeprägter als bei Bestandsbauten (d. h. Anwendung des 50%-Quantils).

Ergebnisse Plausibilisierung Betriebskostenpauschalen

Schliesslich zeigt eine Herleitung der effektiven Betriebskosten gemäss Benchmarks von Wüest Partner, dass mit Betriebskostenpauschalen gemäss BWO von 2.75% bis 3.50% für die meisten Wohnbauträger die Liegenschaftskosten über den ganzen Lebenszyklus tragbar sein sollten. Untenstehende Tabellen zeigen die gemäss Modell zulässigen Betriebskosten pro m² Hauptnutzfläche (HNF) sowie die entsprechenden Betriebskostenbenchmarks von Wüest Partner.

Betriebskosten-pauschale	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%
Zulässige Betriebskosten pro m ² HNF/Jahr in CHF	111.-	121.-	131.-	141.-

Zulässige Betriebskosten gemäss Betriebskostenpauschale BWO

Quelle: Wüest Partner

Quantile gemäss Benchmarks	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil
Effektive Betriebskosten pro m ² HNF/Jahr in CHF	70.-	86.-	110.-

Langfristige, effektive Betriebskosten gemäss Benchmarks in Quantilen

Quelle: Wüest Partner

Nicht berücksichtigt hierbei sind erstens Spezialthemen wie zusätzliche Leistungen seitens Genossenschaften (z. B. soziokulturelle Animation, Durchführung von Sommerfesten). Diese sollten im Sinne der Transparenz separat ausgewiesen und abgerechnet werden. Schliesslich sind ausserordentliche, aber i. d. R. befristete Abschreibungs-, Rückstellungs- und/oder Amortisationsbestimmungen, welche die effektiven Betriebskosten kurzfristig beeinflussen können, nicht berücksichtigt. Mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes glättet resp. neutralisiert sich ihr kurzfristiger Einfluss.

² Nachfolgend werden unter dem Begriff Neubauten kürzliche fertiggestellte Bauten verstanden. Dies in Abgrenzung zum Begriff Bestandsbauten, welcher für seit längerer Zeit bestehende Bauten verwendet wird.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Bei Liegenschaften von gemeinnützigen Wohnbauträgern, welche mittels indirekter Förderhilfen gem. Art. 34 Wohnraumförderungsgesetz des Bundes³ unterstützt werden, kommt das Prinzip der Kostenmiete zur Anwendung. Dabei hat sich die Kostenmiete auf die anrechenbaren Liegenschaftskosten abzustützen. Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO beabsichtigt nun, im Sinne einer vereinfachten und praxisnahen Handhabung des Begriffs Kostenmiete ein Kostenmietmodell zu implementieren. Mit dem Modell soll die zulässige Kostenmiete anhand der untenstehenden drei Komponenten berechnet werden⁴:

Kostenkomponente	Anrechenbare Kosten
Finanzierungskosten	
Fremdkapitalzinsen	Tatsächliche Kosten
Eigenkapitalzinsen	Eigenkapital x hypothekarischer Referenzzinssatz ⁵
+ Baurechtszins	Tatsächliche Kosten
+ Betriebskosten	Betriebskostenpauschale x Gebäudeversicherungswert → Wobei sich die Betriebskostenpauschale zwischen 2.75% und 3.50% bewegen soll, auszugehen ist von 3.00% → Wobei beim Gebäudeversicherungswert vom Neuwert auszugehen ist
= Kostenmiete	

Anrechenbare Kosten gemäss vorgesehenem Modell Kostenmiete des BWO

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, bearbeitet durch Wüest Partner

Das BWO lässt Wüest Partner mittels vorliegenden Berichts zwei Fragestellungen untersuchen:

1. Inwiefern sind die gemäss Modell BWO zulässigen Kostenmieten preisgünstiger als Marktmieten (Angebots- und Bestandsmieten)? Dies unter Annahme unterschiedlicher Betriebskostenpauschalen.
2. Mit welchen Betriebskostenpauschalen sind die effektiv anfallenden Betriebskosten langfristig gedeckt?

Um die beiden obenstehenden Fragestellungen beantworten zu können, gilt es drei Themenfelder abzuhandeln:

Zur Beantwortung von Fragestellung 1:

- Vergleich der nach Modell zulässigen Kostenmieten mit Angebotsmieten nach Gemeindetypen inkl. Sensitivitätsanalyse betreffend Betriebskostenpauschalen sowie Finanzierungskosten
- Vergleich der nach Modell zulässigen Kostenmieten mit Bestandsmieten nach Gemeindetypen inkl. Sensitivitätsanalyse betreffend Betriebskostenpauschale sowie Finanzierungskosten

Zur Beantwortung von Fragestellung 2:

³ Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003, SR 842.

⁴ Bundesamt für Wohnungswesen (2023). Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen. Merkblatt im Entwurf mit Stand 31. August 2023.

⁵ Alternativ auch möglich: Anteilscheinkapital x (hypothekarischer Referenzzinssatz + 1.50%).

— Ermittlung effektiver Betriebskosten anhand Benchmarks von Wüest Partner zur Plausibilisierung der durch das BWO vorgesehenen Betriebskostenpauschalen.

1.2 Vorgehen und Methodik

Nachfolgend werden das gewählte Vorgehen und die angewendete Methodik detailliert erläutert. Für Hinweise betreffend methodische Einschränkungen wird auf den Anhang verwiesen.

1.2.1 Grundsätzliche Festlegungen

Das BWO wünscht eine Überprüfung des Modells resp. der im Grundsatz zulässigen Kostenmiete. Entsprechend findet kein Vergleich von effektiv in Rechnung gestellten Kostenmieten mit Marktmieten statt, hierzu besteht bereits eine Studie im Auftrag des BWO aus dem Jahr 2017⁶. Vielmehr wird eine Methodik definiert, wonach die gemäss Modell zulässigen Kostenmieten für spezifische Objekte den aktuellen Angebots- und Bestandsmieten gegenübergestellt werden.

Zur Ermittlung der nach Modell zulässigen Kostenmiete wird ein Sample von 5'798 Mehrfamilienhäusern, verteilt über die ganze Schweiz, aus dem proprietären Datenbestand von Wüest Partner ausgewertet. Das Sample kann umgangssprachlich als repräsentativ bezeichnet werden, d. h. es handelt sich um eine adäquate Stichprobe für vermietete Mehrfamilienhäuser in der Schweiz. Pro Objekt wird dann die entsprechende Kostenmiete gemäss Beschrieb in Ziff. 1.2.2 errechnet. Detailliertere Angaben zum Sample sind im Anhang zu finden.

Die ermittelte Kostenmiete pro Objekt wird anschliessend separat mit den Angebots- und Bestandsmieten der jeweiligen Standortgemeinde verglichen. Dies gewichtet nach der Anzahl im Objekt vorhandenen Wohnungen, gegliedert nach Zimmern. Der Vergleich findet jeweils für das 50%-Quantil⁷ der Angebots- resp. Bestandsmieten statt. Dies, um eine Indikation zur Differenz zwischen Kostenmiete und Marktmieten von Bestandsbauten⁸ – vermutet im 50%-Quantil – zu erhalten. Weiter werden die ermittelten Kostenmieten auch mit dem 70%-Quantil der Angebots- resp. Bestandsmieten verglichen, um eine Indikation zur Differenz zwischen Kostenmiete und Marktmieten bei Neubauten⁹ zu erhalten.

Da die verwendeten Angebots- und Bestandsmieten sowohl Wohnungen von renditeorientierten Eigentümern als auch gemeinnützigen Genossenschaften enthalten, wird beim gewählten Sample zur Herleitung der zulässigen Kostenmiete ebenfalls nicht nach der Eigentümerschaft unterschieden. Dies ermöglicht, gewisse Verzerrungen – beispielsweise ausgelöst durch den Umstand, dass Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Genossenschaften im Mittel weniger Flächenverbrauch aufweisen als Wohnungen der übrigen Eigentümerschaften¹⁰ – zu vermeiden.

⁶ Sotomo (2017). Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Erstellt im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen BWO.

⁷ Zur Erklärung der Quantile vgl. Anhang.

⁸ Nachfolgend werden unter dem Begriff Bestandsbauten seit längerer Zeit bestehende Bauten verstanden. Dies in Abgrenzung zum Begriff Neubauten, welcher für kürzlich fertiggestellte Bauten verwendet wird.

⁹ Nachfolgend werden unter dem Begriff Neubauten kürzliche fertiggestellte Bauten verstanden. Dies in Abgrenzung zum Begriff Bestandsbauten, welcher für seit längerer Zeit bestehende Bauten verwendet wird.

¹⁰ Vgl. z. B. Wüest Partner (2023). Präsentation Immo-Monitoring Bern vom 30.1.2023 sowie Referenz 6, Sotomo (2017).

1.2.2 Herleitung der gemäss Modell zulässigen Kostenmiete

Die Ermittlung der zulässigen Kostenmiete wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Daten und nach Rücksprache mit der Auftraggeberschaft wie folgt vorgenommen:

Kostenkomponente	Herleitung der anrechenbaren Kosten
Finanzierungskosten	Anlagekostenlimite x hypothekarischer Referenzzinssatz
+ Baurechtszins	Über die Anlagekostenlimite bereits in den Finanzierungskosten berücksichtigt
+ Betriebskosten	Gebäudeversicherungswert (Neuwert) x Betriebskostenpauschale
= Kostenmiete	

Berechnung der gemäss Modell zulässigen Kostenmiete in der vorliegenden Studie

Quelle: Wüest Partner

Die Addition von Finanzierungskosten und Betriebskosten pro Objekt ergibt schliesslich die zulässige Kostenmiete pro Objekt.

Bei der Ermittlung der Finanzierungskosten wird auf die Anlagekostenlimiten des BWO referenziert, da im gewählten Sample keine Angaben über den effektiven Finanzierungsbedarf auf Stufe Objekt verfügbar sind. Verwendet werden die historischen Anlagekostenlimiten gemäss Baujahr des betreffenden Objekts. Errechnet werden die Limiten anhand der Anzahl vorhandener Wohnungen, untergliedert nach Zimmerzahl, pro Objekt¹¹. Die so ermittelten Anlagekostenlimiten pro Objekt stellen einen hypothetischen Finanzierungsbedarf gemäss zulässigen Erstellungskosten dar. Da auch keine Angaben über das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung auf Stufe Objekt verfügbar sind, wird für den gesamten hypothetischen Finanzierungsbedarf der aktuelle hypothekarische Referenzzinssatz von 1.75% als Verzinsung unterstellt. Für den Anteil Eigenfinanzierung entspricht dies der gemäss Kostenmietmodell zulässigen Verzinsung. Für den Anteil Fremdfinanzierung kann der hypothekarische Referenzzinssatz als Approximation für die effektiven Kosten verwendet werden, da sich dieser gemäss BWO-Merkblatt vom Dezember 2022¹² «auf den volumengewichteten durchschnittlichen Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz» abstützt.

Da in den vorerwähnten Anlagekostenlimiten des BWO auch die zulässigen Kosten für den Landerwerb enthalten sind, erübrigt sich die Herleitung eines allfällig zu entrichtenden Baurechtszinses. Die Nutzung des beanspruchten Landes ist bereits mit den ermittelten Finanzierungskosten abgedeckt.

Die Betriebskosten werden gemäss Kostenmietmodell über die im Sample vorhandenen Angaben zum aktuellen Gebäudeversicherungswert (Neuwert, indexiert auf Stand Oktober 2023) ermittelt. Als Betriebskostenpauschale wird in einem ersten Schritt von 3.00% ausgegangen.

Im Sinne der in Ziff. 1.1 erwähnten Sensitivitätsanalyse wird schliesslich die Kostenmiete mit abweichenden Betriebskostenpauschalen von 2.75%, 3.25% und 3.5% unter sonst gleichbleibenden Annahmen ermittelt. Gleiches wird mit abweichendem

¹¹ Für Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern sind die historischen Anlagekostenlimiten vollständig vorhanden. Für Wohnungen mit 6 Zimmern stehen die historischen Anlagekostenlimiten ab dem Jahr 2020 zur Verfügung. Bei älteren Objekten mit Wohnungen à 6 Zimmern wird deshalb mit einem Zuschlag auf Wohnungen mit 5 Zimmern gerechnet. Wohnungen mit 7 Zimmern sind im untersuchten Sample nicht vorhanden.

¹² Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2022). Merkblatt «Der hypothekarische Referenzzinssatz» vom Dezember 2022.

hypothekarischem Referenzzinssatz von 1.50% sowie 2.00% unter sonst gleichbleibenden Bedingungen durchgeführt.

1.3 Herleitung der Angebots- und Bestandsmieten

Die Ermittlung der Angebotsmieten erfolgt über die Auswertung der aktuell inserierten Wohnungen in der ganzen Schweiz (Print-Medien und alle grösseren, bekannten Online-Portale). Wüest Partner publiziert hierzu quartalsweise Angaben, verwendet werden die Daten aus der Publikation vom Januar 2024, welche sich auf Insertionen aus dem 4. Quartal 2023 abstützen. Die Angebotsmieten werden hierbei unterschieden pro Gemeinde und nach Anzahl Zimmer der Wohnungen. Verwendet werden schliesslich die bereits genannten 50%- und 70%-Quantile.

Für die Ermittlung der Bestandsmieten wird auf die Strukturerhebungsdaten des Bundesamts für Statistik BFS¹³ zurückgegriffen. Da die aktuell verfügbaren Daten aus dem Jahr 2021 stammen – berücksichtigt sind Mieten aus den Jahren 2018 bis 2021 – werden diese mit dem Mietpreisindex des BFS¹⁴ indexiert und auf den Stand 2023 gebracht. Analog zu den Angebotsmieten wird eine Unterscheidung pro Gemeinde und nach Anzahl Zimmer der Wohnungen vorgenommen. Es kommen wiederum die bereits genannten 50%- und 70%-Quantile zur Anwendung.

1.4 Auswertung der Differenz nach Gemeindetypen

Die in Ziff. 1.2 sowie Ziff. 1.3 erläuterten Kostenmieten sowie Angebots- und Bestandsmieten werden auf Stufe Objekt miteinander verglichen. Die jeweilige Differenz pro Objekt wird in Prozent dargestellt. Um statistisch relevante Aussagen ableiten zu können, wird schliesslich für jeden Gemeindetypen der Median dieser Differenz ermittelt¹⁵.

Die Unterscheidung der Gemeinden erfolgt anhand der Gemeindetypologie des BFS¹⁶. Ausgewählt wird die Unterscheidung der neun untenstehenden Kategorien, welche sich nach Dichte-, Grösse- und Erreichbarkeitskriterien differenzieren. Um die Lesbarkeit der Ergebnisse weiter zu vereinfachen, werden gewisse Kategorien zusammengefasst. So entstehen schliesslich fünf Kategorien wie folgt:

Kategorien nach BFS	Im Bericht dargestellte Kategorien
- Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration	- Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration
- Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration	- Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration
- Städtische Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	- Städtische Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
- Periurbane Gemeinden hoher Dichte	- Periurbane Gemeinden
- Periurbane Gemeinden mittlerer Dichte	
- Periurbane Gemeinden geringer Dichte	
- Ländliche Zentrumsgemeinden	- Ländliche Gemeinden
- Ländliche zentral gelegene Gemeinden	
- Ländlich periphere Gemeinden	

Kategorisierung der Gemeindetypologien gemäss BFS

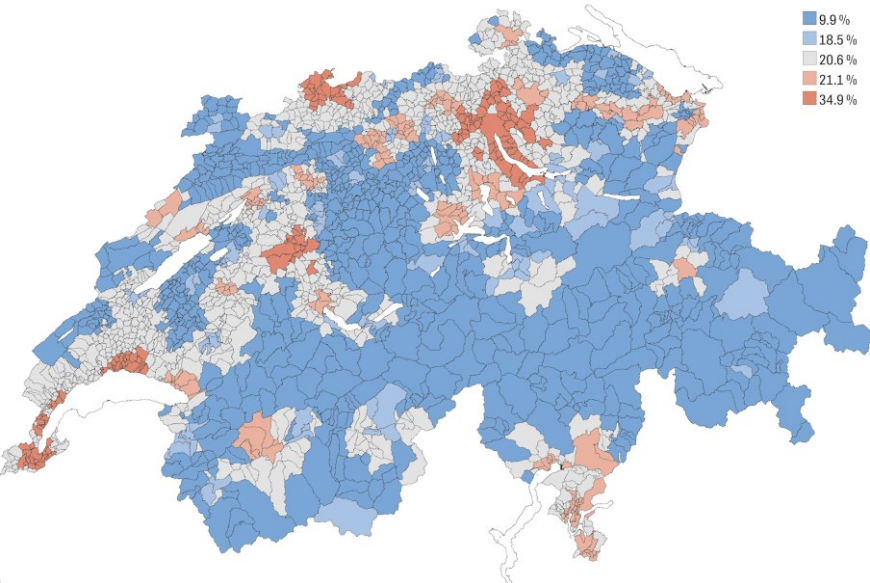
Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, bearbeitet durch Wüest Partner

¹³ Weitere Informationen: Bundesamt für Statistik (2023). Strukturerhebung der Schweiz. Übersetzungshilfe.
¹⁴ Weitere Informationen: Bundesamt für Statistik (2022). Mietpreisindex: Methodenbericht. Neues hedonisches Modell der Mietpreise.
¹⁵ Zu den Eigenschaften vom Median wird auf die Quantilerklärung im Anhang verwiesen.
¹⁶ Bundesamt für Statistik (ohne Jahr). Gemeindetypologie und Stadt/Land-Typologie. Steckbrief – Nomenklatur.

2 Vergleich Kostenmiete mit Angebotsmiete

2.1 Hauptvariante

Als Hauptvariante wird die gemäss Modell errechnete Kostenmiete mit dem 50%-Quantil der Angebotsmieten pro Objekt nach Gemeindetypen verglichen (Betriebskostenpauschale: 3.00%, Finanzierungskosten: 1.75%). Untenstehende Karte und Tabelle zeigen den Median der Differenz. Positive Werte bedeuten, dass die Kostenmieten tiefer sind als die Angebotsmieten (50%-Quantil), negative Werte das entsprechende Gegenteil. Als Lesehilfe seien zwei Beispiele aufgeführt: In ländlichen Gemeinden ist die gemäss Modell zulässige Kostenmiete im Mittel rund 9.9% tiefer als die Angebotsmieten (50%-Quantil) in der Standortgemeinde. In städtischen Gemeinden mit einer grossen Agglomeration beträgt dieselbe Differenz im Mittel rund 34.9%.



Median der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 50%-Quantil der standortspezifischen Angebotsmiete in Prozent als Landkarte

Quelle: Wüest Partner

Gemeindetyp	Median der Differenz in Prozent	Anzahl Objekte unter Angebotsmiete Medianobjekt	Anzahl Objekte über Angebotsmiete Medianobjekt
Ländliche Gemeinden	9.9%	233	72
Periurbane Gemeinden	20.6%	627	38
Städtische Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	18.5%	536	40
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration	21.1%	1'462	109
Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration	34.9%	2'609	67

Median der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 50%-Quantil der standortspezifischen Angebotsmiete in Prozent als Tabelle

Quelle: Wüest Partner

Ergänzend wird pro Gemeindetyp gezeigt, bei wie vielen Objekten die gemäss Modell zulässige Kostenmiete unter resp. über der Angebotsmiete (50%-Quantil) des Medianobjekts liegt.

2.2 Sensitivitätsanalyse Betriebskostenpauschale

Im Sinne einer Sensitivitätsanalyse wird zusätzlich errechnet, wie sich die Differenz zwischen der gemäss Modell zulässigen Kostenmiete und den Angebotsmieten (50%-Quantil) verhält, wenn die Betriebskostenpauschale (BKP) variiert wird. Nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse. Positive Werte bedeuten, dass die Kostenmiete entsprechend tiefer ist als die Angebotsmiete (50%-Quantil).

Gemeindetyp	BKP	BKP	BKP	BKP
Unter Annahme eines hyp. Referenzzinssatzes von 1.75%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%
Ländliche Gemeinden	14.6%	9.9%	5.2%	0.4%
Periurbane Gemeinden	24.6%	20.6%	16.6%	12.6%
Städtische Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	22.5%	18.5%	14.4%	10.5%
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration	25.0%	21.1%	17.4%	13.6%
Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration	37.9%	34.9%	31.9%	28.8%

Sensitivitätsanalyse der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 50%-Quantil der standortspezifischen Angebotsmiete bei Veränderung der Betriebskostenpauschale in Prozent

Quelle: Wüest Partner

2.3 Sensitivitätsanalyse hypothekarischer Referenzzinssatz

Im Sinne einer zusätzlichen Sensitivitätsanalyse wird schliesslich errechnet, wie sich die Differenz zwischen der gemäss Modell zulässigen Kostenmiete und den Angebotsmieten (50%-Quantil) verhält, wenn der hypothekarische Referenzzinssatz (HRZ) variiert wird. Nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse. Positive Werte bedeuten, dass die Kostenmiete entsprechend tiefer ist als die Angebotsmiete (50%-Quantil).

Gemeindetyp	HRZ	HRZ	HRZ 2.00%
Unter Annahme einer Betriebskostenpausch. von 3.00%	1.50%	1.75%	
Ländliche Gemeinden	14.7%	9.9%	5.2%
Periurbane Gemeinden	25.1%	20.6%	16.3%
Städtische Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	23.3%	18.5%	13.6%
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration	25.9%	21.1%	16.4%
Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration	38.9%	34.9%	30.8%

Sensitivitätsanalyse der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 50%-Quantil der standortspezifischen Angebotsmiete bei Veränderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes in Prozent

Quelle: Wüest Partner

Anzumerken ist, dass bei vorliegender Differenzbetrachtung eine allfällige Anpassung der Angebotsmieten aufgrund des veränderten hypothekarischen Referenzzinssatzes nicht berücksichtigt wird.

2.4 Fokus Neubauprojekte

Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass Neubauten tendenziell höhere Angebotsmieten aufweisen als langjährig bestehende Wohnungsbauten, wird zusätzlich ein Vergleich der gemäss Modell zulässigen Kostenmieten mit dem 70%-Quantil der Angebotsmieten durchgeführt. Wenig überraschend ist hierbei die Differenz zwischen Kosten- und Angebotsmieten im Mittel höher als beim Vergleich mit dem 50%-Quantil. Untenstehende Tabelle zeigt die Differenzen, erneut unter Annahme verschiedener Betriebskostenpauschalen (BKP). Positive Werte bedeuten, dass die Kostenmiete entsprechend tiefer ist als die Angebotsmiete (70%-Quantil).

Gemeindetyp	BKP	BKP	BKP	BKP
Unter Annahme eines hyp. Referenzzinssatzes von 1.75%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%
Ländliche Gemeinden	22.4%	18.3%	14.1%	9.9%
Periurbane Gemeinden	31.6%	28.1%	24.6%	21.0%
Städtische Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	29.2%	25.5%	22.0%	18.4%
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration	32.2%	28.8%	25.5%	22.1%
Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration	44.5%	41.7%	38.9%	36.1%

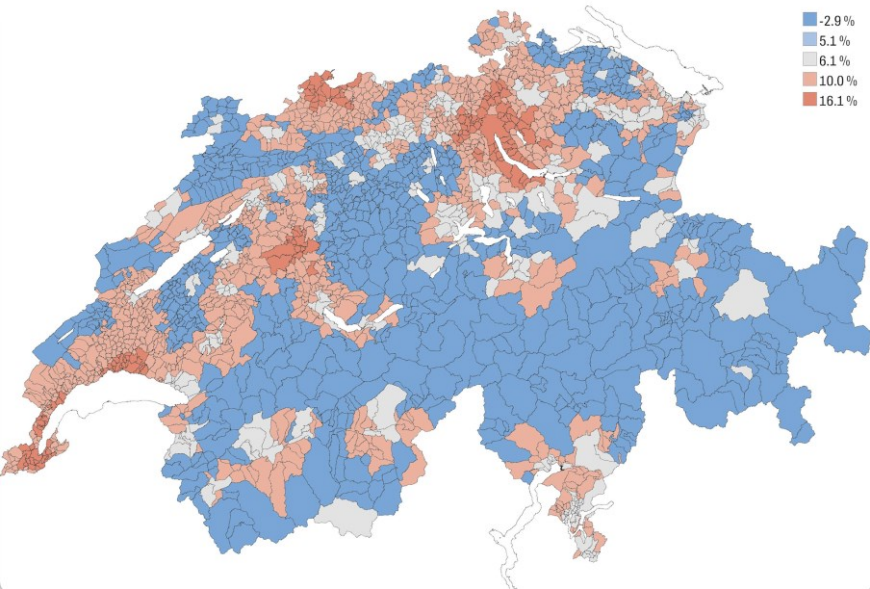
Sensitivitätsanalyse der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 70%-Quantil der standortspezifischen Angebotsmiete bei Veränderung der Betriebskostenpauschale in Prozent

Quelle: Wüest Partner

3 Vergleich Kostenmiete mit Bestandsmiete

3.1 Hauptvariante

Als Hauptvariante wird die gemäss Modell errechnete Kostenmiete mit dem 50%-Quantil der Bestandsmiete pro Objekt nach Gemeindetypen verglichen (Betriebskostenpauschale: 3.00%, Finanzierungskosten: 1.75%). Untenstehende Karte und Tabelle zeigen den Median der Differenz. Positive Werte bedeuten, dass die Kostenmieten tiefer sind als die Bestandsmieten (50%-Quantil), negative Werte das entsprechende Gegenteil. Als Lesehilfe seien zwei Beispiele aufgeführt: In ländlichen Gemeinden beträgt die Differenz zwischen gemäss Modell zulässiger Kostenmiete und aktueller Bestandsmiete (50%-Quantil) im Mittel -2.9%, d. h. die Kostenmiete liegt hier über der Bestandsmiete (50%-Quantil). In städtischen Gemeinden hingegen ist die gemäss Modell zulässige Kostenmiete im Mittel nach wie vor 16.1% tiefer als die Bestandsmiete (50%-Quantil).



Median der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 50%-Quantil der standortspezifischen Bestandsmiete Prozent als Landkarte

Quelle: Wüest Partner

Gemeindetyp	Median der Differenz in Prozent	Anzahl Objekte unter Bestandsmiete Medianobjekt	Anzahl Objekte über Bestandsmiete Medianobjekt
Ländliche Gemeinden	-2.9%	154	151
Periurbane Gemeinden	10.0%	509	156
Städtische Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	5.1%	353	223
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration	6.1%	981	590
Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration	16.1%	2'362	314

Median der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 50%Quantil der standortspezifischen Bestandsmiete in Prozent als Tabelle

Quelle: Wüest Partner

Ergänzend wird pro Gemeindetyp gezeigt, bei wie vielen Objekten die gemäss Modell zulässige Kostenmiete unter resp. über der Bestandsmiete (50%-Quantil) des Medianobjekts liegt.

3.2 Sensitivitätsanalyse Betriebskostenpauschale

Im Sinne einer Sensitivitätsanalyse wird zusätzlich errechnet, wie sich die Differenz zwischen der gemäss Modell zulässigen Kostenmiete und den Bestandsmieten (50%-Quantil) verhält, wenn die Betriebskostenpauschale (BKP) variiert wird. Nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse. Positive Werte bedeuten, dass die Kostenmiete entsprechend tiefer ist als die Bestandsmiete (50%-Quantil).

Gemeindetyp	BKP	BKP	BKP	BKP
Unter Annahme eines hyp. Referenzzinssatzes von 1.75%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%
Ländliche Gemeinden	2.5%	-2.9%	-8.0%	-13.4%
Periurbane Gemeinden	14.4%	10.0%	5.5%	1.2%
Städtische Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	9.8%	5.1%	0.7%	-3.9%
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration	10.6%	6.1%	1.7%	-2.9%
Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration	20.1%	16.1%	12.1%	8.1%

Sensitivitätsanalyse der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 50%-Quantil der standortspezifischen Bestandsmiete bei Veränderung der Betriebskostenpauschale in Prozent

Quelle: Wüest Partner

3.3 Sensitivitätsanalyse hypothekarischer Referenzzinssatz

Im Sinne einer zusätzlichen Sensitivitätsanalyse wird schliesslich errechnet, wie sich die Differenz zwischen der gemäss Modell zulässigen Kostenmiete und den Bestandsmieten (50%-Quantil) verhält, wenn der hypothekarische Referenzzinssatz (HRZ) variiert wird. Nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse. Positive Werte bedeuten, dass die Kostenmiete entsprechend tiefer ist als die Bestandsmiete (50%-Quantil).

Gemeindetyp	HRZ	HRZ	HRZ 2.00%
Unter Annahme einer Betriebskostenpausch. von 3.00%	1.50%	1.75%	
Ländliche Gemeinden	2.8%	-2.9%	-8.3%
Periurbane Gemeinden	15.3%	10.0%	4.4%
Städtische Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	11.0%	5.1%	-0.5%
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration	11.8%	6.1%	0.4%
Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration	21.2%	16.1%	11.0%

Sensitivitätsanalyse der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 50%-Quantil der standortspezifischen Bestandsmiete bei Veränderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes in Prozent

Quelle: Wüest Partner

Anzumerken ist, dass bei vorliegender Differenzbetrachtung eine allfällige Anpassung der Bestandsmieten aufgrund des veränderten hypothekarischen Referenzzinssatzes nicht berücksichtigt wird. Dies begrenzt insbesondere beim Vergleich mit Bestandsmieten die Aussagekraft, da davon auszugehen ist, dass im Falle einer Referenzzinssatzveränderung Bestandsmieten gemäss geltendem Mietrecht angepasst würden.

3.4 Fokus Neubauprojekte

Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass Neubauten tendenziell höhere Bestandsmieten aufweisen als langjährig bestehende Wohnungsbauten, wird zusätzlich ein Vergleich der gemäss Modell zulässigen Kostenmieten mit dem 70%-Quantil der Bestandsmieten durchgeführt. Wenig überraschend ist hierbei die Differenz zwischen Kosten- und Bestandsmiete im Mittel höher als beim Vergleich mit dem 50%-Quantil. Untenstehende Tabelle zeigt die Differenzen, erneut unter Annahme

verschiedener Betriebskostenpauschalen (BKP). Positive Werte bedeuten, dass die Kostenmiete entsprechend tiefer ist als die Bestandsmiete (70%-Quantil).

Gemeindetyp	BKP	BKP	BKP	BKP
Unter Annahme eines hyp. Referenzzinssatzes von 1.75%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%
Ländliche Gemeinden	9.1%	4.0%	-1.0%	-6.1%
Periurbane Gemeinden	19.4%	15.2%	11.1%	6.7%
Städtische Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	15.3%	10.9%	6.8%	2.6%
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration	16.4%	12.1%	7.9%	3.7%
Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration	25.6%	21.9%	18.2%	14.4%

Sensitivitätsanalyse der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 70%-Quantil der standortspezifischen Bestandsmiete bei Veränderung der Betriebskostenpauschale in Prozent

Quelle: Wüest Partner

4 Benchmarks Betriebskostenpauschale

4.1 Verständnis Betriebskosten

Für den Vergleich von gemäss vorgesehenem Kostenmietmodell zulässigen Betriebskosten mit entsprechenden Benchmarks geht Wüest Partner von nachfolgendem Begriffsverständnis aus. Das Verständnis des Begriffs Betriebskosten stützt sich auf die dazugehörigen Ausführungen seitens BWO¹⁷:

Komponenten gemäss BWO	Verwendete Benchmarks
- Kosten für die Bewirtschaftung der Liegenschaft	- Kosten Hauswartung
- Kosten für die Verwaltung des gemeinnützigen Wohnbauträgers	- Versicherungskosten
	- Verwaltungskosten
	- Bewirtschaftungskosten
	- Übrige Kosten
- Unterhaltskosten	- Instandhaltungskosten
- Abschreibungen	- Instandsetzungskosten
- Amortisationen (welche die Abschreibungen übersteigen)	
- Rückstellungen in einen Erneuerungsfonds für werterhaltende Instandsetzungsmassnahmen	
- Mit der Liegenschaft verbundene Lasten und öffentliche Abgaben	- Liegenschaftssteuern
- Zuschlag für Vermietungsrisiken wie Zahlungsausfälle und Leerstand	- Prozentualer Zuschlag auf Betriebskosten ¹⁸
- Einlagen in den Heimfallfonds bei einem Baurecht	

Verwendete Benchmarks zur Plausibilisierung der Betriebskostenpauschale

Quellen: Bundesamt für Wohnungswesen BWO und Wüest Partner

4.2 Vergleich Benchmarks mit zulässigen Pauschalkosten

In einem nächsten Schritt wird hergeleitet, wie hoch die zulässigen Betriebskosten seitens angedachtem Kostenmietmodell sind. Hierzu wird im bereits verwendeten Sample zuerst der Gebäudeversicherungswert pro m2 HNF für jedes Objekt gerechnet. Anschliessend wird daraus der Median verwendet. Für diesen werden schliesslich mittels Betriebskostenpauschalen von 2.75%, 3.00%, 3.25% sowie 3.50% die zulässigen Betriebskosten pro m2 HNF und Jahr abgeleitet.

— Median Gebäudeversicherungswerte pro m2 HNF: CHF 4'028

¹⁷ Vgl. Referenz 4.

¹⁸ Grundsätzlich könnte zwecks Ermittlung der Vermietungsrisiken (z. B. Zahlungsausfälle, Leerstände) auf einen prozentualen Zuschlag der Mietzinseinnahmen resp. zwecks Ermittlung der Einlagen in den Heimfallfonds bei Baurechten auf einen prozentualen Zuschlag des Gebäudeversicherungswerts abgestützt werden. Dies würde aber zusätzliche Annahmen bedingen (z. B. die Annahme effektiver Mietzinseinnahmen bei den Vermietungsrisiken resp. eine Restlaufzeit des Baurechtsvertrags oder die Regelung der Heimfallentschädigung bei Einlagen in einen Heimfallfonds), welche kaum für alle Liegenschaften gleich oder zumindest ähnlich sind. Deshalb wird für die vorliegende Berechnung auf einen prozentualen Zuschlag der bereits ermittelten Betriebskosten abgestützt, womit den entsprechenden Kostenkomponenten ebenfalls Rechnung getragen wird.

Betriebskosten-Pauschale in %	Median Gebäudeversicherungswert pro m2 HNF in CHF	Zulässige Betriebskosten pro m2 HNF/Jahr in CHF
2.75	4'028.-	111.-
3.00	4'028.-	121.-
3.25	4'028.-	131.-
3.50	4'028.-	141.-

Zulässige Betriebskosten gemäss Modell Kostenmiete pro m2 HNF/Jahr in CHF, geordnet nach Betriebskostenpauschale

Quelle: Wüest Partner

Dem in Ziff. 4.1 aufgeführten Begriffsverständnis folgend werden nun die Benchmarks pro m2 HNF und Jahr aufgeführt, dies jeweils für das 30%-, 50%-, und 70%-Quantil. Die Benchmarks referenzieren – soweit keine anderen Angaben erfolgen – auf einer Auswertung seitens Wüest Partner von 6'399 Objekten und sind jeweils gerundet.

Benchmark	30%-Quantil CHF/m2 HNF und Jahr	50%-Quantil CHF/m2 HNF und Jahr	70%-Quantil CHF m2 HNF und Jahr
Kosten Hauswartung	0.50	1.00	2.00
Versicherungskosten	1.50	2.00	2.50
Verwaltungskosten	7.50	8.50	10.00
Bewirtschaftungskosten	11.50	14.50	21.00
Übrige Kosten	0.50	1.00	1.50
Instandhaltungskosten	12.50	17.00	22.00
Instandsetzungskosten ¹⁹	26.00	29.00	34.00
Liegenschaftssteuern ²⁰	4.00	5.00	6.00
Zwischentotal	64.00	78.00	99.00
Prozentualer Zuschlag ca. 10%	6.00	8.00	11.00
Total Betriebskosten	70.00	86.00	110.00

Berechnung Betriebskosten pro m2 HNF/Jahr in CHF anhand Benchmarks

Quelle: Wüest Partner

Die errechneten Betriebskosten gemäss Benchmarks bewegen sich zwischen CHF 70.00 und 110.00 pro m2 HNF und Jahr. Die gemäss vorgesehenem Kostenmietmodell zulässigen Betriebskosten belaufen sich – je nach Betriebskostenpauschale – zwischen CHF 111.00 und 141.00 und sollten somit für die meisten Wohnbauträger ausreichen, um den langfristigen Werterhalt einer Liegenschaft gewährleisten zu können.

Drei Themen gilt es noch speziell abzuhandeln. Erstens sind in den vorliegenden Betriebskostenbenchmarks keine spezifischen Zusatzleistungen seitens Genossenschaften (z. B. soziokulturelle Animation, Durchführung von Sommerfesten) enthalten. Diese sind im Sinne der Transparenz separat auszuweisen und abzurechnen.

Zweitens sind bei den Instandsetzungskosten die mittleren Kosten über den gesamten Lebenszyklus pro Bauteil berücksichtigt. Bei Bauten, bei welchen z. B. grosse Sanierungsvorhaben anstehen, können in einzelnen Jahren starke Abweichungen

¹⁹ Für die Ermittlung der Instandsetzungskosten werden die aktuellen Baukostenbenchmarks pro m2 HNF von Wüest Partner verwendet. Daraus kann mittels Berechnungsmodell von Wüest Partner, welches sich auf die Lebensdauer und die Kostentiefe pro Bauteil abstützt, die Annuität der Instandsetzungskosten ermittelt werden. Die so errechnete Annuität lässt sich schliesslich pro m2 HNF darstellen.

²⁰ Die Liegenschaftssteuern werden wie folgt ermittelt: Für die aktuellen Baukostenbenchmarks pro m2 wird ein fiktiver amtlicher Wert errechnet. Dieser soll 70% des vorenannten Gebäudeversicherungswerts pro m2 betragen. Anschliessend wird der fiktive amtliche Wert mit einem fiktiven Steuersatz von 1.5 Promille multipliziert. Es sei darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftssteuern in der Schweiz sehr unterschiedlich ausgestaltet sind. Als Schwankung zur Approximation der 30%- und 50%-Quantile wurde schliesslich ein Kostengenauigkeit von +/- 25% angenommen.

von den gezeigten Werten auftreten. Über den gesamten Lebenszyklus glätten resp. neutralisieren sich diese kurzfristigen Abweichungen aber wieder.

Drittens sollten die Instandsetzungskosten grundsätzlich Abschreibungen und/ oder Rückstellungen in einen Erneuerungsfonds sowie Amortisationen abdecken. Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass jährlich zu leistende Abschreibungen und/oder Rückstellungen z. B. aus steuerlichen Überlegungen sowie Amortisationszahlungen aufgrund vertraglicher Vorgaben seitens Finanzintermediäre stark von den mittleren Instandsetzungskosten abweichen können. Über den gesamten Lebenszyklus glätten resp. neutralisieren sich diese kurzfristigen Abweichungen aber wieder.

5 Fazit

Die in den Ziff. 2 bis 4 erläuterten Analysen zeigen folgendes Bild:

- Unter Berücksichtigung von Bestandsbauten (d. h. Anwendung des 50%-Quantils) und unter Annahme einer Betriebskostenpauschale von 3.00% sowie von Finanzierungskosten von 1.75% (hypothekarischer Referenzzinssatz) sind die gemäss Modell BWO zulässigen Kostenmieten grossmehrheitlich unter den aktuellen Angebotsmieten. Es zeigen sich aber beträchtliche Unterschiede zwischen ländlichen Gemeinden (Median der Differenz 9.9%) und städtischen Gemeinden einer grossen Agglomeration (Median der Differenz 34.9%).
- Ein Vergleich obengenannter Kostenmieten mit Bestandsmieten (50%-Quantil) verdeutlicht die Unterschiede zwischen ländlichen Gemeinden und städtischen Gemeinden einer grossen Agglomeration. So sind in ländlichen Gemeinden die gemäss Modell BWO ermittelten Kostenmieten im Mittel gar geringfügig höher als die aktuellen Bestandsmieten (Differenz -2.9%). In städtischen Gemeinden einer grossen Agglomeration beträgt die Differenz zwischen Kostenmiete und Bestandsmiete (50%-Quantil) hingegen im Mittel noch immer 16.1%.
- Bei städtischen Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration sowie städtischen Gemeinden einer kleinen Agglomeration/ausserhalb einer Agglomeration beträgt die Differenz zwischen Kosten- und Bestandsmiete (50%-Quantil) im Mittel 6.1% resp. 5.1%. Hier ist zumindest fraglich, ob mittels zulässiger Kostenmiete eine wesentliche Differenz gegenüber Bestandsmieten (50%-Quantil) gezeigt werden kann.
- Soll in städtischen Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration sowie städtischen Gemeinden einer kleinen Agglomeration/ausserhalb einer Agglomeration die Differenz zwischen der zulässigen Kostenmiete und den Bestandsmieten (50%-Quantil) erhöht werden, könnte eine Betriebskostenpauschale von 2.75% zum Ziel führen. Diesfalls beträgt die Differenz im Mittel 10.6% resp. 9.8%. In ländlichen Gemeinden führt aber auch eine tiefere Betriebskostenpauschale von 2.75% zu einer kaum wahrnehmbaren Differenz zwischen Kosten- und Bestandsmiete (50%-Quantil) von im Mittel 2.5%.
- Wird ein vereinfachter Vergleich mit Neubauten (d. h. Anwendung des 70%-Quantils) durchgeführt, zeigt sich unter Annahme einer Betriebskostenpauschale von 2.75% auch in ländlichen Gemeinden eine bemerkbare Differenz von im Mittel 9.1% zwischen Kosten- und Bestandsmiete. Bei allen anderen Gemeindetypen ist unter Annahme von Neubauten die mittlere Differenz zwischen Kosten- und Angebots- resp. Bestandsmiete (d. h. Anwendung des 70%-Quantils) selbstredend ebenfalls ausgeprägter als bei Bestandsbauten (d. h. Anwendung des 50%-Quantils).
- Schliesslich zeigt eine Herleitung der effektiven Betriebskosten gemäss Benchmarks, dass mit Betriebskostenpauschalen von 2.75% bis 3.50% die Liegenschaftskosten über den ganzen Lebenszyklus für die meisten Wohnbauträger tragbar sind. Nicht berücksichtigt hierbei sind Spezialthemen wie zusätzliche Leistungen seitens Genossenschaften (z. B. soziokulturelle Animation, Durchführung von Sommerfesten) sowie ausserordentliche, aber i. d. R. befristete Abschreibungs-, Rückstellungs- und/oder Amortisationsbestimmungen.

6 Anhang

6.1 Begriffserklärungen

6.1.1 Kostenmiete

Der Begriff Kostenmiete ist in der Immobilienbranche primär im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus etabliert. Weiter wird der Begriff aber auch im Zusammenhang mit Betriebsliegenschaften verwendet, insbesondere bei Aufteilung in eine Operating Company und eine Property Company (Opco/Propco-Modell). Ziel ist es sowohl bei den Wohn- als auch Betriebsliegenschaften, die zur Verfügung gestellten Flächen als eine Art «Produktionsfaktor» zu betrachten, welcher einem bestimmten Zweck (z. B. günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, bestimmte Güter herzustellen) dienen und deshalb zu Selbstkosten vermietet werden soll.

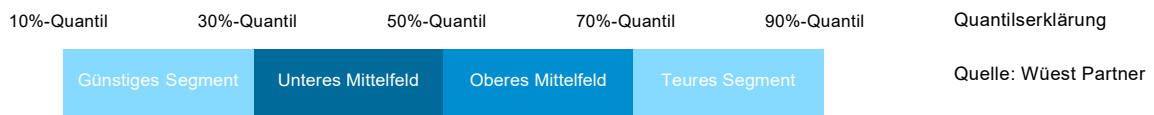
Im vorliegenden Bericht wird jeweils von der Begriffsdefinition seitens BWO ausgegangen. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass Kantone und Gemeinden z. T. eigene Definitionen des Begriffs Kostenmiete festgelegt haben. Diese sind im Zusammenhang mit der Befolgung von kantonalem und kommunalem Recht zu berücksichtigen, werden im vorliegenden Bericht aber nicht weiter abgehandelt.

6.1.2 Markt-, Angebots- und Bestandsmiete

Bei der Marktmiete wird – unter Berücksichtigung der mietrechtlichen Vorschriften – auf die Abschöpfung der vorhandenen Zahlungsbereitschaft seitens Mieterschaft fokussiert. Zu unterscheiden gilt es hierbei die Angebots- und die Bestandsmieten. Bei den Angebotsmieten handelt es sich gemäss Verständnis von Wüest Partner um inserierte Mietpreise, d. h. um Preise für neu oder wieder zu vermietende Flächen. Diese Flächen können sich sowohl in bestehenden als auch neuen Bauten befinden. Bei den Bestandsmieten handelt es sich um Preise aus laufenden Mietverträgen.

6.1.3 Quantilserklärung

Quantile sind Streuungsindikatoren, die eine statistische Verteilung in gleiche Teile gliedern. Die Positionierung von Immobilien kann vernünftigerweise nicht anhand eines Durchschnittspreises vorgenommen werden, da dieser lediglich die Einstufung in die beiden Kategorien «über-» oder «unterdurchschnittlich teuer» zulässt. Erst die Erkenntnis über die Ausgestaltung des Preisspektrums, d.h. der Bandbreite der Preise, innerhalb der sich ein Grossteil der Objekte bewegt, lässt eine differenzierte Positionierung zu.



Das 50%-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der günstigen Hälfte der Preise und wird auch als «Median» bezeichnet. Der Median kann durchaus mit dem Durchschnittspreis verglichen werden, reagiert aber im Vergleich zu diesem weit weniger stark auf extreme Einzelobjekte. Entsprechend markiert das 10%-Quantil die Preisgrenze zwischen den 10% günstigsten und den übrigen Angeboten, das 90%-Quantil jene zwischen den 10% teuersten und den restlichen Angeboten.

Wüest Partner verwendet in seinen Publikationen üblicherweise den Begriff Quantil, analog könnte auch der Begriff Perzentil zur Anwendung kommen.

6.2 Verwendetes Sample

Wüest Partner verfügt dank langjähriger Tätigkeit im Beratungs- und Bewertungsbe- reich über einen grossen, proprietären Datenpool. Für die vorliegenden Arbeiten werden aus diesem Pool Mehrfamilienhäuser (MFH) mit hinterlegtem Gebäudever- sicherungswert ausgewählt. Um sicherzustellen, dass ausschliesslich MFH mit Wohnnutzung im Sample enthalten sind, werden sämtliche andere Nutzungsarten (z. B. Verkauf, Büro) über verfügbare Flächenspiegel ausgeschlossen. Die hinter- legten Gebäudeversicherungswerte sind gemäss Baupreisindex nach Grossregio- nen des Bundesamts für Statistik²¹ auf den aktuell verfügbaren Stand (Oktober 2023) gebracht.

Im ausgewählten Sample sind zudem pro Objekt die Anzahl Wohnungen nach Zim- mern sowie das Total der verfügbaren Hauptnutzfläche (HNF) hinterlegt. Die Anzahl Wohnungen nach Zimmern wird benötigt, um über die historischen Anlagekostenli- miten des BWO auf den hypothetischen Finanzierungsbedarf pro Objekt schliessen zu können. Die HNF schliesslich wird benötigt, um die zulässige Kostenmiete pro Objekt auch als Mietpreis pro m2 HNF darstellen zu können.

Das Sample umfasst 5'798 Objekte mit einem Gebäudeversicherungswert (Index- stand Oktober 2023) von total rund CHF 53.9 Mia.. Betreffend untersuchter Gemein- detypen sind die Objekte wie folgt verteilt:

Gemeindetyp	Anzahl Ob- jekte	50%-Quantil der An- gebotsmiete des Me- dianobjekts pro m2 und Jahr in CHF (ge- rundet)	50%-Quantil der Be- standsmiete des Me- dianobjekts pro m2 und Jahr in CHF (ge- rundet)
Ländliche Gemeinden	306	198.-	179.-
Periurbane Gemeinden	666	234.-	205.-
Städtische Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	577	221.-	188.-
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration	1'572	236.-	197.-
Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration	2'677	313.-	240.-

Verteilung der Objekte des
untersuchten Samples nach
Gemeindetypen

Quelle: Wüest Partner

6.3 Methodische Einschränkungen

Bei der Ermittlung der gemäss Modell BWO zulässigen Kostenmiete lässt sich fest- stellen, dass die Herleitung der Finanzierungskosten nicht auf der aktuellen und ob- jektspezifischen Eigen- sowie Fremdfinanzierung beruht, sondern sich auf die für das spezifische Objekt zulässige Anlagekostenlimite abstützt. Entsprechend ist es möglich, dass auf einzelnen Objekten eine tiefere Eigen- sowie Fremdfinanzierung lastet und die Finanzierungskosten dadurch überschätzt würden. Möglich ist aber auch, dass bei einzelnen Objekten Teile der Fremdfinanzierungskosten höher

²¹ Bundesamt für Statistik BFS (2024). Schweizerischer Baupreisindex – Entwicklung der Baupreise.

ausfallen als der aktuelle Referenzzinssatz, womit die Finanzierungskosten tendenziell unterschätzt würden.

Weiter ist festzuhalten, dass aufgrund der beschränkt verfügbaren Daten beim Vergleich zwischen den gemäss Modell zulässigen Kostenmieten und den 50%-Quantilen resp. 70%-Quantilen der Angebots- resp. Bestandsmieten gewisse vereinfachende Annahmen getroffen werden mussten. Insbesondere wurden bei den verwendeten Angebots- und Bestandsmieten die Mikrolage (Lage des Objekts innerhalb der Standortgemeinde), der Ausbaustandard sowie der Gebäudezustand nicht oder nur sehr vereinfacht berücksichtigt. Bei Differenzen in Mikrolage und Ausbaustandard wird unterstellt, dass sich diese aufgrund des grossen Samples im Mittel tendenziell ausgleichen, d. h. effektive Unterschiede in Mikrolage und Ausbaustandard für die Auswertungen weniger ins Gewicht fallen. Beim Gebäudezustand wird vereinfachend unterstellt, dass das jeweilige 50%-Quantil der Angebots- resp. Bestandsmieten bereits länger bestehenden Objekten (Bestandsbauten) entspricht und das jeweilige 70%-Quantil der Angebots- resp. Bestandsmieten mit kürzlich erstellten Objekten (Neubauten) gleichgesetzt werden kann.

6.4 Unterlagen

Auf verwendete, öffentlich zugängliche Studien, Gesetze und Verordnungen wird direkt im Text verwiesen. Weiter hat Wüest Partner seitens BWO nachfolgende Unterlagen erhalten:

- Entwurf Merkblatt «Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen», Version vom 31.8.2023
- Zusammenstellung Entwicklung Anlagekostenlimiten 2004-2023 nach Kostenstufen und Gemeinden

6.5 Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.