



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Das Modell der Kostenmiete im Vergleich zum Schweizer Mietrecht und dessen Anwendung im Wohnungsbau Aktueller Stand und Anpassungsvorschläge

Verfasser: Silvan Stocker

Eingereicht bei: Dr. Christian Schuster

Abgabedatum: 13.08.2022

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	V
Executive Summary.....	VI
1. Einleitung	1
1.1 Aktuelle Situation.....	1
1.2 Der Schweizer Wohnungsmarkt für Genossenschaften und die öffentliche Hand	2
1.3 Problemstellung.....	4
1.4 Zielsetzung der Arbeit.....	5
1.5 Vorgehensweise.....	6
2. Das Mietrecht in der Schweiz	6
2.1 Mietrecht	6
2.2 Bestehende Literatur.....	8
2.3 Mietzinskalkulation anhand des Mietrechts	10
2.4 Probleme und Herausforderungen bei der Anwendung	15
3. Die Kostenmiete.....	16
3.1 Kostenmiete.....	16
3.2 Bestehende Literatur.....	18
3.3 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch die öffentliche Hand....	20
3.4 Kostenmietmodelle.....	21
3.5 Probleme und Herausforderungen bei der Anwendung	29
4. Methodik	32
4.1 Teilnehmende Parteien	32
4.2 Fragebogen und Umfrage	33
4.3 Auswertung der Fragebögen	34
5. Resultate.....	44
5.1 Resultate der Fragebögen	44

5.2	Anpassungsvorschläge	51
6.	Schlussfolgerungen	53
6.1	Beantwortung der Forschungsfragen.....	53
6.2	Zusammenfassung	57
6.3	Ausblick.....	60
	Literaturverzeichnis	61
	Anhang	67

Abkürzungsverzeichnis

BFS	Bundesamt für Statistik
BG	Bundesgericht
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BV	Bundesverfassung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
EGW	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
EnG	Energiegesetz
EnV	Energieverordnung
HBG	Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft
HEV	Hauseigentümerverband
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
MAS	Master of Advanced Studies
OR	Obligationenrecht
PWV	Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StGB	Strafbestimmungen
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
WBF	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
WFG	Wohnraumförderungsgesetz
WFV	Wohnraumförderungsverordnung
WRFG	Wohnraumfördergesetz
ZPO	Schweizerische Zivilprozessordnung

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gesetze und Verordnungen zur Miete	7
Tabelle 2: Höchstzulässige Mietzinssumme gemäss Mietzinsreglement Stadt Zürich..	23

Executive Summary

In dieser Arbeit liegt der Fokus auf der Kostenmiete und deren Unterschiede zum Mietrecht. Der aktuelle Stand wird näher ausgeführt und anhand der in der Arbeit gewonnenen Erkenntnisse werden mögliche Anpassungsvorschläge erarbeitet. Für den Bereich des Mietrechtes besteht bereits ein grosser Umfang an Literatur, für die Kostenmiete ist die Auswahl weniger gross. Es wird detailliert auf den Wohnungsmarkt in der Schweiz eingegangen, wobei ein Fokus auf den gemeinnützigen Wohnungsbau gelegt wird. Die Arbeit startet mit einem Überblick über das Mietrecht und fokussiert sich anschliessend auf die Mietzinsgestaltung unter dem Mietrecht. Ferner werden aktuelle Problemstellungen im Zusammenhang mit dem Mietrecht erörtert. Analog dazu wird in der Arbeit die Kostenmiete thematisiert, fünf Kostenmietmodelle der öffentlichen Hand werden umschrieben und deren Eigenschaften aufgezeigt. Ziel der Arbeit ist es herauszufinden, wo die Unterschiede zum Mietrecht liegen, welche Schwierigkeiten bei der Kostenmiete bestehen und welches Verbesserungspotenzial die betroffenen Parteien sehen. Zur Erhebung der notwendigen Daten wurde ein Onlinefragebogen erstellt und an 239 Organisationen versendet. Schliesslich haben 43 Parteien an der Umfrage teilgenommen. Mittels einer qualitativen Inhaltsanalyse und Diagrammen wurden die Rückmeldungen ausgewertet. Die Unterschiede zum Mietrecht werden in der theoretischen Analyse bereits weitestgehend herausgearbeitet. Diese liegen insbesondere in den Anwendungsmöglichkeiten, der Mietzinsgestaltung und den Kontrollbehörden. Die Auswertung der Fragebögen bringt ausserdem zutage, dass die betroffenen Parteien mit der aktuellen Situation weitestgehend zufrieden sind und bei der Anwendung der Kostenmiete nur wenige Herausforderungen auftreten. Der grösste Mangel im Bereich der Kostenmiete ist derzeit eine fehlende einheitliche Definition des Begriffes. Eine starke Mehrheit würde eine Erarbeitung einer solchen Definition stark unterstützen. Aufgrund der Zufriedenheit mit der aktuellen Situation sind nicht allzu viele Anpassungen vorzunehmen. In erster Linie wäre dies die Einigung auf eine Definition des Begriffes Kostenmiete. Zudem sind die Modelle bereits einige Jahre im Einsatz und berücksichtigen neuere Kostenblöcke nur bedingt. Folglich wären Anpassungen in dieser Hinsicht zielführend. Des Weiteren zeichnet sich ab, dass bestehende Ausgangswerte überdacht und mögliche pauschale Werte an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden sollten.

1. Einleitung

In dieser Abschlussarbeit wird das Modell der Kostenmiete mit Blick auf dessen Anwendung im Wohnungsbau untersucht. Dabei wird der aktuelle Stand näher ausgeleuchtet und im Rahmen des empirischen Teils auf Anpassungsvorschläge eingegangen. Das Modell der Kostenmiete unterscheidet sich vom Schweizer Mietrecht in vielerlei Hinsicht. Die vorliegende Arbeit untersucht, inwiefern die Kostenmiete vom Schweizer Mietrecht abweicht. Im Anschluss an die Grundlagen findet eine Analyse der aktuellen Vorgehensvarianten von vier Deutschschweizer Grossstädten und dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) statt. Anhand der gewonnenen Erkenntnisse wird ein Fragebogen erstellt und an die untersuchten Grossstädte und gemeinnützigen Wohnbautragenden zugestellt, die in dieser Region tätig sind. Die Idee dahinter ist herauszufinden, welche Verbesserungsmöglichkeiten und Anpassungsvorschläge die aktuellen Modelle noch bieten und wie die betroffenen Parteien mit der aktuellen Situation umgehen. In den nachfolgenden Kapiteln wird die aktuelle Situation auf dem Schweizer Wohnungsmarkt im Allgemeinen erläutert und in Kapitel 1.2 im Speziellen auf den Wohnungsmarkt für gemeinnützige Wohnbautragende und die öffentliche Hand eingegangen. Den Abschluss dieses Kapitels bilden die Problemstellung (1.3), die Zielsetzung dieser Arbeit (1.4) und das gewählte Vorgehen (1.5).

1.1 Aktuelle Situation

Die Schweiz wächst und wächst. Ende des Jahres 2020 hatte die Schweiz rund 8'670'300 Einwohner*innen. Gegenüber dem Jahre 1990 entspricht dies einer Zunahme von 28 %. Die Prognosen des Bundesamtes für Statistik (BFS) zeigen, dass die Bevölkerungszahl der Schweiz noch weiter zunehmen wird. Bis im Jahre 2030 könnte die Schweiz mehr als 9,4 Millionen Einwohner*innen haben und bis im Jahre 2040 gar über 10 Millionen (Bundesamt für Statistik [BFS], 2022c, S. 7). All diese Menschen benötigen ein Dach über dem Kopf. Im selben Zeitraum (1990–2020) ist die Zahl der Privathaushalte in der Schweiz von 2,8 Millionen auf 3,9 Millionen angewachsen. In den letzten Jahren gab es hierbei einen Wandel weg von grösseren hin zu kleineren Haushalten. Aktuell machen Zweipersonenhaushalte rund 30 % der Haushalte aus. Seit 1930 steigt dieser Anteil laufend, wohingegen sich der Anteil an Haushalten mit mehr als zwei Personen kontinuierlich verkleinert. Im Mittel leben 2,20 Personen in einem Schweizer Haushalt. Das BFS geht davon aus, dass die Einpersonenhaushalte mit +30 % bis zum Jahr 2050 am stärksten zunehmen werden (BFS, 2022c, S. 11). Aufgrund dieser Entwicklung erstaunt es nicht, dass der Bedarf an Wohnraum laufend steigt.

Die Schweiz ist ein Land von Mieter*innen. Im Jahr 2020 lebten 60 % der Haushalte in einer Mietwohnung (BFS, 2022b, S. 9). Die Monatsmieten für die Wohnungen unterscheiden sich kantonale. Der schweizweite Durchschnitt für eine 3-Zimmerwohnung liegt bei CHF 1'327. Die tiefste durchschnittliche Wohnungsmiete lässt sich im Kanton Jura finden (CHF 957) und die höchste im Kanton Zug (CHF 1'824). Im schweizweiten Durchschnitt sind die Wohnungsmieten seit dem Jahr 2000 um CHF 351 gestiegen (BFS, 2022b, S. 12). Unter anderem aufgrund der steigenden Nachfrage, basierend auf dem Bevölkerungswachstum und den kleineren Haushaltsgrössen, sinkt die Leerwohnungsziffer in der Schweiz. Per Juni 2021 betrug die Leerwohnungsziffer 1,54 %, die im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand ausgedrückt wird. Dies entspricht somit 71'365 leeren Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von 9,5 %. Das Spezielle daran ist, dass dies seit zwölf Jahren der erste Rückgang der Leerwohnungsziffer darstellt. Am stärksten hat der Leerstand in den Kantonen Zürich, Bern und Aargau abgenommen. Von den leerstehenden Wohnungen waren rund 83 % zur Miete ausgeschrieben. Der grösste Anteil an leerstehenden Mietwohnungen gab es im Kanton Basel-Stadt (BFS, 2022b, S. 14-15).

1.2 Der Schweizer Wohnungsmarkt für Genossenschaften und die öffentliche Hand

Der Schweizer Immobilienmarkt wird von unterschiedlichen Marktteilnehmenden geprägt. Dabei spielen unter anderem die öffentliche Hand sowie gemeinnützige Wohnbautragende eine wichtige Rolle, auch wenn die Bedeutung im Vergleich zu den weiteren Akteur*innen derzeit noch klein ist. Schweizweit gibt es rund 2'000 gemeinnützige Wohnbautragende. Diese besitzen total 24'000 Gebäude, die schätzungsweise zwischen 152'000 bis 170'000 Wohnungen beherbergen (Glaser, 2019, S. 57). Das Bundesamt für Statistik führt laufend Erhebungen zum Eigentübertyp von Mietwohnungen durch. Dabei zeigt sich, dass die Wohnbaugenossenschaften im Jahr 2021 rund 7,7 % aller Mietwohnungen in der Schweiz ihr Eigen nennen konnten. Der Anteil der öffentlichen Hand ist mit 3,9 % rund halb so gross. In den Jahren 2017 bis 2021 blieben diese Werte relativ konstant und bewegten sich im Rahmen von +/- 1,0 bis 1,5 %. Der grösste Anteil an Mietwohnungen ist im Besitz von Privatpersonen. Die prozentualen Anteile können zudem basierend auf den Grossregionen oder der Wohnungsgrösse kategorisiert werden. Den grössten Anteil in Prozent an Mietwohnungen hat die öffentliche Hand in der Region Tessin mit 5,7 %. In der Nordwestschweiz beträgt der Anteil lediglich 2,9 %. Bei den Wohnbaugenossenschaften ist die Region Zürich ein starker Markt, in dem 14,4 % der

Mietwohnungen einer Wohnbaugenossenschaft gehören. In der Genferseeregion machen die Wohnbaugenossenschaften noch 5,3 % der Mietwohnungen aus. Mit Blick auf die Wohnungsgrösse hat die öffentliche Hand über alle Kategorien hinweg in etwa den gleichen prozentualen Anteil. Bei den Wohnbaugenossenschaften sind vor allem Wohnungen mit drei bis vier Zimmern stark vertreten. Wohnungen in dieser Kategorie befinden sich zu 9,1 % im Besitz von Wohnbaugenossenschaften (BFS, 2022d). Diese Auswertung wurde vom BFS auch gesondert für die sechs grössten Schweizer Städte vorgenommen. In der Stadt Zürich sind mehr als ein Viertel aller Mietwohnungen Eigentum einer Genossenschaft. In Basel sind es gut 13,0 % und in Bern 9,5 %. Der Anteil der öffentlichen Hand in diesen drei Städten liegt zwischen 4,6 % in Basel und 6,4 % in Bern (BFS, 2022e). Die Eigentumsstruktur hat einen Einfluss auf die Mietzinsgestaltung. Dies zeigt sich unter anderem an einer Statistik des BFS mit Daten aus dem Jahre 2000. Von den 26 Kantonen in der Schweiz hatten die Wohnbaugenossenschaften in 14 und die öffentliche Hand in drei Kantonen die tiefsten durchschnittlichen Mietpreise (BFS, 2013). Anhand der Daten zeigt sich, dass Wohnbaugenossenschaften vor allem in den bevölkerungsreichen Kantonen wie Zürich, Bern, Luzern oder Basel-Stadt die tiefsten durchschnittlichen Mietpreise anbieten können. Die öffentliche Hand ist hingegen in eher ländlicheren Kantonen wie Obwalden, Glarus oder Appenzell Innerrhoden die günstigste Vermieterschaft. Aktuelle Daten für die Jahre 2015 bis 2019 der Stadt Zürich bestätigen, dass nach wie vor die Nettomieten für gemeinnützige Wohnungen teilweise bis zu mehreren 10 % tiefer sind als die Mieten bei anderen Marktteilnehmenden. So sind unter anderem die Nettomieten für gemeinnützige 2-Zimmerwohnungen im Kreis 5 bei CHF 772, wohingegen die Nettomieten auf dem freien Markt bei einem Medianwert von CHF 1'500 zu liegen kommen (Stadt Zürich Präsidialdepartement, ohne Datum). Für die Begründungen dieser Abweichungen wird auf die Kapitel 2 und 3 dieser Arbeit verwiesen.

Der Markt für den gemeinnützigen Wohnungsbau untersteht einem ständigen Wandel. So wurde im Jahre 2011 in der Stadt Zürich eine Gesetzesvorlage verabschiedet, welche die Stadt dazu verpflichtet, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2050 auf einen Drittel sämtlicher Mietwohnungen zu steigern (Glaser, 2019, S. 57). Auch in Basel-Stadt gibt es derzeit Initiativen und Vorstösse, welche die Mietzinsgestaltung des Marktes genauer festlegen sollen. Dabei wurde anfangs dieses Jahres unter anderem gefordert, dass preisgünstige Wohnungen nach dem Modell der Kostenmiete vermietet werden sollen. Diese Regelung würde folglich nicht nur für den gemeinnützigen Wohnungsbau relevant, sondern auch für private Bauträger wie die Swiss Life oder die Rhystadt AG, die derzeit an der Entwicklung des Klybeckareals arbeiten und rund einen Drittel der Wohnungen auf

dem Areal in einem preisgünstigen Sektor anbieten würden. Eine Veränderung, rein schon in der Definition von preisgünstigem Wohnungsbau, hätte somit grössere Einkommensverluste für die private Eigentümerschaft zur Folge (Hauser, 2022).

1.3 Problemstellung

Die aktuelle Wirtschaftslage mit tiefen Zinsen und einer gesteigerten Nachfrage nach Immobilien führt dazu, dass die Immobilien- und Mietpreise in den letzten Jahren teilweise stark gestiegen sind. Es kommt hinzu, dass die Angebotsseite nahezu konstant ist und somit weniger stark auf Nachfrageänderungen reagiert werden kann, was grössere Preisanstiege mit sich bringt. Um die notwendige Rendite zu erzielen, vermieten die Investor*innen ihre Liegenschaften zu höheren Mietpreisen. Das BFS veröffentlicht laufend einen Mietpreisindex, der die Entwicklung der Mieten aufzeigt. In den letzten 17 Jahren sind die Wohnungsmieten um rund 20 % gestiegen. Allein seit Dezember 2020 hat der Mietpreisindex eine Steigerung um 1,90 % verzeichnet (BFS, 2022a).¹ Diese Dynamik wird durch das abnehmende Angebot an nicht bebautem Wohnbauland weiter verstärkt. Das Angebot an Wohnbauland ist nahezu konstant, respektive ändert es sich nur durch Einzonungen, Umzonungen und teilweise durch Aufzonungen. Ferner beginnen nun erste Gemeinden damit, ihre Grundstücke nicht mehr zu verkaufen. Sie halten diese im Bestand oder geben sie im Baurecht ab. Dies führt dazu, dass das Angebot auf dem Markt noch weiter reduziert wird und somit einen zusätzlichen Preiseffekt mit sich bringt. Durch den Preisanstieg des Bodens und die Bevölkerungszunahme steigen die Mieten in gewissen Gebieten weiter an, da die Investor*innen eine bestimmte Rendite fordern und diese somit in der Mietzinsgestaltung miteinkalkulieren. Dies führt dazu, dass sich einzelne Bevölkerungsschichten die Wohnungen nicht mehr leisten können und somit in preisgünstigere Regionen verdrängt werden. Für einen ausgeglichenen Lebensraum ist es zentral, dass eine gute Durchmischung der Bevölkerung stattfindet und keine Klassengesellschaft entsteht. Um diesen Auswirkungen entgegenzuwirken, wenden gemeinnützige Wohnbautragende und die öffentliche Hand unter anderem das Modell der Kostenmiete an. Doch auch das Modell der Kostenmiete bringt gewisse Herausforderungen mit sich. So sind die Modelle zwischen den Städten teilweise verschieden, und es existiert keine einheitliche nationale Definition der Kostenmiete. Dies erschwert die Handhabung. Zudem weicht die Kostenmiete teilweise vom Schweizer Mietrecht ab, was weitere Problemstellungen mit sich bringt. Dies führt dazu, dass vereinzelt sowohl die öffentliche Hand als auch gemein-

¹ Hier gilt es zu erwähnen, dass bei anderen Statistiken eine Abnahme der Mietpreise resultiert. Dies lässt sich damit begründen, dass die Modelle unterschiedliche Werte in ihre Berechnungen miteinbeziehen.

nützige Wohnbautragende mit der aktuellen Situation nicht zufrieden sind und dass sich die Regionalverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger aktiv an der Politik beteiligen, beispielweise bezüglich der Definition von preisgünstigem Wohnraum. Der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz hat sich in diese Diskussion eingebracht und ein Schreiben zur Wichtigkeit einer aktuellen Motion an den Grossrat der Stadt Basel verfasst (Vitelli, Senn & Weippert, 2022).

Das Thema *Kostenmiete* ist so aktuell wie schon lange nicht mehr, weshalb sich eine erneute Auseinandersetzung mit dieser Thematik aufdrängt und einen Beitrag zu den gegenwärtig schweizweit laufenden Diskussionen leisten kann. Ferner gibt es nur wenig Literatur zur Kostenmiete und jede weitere Arbeit trägt dazu bei, die Forschungslücken in diesem Bereich weiter zu schliessen.

1.4 Zielsetzung der Arbeit

Die vorliegende Arbeit setzt an der in Kapitel 1.3 umschriebenen Problemstellung an und untersucht, wie sich die Kostenmietmodelle vom Schweizer Mietrecht unterscheiden. Ferner wird analysiert, wie die gemeinnützigen Wohnbautragenden und die öffentliche Hand aktuell die Kostenmiete umsetzen und welche Anpassungsmöglichkeiten oder Verbesserungsvorschläge sich daraus ergeben können. Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen werden die nachfolgenden Forschungsfragen beantwortet:

- **Forschungsfrage 1:** Wo liegen die wesentlichen Unterschiede zwischen der Kostenmiete und dem Schweizer Mietrecht?
- **Forschungsfrage 2:** Welche Schwierigkeiten ergeben sich aus der Anwendung der Kostenmiete?
- **Forschungsfrage 3:** Welches Verbesserungspotenzial sehen die betroffenen Parteien am Modell der Kostenmiete?

Anhand der Resultate dieser Untersuchung sollen mögliche Anpassungsvorschläge der aktuellen Handhabung aufgezeigt werden und somit zu einer weiteren Schliessung der Forschungslücke respektive zur Reduktion der vorherrschenden Unsicherheiten beitragen. Mit den in dieser Arbeit gewonnenen Daten kann kein Hypothesentest durchgeführt werden, weshalb darauf verzichtet wird. Vielmehr soll es darum gehen, die Rückmeldungen auszuwerten und in einen Kontext zu setzen, der es ermöglicht, die drei obgenannten Forschungsfragen zu beantworten und einen Beitrag zu den aktuellen Debatten zu leisten.

1.5 Vorgehensweise

Die Basis für diese Arbeit bilden die Kostenmietmodelle von vier Grossstädten in der Deutschschweiz, das Kostenmietmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen und das Schweizer Mietrecht. In Kapitel 2 und 3 werden die Grundlagen für die spätere Untersuchung geschaffen, die bestehende Literatur erläutert und die Kostenmietmodelle vorgestellt. Für die Erhebung der Daten zur Beantwortung der Forschungsfragen wurde ein Onlinefragebogen erstellt und an Vertreter*innen der öffentlichen Hand und gemeinnützige Wohnbautragende zugestellt. Bei der öffentlichen Hand wurde der Fragebogen an die jeweilige Immobilienabteilung der Stadt oder an eine vorhandene Wohnbauförderungsabteilung gesendet, da sich diese Abteilungen mit dem Modell der Kostenmiete auseinandersetzen und die Besonderheiten ihrer Modelle kennen. Für die gemeinnützigen Wohnbautragenden wurden die Regionalverbände der Städte und weitere gemeinnützige Wohnbautragende direkt angeschrieben, mit dem Ziel, eine möglichst hohe Zahl von Teilnehmenden zu erreichen. Für nähere Angaben zu den Parteien, die an der Befragung teilgenommen haben, wird auf Kapitel 4.1 verwiesen. Der Fragebogen ist für alle Parteien gleich, eine Unterscheidung der Fragen nach Art des/der Empfänger*in wurde nicht vorgenommen. Der einheitliche Fragebogen soll ermöglichen, aktuelle Herausforderungen und Verbesserungsmöglichkeiten im Bereich Kostenmiete zu identifizieren.

2. Das Mietrecht in der Schweiz

Im Folgenden wird näher auf das Mietrecht in der Schweiz eingegangen, wobei das Kapitel mit einer Einführung in das Mietrecht beginnt. Anschliessend folgt ein Überblick über die bestehende Literatur. Grundlage für den Vergleich mit der Kostenmiete bildet das Kapitel 2.3, in dem die Mietzinskalkulation erläutert wird. Zum Abschluss des Kapitels werden die Probleme und Herausforderungen im Mietrecht dargelegt.

2.1 Mietrecht

Das Mietrecht hat in der Schweiz eine starke Verankerung und ist von grosser Bedeutung. So bildet die Miete mit seinen Artikeln 253 bis 273c den achten Teil des schweizerischen Obligationenrechtes (OR). Gleichzeitig sind unterschiedliche Thematiken der Miete in diversen weiteren Gesetzen und Verordnungen festgehalten und gesetzlich geregelt. Der Tabelle 1 ist zu entnehmen, in welchen Gesetzen und Verordnungen die Miete in der Schweiz geregelt ist.

Gesetze und Verordnungen
Obligationenrecht (OR)
Bundesverfassung (BV)
Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)
Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO)
Strafbestimmungen (StGB)
Energiegesetz (EnG)
Energieverordnung (EnV)

Tabelle 1: Gesetze und Verordnungen zur Miete
(Quelle: Eigene Darstellung)

Aus der obigen Tabelle ist ersichtlich, dass das Schweizer Mietrecht eine breite gesetzliche Abstützung genießt. Das oberste Gesetz ist die Bundesverfassung, die in Art. 109 das Mietwesen grundsätzlich festlegt. Darauf aufbauend folgen das Obligationenrecht und die weiteren Gesetze respektive Verordnungen. Im Grundsatz regelt das Mietrecht die Pflichten und die Rechte der Mietpartei und der Vermieterschaft (Hauseigentümerverband Schweiz [HEV], ohne Datum). Bei der Miete geht es um die Gebrauchsüberlassung einer Sache auf Zeit, wofür die Mieter*innen einen Mietzins als Gegenleistung entrichten (Art. 253 OR vom 30.03.1911, SR 220, S. 65). Die Regelungen des Obligationenrechtes werden in ihren Grundzügen für alle Mietverhältnisse angewendet, wobei es je nach Mietverhältnis teilweise Unterschiede, beispielsweise in Bezug auf die Kündigungsfristen oder den Anfangsmietzins, gibt (HEV, ohne Datum). Das Mietrecht hat aber nicht nur einen Einfluss auf das einzelne Mietverhältnis, sondern auch auf die Wohnungsproduktion oder andere Märkte wie den Bau- und Bodenmarkt. Diese wiederum wirken sich dann auf die gesamte Volkswirtschaft der Schweiz aus (Bundesamt für Wohnungswesen [BWO], ohne Datum b). In den letzten Jahren stand das Mietrecht immer wieder zur Diskussion und es wurden vom Bundesrat laufend neue Untersuchungen in Auftrag gegeben. Die Grundzüge des Mietrechtes sind seit seiner Einführung allerdings nahezu unverändert (BWO, 2021).² Die wesentlichsten Gesetze und Vorschriften in Bezug auf das Mietrecht sind der achte Teil des Obligationenrechtes sowie die *Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)*. Das Obligationenrecht regelt dabei die allgemeinen Bestimmungen wie die Pflichten und Rechte der beiden Vertragsparteien, der Umgang bei Mängeln oder die Rückgabe. In einem zweiten Abschnitt thematisiert das Obligationenrecht den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen. Die Abschnitte drei und vier befassen sich mit dem Kündigungsschutz für Wohn-

² Kurz vor Fertigstellung dieser Arbeit gab es einen Vorstoss von Bundesrat Parmelin zur Reform des Mietrechtes. Diese Thematik wurde nicht mehr in die vorliegende Arbeit aufgenommen.

und Geschäftsräume sowie mit den Behörden und dem Verfahren (Art. 253-273c OR). Es gilt darauf hinzuweisen, dass die Bestimmungen des Obligationenrechts nicht nur für Wohn- und Geschäftsräume zur Anwendung kommen können, sondern auch für mobile Mietobjekte wie als Beispiel ein Fahrzeug. Die VMWG nimmt diverse Artikel des Mietrechtes auf und führt diese näher aus. Das Gesetz spricht in solch einem Fall von sogenannten Ergänzungs- und Ausführungserlassen. Die weiteren gesetzlichen Elemente des Mietrechtes werden an dieser Stelle nicht näher erläutert. In der Arbeit soll es vor allem um die Unterschiede zwischen Mietrecht und Kostenmiete gehen, die sich nach erster Einschätzung in den beiden oben erläuterten Gesetzen finden lassen.

2.2 Bestehende Literatur

Die bestehende Literatur zum Thema *Mietrecht in der Schweiz* befasst sich in erster Linie mit den bisherigen Revisionen, dem Mieterschutz und Ratgebern respektive Kommentaren zur Gesetzeslage in der Schweiz sowie aktuell zum Thema Covid-19. Ferner bestehen Untersuchungen, die unterschiedliche Aspekte des Mietrechtes im internationalen Kontext thematisieren, wobei die Schweiz jeweils als eines von mehreren Untersuchungsländern beigezogen wird. Auffallend ist zudem, dass ein Grossteil der Literatur zum Mietrecht aus dem letzten Jahrhundert stammt, in dem das Mietrecht je länger je mehr an Bedeutung gewonnen hat, oder aus der Zeit der Einführung des aktuellen Mietrechtes.

Wie in Kapitel 2.1 erwähnt, gab es seit der Einführung des Mietrechtes praktisch keine Änderungen, obschon bereits mehrere Vorschläge zur Anpassung eingegangen sind. Thomsen (2008) untersuchte diese Thematik und kam dabei zum Schluss, dass es in der Diskussion in erster Linie «um die Frage nach mehr oder weniger Markt bzw. mehr oder weniger Mieterschutz» ging (S. 29). Sämtliche Vorstösse, die bisher zu stark von der aktuellen Situation abgewichen wären, haben keine Mehrheit gefunden (Thomsen, 2008, S. 29).

Immer wieder wurden Analysen veröffentlicht, die sich mit der Entwicklung des Mietrechtes in der Schweiz befasste, so auch Kägi, Herzog & Stähli (2019), die sich dieses Themas für das Jahr 2018 angenommen haben. Ferner konzentriert sich die bestehende Literatur auf die Entwicklung von Ratgebern und Handbüchern für den Umgang mit dem Mietrecht. Patrick Strub (2018, S. 11) verfasste unter anderem ein Buch über das Mietrecht, das den Mieter*innen einen Überblick über ihre Rechte und Pflichten verschaffen soll. Die Wichtigkeit seines Ratgebers begründet Strub damit, dass jährlich rund 6'000 mietrechtliche Anfragen beim Beobachter-Beratungszentrum eingehen. Das ein Bedürfnis nach solchen Ratgebern vorhanden ist, zeigt sich daran, dass bereits mehrere Auflagen

veröffentlicht worden sind. Überdies bestehen diverse Leitfäden und Kommentare, welche die Umsetzung des Mietrechtes in der Praxis erleichtern sollen oder bestehende Gerichtsurteile näher erläutern. So zum Beispiel das Buch von Bättig mit Kommentaren zum schweizerischen Mietrecht (Bättig, 2018). In der Praxis zudem oft verbreitet sind die Mietrechtspraxen mit Ergänzungen, Kommentaren und Unterstützungsangeboten.

Aufgrund der Ereignisse in den letzten beiden Pandemie Jahren befasst sich die neuste Literatur vorwiegend mit dem Thema Covid-19 und Geschäftsmieten. Karlen und Rüssli (2020, S. 37) kamen in ihrem Gutachten im Auftrag des Hauseigentümergebietes Zürich zum Schluss, dass die während der Pandemie besprochene Herabsetzung der Mietzinsen auf 40 % in mehrerlei Hinsicht verfassungswidrig sei. Im Nationalrat wurde das Geschäft abgelehnt und im Ständerat gar nicht erst darüber debattiert (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft [SVIT Schweiz], 2020).

Die Schweizerische Eidgenossenschaft befasst sich mit dem Thema und der Frage, ob beim Mietrecht allenfalls Handlungsbedarf besteht. Hierzu gab es im Sommer 2021 eine Diskussion, an der Vertreter*innen von unterschiedlichen Interessengruppen anwesend waren. Grundlage für die Diskussion bildete eine Studie des Forschungsinstituts gfs.bern, das den aktuellen Zustand des Mietrechtes genauer analysierte (BWO, 2021). Die Studie kam zum Schluss, dass das Mietrecht eine breite Abstützung findet. Sowohl die befragten Organisationen als auch die Bevölkerung erachten das Mietrecht als gut (gfs.bern, 2021, S. 12). Insbesondere wird dabei der gute Mieter*innenschutz als die wichtigste Stärke des Schweizer Mietrechtes hervorgehoben. Die gleiche Tatsache kann aber auch als Schwäche ausgelegt werden, indem ein zu starker Mieter*innenschutz kritisiert wird. Dennoch stehen gut zwei Drittel der Schweizer Bevölkerung dem Mietrecht positiv gegenüber und sind damit zufrieden. Gleichzeitig gilt zu erwähnen, dass Vermieter*innen grundsätzlich zufriedener sind mit dem aktuellen Mietrecht als Mieter*innen (gfs.bern, 2021, S. 15-16). Bezüglich der laufenden Diskussionen, ob beim Mietrecht Handlungsbedarf besteht, sehen die meisten befragten Organisationen eine punktuelle Anpassung des Mietrechtes als sinnvoll an (gfs.bern, 2021, S. 44). Je nach Interessen der befragten Personen werden andere Bereiche des Mietrechtes als revisionsbedürftig erachtet. Die befragten Organisationen sehen eine Verbesserung in der Trennung von Mietrechtsbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume als relevant. Bei der Bevölkerung stehen bei einer Revision eher Punkte wie «Mängel am Mietobjekt, zur Instandhaltung (Reparaturen und Unterhalt) sowie zu den Nebenkosten» im Vordergrund (gfs.bern, 2021, S. 54).

Im Rahmen von Abschlussarbeiten für den Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate war das Mietrecht ebenfalls bereits Untersuchungsgebiet. So haben sich unter

anderem Tanner (2011), Hodel (2010) und Krebs (2010) in ihren Abschlussarbeiten mit diesem Thema befasst. Tanner (2011) befasste sich mit der Ausweisung von Mieter*innen unter dem Aspekt des Art. 257 ZPO. Da diese Arbeit gesperrt ist, kann nicht näher darauf eingegangen werden. Hodel (2010) beschäftigte sich mit dem Schutz der Mieter*innen vor missbräuchlichen Mietzinsen. Dabei ging es unter anderem darum festzustellen, ob zwischen der gerichtlichen Rechtsprechung und den Anforderungen der Investoren Unterschiede erkennbar sind. Hodel (2010, S. 32) kam zur Erkenntnis, dass die Rechtsprechung und die Anwendung der Investoren sich teilweise deutlich unterscheiden. Eine weitere Abschlussarbeit befasste sich mit den Nebenkosten. Die Arbeit von Krebs (2010) untersuchte deren Abrechnungsfähigkeit sowie die aufgrund des technischen Wandels hinzukommenden Nebenkosten. Krebs (2010, S. 41) kam zum Schluss, dass sich aufgrund der bisherigen Gerichtsfälle eine Änderung «der gesetzlichen oder vertraglichen Situation» aufdrängt.

2.3 Mietzinskalkulation anhand des Mietrechts

Im Grundsatz gilt in der Schweiz die Vertragsfreiheit. Basierend darauf sind die Vertragsparteien grundsätzlich frei in der Festlegung des Inhaltes des Vertrages innerhalb des geltenden Rechts. Bei Mietverträgen gibt das Obligationenrecht hingegen bestimmte Schranken vor. Diese fokussieren sich insbesondere auf die Verhinderung von missbräuchlich hohen Mietzinsen. Im Folgenden wird erläutert, wie Mietzinsen im Rahmen des schweizerischen Mietrechts festgelegt werden. Dabei ist der Mietzins respektive dessen Festlegung von mehreren Faktoren bestimmt, die näher beleuchtet werden. Der Fokus dieser Arbeit liegt auf dem Bereich der Mietwohnungen, weshalb nicht auf Geschäftsmieten und diesbezügliche Eigenschaften, beispielsweise der indexierte oder gestaffelte Mietzins, eingegangen wird.

Der Mietzins ist die Gegenleistung der Mieter*innen, die für den Gebrauch einer Sache, z.B. einer Wohnung, an die Vermieter*innen entrichtet wird (Art. 257 OR). Im Obligationenrecht sind im zweiten Abschnitt weiterführende Regelungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen erlassen worden.³ Darauf basierend ergibt sich, dass ein Mietzins dann als missbräuchlich angesehen wird, «wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis

³ Gilt für luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit sechs oder mehr Räumen nicht (Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 09.05.1990 SR 221.213.11, S. 1).

beruhen» (Art. 269 OR). Basierend auf Art. 269a OR sind Mietzinsen insbesondere dann nicht missbräuchlich, wenn sie...

- «im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen;
- durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
- lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dienen, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewährt wurde, und in einem dem Mieter im Voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
- lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
- das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen».

Die Kriterien zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen können in zwei Kategorien eingeteilt werden. Es handelt sich dabei um absolute oder um relative Kriterien. Bei den *absoluten Kriterien* wird der bisherige Mietzins nicht für die Festlegung des neuen Mietzinses berücksichtigt. Dabei handelt es sich um die Kriterien Brutto- und Nettoendite, sowie um die Orts- und Quartierüblichkeit. Hingegen berücksichtigen die *relativen Kriterien* den letzten Mietzins und zeigen die Veränderungen der Faktoren seit der letzten Festlegung auf. Zu den relativen Kriterien zählen die wertvermehrenden Investitionen, der Teuerungsausgleich und die Veränderung der Kosten (Obergericht Zürich, ohne Datum b). Es ist zu erwähnen, dass teilweise nicht alle Kriterien simultan geltend gemacht werden können. Nur die relativen Kriterien können zeitgleich geltend gemacht werden. Ferner haben die Kriterien unterschiedliche Anwendungsmöglichkeiten und je nach Eigenschaft der Liegenschaft eine andere Reihenfolge in deren Anwendung (Obergericht Zürich, ohne Datum f). Bei der Mietzinsgestaltung gilt es somit, darauf zu achten, dass die obgenannten Kriterien nicht verletzt sind. Basierend auf der aktuellen Rechtslage sind die Anfangsmietzinsen in einigen Kantonen mit einem amtlichen Formular der Mietpartei zusammen mit dem Mietvertrag abzugeben, falls im jeweiligen Kanton ein Wohnungsmangel herrscht (Art. 270 Ziff. 2 OR). Mit dem Abschluss des Mietvertrages kann die Mietpartei den Anfangsmietzins nach Übernahme innert 30 Tagen anfechten, wenn die Mietpartei den vereinbarten Mietzins als missbräuchlich erachtet.

Der Vermieterschaft kommt das Recht zu, dass die Mietzinsen während der Vertragslaufzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin angepasst werden können, sofern seitens Vermieterschaft ein amtliches Formular verwendet wird, die vorgeschriebenen Fristen

eingehalten und eine Begründung für die Erhöhung abgegeben wurde (Art. 269d Ziff. 1 & 2 OR). Die Mietpartei hat während der Mietdauer die Möglichkeit, den Mietzins als missbräuchlich anzufechten und eine Herabsetzung zu verlangen, wenn «Grund zur Annahme» besteht, dass die Vermieterschaft basierend auf «einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen» einen übersetzten Ertrag erzielt (Art. 270a Ziff. 1 OR). Ferner hat die Mietpartei das Recht, eine Mietzinserhöhung im Hinblick auf eine Missbräuchlichkeit innert 30 Tagen nach der Mitteilung anzufechten (Art. 270a Ziff. 1 OR). Die *Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)* nimmt zu einzelnen der obgenannten Regelungen Bezug und führt diese näher aus. Allerdings gelten gewisse Artikel des Obligationenrechtes und der VMWG nicht für Wohnungen, «deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden» (Art. 2 Abs. 2 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 09.05.1990, SR 221.213.11). Gemäss OR ist ein Mietzins dann missbräuchlich, wenn die Mietzinsen auf einem übersetzten Kaufpreis basieren. In der VMWG wird erläutert, dass es sich um einen offensichtlich übersetzten Kaufpreis handelt, wenn «ein Kaufpreis, der den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen für gleichartige Objekte, erheblich übersteigt» (Art. 10 VMWG). Bei einer allfälligen Mietzinserhöhung ist zudem auf die Orts- und Quartiersüblichkeit Rücksicht zu nehmen. Das VMWG erachtet dabei Mietzinsen für Objekte, die in diversen Eigenschaften (Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand, Bauperiode) mit dem Untersuchungsobjekt übereinstimmen, als vergleichbar (Art. 11 Ziff. 1 VMWG). Wichtig ist hier auch die Ausführung des Obergerichtes Zürich, dass es nicht um die Marktmiete geht, die das Resultat von Angebot und Nachfrage ist, sondern vielmehr um die Mietzinsen, die für vergleichbare Objekte in der entsprechenden Region verlangt werden (Obergericht Zürich, ohne Datum c).

Sowohl seitens Vermieterschaft als auch seitens Mieterschaft kann bei einer Änderung der grundlegenden Kosten eine Mietzinsänderung verlangt werden. Zu den diesbezüglich zu berücksichtigenden Kosten zählen die Hypothekarzinsen, Objektsteuern, Versicherungsprämien, Baurechtszinsen, Gebühren sowie Unterhaltskosten (Art. 12 Ziff. 1 VMWG). Für die Berücksichtigung des Aspektes der Hypothekarzinsen verweist das VMWG auf den Referenzzinssatz. Der Referenzzinssatz basiert auf einem «volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen», der jeweils vierteljährlich berechnet und auf ein Viertelprozent gerundet wird (Art. 12a Ziff. 1 VMWG). Wie in Art. 11 Ziff. 1 des VMWG erwähnt wird, berechtigen Veränderungen bei den Hypothekarzinsen zu einer Veränderung der Mietzinsen. Diesbezüglich regelt

Art. 13 Ziff. 1 VMWG, welche Mietzinserhöhung bei einer Zinserhöhung auf dem Hypothekarmarkt um 0,25 % zulässig wäre. Bei den aktuellen Zinsverhältnissen wäre eine Mietzinserhöhung von 3 % bei einer Zinssteigerung um 0,25 % möglich. Bei einer Senkung der Hypothekarzinsen, wäre eine Mietzinssenkung fällig, wobei diese durch die Vermieterschaft mit Kostensteigerungen verrechnet werden kann. Ferner gilt, dass bei einer Anpassung aufgrund von Änderungen der Hypothekarzinsen berücksichtigt werden muss, ob vergangene Veränderungen der Hypothekarzinsen zu einer Mietzinsanpassung geführt haben (Art. 13 Ziff. 3 VMWG). Die VMWG gibt die Senkungssätze für Mietzinsreduktionen aufgrund der sinkenden Hypothekarzinsen nicht vor. Hierzu hat das Obergericht Zürich eine Formel bekannt gegeben, die wie folgt lautet (Obergericht Zürich, ohne Datum a):

$$\text{Senkungssatz} = \frac{\text{Erhöhungssatz} \times 100}{\text{Erhöhungssatz} + 100} \quad (1)$$

Anhand der Formel resultieren leicht tiefere Senkungssätze für sinkende Hypothekarzinsen als bei gleichwertig steigenden Hypothekarzinsen.

Seitens Vermieterschaft besteht bei Mehrleistungen die Möglichkeit, den Mietzins auf den nächstmöglichen Kündigungstermin hin anzupassen. Als Mehrleistungen der Vermieterschaft zählen «Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen» (Art. 14 Ziff. 1 VMWG). Ferner kann die Vermieterschaft bei umfassenden Überholungen einen Anteil von 50 – 70 % der Investitionskosten als wertvermehrend klassifizieren und somit den Mietzins entsprechend erhöhen. Das Gesetz sieht vor, dass Massnahmen zur energetischen Verbesserung, wie Reduktion des Energieverlustes über die Gebäudehülle, Verwendung von erneuerbaren Energien ebenfalls als Mehrleistung gelten. Als Mehrleistungen gelten nur die Kosten, die den Anteil der Ausgaben für die Wiederherstellung oder den Erhalt überragen (Art. 14 Ziff. 2 & 3 VMWG). Bei der Geltendmachung von Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Investitionen oder Mehrleistungen ist zudem den geltenden Sätzen für Verzinsung, Unterhalt und Amortisation Rechnung zu tragen. Nur wenn diese Sätze als angemessen gelten, ist die Mietzinserhöhung nicht missbräuchlich (Art. 14 Ziff. 4 VMWG). Für den Aspekt der Verzinsung wird aktuell auf den Referenzzinssatz abgestützt, der mit einem Zuschlag addiert wird, um die Eigenkapitalverzinsung zu erhalten, die wiederum gesetzlich auf einen maximalen Wert festgelegt worden ist (siehe Brutto- und Nettorendite) (Obergericht Zürich, ohne Datum g). Für die Berechnung des wertvermehrenden Anteils sind somit vier Schritte notwendig, die sich durch verschiedene Gerichtsurteile und in der Praxis durchgesetzt haben.

$$\text{Wertvermehrender Anteil der Investition} = \text{Investition} \times \text{Anteil Wertvermehrung} \quad (2)$$

$$\text{Verzinsung} = \text{Referenzzinssatz} + 2 \% \quad (3)$$

$$\text{Amortisation} = \frac{100}{\text{Lebensdauer}} \quad (4)$$

$$\text{Unterhalt} = 1 \% + \text{Verzinsung} + \text{Amortisation} \quad (5)$$

Bei der Berechnung (2) wird die mietzinswirksame Investition hergeleitet. Die Summe der Prozentsätze aus den Rechnungen (3) bis (5) wird anschliessend mit dem Ergebnis der Rechnung (2) multipliziert, um die Mietzinserhöhung pro Jahr zu erhalten. Für die Berechnung des Unterhaltes (5) bestehen zwei Berechnungsmöglichkeiten. Neben der oben aufgeführten Variante kann als Alternative aus dem Zwischentotal von (3) und (4) ein Anteil von 10 % als Unterhalt berechnet und addiert werden.

Auf die Bruttorendite geht die VMWG nicht näher ein, sie hält lediglich fest, dass die Bruttorendite auf den Anlagekosten berechnet wird und somit die übersetzten Preise ebenfalls ausser Acht gelassen werden müssen, da solche Mietzinsen dann als missbräuchlich gelten würden (Art. 15 VMWG). Ausführlicher wird wiederum auf den Teuerungsausgleich eingegangen. Bei einer Erhöhung des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK) dürfen die Mietzinsen für Wohn- und Geschäftsräume lediglich um 40 %⁴ der entsprechenden Erhöhung des LIK erhöht werden (Art. 16 VMWG). Die 40 % resultieren aus der Annahme, dass die Liegenschaft mit 40 % Eigenkapital und 60 % Fremdkapital finanziert ist. Die Teuerung betrifft somit den Eigenkapitalanteil von 40 % (Obergericht Zürich, ohne Datum d). Auf die weiteren Artikel des VMWG, beispielsweise die Aufgaben der Schlichtungsbehörde oder deren Zusammensetzung, wird nicht näher eingegangen, da sie für die späteren Abschnitte dieser Arbeit nicht relevant sind.

Die obigen Ausführungen lassen für die tägliche Praxis noch Unklarheiten offen. Aus diesem Grund soll für einzelne Aspekte auf die bisherige Rechtsprechung eingegangen werden. Für die Überprüfung der Missbräuchlichkeit kann auf die Brutto- sowie die Nettoendite abgestützt werden. Diesbezüglich gibt es neuere Entscheide von unterschiedlichen Instanzen, die sich mit dieser Thematik befasst haben. Wichtig hierbei ist die Unterscheidung zwischen Brutto- und Nettoendite. Bei der Bruttorendite handelt es sich um das prozentuale Verhältnis zwischen den Bruttomietzinseinnahmen und den Anlagekosten. Bei der Nettoendite hingegen werden die Nettomietzinseinnahmen mit den Anlagekosten ins Verhältnis gesetzt. Die Nettomietzinseinnahmen sind die Bruttomietzinseinnahmen abzüglich diverser Aufwendungen, die nicht an die Mietparteien überwält werden können wie Verwaltungs-, Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten oder Finanzie-

⁴ Vor kurzem hat das Bundesgericht einen Entscheid gefällt, gemäss dem neu 100 % der Teuerung auf dem investierten Eigenkapital geltend werden können (Bundesgericht, 2020a, S. 2).

rungskosten der entsprechenden Liegenschaft. Wichtig hierbei ist, dass diese Berechnung pro Mietobjekt vorgenommen werden muss, damit eine Überprüfung der Missbräuchlichkeit vorgenommen werden kann. Für die Berechnung der Renditen ist der Referenzzinssatz zu berücksichtigen (Obergericht Zürich, ohne Datum e). Bisher wurde bei der Nettorendite jeweils der Referenzzinssatz plus 0,5 % als nicht missbräuchlich erachtet (BGE 123 III 171 E. 6a, 1997). Aufgrund des aktuellen Tiefzinsumfeldes ist diese Handhabung nicht mehr gerechtfertigt. Dies bestätigte das Bundesgericht mit einem neuen Urteil. Liegt der Referenzzinssatz bei 2 % oder darunter, so ist die Nettorendite nicht missbräuchlich, wenn sie 2 % über dem Referenzzinssatz liegt (BGE 4A 554/2019 E. 8.4, 2020b). Somit wäre aktuell eine Nettorendite von 3,25 % gerechtfertigt (Stand Mai 2022). Bis zu diesem Gerichtsurteil galt eine Bruttorendite, die 2 % über dem Referenzzinssatz lag, als nicht missbräuchlich (BGE 118 II 124 E. 5, 1992). Aufgrund des Gerichtsurteiles bezüglich der Nettorendite, geht diese Berechnung nun nicht mehr auf und eine Änderung wäre notwendig. Aktuell ist diesbezüglich noch kein neues Gerichtsurteil vollzogen worden. Allerdings ist die Bruttorendite nur für Neubauten aussagekräftig und kann somit nur für neuere Bauten als Kriterium hinzugezogen werden. Es wird von maximal 10 Jahren ausgegangen (Obergericht Zürich, ohne Datum e).

2.4 Probleme und Herausforderungen bei der Anwendung

In diesem Unterkapitel wird aufgezeigt, welche Probleme und Herausforderungen aktuell bei der Anwendung und Umsetzung des vorherrschenden Mietrechtes bestehen. Das gfs.bern hat sich im Jahr 2021 damit befasst herauszufinden, ob im Schweizer Mietrecht Handlungsbedarf besteht. Anhand der eruierten Revisionsbereiche können einzelne Probleme und Herausforderungen der aktuellen Situation abgeleitet werden. In der Umfrage stellte sich heraus, dass sich ein Grossteil der Unternehmen respektive Organisationen, die an der Umfrage teilnahmen, eine Trennung des Mietrechtes von Wohn- und Geschäftsräumen wünscht (gfs.bern, 2021, S. 55). Ferner wurde eine Definition einer gesetzlich festgelegten Dauer für die Erstreckung hoch priorisiert. Es geht dabei vor allem darum, dass die Erstreckungsdauer limitiert sein soll und nicht nach oben offen ist. Als weiterer Punkt hatte sich eine Mehrheit dafür ausgesprochen, dass der Anfangsmietzins frei verhandelt und festgelegt werden kann. Etwas weniger Zustimmung erhielt der Vorschlag, dass ein «pauschales Verfahren zur Prüfung des Mietzinses einem detaillierten Vorgehen» vorgezogen wird (gfs.bern, 2021, S. 55). Daraus kann abgeleitet werden, dass das aktuelle Vorgehen oder die aktuellen Regelungen nicht für alle Beteiligten gleich nachvollziehbar und anwendbar sind respektive unterschiedliche Auffassungen zu einzelnen

Positionen bestehen. Eine hohe Priorität für eine Überarbeitung sehen die befragten Organisationen beim übersetzten Ertrag, gefolgt von der Orts- und Quartiersüblichkeit. Ebenfalls von Interesse sind zudem die Nebenkosten. Es kann also festgehalten werden, dass der Mietzinskalkulation und deren Gestaltung bei einer möglichen Überarbeitung des Mietrechtes eine hohe Priorität eingeräumt wird (gfs.bern, 2021, S. 55). Mehrfach gewünscht wurde, dass bei einer Revision des Mietrechtes die Gesetzestexte vereinfacht werden sollten (gfs.bern, 2021, S. 60). Des Weiteren gibt es derzeit zwischen Rechtsprechung und dem Wortlaut des Gesetzesartikels teilweise gegensätzliche Richtungen, die eingeschlagen werden (gfs.bern, 2021, S. 67). In der Befragung wurden unter anderem Zivilgerichte zu ihrer Meinung des aktuellen Mietrechtes befragt. Die Vertretung der Zivilgerichte war der Meinung, dass aktuell die Anwendung der Orts- und Quartierüblichkeit und insbesondere deren Beweis praktisch nie vorgenommen werden kann. Dies liegt unter anderem an den Kriterien, die für ein Vergleichsobjekt eingehalten werden müssen (gfs.bern, 2021, S. 72). Expert*innen sehen in Bezug auf die Kriterien für einen nicht missbräuchlichen Mietzins aktuell Diskrepanzen, insbesondere beim übersetzten Ertrag. Aus diesem Grund wird ein «einfacheres und transparenteres System» gefordert. Überdies sollen bestimmte Bandbreiten für eine zulässige Nettorendite direkt im Gesetz verankert werden (gfs.bern, 2021, S. 73).

Aus den Ergebnissen dieser Studie kann abgeleitet werden, dass das Schweizer Mietrecht in gewissen Punkten ein Verbesserungspotenzial aufweist, da in der praktischen Anwendung mit Herausforderungen gekämpft wird. Im Grossen und Ganzen ist das schweizerische Mietrecht jedoch solide unterwegs und die Probleme halten sich in Grenzen.

3. Die Kostenmiete

Im Folgenden wird der Grundsatz der Kostenmiete vorgestellt und näher auf bestehende Modelle eingegangen. Gleichzeitig wird die Bedeutung der Kostenmiete für die Wohnbauförderung und die Mietzinsgestaltung bei der Kostenmiete thematisiert. Analog zu Kapitel 2 werden am Ende des Kapitels die Herausforderungen in der derzeitigen Situation dargelegt.

3.1 Kostenmiete

In der Schweiz bestehen grundsätzlich zwei Modelle für die Festlegung der Miete. Zum einen ist dies die *Marktmiete*, die das Resultat von Angebot und Nachfrage ist. Das zweite Modell ist die *Kostenmiete*. Diese fokussiert sich auf die Kosten einer Liegenschaft (Mieterinnen- und Mieterverband, ohne Datum). Dabei müssen für die Kalkulation der

Mietzinseinnahmen mehrere Parameter wie die Unterhaltskosten, die Schuldzinsen, die Verwaltungskosten sowie die Aufwendungen für Werterhaltung und Rückstellungen mitberücksichtigt werden. Anhand dieser Parameter werden anschliessend die maximal möglichen Mietzinseinnahmen berechnet, die erwirtschaftet werden können. Das Modell der Kostenmiete kann nicht von allen angewendet werden. Es ist nur zulässig, wenn die Wohnbautragenden, die die Kostenmiete anwenden wollen, im Sinne der Verordnung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV) als gemeinnützige Wohnbautragende gelten. So haben die Wohnbautragenden in ihren Statuten aufzunehmen, dass sie den «Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken» als Zweck verfolgen, die Dividenden beschränken, Tantiemen gänzlich ausgeschlossen sind oder dass bei einer Auflösung der Gesellschaft der Anteil des Kapitals, der nach der Rückzahlung des Gesellschaftskapitals übrig bleibt, wiederum dem definierten Zweck zugeführt wird (Art. 37 Ziff. 1 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV) vom 26. November 2003, SR 842.1). Ferner haben gemeinnützige Wohnbautragende ihre Mietzinseinnahmen einer Mietzinskontrolle zu unterziehen.

In der Bundesverfassung steht geschrieben «Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können» (Art. 41 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18.04.1999, SR 101). Um dieser Pflicht nachzukommen, wendet die öffentliche Hand das Prinzip der Kostenmiete an. Die Anwendung der Kostenmiete für die Berechnung der Mietzinsen führt mittel- bis langfristig zu tieferen Mieten im Vergleich zu Objekten auf dem Wohnungsmarkt, in dem die Mieten gemäss Marktmiete berechnet werden (Stadt Zürich Finanzdepartement, ohne Datum). Die Stadt Luzern schreibt in ihrer Definition vom gemeinnützigem Wohnungsbau, dass Genossenschaftswohnungen in der Regel rund 15 % günstiger sind als Nicht-Genossenschaftswohnungen (Stadtentwicklung Stadt Luzern, 2017). Ein Grund hierfür liegt unter anderem darin, dass die Wohnbautragenden, die nach dem Kostenmietmodell operieren, keine Gewinne erwirtschaften dürfen. «Die Miete deckt also nur die Kosten, die bei der Eigentümerin oder dem Eigentümer dafür anfallen» (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, 2021).

Die aktuelle Situation zeigt, dass es national noch grössere Unterschiede gibt und keine einheitliche Definition für die Kostenmiete in der Schweiz existiert. Im Jahr 2020 hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ein Projekt mit dem Titel «Definition Kostenmiete» gestartet. Ziel dieses Projektes ist die Erarbeitung einer schweizerischen Defini-

tion, die gleichzeitig als Grundlage für die Anwender*innen dienen soll. Das Projekt ist nach wie vor im Gange und es wird mit ersten Ergebnissen bis zum Ende dieses Jahres gerechnet (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern, 2021). Diese Situation führte unter anderem dazu, dass derzeit unterschiedliche Kostenmietmodelle entwickelt worden sind. Auf die Kostenmietmodelle der in dieser Arbeit untersuchten Städte wird in Kapitel 3.4 eingegangen. Doch auch gemeinnützige Wohnbautragende wenden das Modell der Kostenmiete an. Viele von ihnen haben die Verpflichtung zur Kostenmiete in ihren Statuten aufgenommen, womit eine längerfristige Orientierung an der Kostenmiete gewährleistet ist. Hierzu kann das Beispiel der Statuten der Baugenossenschaft Zurlinden genannt werden. In Art. 4 der Statuten ist Folgendes festgehalten: «Die Mietzinsen sind nach den Selbstkosten zu bemessen» (Baugenossenschaft Zurlinden, 2009, S. 1). Noch expliziter wird die Mieter-Baugenossenschaft Basel, die die Verpflichtung zur Vermietung anhand der Kostenmiete gar in ihrem Zweck festgehalten hat (Mieter-Baugenossenschaft Basel, 2020, S. 4). Teilweise werden die gemeinnützigen Wohnbautragenden durch die öffentliche Hand zur Anwendung der Kostenmiete verpflichtet. Dies wird in Kapitel 3.3 näher erläutert.

3.2 Bestehende Literatur

In der bestehenden Literatur werden verschiedene Aspekte der Kostenmiete thematisiert. Dabei liegt der Fokus nicht auf der Kostenmiete, sondern auf Fragestellungen, welche die Kostenmiete unter einem gewissen Aspekt thematisieren oder aufnehmen. Literatur, die sich grundsätzlich mit der Kostenmiete beschäftigt, gibt es nur wenige. Meist wird die Kostenmiete in Studien respektive statistischen Erhebungen miteinbezogen. Aufgrund dieser Ausgangslage konzentrieren sich die Ausführungen zur bestehenden Literatur im Bereich Kostenmiete auf bisherige Abschlussarbeiten im MAS Real Estate der Universität Zürich, da dieses Thema dort bereits mehrfach untersucht worden ist.

In ihrer Abschlussarbeit hat Züger versucht, eine Kennzahl herzuleiten, die einem «Rendite-Risikoprofil von 0 %» entspricht (Züger, 2020, S. VIII). Grund dafür ist, dass bei einer Anwendung des Kostenmietmodells kein Gewinn erwirtschaftet werden darf. Züger konnte die neue «Triple Net Rendite» erarbeiten, die als eine Art «Rendite-Risikoprofil von 0 %» interpretiert werden kann. Es zeigte sich aber, dass die Kennzahl aufgrund diverser Einflüsse nicht 0 % betragen kann. Aufgrund sich ändernder Parameter muss dieser Wert laufend überprüft werden (Züger, 2020, S. 57). Ferner wurde in der Arbeit untersucht, ob anhand des Kostenmietmodells die von der Stadt Zürich gesetzten Ziele erreicht werden können. Dies konnte im Rahmen der Arbeit bestätigt werden, sofern die «Triple

Net Rendite» über das gesamte Portfolio der Stadt Zürich eingehalten werden kann (Züger, 2020, S. 58). Zu guter Letzt wurden in der Abschlussarbeit diverse Grundsätze erarbeitet, die bei der «Führung eines Portfolios», das die Kostenmiete anwendet, berücksichtigt werden sollten. Dazu gehört die periodische Überwachung des «Risiko-Renditeprofils». Ferner sollten bei Investitionen die Einflüsse auf die «Triple Net Rendite» untersucht werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass in Ortschaften, in denen eine hohe Nachfrage herrscht, auf eine gerechte Verteilung der preisgünstigen Wohnräume geachtet werden sollte (Züger, 2020, S. 58-59).

Im Rahmen einer weiteren Abschlussarbeit untersucht Zurbuchen (2014) die «Wirtschaftlichkeit und Effizienz» derjenigen Wohnbaugenossenschaften, die das Modell der Kostenmiete anwenden. Dazu untersuchte Zurbuchen (2014, S. 22) die Kostenstatistiken der Zürcher Wohnbaugenossenschaften. Es konnte herausgefunden werden, dass die Wohnbaugenossenschaften in der Region Zürich im Jahre 2012 im Mittelwert sogar tiefere Mietzinsen für eine Wohnung verlangten, als gemäss der maximalen Kostenmiete hätte verlangt werden dürfen. Die Ausschöpfung der möglichen Mietzinsen lag im Durchschnitt bei 98,5 %. Grund dafür ist, dass die Wohnbaugenossenschaften innerhalb der Kostenmiete ihr Einsparungspotenzial eigenständig beeinflussen können. So können die effektiven Zinsen beispielsweise unter dem Referenzzinssatz liegen, weshalb dann eine entsprechende Einsparung resultiert (Zurbuchen, 2014, S. 26-27). Weiters konnte aufgezeigt werden, dass unter gewissen Konstellationen auch Wohnbaugenossenschaften die Mietzinsen stark erhöhen können. Hierzu wurde eine Einschätzung eines Vertreters der Zürcher Kantonalbank in die Arbeit aufgenommen. So beurteilt dieser bestimmte Standorte als nicht optimal für Wohnbaugenossenschaften, da bei steigenden Referenzzinssätzen die Mieten in einigen Regionen auch bei einer Berechnung anhand der Kostenmiete nicht mehr bezahlt werden könnten (Zurbuchen, 2014, S. 52). Aus seiner Arbeit ging als Resultat hervor, dass kleine und grosse Wohnbaugenossenschaften in etwa dieselben Mietzinsen pro Zimmer verlangen. Die Werte für die kleinen Wohnbaugenossenschaften liegen leicht unter denjenigen für grosse Wohnbaugenossenschaften (Zurbuchen, 2014, S. 57). Somit konnte das Fazit gezogen werden, dass nicht die Wahl der Grösse der Wohnbaugenossenschaft einen Einfluss auf die Mietpreise hat, sondern, die Entscheidung zwischen Kosten- und Marktmiete (Zurbuchen, 2014, S. 59).

Das Thema der Kostenmiete schränkt die möglichen Mietzinseinnahmen ein und führt folglich dazu, dass an den Aufwendungen seitens Vermieterschaft gespart werden muss, damit die Einnahmen die Aufwendungen decken. In diesen Kontext passt die Abschlussarbeit von Reutschenbach aus dem Jahr 2019. Die Stadt Zürich besitzt diverse Liegen-

schaften in der Altstadt, die aufgrund ihres Alters und aufgrund der Inventarisierung im Bereich Denkmalschutz höhere Kosten mit sich bringen, die bisweilen die Einnahmen aus der Kostenmiete übersteigen (Reutschenbach, 2019, S. VIII). Diesbezüglich konnte im Rahmen der Arbeit die Erkenntnis gewonnen werden, dass für diese Art Liegenschaft die Kosten der Bestandserhaltung mit der Kostenmiete nicht einhergehen und die Ausgaben so nicht finanzierbar sind. Die grösste Herausforderung bilden die Rückstellungen, die bei der Kostenmiete für solche Liegenschaften in einem zu geringen Mass gebildet werden können (Reutschenbach, 2019, S. 55). Damit die Mietzinsen nicht zu stark angehoben werden, müssten somit bei Renovationen die Rückstellungen aufgelöst werden. Bei der Finanzierung über die Rückstellungen besteht die Problematik, dass diese ab einem gewissen Zeitpunkt aufgebraucht sind. Im Rahmen der berechneten Werte wären diese spätestens nach sechs Jahren vollständig aufgelöst gewesen. Für die Finanzierung der Altstadt-Liegenschaften im Modell der Kostenmiete müssten somit andere Stadtkreise höhere Einnahmen generieren (Reutschenbach, 2019, S. 57).

3.3 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch die öffentliche Hand

Im Folgenden werden die aktuell vorherrschenden Förderungsmassnahmen seitens Bund und öffentlicher Hand genannt und näher ausgeführt. Die öffentliche Hand hat unterschiedliche Instrumente für die Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbautragenden im täglichen Einsatz. Die Stadt Zürich als Beispiel gibt gemeinnützigen Wohnbautragenden Bauland im Rahmen von Baurechten ab. Somit erhalten die Wohnbautragenden Zugang zu Bauland, das unter den aktuellen Marktverhältnissen immer knapper wird. Als Weiteres unterstützt die Stadt Zürich die gemeinnützigen Wohnbautragenden im Rahmen von «Restfinanzierungsdarlehen», die zu preislich attraktiven Konditionen abgegeben werden. Zu guter Letzt beteiligt sie sich gelegentlich am Genossenschaftskapital und unterstützt die gemeinnützigen Wohnbautragenden somit mit einem direkten Kapitaleinsatz. Die Unterstützungsmassnahmen der Stadt Zürich bringen aber bestimmte Auflagen mit sich. Eine dieser Auflagen ist die Verpflichtung zur Kostenmiete respektive der Einhaltung des geltenden Mietzinsreglements. Ferner werden die Nettomietzinseinnahmen anschliessend durch die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen kontrolliert. Hierbei wird von der sogenannten Mietzinskontrolle gesprochen (Stadt Zürich Finanzdepartement, ohne Datum). In weiteren Städten gibt es ähnliche Förderprogramme. Die Schweizerische Eidgenossenschaft beteiligt sich ebenfalls an der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Zum einen übernimmt der Bund die Bürgschaft für die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Anhand dieser Anleihen kann die

EGW Darlehen für den preisgünstigen Wohnungsbau an ihre Mitglieder abgeben. Zum anderen spricht der Bund Darlehen für einen «Fonds de roulement», dessen Obhut bei den Dachorganisationen für den gemeinnützigen Wohnungsbau liegt. Aus diesem Fonds werden an die Mitglieder anschliessend Darlehen zu günstigen Konditionen für «die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten» vergeben. Als letztes Instrument greift der Bund auf Rückbürgschaften zurück. Hierfür verbürgt sich der Bund für Bürgschaften der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG). Diese ermöglichen wiederum die Finanzierung von gemeinnützigen Wohnungen. Eine solche Finanzierung kann bis zu 90 % der Anlagekosten decken, wobei für die gesamte Finanzierung der Zinssatz der 1. Hypothek zur Anwendung kommt (BWO, ohne Datum a). Für die limitierte Dauer von 2021 bis 2023 verfolgt der Bund ein Sonderprogramm für die energetische Sanierung von Liegenschaften im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbautragenden. Der Bund schafft mit dem Sonderprogramm Anreize, dass die gemeinnützigen Liegenschaften nachhaltig energetisch saniert werden können und gewährt dafür Darlehen, die während den ersten zehn Jahren zinslos sind. Somit wird es möglich, die Sanierung vorzunehmen, ohne dass die Mieten einen starken Anstieg erfahren. Für die Gewährung des Darlehens sind diverse Voraussetzungen zu erfüllen (BWO, 2022).

Solche Fördermassnahmen (ausgenommen Sonderprogramm) sind in mehreren Schweizer Kantonen und Städten vorhanden und werden auch umgesetzt. So hat beispielsweise der Kanton Basel-Stadt ein entsprechendes Gesetz über die Wohnraumförderung (WRFG) verabschiedet. Darin ist festgehalten, dass der Kanton die gemeinnützigen Wohnbautragenden berät, Darlehen für die Projektentwicklung spricht, Bürgschaften eingetragt oder Land im Baurecht abgeben kann. Sämtliche Massnahmen gelten aber nur für den gemeinnützigen Wohnungsbau und zudem legt der Kanton fest, welche Kriterien durch die Organisationen erfüllt sein müssen (Art. 9-13 des Gesetzes über die Wohnraumförderung (WRFG) vom 5.06.2013, 861.500).

3.4 Kostenmietmodelle

Das Modell der Kostenmiete unterscheidet sich insbesondere bei der Berechnung des Mietzinses vom Mietrecht, weshalb in diesem Kapitel vorwiegend auf diesen Aspekt eingegangen wird. Wie erwähnt liegt der Fokus der Kostenmiete auf den Kosten, welche die Liegenschaft verursacht. Die Erzielung eines Gewinnes ist im Rahmen der Kostenmiete nicht vorgesehen respektive nur in einem geringen Ausmass. Somit kann geschlussfolgert werden, dass die Mietzinseinnahmen nur gerade so hoch wie die Kosten sein dürfen. Zu den Kosten zählen die «Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebs-

kosten» (Ernst Basler + Partner AG, 2012, S. 7). Zur Förderung des Wohnraumes wird dieses Modell von der öffentlichen Hand und von gemeinnützigen Wohnbautragenden angewendet. Obschon diese Definition ziemlich eindeutig ist, unterscheiden sich die Modelle zwischen den einzelnen Städten. Zudem haben die Städte eigene Reglemente erlassen oder orientieren sich an den Modellen von anderen Städten. Die folgenden Ausführungen fokussieren auf die Modelle der vier in dieser Arbeit untersuchten Deutschschweizer Städte und das Modell des BWO.

Eines der meistangewendeten Modelle ist das Zürcher Modell. Hierzu hat die Stadt Zürich ein *Mietzinsreglement* erlassen. Dieses ist für alle gemeinnützigen Wohnbauten, die von der Stadt Zürich unterstützt werden (siehe Kapitel 3.3), verpflichtend anzuwenden (Art. 1 des Reglements über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement) vom 19. Juni 1996, 841.150). In Abschnitt B dieses Mietzinsreglements wird die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinsen festgehalten. Dabei teilt sich das Reglement diesbezüglich in den Anfangsmietzins und später folgende Mietzinsanpassungen auf. Bei der erstmaligen Festlegung der Mietzinsen liegt der Fokus auf den Investitionskosten für die gesamte Liegenschaft respektive für alle Mietobjekte. Hierbei wird noch keine Unterscheidung zwischen subventionierten und freitragenden Wohnungen vorgenommen. Basierend darauf werden anschliessend vier Kostenkategorien bestimmt. Dies sind:

- « 1. Verzinsung der gesamten Investitionskosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz [...] und / oder [...] die effektive Fremdkapitalverzinsung sowie die Eigenkapitalverzinsung maximal zum Referenzzinssatz
 - 2. Verbilligungen durch Leistungen der Stadt und des Bundes
 - 3. Ausgewiesene Baurechtszinsen
 - 4. Zuschlag [...] für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung.»
- (Art. 2 Mietzinsreglement)

Der im letzten Punkt erwähnte Zuschlag wird im Mietzinsreglement noch weiter definiert und auf einen Wert von maximal 3,25 % des Gebäudeversicherungswertes limitiert. Ein höherer Zuschlag ist nur dann erlaubt, wenn die Mehrkosten dargelegt werden können. Das Ergebnis dieser Ausführungen bilden die maximalen Mietzinsen für die gesamte Liegenschaft. Diese Mietzinseinnahmen sind nun auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen, wozu ein sogenanntes Punktesystem des Kantons beigezogen werden kann, sofern kein anderes System genehmigt worden ist (Art. 3 Mietzinsreglement). Gemäss der *Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV)* des Kantons Zürich sind die Punkte von

der Zimmerzahl respektive der Gesamtnettoplozfläche abhängig. So erhält als Beispiel eine Zweizimmerwohnung mit 55 m² sechs Punkte (Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) vom 11. Juli 2018, 700.8.) In weiteren Abschnitten regelt das Mietzinsreglement auch die Mietzinsanpassungen während einer Mietdauer. Eine Anpassung während des Mietverhältnisses ist dann möglich, wenn die Zinsen von Hypothek, Baurecht oder dem Kapital um mindestens einen halben Prozentpunkt gestiegen oder gesunken sind. Ferner spielt gemäss den obigen Ausführungen der Gebäudeversicherungswert bei der Festlegung der Mietzinsen eine entscheidende Rolle. Bei einer Veränderung des Gebäudeversicherungswertes um mindestens 5 % ist eine Mietzinsanpassung gerechtfertigt. Zudem besteht für gemeinnützige Wohnbautragende die Möglichkeit, den Mietzins infolge wertvermehrender Investitionen zu erhöhen. Gleichzeitig können die Mietzinsen dann angepasst werden, wenn erkennbar ist, dass die Mietzinssumme nicht mehr korrekt auf die Wohnungen aufgeschlüsselt ist. In solch einem Fall dürfen die Mieten um höchstens 5 % der vorherigen Nettomiete pro Jahr steigen (Art. 4 Mietzinsreglement). Bevor eine Mietzinsanpassung vorgenommen werden kann, sind diese vorgängig dem *Büro für Wohnbauförderung* zur Prüfung zuzustellen (Art. 6 Mietzinsreglement). Im Unterschied zum herkömmlichen Mietrecht bildet beim Kostenmietmodell der Stadt Zürich das Büro für Wohnraumförderung die Anlaufstelle für die Anfechtung des Mietzinses seitens Mieterschaft (Art. 9 Mietzinsreglement). Eine weitere Besonderheit ist, dass, wenn die Mietzinsanfechtung durch eine Mietpartei im Sinne der Mietpartei entschieden worden ist, die Wohnbautragenden die Mietzinsen der übrigen Wohnungen in der Liegenschaft innerhalb von drei Monaten ebenfalls an das Urteil anpassen müssen (Art. 12 Mietzinsreglement). Die Prüfung der Mietzinsen durch das Büro für Wohnraumförderung kommt einer Mietzinskontrolle gleich. Falls Wohnbautragende vermehrt gegen das Mietzinsreglement verstossen, wird die Mietzinskontrolle verweigert, wodurch die Wohnbautragenden bestimmte Massnahmen gemäss dem Mietrecht umsetzen müssen. Als Beispiel kann die Formularpflicht erwähnt werden (Art. 12 Mietzinsreglement). Basierend auf den entsprechenden Erläuterungen kann die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinseinnahmen gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich wie in Tabelle 2 aufgeführt zusammengefasst werden:

$\text{Anlagekosten} \times \text{Verzinsung} (+ \text{ evtl. Baurechtszins}) = \text{Kapitalkosten}$ $\text{Gebäudeversicherungssumme} \times \text{Betriebsquote} = \text{übrige Kosten (Betriebskosten)}$ $\text{Kapitalkosten} + \text{übrige Kosten} = \text{Höchstzulässige Mietzinssumme}$

Tabelle 2: Höchstzulässige Mietzinssumme gemäss Mietzinsreglement Stadt Zürich
(in Anlehnung an Stadt Zürich Finanzdepartement, 2010)

Im Mietzinsreglement der Stadt Zürich sind neben den oben aufgeführten Verordnungen weitere Bestimmungen enthalten, auf die jedoch nicht näher eingegangen wird, da diese nicht im Zusammenhang mit der Mietzinsfestlegung stehen.

Nachfolgend wird auf das Modell der Kostenmiete in Basel-Stadt eingegangen, das bei Liegenschaften und Wohnungen im Finanzvermögen zur Anwendung kommt. Aktuell laufen in Basel-Stadt Massnahmen zur Überarbeitung des Kostenmietmodells und die Einführung eines Modells der partnerschaftlichen Kostenmiete steht kurz bevor. In der partnerschaftlichen Kostenmiete von Basel-Stadt wird eine Reduktion von 20 % auf die Marktmiete gewährt, wenn die Mieterschaft bestimmte Kriterien erfüllt. Die Festlegung der Reduktion von 20 % erfolgte in Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG. Für die Erarbeitung der Reduktion wurde eine Analyse über 17'000 Wohneinheiten vorgenommen. Ein Vergleich zwischen den jeweiligen Marktmieten und den errechneten Kostenmieten ergab eine Reduktion um 20 %. Es kann folglich geschlussfolgert werden, dass mit einer Reduktion der Marktmiete um 20 % die Kostenmiete erreicht werden kann (Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2022, S. 5). Der Vorteil dieses pauschalen Abschlages von 20 % ist, dass diese Handhabung der Kostenmiete auch nur auf einzelne Wohnungen in einer Liegenschaft angewendet werden kann. Ferner kann die Mietfläche sowohl zur Kostenmiete als auch zur Marktmiete vermietet werden, wenn die Bedingungen nicht mehr erfüllt sind (Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2022, S. 6). Im Gegensatz zu anderen Städten, wie etwa der Stadt Zürich, kann so die Mieterschaft in der Wohnung bleiben, selbst wenn die Bedingungen nicht mehr erfüllt sind. Das *Modell der partnerschaftlichen Kostenmiete* kann nicht für Mietobjekte, die nicht ausschliesslich der Wohnnutzung unterstehen, angewendet werden, zudem gilt sie nicht für Luxuswohnungen (Art. 2 Reglement betreffend Partnerschaftliche Kostenmiete, 2022). Für Anspruch auf die Kostenmiete besteht die Voraussetzung, dass die Mieterschaft ihren Wohnsitz im Kanton Basel-Stadt hat (Art. 3 Reglement betreffend Partnerschaftliche Kostenmiete, 2022). Als weitere Elemente schreibt das Modell der partnerschaftlichen Kostenmiete die Wohnungsbelegung vor. Die minimale Wohnungsbelegung errechnet sich aus der Anzahl Zimmer abzüglich eins (Art. 4 Reglement betreffend Partnerschaftliche Kostenmiete, 2022). Um in den Genuss der partnerschaftlichen Kostenmiete zu kommen, darf das Bruttojahreseinkommen nicht mehr als das Vierfache des Bruttojahresmietzinses betragen (Art. 5 Reglement betreffend Partnerschaftliche Kostenmiete, 2022). Ferner bestehen Richtlinien zum Vermögen. Die Mieterschaft hat während des Mietverhältnisses die Pflicht, die für die Überprüfung der Einhaltung der Kriterien notwendigen Informationen zu melden. Sind die Bedingungen nicht mehr erfüllt, kann die Kostenmiete nicht mehr

angewendet werden, und es ist die Nettomarktmiete geschuldet (Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2022, S. 11). Die Festlegung der Nettomarktmiete und der Abzug von 20 % zum Erhalt der Kostenmiete wird in jedem Mietvertrag separat ausgewiesen, so dass die Vertragsparteien über deren Höhe informiert sind (Art. 14 Reglement betreffend Partnerschaftliche Kostenmiete, 2022). Beim Wegfall der Reduktion von 20 % ist die Nettomarktmiete somit bereits festgelegt. Während der Mietvertragslaufzeit kann Basel-Stadt den Nettomietzins anhand der Regelungen im Obligationenrecht anpassen. Durch die Anpassung erfolgt folglich eine Anpassung der Kostenmiete (Art. 15 Reglement betreffend Partnerschaftliche Kostenmiete, 2022). Es ist erkennbar, dass das Modell der partnerschaftlichen Kostenmiete von Basel-Stadt in seiner Berechnung einfacher ist als andere Modelle.

Ein weiteres Modell, das derzeit ebenfalls im Umbruch ist, wird von der Stadt Bern verwendet. Das Kostenmietmodell der Stadt Bern basiert auf der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, der Verordnung über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten und der Bauordnung der Stadt Bern. Eine Besonderheit des Modells der Stadt Bern ist, dass dieses in der Bauordnung verankert ist. Dies geht zurück auf die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» aus dem Jahr 2014. Seit dem 1. Januar 2020 gilt nun, dass bei Neueinzonungen und Umzonungen ein Drittel der Wohnnutzung «mit preisgünstigen Wohnungen bebaut oder an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben wird» (Stadt Bern, ohne Datum). Diese Wohnungen sind anschliessend gemäss dem Kostenmietmodell der Stadt Bern zu vermieten. Basierend darauf können somit auch gewinnorientierte Unternehmungen dieses Modell anwenden, respektive werden dazu verpflichtet, dieses auf einen Drittel der Wohnung anzuwenden. Da diese Regelung Bestandteil der Bauordnung der Stadt Bern ist, haben die Wohnbautragenden bereits bei der Einreichung des Baugesuches die Kostenmieten entsprechend auszuweisen. Die Überprüfung der Mietzinssumme liegt in der Verantwortung der Stadt Bern. Dies ist im Vergleich zu den anderen in dieser Arbeit untersuchten Kostenmietmodellen eine Besonderheit. Anhand des Modells wird wiederum die maximale Anfangsmietzinssumme errechnet, wobei anschliessend die Verteilung dieser Summe auf die einzelnen Wohnungen durch die Eigentümerschaft zu erfolgen hat. Beim Modell der Stadt Bern handelt es sich um ein theoretisches Modell und die Anlagekosten sind für jeden einzelnen Wohnungstyp auf einen maximalen Wert festgelegt. Dieser beträgt 95 % der vom BWO vorgegebenen Anlagekosten für die Erstellung von Mietwohnungen in der Stadt Bern. So betragen die 95%-Kostenlimiten für eine 3- bis 3,5-Zimmerwohnung CHF 456'000 und für eine 2- bis 2,5-Zimmerwohnung CHF 361'000. Bei

Hochhausbauten wird diese Limite, aufgrund voraussichtlich höherer Kosten, auf 100 % der vom BWO vorgegebenen Anlagekosten erhöht (Fachstelle Wohnbauförderung Stadt Bern, 2022). Diese Erstellungskosten berücksichtigen sowohl die Grundstückskosten als auch die Erstellungs- respektive Erwerbskosten (BWO, 2020). Da die Anlagekosten limitiert sind, überprüft die Stadt Bern die Einhaltung der Anlagekosten nicht. Sollten Wohnbautragende teurer gebaut haben, wird dies in der Kostenmietberechnung nicht berücksichtigt. Lediglich die obgenannten Limitierungen des BWO sind für die Berechnung der Anfangsmietzinssumme ausschlaggebend. Gewerbeflächen, Nebenräume und Parkplätze werden beim Modell der Stadt Bern in der Berechnung nicht berücksichtigt. Andere Elemente wie Clusterwohnungen, zumietbare Zimmer oder Veloabstellplätze werden unter bestimmten Kriterien bei der Berechnung hinzugezogen. Die Multiplikation der Anzahl Wohnungen pro Wohnungstyp mit den zulässigen Anlagekosten pro Wohnung ergibt die maximalen Anlagekosten für die Liegenschaft. Bei der Erstellung einer Baute nach dem 2000-Watt-Modell erlaubt es einen Zuschlag von 5 % der Anlagekosten. Anhand dieser Ausgangslage kann anschliessend die maximale Anfangsmietzinssumme errechnet werden. Dabei werden die Kapitalverzinsung, der Unterhalt und die Erneuerung sowie die Verwaltungskosten und die Amortisation berücksichtigt. Bei der Kapitalverzinsung wird für einen Anteil von 65 % des Kapitals eine Verzinsung zum Referenzzinssatz in die Berechnung einbezogen. Für die verbleibenden 35 % erfolgt die Verzinsung zum Referenzzinssatz plus einem Zuschlag von 0,75 %. Aktuell ergäbe dies somit eine Verzinsung für den 35%-Anteil von 2 %. Für den Unterhalt, die Erneuerung, das Risiko und die öffentlichen Abgaben wird eine Pauschale von 0,9 % der Anlagekosten verwendet. Für die Amortisation wird ein Wert von 1 % der Anlagekosten hinzugezogen. Aus den drei obgenannten Werten ergeben sich in einem ersten Schritt die Nettomieten. Für die Verwaltungskosten wird ein Wert von 4 % der Nettomieten berücksichtigt. Die Summe ergibt anschliessend die maximale Anfangsmietzinssumme gemäss dem Kostenmietmodell der Stadt Bern (Fachstelle Wohnbauförderung Stadt Bern, 2022). Während der Laufzeit der Mietverträge können die Mietzinseinnahmen gemäss den Regelungen im OR angepasst werden. Dies ist folglich im Einklang mit dem Modell von Basel-Stadt.

Neben den bisher näher ausgeführten Städten hat auch die Stadt Luzern die Kostenmiete im Einsatz, die aber nur innerhalb der Verwaltung zur Anwendung kommt. Die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens werden durch die Stadt Luzern intern zur Kostenmiete vermietet. In diesem Bereich setzt sich die Kostenmiete aus «der jährlichen Investition, den Eigentümerleistungen (z. B. Fassadenreinigung, Reinigung der Gemeinschaftsflächen etc.), der Abschreibung, der Versicherung und der Rendite zusammen»

(Krähenbühl, 2022). Die interne Verrechnung erfolgt nach den Ist-Kosten und die Investitionen werden in der Regel über 40 Jahre abgeschrieben und entsprechend bei der Kostenmiete berücksichtigt. Da die Kostenmiete nur stadintern zur Anwendung kommt, werden keine Verwaltungskosten berücksichtigt. Aufgrund der Weiterverrechnung der Ist-Kosten, verändern sich die Mietzinsen während der Vertragslaufzeit, sobald sich diese Parameter verändern. Die Überprüfung der Mietzinsen erfolgt durch das Finanzinspektorat im Rahmen der Budgetierung. Bei der Abgabe von städtischem Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbautragende, ist es den Wohnbautragenden freigestellt, welches gemeinnützige Mietmodell sie anwenden möchten. So werden zum Beispiel Grundstücke explizit im Baurecht an gemeinnützige Wohnbautragende abgegeben, welche die Gemeinnützigkeit erfüllen und dies gegenüber der Stadt Luzern nachweisen müssen (Stadt Luzern Stadtrat, 2017, S. 18).

Die Stadt St. Gallen wurde ebenfalls bezüglich des Kostenmietmodells angeschrieben. Allerdings werden solche Informationen nicht nach aussen gegeben, weshalb nicht näher auf die Stadt St. Gallen eingegangen werden kann. Bei der Stadt Zug ergab sich keine Rückmeldung aus der gestellten Anfrage.

Die bisherigen thematisierten Modelle wurden von Städten entwickelt. Nachfolgend wird näher auf das Modell des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) eingegangen. Dieses kommt bei Wohnraum zur Anwendung, der durch das BWO respektive den Bund gefördert wird. Wie diejenigen von Basel-Stadt und der Stadt Bern ist das Modell des BWO derzeit im Umbruch, und es soll mit dem Projekt «Definition Kostenmiete» grundsätzlich neu durchdacht werden. Die Bereiche der Kostenmiete sind beim BWO im Wohnraumförderungsgesetz (WFG), in der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) und der Verordnung des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten festgehalten. Eine Besonderheit des Modells ist, dass die maximalen Anlagekosten festgelegt werden (Art. 8 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) vom 21. März 2003, SR 842). Die maximalen Kostenlimiten für Mietwohnungen werden anhand von Kostenstufen festgelegt, die abhängig vom Standort der Liegenschaft sind (Art. 3 der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004, SR 842.4). Ausgehend von diesen können anschliessend die Mietzinsen berechnet werden. Die Bestandteile der Kostenmiete respektive die Liegenschaftskosten werden in Artikel 8 der WFV aufgeführt. Die folgenden Kosten können als anrechenbare Kosten der Liegenschaft angesehen werden:

- « a. Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital;
 - b. Baurechtszins;
 - c. Amortisationen;
 - d. Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds;
 - e. Verwaltungskosten;
 - f. Risikozuschlag;
 - g. mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben.»
- (Art. 8 Abs. 1 WFV)

Analog zum Mietzinsreglement der Stadt Zürich setzt die WFV bestimmte Limiten voraus. So darf der Zinssatz für das Eigenkapital maximal dem Zinssatz für eine «Hypothek im ersten Rang» entsprechen (Art. 8 Abs. 2 WFV). Für die Höhe des maximal zulässigen Baurechtszinses gilt diese Vorgabe ebenfalls (Art. 8 Abs. 4 WFV). Gleichzeitig ist festgelegt, dass der Zinssatz für das Fremdkapital nur um den Anteil, der über dem Fremdkapitalanteil von 65 % liegt, erhöht werden darf. Der höhere Zinssatz darf aber nicht mehr als $\frac{3}{4}$ Prozent über dem Zinssatz für den Anteil unter 65 % sein (Art. 8 Abs. 3 WFV). Neben den Zinsen wird die Abschreibung respektive die Amortisation, die in die Mietzinsgestaltung einfließen, verbindlich festgelegt. So müssen zwei Drittel des Darlehens des Bundes während der Zeitdauer, in der die Bundeshilfe gewährt wird, amortisiert werden. Zudem dürfen höchstens 30 % der Anlagekosten bis zu diesem Zeitpunkt zurückbezahlt worden sein (Art. 8 Abs. 5 WFV). Für die Unterhaltskosten und die Einlagen in den Erneuerungsfonds wird ein Wert von 0,9 % der Anlagekosten berücksichtigt. Für die Verwaltungskosten kann ein Wert von 4 % «des nicht verbilligten Nettomietzinses» eingesetzt werden. Diese beiden Pauschalen gelten aber nur bei Neubauten oder bei Erneuerungen, die als umfassend kategorisiert werden können (Art. 2 Verordnung des WBF über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten vom 27. Januar 2004, SR 842.11). Die WFV gibt weitere Richtlinien vor, unter anderem für die Mietzinsfestlegung nach einer Erneuerung. Hierbei wird der bisherige Mietzins als Grundlage genommen und um den wertvermehrenden Anteil, der auf die Mietpartei abgewälzt werden kann, erhöht (Art. 9 WFV). Im Rahmen der WFV definiert das Bundesamt zudem die höchstzulässigen Mietzinseinnahmen (Art. 10 WFV). Während der Dauer der Förderung durch den Bund respektive das BWO werden die Mietzinsen durch das BWO kontrolliert (Art. 54 Abs. 1 WFG). Bei Veränderungen während der Laufzeit des Mietvertrages besteht für die Vermieterschaft die Möglichkeit, den Mietzins entsprechend anzupassen. Dies ist insbesondere dann möglich, wenn sich die Zinsen für Hypotheken oder das Baurecht verändern, die Unterhalts- oder die Verwaltungskosten

zugenommen haben sowie bei vorgenommenen wertvermehrenden Investitionen (Art. 11 WFV). Diese Regelungen gelten gleichbedeutend auch für Mietzinsherabsetzungen. Beim Modell des BWO werden die Mietzinsen vorab nur provisorisch festgelegt. Erst nach Vorliegen der genehmigten Bauabrechnung werden die Mietzinsen definitiv bestimmt und die Vermieterschaft hat dann die Möglichkeit, die Mietzinsen nachzufordern, sofern diese aufgrund der provisorischen Festsetzung zu tief ausgefallen sind. Bei zu hohen provisorischen Mietzinseinnahmen erfolgt eine Rückerstattung an die Mietparteien (Art. 58 WFV). Zu den bereits erwähnten Richtlinien bestehen noch weitere in Bezug auf das Einkommen und/oder das Vermögen. Es wird aber darauf verzichtet erneut auf diese Artikel einzugehen.

Im Sinne einer Zusammenfassung ist dem Anhang 1 eine Übersicht zu entnehmen, welche die wesentlichsten Elemente der untersuchten Kostenmietmodelle abbildet. Es gilt zu erwähnen, dass neben den obgenannten Kostenmietmodellen noch weitere Modelle der öffentlichen Hand existieren, wie beispielsweise dasjenige des Kantons Zürich, das in der PWV geregelt ist und starke Überschneidungen mit dem Modell der Stadt Zürich hat. Da dies den verlangten Umfang dieser Arbeit sprengen würde, wird nicht näher auf weitere Kostenmietmodelle eingegangen. Aus der Analyse der berücksichtigten Kostenmietmodelle ist ersichtlich, dass sich diese teilweise unterscheiden und derzeit diverse Anstrengungen unternommen werden, diese zu vereinheitlichen oder zu überarbeiten.

3.5 Probleme und Herausforderungen bei der Anwendung

Das Modell der Kostenmiete bringt für die betroffenen Parteien nicht nur Vorteile, sondern führt auch zu gewissen Herausforderungen und Problemstellungen, die in diesem Abschnitt umschrieben werden.

Eine der aktuell grössten Herausforderungen ist die fehlende einheitliche Definition der Kostenmiete oder eines einheitlichen Modells. So kommt es, dass mehrere Kostenmietmodelle in der Schweiz bestehen, was im vorherigen Kapitel 3.4 aufgezeigt werden konnte. Die Modelle sind nicht identisch und unterscheiden sich unter anderem in Bezug auf die Zusammensetzung der Kosten einer Liegenschaft. Dass die aktuelle Situation nicht für alle stimmt und ein Verbesserungspotenzial vorhanden ist, zeigt sich am Projekt «Definition Kostenmiete», das derzeit vom BWO durchgeführt wird. Bis Ende Jahr sollen die ersten Ergebnisse vorliegen. Ziel ist, eine Grundlage der Kostenmiete zu erarbeiten (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern, 2021). Weitere Herausforderungen werden von Vorburger (ohne Datum) erläutert. Zwar haben die Wohnbaugenossenschaften in ihren Statuten verankert, dass das Modell der Kostenmiete angewendet wird, in der Praxis

wenden viele Wohnbaugenossenschaften jedoch ein anderes Modell an. Dies kann somit zu entsprechenden Abweichungen führen. In der Praxis senken Wohnbaugenossenschaften ihre Mietzinsen, wenn das BWO jeweils einen tieferen Referenzzinssatz bekannt gibt. Teilweise werden sie auch von Gerichten zu diesem Schritt gezwungen. Es gilt zu erwähnen, dass einzelne Kostenmietmodelle, wie beispielsweise dasjenige der Stadt Zürich, den Referenzzinssatz in die Berechnung einbeziehen. Verschiedene Kostenmietmodelle berücksichtigen den Referenzzinssatz jedoch nicht. Vorburger gelangt zur Ansicht, dass die Gerichte die Artikel aus dem Obligationenrecht auch auf die Wohnbaugenossenschaften anwenden, anstatt das Modell der Kostenmiete. So wurden Wohnbaugenossenschaften dazu verurteilt, die Mietzinsen bei einem sinkenden Referenzzinssatz zu senken, obschon dieser im entsprechenden Kostenmietmodell nicht berücksichtigt ist. Der Grund hierfür liegt darin, dass die Mietverträge keine Bestimmung enthielten, dass die Mietzinsen anhand der Kostenmiete berechnet worden sind. Folglich stehen diese Mietverträge unter der Obhut des Obligationenrechtes und müssen diese Gesetzesgrundlage einhalten. In der Folge wurde es den Wohnbaugenossenschaften verunmöglicht, die Mietzinsen zu erhöhen, wenn die Kosten gestiegen sind, wie es unter dem Modell der Kostenmiete möglich wäre. Zum gleichen Ergebnis führt eine Erhöhung der Fremdkapitalzinsen, die unter dem Obligationenrecht zu keiner Mietzinserhöhung führen dürfen, bei der Kostenmiete hingegen schon. Damit das Modell der Kostenmiete angewendet werden kann, ist es somit essenziell, dass die Vermieterschaft bei ihren Mietverträgen darauf hinweist, dass die Mietzinsen anhand der Kostenmiete berechnet worden sind. Gleichzeitig dürfen die im «normalen» Mietvertrag zwingend notwendigen Angaben wie Teuerung, Kostensteigerung oder Referenzzinssatz im Mietvertrag nicht aufgeführt werden (Vorburger, ohne Datum). Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Stadt Zürich, die die Mietzinsen anhand der Kostenmiete berechnet aber gemäss Obligationenrecht bewirtschaftet. Somit fehlt ihr die Möglichkeit, die Mietzinsen bei Veränderungen anzupassen (Züger, 2020, S. 49).

Bei einzelnen Kostenmietmodellen wird der Gebäudeversicherungswert in die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme miteinbezogen, etwa bei der Stadt Zürich. Bei einem Neubau besteht die Herausforderung, dass der Gebäudeversicherungswert erst nach Abschluss der Bauarbeiten geschätzt wird. Folglich gibt es zwischen Vermarktung der Mietflächen inkl. Festlegung der Mietzinsen und der Berechnung der höchstzulässigen Mietzinseinnahmen eine zeitliche Differenz. Ferner wird der Gebäudeversicherungswert in der Schweiz nicht einheitlich berechnet, womit sich die Modelle auch in dieser Hinsicht zusätzlich unterscheiden. Zudem wird der Gebäudeversicherungswert für die Berechnung der Betriebskosten benötigt. Wenn nun eine Wohnbaugenossenschaft günsti-

ger baut, so nehmen ihre Betriebskosten, die für die Berechnung der maximal zulässigen Mietzinseinnahmen einbezogen werden, automatisch ab. Dies ist nicht in jedem Fall korrekt (Züger, 2020, S. 52). In dieselbe Richtung zeigt auch die Problematik mit den Anlagekosten. Bei Liegenschaften mit hohen Anlagekosten werden die Mietzinsen auch unter Anwendung der Kostenmiete höher ausfallen (Ernst Basler + Partner AG, 2012, S. 7). Gleiches gilt für den Referenzzinssatz, der bei einem Ende der Tiefzinsphase steigen wird und folglich auch die Mieten in den Modellen der Kostenmiete erhöht werden könnten (Martel, 2016).

Bei den in Kapitel 3.4 diskutierten Kostenmietmodellen fliesst teilweise der Landwert in die Berechnung mit ein. In diesem Zusammenhang stellt sich aus Sicht des Autors aber die Frage nach dessen Berücksichtigung bei Land im Eigentum der gemeinnützigen Wohnbautragenden und bei Land im Baurecht. Bei einem Land im Eigentum der gemeinnützigen Wohnbautragenden wird dieses in einzelnen Kostenmietmodellen über die Anlagekosten berücksichtigt. Bei einer Veränderung des Landwertes verändern sich die maximal zulässigen Mietzinseinnahmen nicht. Bei der Variante mit dem Baurecht führt eine Veränderung des Landwertes aber zu einer Anpassung des Baurechtszinses, der wiederum zu einer Anpassung der maximal zulässigen Mietzinseinnahmen führt. Ferner stellt sich die Frage, wie wertvermehrende Investitionen in nur einer Wohnung überwältzt werden können. Bei der Festlegung der maximalen Anfangsmietzinssumme erfolgt dies in den meisten Fällen über die gesamte Überbauung. Werden nun wertvermehrende Investitionen in einzelnen Wohnungen getätigt, können diese zwar überwältzt werden, allerdings hätte dies möglicherweise eine Überschreitung der maximalen Mietzinseinnahmen zur Folge und bedürfte folglich einer entsprechenden Bewilligung der Kontrollbehörde. Dies könnte gemeinnützige Wohnbautragende dazu verleiten, Investitionen aufzuschieben, bis diese in einem Grossteil der Wohnungen in einer Überbauung fällig werden. So muss lediglich einmal eine Mietzinsüberprüfung durchgeführt werden. Eine weitere Herausforderung besteht bei Liegenschaften, für die zwar das Modell der Kostenmiete angewendet wird, aber gleichzeitig noch Gewerbeflächen in der Liegenschaft vermietet werden. Wird das Modell der Kostenmiete dann auf die Gewerbeflächen angewendet, so kann es je nach Lage der Liegenschaft dazu kommen, dass die Kostenmiete für das Gewerbe für den Standort zu hoch ist und die Fläche nicht zu diesem Preis vermietet werden kann. Bei einer Überbauung, die nicht der Kostenmiete untersteht, würden die darüber liegenden Wohnungen die Gewerbeflächen teilsubventionieren. Bei der Anwendung der Kostenmiete ist dies nicht oder nur in einem geringen Ausmass möglich. Falls die Mieteinnahmen für die Gewerbefläche dann dem Obligationenrecht unterstehen, ergeben sich bei der

Berechnung der Kosten für die Wohnungen wieder neue Herausforderungen und folglich auch für die Berechnung der Mietzinsen.

Aus den obigen Ausführungen kann geschlussfolgert werden, dass die aktuelle Situation der Kostenmiete noch nicht für alle Parteien, die mit der Kostenmiete in Berührung kommen, zufriedenstellend ist und ein gewisses Verbesserungspotenzial vorhanden ist. Die ausgeführten Problemstellungen und Herausforderungen werden in den Fragebogen aufgenommen. Aus den Resultaten der Befragung wird anschliessend das Verbesserungspotenzial eruiert.

4. Methodik

In diesem Kapitel wird zunächst auf die an der Umfrage teilnehmenden Parteien eingegangen. Ferner wird ein Überblick über den verwendeten Fragebogen gegeben und danach dessen Auswertung präsentiert.

4.1 Teilnehmende Parteien

Für die Teilnahme an diesem Fragebogen wurden insgesamt fünf Städte eingeladen. Dies sind die Städte Basel-Stadt, Bern, Luzern, St. Gallen und Zürich. Abgesehen von St. Gallen haben alle Städte an der Umfrage teilgenommen. Gemessen an der Bevölkerungszahl haben somit, ausser der Stadt Winterthur, die grössten Deutschschweizer Städte an der Umfrage teilgenommen. Freundlicherweise hat sich das Bundesamt für Wohnungswesen bereit erklärt, ebenfalls an der Umfrage teilzunehmen. Als Gegenpartei zur öffentlichen Hand wurden die Regionalverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger, welche die obgenannten Städte abdecken, ebenfalls zur Umfrage eingeladen. Von den angefragten Regionalverbänden hat lediglich der Regionalverband Nordwestschweiz teilgenommen. Damit dennoch eine grosse Anzahl an gemeinnützigen Wohnbautragenden an der Umfrage teilnimmt, wurden 228 gemeinnützige Wohnbautragende, die Mitglied in einem Regionalverband sind, direkt angeschrieben. Die eingeladenen Wohnbautragenden hatten ihren Sitz in den obgenannten Städten (inkl. St. Gallen und Zug). Um eine breite Streuung der Teilnehmenden zu erhalten, wurde bei den gemeinnützigen Wohnbautragenden bewusst nicht auf ihre Grösse abgestützt. Einziges Kriterium war, dass sie als Mitglied in einem Regionalverband geführt sind. Insgesamt haben schliesslich 37 gemeinnützige Wohnbautragende (vgl. Anhang 2) den Fragebogen vollständig ausgefüllt, was eine Teilnehmerate von 16,2% ergab. Die Beantwortung des Fragebogens dauerte im Schnitt 15 bis 20 Minuten. Für das Ausfüllen des Fragebogens wurde den angefragten Parteien ein Zeitraum von zwei Wochen eingeräumt. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die Thema-

tik der Kostenmiete auf ein grosses Interesse gestossen ist. Viele der Teilnehmenden haben ihr Interesse an diesem Thema bekundet und um die Zustellung der Erkenntnisse dieser Arbeit gebeten.

4.2 Fragebogen und Umfrage

Für die Erhebung der Daten zur Beantwortung der Forschungsfragen wurde ein Fragebogen mit insgesamt 50 offenen bzw. geschlossenen Fragen erarbeitet und in sechs Abschnitte unterteilt:

- Angaben zu Teilnehmer / Teilnehmerin
- Die Kostenmiete – Grundlagen
- Die Kostenmiete – Zufriedenheit
- Die Kostenmiete – Herausforderungen
- Die Kostenmiete – Berechnungen
- Diverses

Bei einzelnen Fragen waren die Antwortmöglichkeiten vorgegeben und die Teilnehmenden trafen eine Auswahl mit der Möglichkeit, bei einzelnen Fragen eine individuelle Antwort zu ergänzen. Bei den Angaben zu den Teilnehmenden ging es darum, die Funktion der antwortenden Personen zu eruieren und die Anzahl der Wohnungen im Besitz dieser Partei zu kennen. Im Abschnitt Grundlagen fokussierten sich die Fragen auf die aktuelle Situation der Kostenmiete bei der teilnehmenden Partei. So ging es unter anderem darum, was die Person unter dem Begriff *Kostenmiete* versteht, wie viele ihrer Wohnungen zur Kostenmiete vermietet werden oder wie viel günstiger schätzungsweise ihre Wohnungen im Vergleich zum Markt sind. Gleichzeitig wurde untersucht, welche Kostenmietmodelle bereits bekannt sind und ob favorisierte Modelle bestehen. Der dritte Abschnitt fokussierte sich auf die Zufriedenheit mit der aktuellen Situation im Bereich Kostenmiete. Ferner wurden Fragen gestellt, die auf ein einheitliches Schweizer Modell zielen oder wie die Tatsache angesehen wird, dass die Schlichtungsbehörde bei der Anwendung der Kostenmietmodelle in vielen Fällen nicht mehr die erste Anlaufstelle ist. Im vierten Abschnitt wurde auf die Herausforderungen gezielt. Die Fragen waren so konzipiert, dass erkennbar werden sollte, welche Herausforderungen die drei Parteien (öffentliche Hand, Regionalverbände, gemeinnützige Wohnbautragende) bei der Anwendung der Kostenmiete zum heutigen Zeitpunkt haben. Der fünfte Abschnitt drehte sich um die Berechnung der Kostenmiete. Dabei wurden Fragen zu Eigenschaften von unterschiedlichen Kostenmietmodellen gestellt. Ziel dieser Fragen war herauszufinden, wie die betroffenen Parteien diese Eigenschaften beurteilen. Gleichzeitig wurden Fragen dazu gestellt, ob pauschale oder effektive Werte in der Berechnung der Kostenmiete bevorzugt werden und welche Werte

im Modell der Kostenmiete enthalten, sein müssen. Im letzten Teil hatten die teilnehmenden Personen die Möglichkeit, weitere Anmerkungen zum Bereich Kostenmiete anzubringen, die im Fragebogen nicht angesprochen wurden. Die Vorlage des Fragebogens ist in Anhang 3 ersichtlich. Der Fragebogen wurde mithilfe von UmfrageOnline (www.umfrageonline.ch) erstellt und enthielt für alle drei Parteien die gleichen Fragen. Bei einzelnen Fragen konnten nicht alle Parteien eine Antwort abgeben, weshalb dort die Möglichkeit bestand, diese entsprechend unausgefüllt zu lassen. Mittels eines Links⁵ wurden die Parteien zur Umfrage eingeladen und hatten die Möglichkeit den Fragebogen direkt online ausfüllen. Mit diesem Vorgehen konnte eine effiziente Beantwortung der Fragen und eine anschliessende Auswertung gewährleistet werden.

4.3 Auswertung der Fragebögen

Die Auswertung der Fragebögen respektive der Umfrage erfolgte im Anschluss an die eingeräumte Frist von zwei Wochen. Die Parteien, die begonnen haben, den Fragebogen auszufüllen, diesen aber nicht abgeschlossen haben, wurden nach Ablauf der Frist nochmals kontaktiert und gebeten, den Abschluss noch vorzunehmen. Zum Schluss sind 87 Fragebögen angefangen worden, wovon 44 vollständig abgeschlossen worden sind. Eine Wohnbaugenossenschaft hat zweimal an der Umfrage teilgenommen. Für die nachfolgende Auswertung wurde nur ein Fragebogen berücksichtigt, weshalb folglich 43 Fragebögen in der Auswertung berücksichtigt sind. Die abgeschlossenen Fragebögen werden nachfolgend ausgewertet. Bei den nicht vollständig abgeschlossenen Fragebögen wurde darauf verzichtet, diese in die nähere Untersuchung miteinzubeziehen, da diese teilweise bereits nach wenigen Fragen wieder abgebrochen wurden. Das Ausfüllen des Fragebogens dauerte im Mittel rund 15 bis 20 Minuten. Die total 43 ausgefüllten Fragebögen verteilen sich wie folgt über die drei teilnehmenden Parteien:

– Öffentliche Hand	5
– Regionalverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger	1
– Gemeinnützige Wohnbautragende	37

Die ausgefüllten Fragebögen der einzelnen teilnehmenden Parteien sind in den Anhängen 4 bis 46 zu finden. Für die Auswertung der Rückmeldungen zum Fragebogen wurden die jeweiligen Antworten der teilnehmenden Parteien zu den offenen Fragen kodiert respektive kategorisiert. Für die geschlossenen sowie Single- und Multiple-Choice Fragen wurden Diagramme erstellt. Die Idee dahinter ist, dass damit ein besserer Überblick über die eingegangenen Antworten erreicht werden kann. Die Diagramme finden sich in den

⁵ <https://www.umfrageonline.ch/c/MASRealEstateUZH>

Anhängen 47 bis 70. Bei den Kodierungen wurde jeweils eine Unterteilung zwischen den drei teilnehmenden Parteien vorgenommen. Zudem wurden die Unterkategorien kurz umschrieben, was das Verständnis erleichtern soll. Auf die Verwendung einer Software zur Unterstützung der qualitativen inhaltlichen Analyse wurde verzichtet, da keine Interviews durchgeführt wurden. Die angewendeten Kodierungen sind in Anhang 71 aufgeführt und die Ergebnisse der Kodierungen finden sich in Anhang 72. Die Erkenntnisse aus der Kodierung werden anschliessend im Rahmen von Strukturierungen und Zusammenfassungen in den nachfolgenden Abschnitten näher ausgeführt. Die Auswertung des Fragebogens erfolgt nach dem Aufbau des Fragebogens und konzentriert sich auf die in Kapitel 4.2 genannten sechs Kategorien.

Angaben zur Teilnehmerin / zum Teilnehmer

Die Auswertung beginnt mit den Informationen zu der teilnehmenden Partei mit der vorgeschriebenen Zielsetzung. Von den drei Gruppen wurden erwartungsgemäss die meisten Umfragen von einem gemeinnützigen Wohnbautragenden ausgefüllt. Die Hälfte der teilnehmenden Parteien stammt aus der Stadt Zürich (vgl. Anhang 47). Dennoch nahmen auch gemeinnützige Wohnbautragende aus anderen Städten der Schweiz teil wie Basel, Bern, Luzern, St. Gallen oder Zug. Bei den gemeinnützigen Wohnbautragenden wurden die Fragebögen überwiegend vom Präsidium/Vorstand oder der Geschäftsleitung ausgefüllt. Bei der öffentlichen Hand erfolgte die Teilnahme am Fragebogen durch entsprechende Fachabteilungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, die Immobilienabteilung oder durch eine Person aus der Finanzabteilung (vgl. Anhang 48). Ein Grossteil der teilnehmenden Parteien verfügte über eigene Wohnungen im Bereich von 0 bis 500 Wohnungen. Dennoch haben vereinzelt auch grössere Wohnbautragende teilgenommen, die über 2'000 Wohnungen in ihrem Eigentum halten (vgl. Anhang 49). Zu berücksichtigen gilt, dass an der Umfrage auch Parteien teilgenommen haben, die über keine eigenen Wohnungen verfügen, beispielsweise das BWO.

Die Kostenmiete – Grundlagen

Im ersten Abschnitt der Befragung ging es um die Erarbeitung der Grundlagen zur Kostenmiete. Da es keine eindeutige Definition des Begriffes *Kostenmiete* gibt, wurden die teilnehmenden Personen gebeten, eine eigene Definition abzugeben. Daraus ist erkennbar, dass sich diese teilweise stark unterscheiden und viele etwas anderes unter dem Begriff der Kostenmiete verstehen. Dennoch zeigt sich, dass eine Essenz, und zwar der Zusammenhang zwischen den Kosten einer Liegenschaft und den notwendigen Mietzinseinnahmen, aus den Rückmeldungen gewonnen werden kann. Gleichzeitig überschneiden

sich die Rückmeldungen in Bezug auf die Gewinnerzielung. Obschon die Kostenmiete automatisch mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau in Verbindung gebracht wird, wenden nicht alle dieses Modell auf sämtliche Wohnungen an. Teilweise liegt die Anwendung bei 0 % oder aber auch bei leicht unter 100 %. Der grösste Teil vermietet sämtliche Wohnungen nach einem Kostenmietmodell (vgl. Anhang 50). Die Organisationen, die nicht 100 % ihrer Wohnungen zur Kostenmiete vermietet haben, gaben dafür unterschiedliche Gründe an. So gibt es solche, die eine Liegenschaft neu erworben haben und vorerst mit den bisherigen Mieten weiterverfahren (Stiftung PWG, persönliche Kommunikation, 2022, S. 1) oder aber, dass gewisse Objekte nicht nach der Kostenmiete vermietet werden (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern, persönliche Kommunikation, 2022, S. 1). In Bezug auf die Marktmieten wird immer wieder darauf hingewiesen, dass die Kostenmieten wesentlich tiefer sind. Basierend darauf wurden die teilnehmenden Parteien gebeten, eine Einschätzung abzugeben, wie viel günstiger ihre Mieten im Vergleich zur Kostenmiete sind. Die Rückmeldungen lagen zwischen 0 % bis 80 %. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle ein Kostenmietmodell anwenden und die Mieten dennoch günstiger sind als auf dem Markt. Die 80 % stammen von der Genossenschaft Wogenau (2022), die keine Kostenmiete anwendet (persönliche Kommunikation, S. 1-2). Ferner gibt die Stiftung Jugendwohnnetz (2022) an, dass die Mieten zu Beginn relativ nahe an der Marktmiete lagen, im Verlauf der Zeit aber rund 40 % günstiger sind (persönliche Kommunikation, S. 2). Aufgrund der in Kapitel 3.5 geschilderten Probleme im Zusammenhang mit der Kostenmiete, wurden die teilnehmenden Parteien dazu befragt, ob in den Mietverträgen ein Hinweis gemacht wird, dass die Mieten anhand der Kostenmiete berechnet worden sind. Mit 27 Rückmeldungen gibt die Mehrheit der Befragten an, dass auf den Mietverträgen ein entsprechender Hinweis vorhanden ist (vgl. Anhang 51). Einige verzichteten darauf, da ihnen dies bisher nicht bekannt war (Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Abtwil-St. Josefen, persönliche Kommunikation, 2022, S. 2) oder aber weil die Berechnung der Mietzinsen in den Statuten festgehalten ist (Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau, persönliche Kommunikation, 2022, S. 2). Die Bau- und Wohngenossenschaft Im Landauer (2022) gab an, dass sie dies inskünftig machen werde und derzeit die Planung hierfür laufe (persönliche Kommunikation, S. 2). Da es kein Schweizer Kostenmietmodell gibt, wurde abgefragt, ob die teilnehmenden Parteien ein eigenes Kostenmietmodell entwickelt haben. Die Mehrheit hat diese Frage mit Nein beantwortet. Erstaunlicherweise gab es mit einem Anteil von 21 % aber Parteien, die ein eigenes Kostenmietmodell entwickelt haben (vgl. Anhang 52). Dazu gehören die Stiftung PWG und die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli. Es wurde aber aufgrund der Komplexität darauf

verzichtet, weitere Eigenschaften dieser eigenen Modelle zu untersuchen. Da unterschiedliche Kostenmietmodelle existieren, wurde erfragt, welche Kostenmietmodelle den Parteien bekannt sind und mit welchen sie bisher zu tun hatten. Bei beiden Kategorien wurden das Modell des Bundesamtes für Wohnungswesen und das Modell der Stadt Zürich am meisten genannt (vgl. Anhang 53 und 54). Bei der Frage nach dem mehrheitlich angewendeten Modell wird das Modell der Stadt Zürich und des BWO am meisten genannt. Zudem wird bei dieser Frage das Modell des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger genannt, das in dieser Arbeit nicht untersucht worden ist. Auffallend ist, dass nahezu alle teilnehmenden Parteien nur ein Kostenmietmodell im Einsatz haben (vgl. Anhang 55). Lediglich die GEWONA NORD-WEST und die Stiftung PWG gaben an, dass bei ihnen mehrere Kostenmietmodelle eingesetzt werden. Bei der Frage, ob die Mietzinsen einer Kontrolle unterstehen, gaben 67 % der teilnehmenden Parteien an, dass die Mietzinsen einer Mietzinskontrolle unterstehen (vgl. Anhang 56). Dabei erfolgt die Kontrolle beispielweise durch den eigenen Vorstand (Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Abtwil-St. Josefen, persönliche Kommunikation, 2022, S. 3), durch die eigene Generalversammlung (Genossenschaft Wogenau, persönliche Kommunikation, 2022, S. 3), durch die Schlichtungsbehörde (Bau- und Wohngenossenschaft Im Landauer, persönliche Kommunikation, 2022, S. 3) oder aber durch die öffentliche Hand, beispielsweise durch das BWO oder durch die entsprechenden Fachstellen und Immobilienabteilungen der Städte oder des Kantons. Zum Abschluss des Abschnittes *Grundlagen* wurden die teilnehmenden Parteien um ihre Meinung dazu gebeten, ob die Kostenmietmodell inskünftig auch von nicht gemeinnützigen Wohnbautragenden angewendet werden dürfen. Eine Mehrheit von 72 % würde dies begrüßen (vgl. Anhang 57).

Die Kostenmiete – Zufriedenheit

Im zweiten Abschnitt des Fragebogens wurde die Zufriedenheit mit der aktuellen Situation im Bereich Kostenmiete erfragt und welche Änderungen die Befragten allenfalls unterstützen würden. Die Mehrheit beurteilte die Zufriedenheit mit der aktuellen Situation mit 7 bis 10, wobei 10 für sehr zufrieden steht (vgl. Anhang 58). Bei der Begründung für die entsprechende Einschätzung der Zufriedenheit wurden unterschiedliche Aspekte genannt. Mehrfach genannt wurde das Fehlen eines Modells für die gesamte Schweiz und die Unterschiede zwischen den bestehenden Modellen. Gleichzeitig wurde bemängelt, dass einzelne Faktoren in den Modellen nicht berücksichtigt werden oder falsche Ergebnisse herbeiführen. Im Hinblick auf die möglichen Rückmeldungen zu dieser Frage, wurde im Anschluss danach gefragt, wie stark die teilnehmenden Parteien eine einheitliche Definition und ein Schweizer Kostenmietmodell unterstützen würden. Die einheit-

liche Definition erfuhr dabei einen grossen Zuspruch. Es gab keine Rückmeldungen unter einer fünf, wobei die Zehn für eine sehr starke Befürwortung stand (vgl. Anhang 59). Beim Schweizer Kostenmietmodell war die Befürwortung weniger hoch. Dort gab es Parteien, die diesen Vorschlag stark unterstützen würden, aber auch solche, die ein solches Modell nicht befürworteten. Grundsätzlich steht die Mehrheit einem Schweizer Kostenmietmodell neutral oder befürwortend gegenüber (vgl. Anhang 60). Als Ergänzung dazu wurde nach der Befürwortung einer einzigen nationalen Anlaufstelle gefragt. Als Vorschlag wurde hierbei das BWO genannt. Die Rückmeldungen waren dabei wesentlich heterogener als bei den beiden vorangehenden Fragen, eine gewisse Befürwortung lässt sich aber dennoch erkennen. Von den total 43 Rückmeldungen unterstützen 24 eine nationale Anlaufstelle mit einer sechs oder höher (vgl. Anhang 61). Aktuell ist der Bereich Kostenmiete in vielerlei Hinsicht im Umbruch. Gleich mehrere Städte und das BWO überarbeiten aktuell ihre Modelle zur Kostenmiete. Dies wäre somit die Chance, sich aktiv in den Prozess einzubringen. 54 % gaben an, dass sie sich nicht aktiv an den derzeit laufenden Diskussionen beteiligen (vgl. Anhang 62). Bei der Anwendung eines Modelles der Kostenmiete ist oft nicht mehr die Schlichtungsbehörde die erste Anlaufstelle. Dies wird von einer Mehrheit der befragten Personen als gut befunden (vgl. Anhang 63). Dennoch zeigt sich, dass die Regelung bezüglich der Anlaufstelle nicht in allen Kantonen respektive Städten gleich ist. Beispielweise in Luzern gilt die Schlichtungsbehörde als erste Anlaufstelle für Mietverträge nach der Kostenmiete und es würde begrüsst, wenn dies nicht der Fall wäre (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern, persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Jedoch wird von einigen Parteien die Schlichtungsbehörde bevorzugt, da dort das Verfahren weniger bürokratisch sei (Wohnbaugenossenschaft Q-Hof, persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Bemängelt wird an der Schlichtungsbehörde, dass sich diese mit dem Modell der Kostenmiete zu wenig gut auskennt (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Da die öffentliche Hand den gemeinnützigen Wohnungsbau in vielerlei Hinsicht fördert, wurden die teilnehmenden Parteien nach deren Beurteilung gefragt. Diesbezüglich gab es unterschiedliche Rückmeldungen. So beurteilt die Baugenossenschaft Zurlinden die aktuellen Fördermassnahmen als «angemessen und erfolgreich» (Baugenossenschaft Zurlinden, persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Andere hingegen beurteilen die Fördermassnahmen als «sehr aufwändig» (Vitasana Baugenossenschaft, persönliche Kommunikation, 2022, S. 4) oder ihnen sind keine Fördermassnahmen bekannt (Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau Bern, persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Mehrfach gefordert wird die Abgabe (Baurecht oder Verkauf) von mehr Land von der öffentlichen Hand an die

gemeinnützigen Wohnbautragenden. Gleichzeitig wird eine stärkere Unterstützung beim Kauf von Land und bereits bestehenden Liegenschaften gewünscht (Baugenossenschaft mehr als Wohnen, persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Dies wird von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (2022) unterstützt, die das Problem der teuren Landpreise nennt. Sie fordert ein Vorkaufsrecht für Gemeinden (persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Bei den Förderungsmassnahmen bestehen somit gewisse Anpassungsmöglichkeiten für die künftige Handhabung.

Die Kostenmiete – Herausforderungen

Der dritte Abschnitt beschäftigte sich mit den Herausforderungen, die mit der Kostenmiete verbunden sind. Mehrfach wurde angegeben, dass die Modelle teilweise etwas starr sind und sich Unterschiede zwischen den Stadt- und Landregionen sowie schliesslich für jede Liegenschaft ergeben. Aus diesem Grund wird die Vereinheitlichung der Modelle als eine Herausforderung angesehen (Stadt Luzern, persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Gleichzeitig wurde der Aspekt der Teuerung und der Zinsen aufgeführt, wobei der Referenzzinssatz den Zinsen nachfolgend angepasst wird und somit immer im Verzug ist. Bei sinkenden Zinsen ist dies weniger problematisch als bei steigenden Zinsen. Gleichzeitig wurde der Kauf einer Liegenschaft als Herausforderung genannt. Die Mietverträge wurden dabei nach dem Obligationenrecht abgeschlossen und folglich müssen diese in einem aufwändigen Prozedere angepasst werden (Baugenossenschaft Zurlinden, persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Ferner wird geantwortet, dass das Modell der Kostenmiete teilweise als komplex und deshalb als intransparent erachtet wird (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Ferner erwecke der Begriff Kostenmiete teilweise einen falschen Eindruck (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern, persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Einzelne Kostenmietmodelle sind bereits einige Jahre im Einsatz und haben sich bisher noch nicht an technische Neuerungen wie beispielsweise Photovoltaik angepasst und es bestehen diesbezüglich Unklarheiten (Baugenossenschaft Sonnengarten, persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Es gibt aber durchaus Organisationen, die keine Herausforderungen sehen. Im Anschluss wurden die teilnehmenden Parteien nach Schwierigkeiten in der Vergangenheit mit der Anwendung der Kostenmiete gefragt. Diverse gaben dabei die Rückmeldung, dass sie in der Vergangenheit keine Schwierigkeiten bei der Anwendung der Kostenmiete hatten. Dennoch gab es vereinzelte Parteien, die bereits mit Schwierigkeiten, beispielsweise bei Übernahme von Liegenschaften, einem Neubau oder Wohnungszusammenlegungen, konfrontiert waren. Ferner wurden Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Gebäudeversicherungswert, Neuheiten wie Contracting und Solar-/Photovoltaikanlagen genannt oder auch

bei steigenden Kosten. In Folge dieser Herausforderungen und Schwierigkeiten wurden die teilnehmenden Parteien gebeten, Verbesserungsvorschläge abzugeben. Die Wohnbaugenossenschaft Murifeld merkte an, dass die einheitliche Definition verbessert werden sollte (Wohnbaugenossenschaft Murifeld, persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Ferner wird von der Genossenschaft Neubühl angeregt, die Anwendung des Gebäudeversicherungswertes zu überdenken (persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Die Siedlungsgenossenschaft Melchebühl-Bern würde eine Anpassung des Mietrechtes für Genossenschaften befürworten (persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Die Wohnbaugenossenschaft Q-Hof regte an, die Zahlen in einer langen Frist zu erfassen und basierend auf den entsprechenden Erfahrungswerten einfache Schlüssel zu erstellen (persönliche Kommunikation, 2022, S. 4). Eine Verbesserung in Bezug auf den Landwert würde die gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (2022) begrüßen (persönliche Kommunikation, S. 4). Da sich Mietrecht und Kostenmiete unterscheiden, könnte es zu Konflikten kommen. Die Rückmeldungen zeigen, dass es beinahe keine Probleme in dieser Hinsicht gibt. Die Baugenossenschaft Zurlinden (2022) führte aus, dass sie mit Über- und Unterdeckungen konfrontiert war. Bei teuer eingekauften Liegenschaften mussten die Mietzinsen teilweise erhöht werden (persönliche Kommunikation, S. 4). Im Anschluss an diese Frage wurden die teilnehmenden Parteien gebeten anzugeben, ob sie bisher unter dem Modell der Kostenmiete mit Problemen bei einer Mietzinserhöhung konfrontiert waren. Eine grosse Mehrheit gab an, dass sie mit keinen Problemen zu kämpfen hatte, respektive noch keine Mietzinserhöhungen durchgeführt hat. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (2022) führt aus, dass sie bei Mietzinserhöhungen infolge eines gestiegenen Gebäudeversicherungswertes auf Widerstand gestossen ist, da die Mietparteien keinen Mehrwert im gestiegenen Gebäudeversicherungswert sahen (persönliche Kommunikation, S. 5). Bei den Kostenmietmodellen, die eine maximale Mietzinssumme festlegen, haben einzelne Wohnbautragende teilweise Schwierigkeiten, diese anschliessend auf die unterschiedlichen Mietobjekte aufzuteilen. Die Baugenossenschaft Sonnengarten (2022) wurde dabei unter anderem mit den Fragen des korrekten Schlüssels konfrontiert (persönliche Kommunikation, S. 5). Die Genossenschaft Dreieck (2022) hatte in diesem Hinblick vor allem Probleme bei der Aufteilung bei Altbauwohnungen, die einen unterschiedlichen Komfort und Ausbau aufwiesen (persönliche Kommunikation, S. 5). Die Mehrheit gibt allerdings an, dass sie bei der Aufteilung der Mietzinssumme auf die einzelnen Mietobjekte keine Mühe hatten. Die Rückmeldungen zur Überprüfung der Mietzinssumme durch eine Behörde waren eindeutig und rund 86 % würden dies nicht befürworten (vgl. Anhang 64). Da die Mietzinssummen jeweils auf einem maximalen Niveau

festgelegt werden, stellt sich die Frage, wie die Parteien mit wertvermehrenden Investitionen in nur einer Wohnung umgehen. Die Rückmeldungen zeigen, dass sich die Herausforderungen in diesem Bereich im Rahmen halten. Teilweise wird bei der Festlegung der maximalen Mietzinssumme noch etwas «Luft» einberechnet, so dass entsprechende Anpassungen ohne erneute Genehmigung vorgenommen werden können (Vitasana Baugenossenschaft, persönliche Kommunikation, 2022, S. 5). Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (2022) führt im Gegensatz dazu keine wertvermehrenden Investitionen in nur einer Wohnung durch (persönliche Kommunikation, S. 5). Dies entspricht der Handhabung von weiteren Parteien. Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 konsultiert bereits vor der Realisierung das Büro für Wohnbauförderung, so dass die Auswirkungen auf den Mietzins gemeinsam besprochen werden können (Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, persönliche Kommunikation, 2022, S. 5). Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (2022) plant hingegen, dass die wertvermehrenden Investitionen als zusätzliche Position im Mietvertrag aufgenommen werden und die Kostenmiete auf der bisherigen Basis belassen wird (persönliche Kommunikation, S. 5). Wie bereits erwähnt, geben einzelne Parteien in den Mietverträgen an, dass die Miete auf Basis der Kostenmiete berechnet worden ist. Obschon einzelne auf diesen Hinweis verzichten, war bisher noch keine der teilnehmenden Parteien mit diesbezüglichen Problemen konfrontiert (vgl. Anhang 65). Beim Modell der Kostenmiete kann es dazu kommen, dass die Mietfläche selbst anhand der Kostenmiete zu teuer für die entsprechende Lage ist. Dies gilt beispielsweise für Gewerbeflächen in ländlichen Regionen, die normalerweise durch die darüberliegenden Wohnungen subventioniert werden würden. Die Umfrage zeigte, dass bereits vier Parteien mindestens einmal und fünf Parteien bereits mehrmals mit dieser Herausforderung konfrontiert waren (vgl. Anhang 66).

Die Kostenmiete – Berechnungen

Aktuell besteht noch keine einheitliche Definition der Kostenmiete und die Kostenmietmodelle unterscheiden sich in deren Berechnung oder berücksichtigen unterschiedliche Faktoren. Aus diesem Grund wurden die teilnehmenden Parteien gebeten anzugeben, welche Faktoren aus ihrer Sicht berücksichtigt werden müssen. Mehrfach genannt wurden die folgenden Faktoren:

- Zinsen (Fremd- und Eigenkapital, Baurechtszins)
- Amortisation und Abschreibung
- Betriebskosten, Unterhaltskosten, Sanierungskosten, Verwaltungskosten, Versicherungskosten
- Anlagekosten

– Erneuerungsfonds und Rückstellungen

Es ist erkennbar, dass die Faktoren, die aus Sicht der teilnehmenden Parteien in der Berechnung der Kostenmiete berücksichtigt werden müssten, umfassend sind. Viele dieser Faktoren werden in den bestehenden Modellen bereits berücksichtigt. Bei der Entwicklung eines einheitlichen Modells sollten diese Faktoren mitberücksichtigt werden.

Eine Besonderheit beim Modell der Stadt Zürich ist die Berücksichtigung des Gebäudeversicherungswertes, von dem anschliessend Pauschalen für den Unterhalt oder die Verwaltung abgeleitet werden. Folglich können diese Werte nur angepasst werden, wenn sich der Gebäudeversicherungswert um ein gewisses Mass verändert. Von vielen teilnehmenden Parteien wird dies als guter und pragmatischer Lösungsweg eingestuft. Die Baugenossenschaft mehr als Wohnen (2022) weist aber darauf hin, dass die Prozentwerte vermutlich nicht mehr ausreichen, da in den letzten Jahren Aufwendungen für die Wohnbautragenden hinzugekommen sind, die nicht mit diesen Pauschalen über den Gebäudeversicherungswert abgedeckt werden (persönliche Kommunikation, S. 6). Die Rückmeldung der gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (2022) geht in eine ähnliche Richtung. Auch sie fordert, dass der derzeitige Satz von 3,25 % erhöht werden sollte (persönliche Kommunikation, 2022, S. 6). Die Vitasana Baugenossenschaft (2022) erachtet den Gebäudeversicherungswert als zu statisch (persönliche Kommunikation, S. 6). Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (2022) weist zudem daraufhin, dass bei Mietzinserhöhungen aufgrund des Gebäudeversicherungswertes die Vermittlung gegenüber den Mietparteien teilweise schwierig ist (persönliche Kommunikation, S. 6). Das BWO (2022) nennt die Anwendung des Gebäudeversicherungswertes die «beste aller schlechten Lösungen» (persönliche Kommunikation, S. 6). Liegenschaften Stadt Zürich (2022) führt zudem aus, dass bisher keine bessere Alternative gefunden werden konnte (persönliche Kommunikation, S. 6). In Anlehnung an die pauschale Berechnung aufgrund des Gebäudeversicherungswerts beim Modell der Stadt Zürich, wurden die teilnehmenden Parteien danach gefragt, ob pauschale oder effektive Werte bei der Berechnung der Kostenmiete bevorzugt werden. Die Rückmeldungen waren dabei mehrheitlich ausgewogen, weshalb kein Favorit erkennbar ist (vgl. Anhang 67). Da die Kostenmiete komplett über pauschale Abschläge berechnet werden kann, wie im Modell von Basel-Stadt, wurde dieser Aspekt in den Fragebogen aufgenommen. 31 der total 43 teilnehmenden Parteien taxieren einen pauschalen Abschlag als nicht gut (vgl. Anhang 68). Die Gründe hierfür wären in einem nächsten Schritt abzuklären.

Als weiterer Aspekt wurde die Limitierung der Anlagekosten untersucht, wie sie im Modell des BWO und der Stadt Bern vorkommen. Es zeigte sich, dass eine grosse Mehrheit

von 74 % die Berücksichtigung der effektiven Anlagekosten begrüsst (vgl. Anhang 69). Dieselben Parteien befürworten aber bestimmte Zuschläge wie beispielsweise für Energielabel (Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA, persönliche Kommunikation, 2022, S. 6) oder für «energetische Massnahmen» (Stiftung PWG, persönliche Kommunikation, 2022, S. 7). Die Baugenossenschaft mehr als Wohnen (2022) weist darauf hin, dass bei unterschiedlichen Wohnungstypen und Mehrkosten während des Baus Probleme entstehen und diese Ausgaben durch die Limitierung nicht gedeckt sind (persönliche Kommunikation, S. 7). Zwei gemeinnützige Wohnbautragende gaben an, dass die Anlagekosten in der Kostenmiete gar nicht berücksichtigt werden sollten. Da sich die rechtlichen Möglichkeiten während der Vertragslaufzeit zwischen Kostenmiete und Obligationenrecht in Bezug auf die Mietzinsen unterscheiden, wurde danach gefragt, ob die Zinsen bei der Kostenmiete während der Vertragslaufzeit dem Obligationenrecht unterstehen sollten. Die Verteilung der Rückmeldungen war relativ ausgewogen. Dennoch würden 23 Parteien eine solche Handhabung mit 6 bis 10 unterstützen, wobei 10 für eine starke Befürwortung steht (vgl. Anhang 70). Da viele der Kostenmietmodelle im Umbruch sind, wurde als Abschluss des Abschnittes zur Berechnung der Kostenmiete danach gefragt, ob die teilnehmenden Parteien es begrüssen würden, wenn die Verpflichtung zur Kostenmiete bereits in der Bauordnung verankert wäre. Dies entspricht dem Modell der Stadt Bern, in dem ein Drittel aller Neu- und Umzonungen dem gemeinnützigen Wohnungsbau verpflichtet ist. Die Rückmeldungen dazu waren mehrheitlich positiv und eine solche Verpflichtung würde auf Zustimmung seitens der gemeinnützigen Wohnbautragenden stossen. Bei einer Überarbeitung der Modelle oder Neuentwicklung wäre ein solcher Ansatz prüfenswert. Die Baugenossenschaft mehr als Wohnen (2022) weist darauf hin, dass eine solche Verpflichtung nur für neu erstellte Wohnungen gelten würde (persönliche Kommunikation, S. 7). Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli (2022) ist der Ansicht, dass unter dieser Verpflichtung «kostenbewusster» gebaut werden würde (persönliche Kommunikation, S. 6). Dennoch sehen diverse Parteien einer solcher Verpflichtung skeptisch entgegen.

Diverses

Am Ende des Fragebogens erhielten die teilnehmenden Parteien die Möglichkeit, weitere Anmerkungen zur Kostenmiete anzubringen, die im Rahmen des Fragebogens nicht thematisiert worden sind. Die Baugenossenschaft mehr als Wohnen (2022) nutzte diese Möglichkeit und bekräftigte den Wunsch nach einer schweizweiten Definition der Kostenmiete. Sie erachtet dies vor allem dann als wichtig, wenn Gemeinden private Investoren zur Kostenmiete verpflichten wollen. Ferner erachtet sie es als sinnvoll, die Kosten-

miete für die gemeinnützigen Wohnbautragenden aus dem Mietrecht zu entlassen und dafür einer Kontrolle durch die öffentliche Hand zu unterstellen (persönliche Kommunikation, S. 7). Das BWO (2022) fügte an, dass die Erzielung einer Rendite im Modell der Kostenmiete nicht angedacht ist. Gleichzeitig wird nur investiert, wenn eine gewisse Rendite erwartet werden kann. Es sei daher zu prüfen, ob es zielführend ist, wenn nur nach der Kostenmiete berechnet wird (persönliche Kommunikation, S. 7). Es gab keine weiteren Anmerkungen, die in der Auswertung berücksichtigt werden müssten.

5. Resultate

In Kapitel 5 werden die Resultate aus der Auswertung der Fragebögen präsentiert. Ferner wird aufgezeigt, welche Anpassungen inskünftig bei der Kostenmiete zu erwägen wären.

5.1 Resultate der Fragebögen

Nach der Auswertung geht es nun darum, die entsprechenden Resultate daraus zu eruieren. Der Aufbau orientiert sich dabei wiederum an den Kategorien des Fragebogens.

Angaben zum Teilnehmer / zur Teilnehmerin

Das Thema Kostenmiete scheint insbesondere bei den gemeinnützigen Wohnbautragenden derzeit besonders aktuell zu sein und neue Erkenntnisse sind von Interesse. Aus der Tatsache, dass mehrere Städte und mehrere gemeinnützige Wohnbautragende aus unterschiedlichen Regionen der Deutschschweiz an der Umfrage teilgenommen haben, kann geschlossen werden, dass die Kostenmiete in der Deutschschweiz aktuell ist und ein gewisses Interesse zu diesem Thema besteht. Ferner wurden die Fragebögen von den gemeinnützigen Wohnbautragenden zu einer Mehrheit vom Vorstand oder von der Geschäftsleitung ausgefüllt. Es darf daher angenommen werden, dass die gemeinnützigen Wohnbautragenden der Kostenmiete eine gewisse Bedeutung zuweisen. Durch die gute Streuung der teilnehmenden Parteien konnte eine entsprechende Differenzierung in der Grösse erhalten werden.

Die Kostenmiete – Grundlagen

Dieser Bereich startete mit der Definition der Kostenmiete. Wie in der Literatur und in der aktuellen Handhabung erkennbar war, gab es von den teilnehmenden Parteien keine einheitliche Definition. Viele der Definitionen waren im Ansatz ähnlich, doch unterschieden sich in gewissen Bereichen dennoch. Sinnvollerweise wurden die Kosten aber in allen Definitionen verwendet. Das Verständnis davon, was alles unter diese Kosten fällt, unterscheidet sich teilweise, was unter anderem an den unterschiedlichen Kostenmiet-

modellen liegt. Mehrfach genannt wurde der minimale Gewinn respektive die Tatsache, dass mit der Kostenmiete kein Gewinn erwirtschaftet werden darf. Dies ist bei den untersuchten Modellen grundsätzlich übereinstimmend. Obschon die gemeinnützigen Wohnbautragenden und die öffentliche Hand teilweise automatisch mit günstigen Wohnungen und damit mit der Kostenmiete in Verbindung gebracht werden, wird diese nicht immer auf alle Wohnungen in deren Eigentum angewendet. Die Gründe hierfür sind unterschiedlicher Natur. Mehrfach wurde ausgesagt, dass dies mit der Geschichte der Organisation zu tun habe oder nur einzelne Objekte wie ein Parkplatz oder eine Gewerbefläche nicht zur Kostenmiete vermietet werden. Bei der Stadt Luzern (persönliche Kommunikation, 2022, S. 1) ist es so, dass die Kostenmiete nur für die interne Verrechnung im Verwaltungsvermögen angewendet wird. Bei den städtischen Wohnungen, die im Finanzvermögen gehalten werden und mit denen somit Geld verdient werden muss, erfolgt die Vermietung zu Marktkonditionen. Die Einschätzungen der Kostenmiete im Vergleich zur Marktmiete gehen teilweise stark auseinander. Gewisse Wohnbautragende gehen von Verbilligungen im Umfang von 10 % bis 15 % aus (Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Abtwil-St. Josefen, persönliche Kommunikation, 2022, S. 2), andere hingegen rechnen mit einer Verbilligung von bis zu 80 % (Genossenschaft Wogenau, persönliche Kommunikation, 2022, S. 2). Im Rahmen der Arbeit wurden diese Angaben nicht weiter überprüft. Es zeigt sich aber, dass die Differenz zwischen Kosten- und Marktmiete zum einen von der Lage der Liegenschaft abhängig ist und gleichzeitig vom Alter der Liegenschaft. Bei einem Neubau ist die Differenz zur Marktmiete noch geringer. Dies ist damit kongruent, dass die Kostenmiete über die mittlere und lange Frist zu tieferen Mietzinsen führt (vgl. Kapitel 3.1). Mehrheitlich liegen die Rückmeldungen in einem Bereich von 30 % bis 50 %. Wenn nun das Modell von Basel-Stadt hinzugezogen wird, dass die Kostenmiete über einen pauschalen Abschlag von 20 % der Marktmiete berechnet, wäre es durchaus denkbar, dass gewisse gemeinnützige Wohnbautragende diesen Abschlag als zu gering erachteten. Dies bestätigt unter anderem die Rückmeldung der neuen Wohnbaugenossenschaft Basel, die mit Verbilligungen im Umfang von 25 % bis 30 % rechnet. Bezüglich Information der Mietparteien zur Art der Berechnung, gibt die Mehrheit der Befragten an, dass ein Hinweis in den Mietverträgen enthalten ist. Mit Ausblick auf die Resultate im Abschnitt Herausforderungen ist dies sicherlich eine gute Handhabung und sollte weiterhin so umgesetzt werden. Erstaunlicher ist die Erkenntnis, dass gewisse gemeinnützige Wohnbautragende eigene Kostenmietmodelle entwickelt haben und diese auch einsetzen. In dieser Arbeit wird nicht näher auf diese selbst entwickelten Kostenmietmodelle eingegangen, da es vielmehr darum ging zu eruieren, welche Kostenmiet-

modelle den teilnehmenden Parteien bekannt sind und welche sie anwenden. Das Kostenmietmodell des BWO und der Stadt Zürich waren dabei weit vorne anzutreffen. So ist vielen gemeinnützigen Wohnbautragenden das Modell des BWO und der Stadt Zürich bekannt. Üblicherweise werden die Modelle vorwiegend von den gemeinnützigen Wohnbautragenden in der jeweiligen Stadt verwendet und sind vorwiegend diesen bekannt. Ausnahme hiervon bildet das Modell des BWO, das durch alle Standorte hindurch eine gewisse Bekanntheit erfährt. Zudem wird es von gemeinnützigen Wohnbautragenden in unterschiedlichen Regionen angewendet. Diese Rückmeldungen zeigen, dass sich bisher noch kein Modell schweizweit durchgesetzt hat. Bei den favorisierten Kostenmietmodellen ist der Favorit jeweils stark abhängig von den Modellen, die eingesetzt werden. Gleichzeitig gibt es zahlreiche Rückmeldungen, die darauf hinweisen, dass bei vielen teilnehmenden Parteien kein favorisiertes Kostenmietmodell besteht. Dies könnte wiederum ein Grund dafür sein, dass sich bisher noch kein Modell in allen Regionen durchgesetzt hat. Weiters konnte die Erkenntnis gewonnen werden, dass nur sehr wenige gemeinnützige Wohnbautragende mehrere Kostenmietmodelle im Einsatz haben. Die meisten teilnehmenden Parteien wenden nur ein Kostenmietmodell an. Ein Grund hierfür könnte die effizientere Abwicklung sein. Die Kostenmietmodelle unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht, weshalb eine Anwendung von mehreren Kostenmietmodellen innerhalb eines Portfolios zu Herausforderungen und zusätzlichem Aufwand führen könnte. Gewisse Unterschiede zeigen sich auch bei der Mietzinskontrolle. Nicht alle teilnehmenden Parteien unterstellen ihre Mietzinsen einer Kontrolle, vereinzelt seien sie gemäss den Rückmeldungen dazu nicht verpflichtet. Hier stellt sich allerdings die Frage, inwiefern die Einhaltung der Kostenmiete bei diesen gemeinnützigen Wohnbautragenden überprüft wird. Bei denjenigen gemeinnützigen Wohnbautragenden, die ihre Mietzinsen einer Kontrolle unterstellen, wird diese vorwiegend von der öffentlichen Hand wahrgenommen. Inskünftig wäre somit prüfenswert, ob allenfalls bei allen Kostenmietmodellen eine kantonale oder kommunale Stelle diese Mietzinsen kontrollieren könnte, um eine effiziente und rasche Kontrolle durchzuführen. Ebenfalls prüfenswert wäre die Anwendung der Kostenmiete durch nicht gemeinnützige Wohnbautragende. Wie die Auswertung des Fragebogens gezeigt hat, würde dies eine Mehrheit der befragten Parteien unterstützen.

Die Kostenmiete – Zufriedenheit

Obschon derzeit verschiedene Modelle existieren und vieles im Bereich Kostenmiete im Umbruch ist, zeigte die Auswertung, dass im Grossen und Ganzen eine breite Zufriedenheit mit der aktuellen Situation besteht. Mögliche Änderungen hätten somit den Status Quo als Grundlage aufzunehmen und es müssten Anpassungen vorgenommen werden,

welche die aktuellen Modelle noch weiter verbessern würden. Ein Beispiel hierfür wäre eine einfachere Berechnung oder eine speditivere Abwicklung. Basierend auf den Rückmeldungen sind derzeit der Landwert, die verschiedenen Modelle, die Bearbeitung durch die öffentliche Hand, der Umgang mit Neuerungen und teilweise der Gebäudeversicherungswert als unzufriedenstellend zu klassifizieren. Veränderungen in diesem Bereich würden vermutlich eine entsprechende Unterstützung erhalten. Erstrebenswert wäre zudem die Erarbeitung einer schweizweiten Definition des Begriffs. Dieser Vorschlag erhielt im Rahmen des Fragebogens einen grossen Zuspruch und würde die derzeit vorherrschende unklare Situation reduzieren und zu einer Vereinheitlichung beitragen. Die Idee eines Schweizer Modells würde derzeit mehrheitlich neutral oder unterstützend angesehen. Im Anschluss an die Erarbeitung einer einheitlichen Definition wäre somit ein Schweizer Kostenmietmodell prüfenswert, welches die unterschiedlichen Gegebenheiten in der Schweiz in einer ausreichenden Masse berücksichtigen müsste. Langfristig würde ein einziges Modell die Handhabung vereinfachen. Einen gewissen Zuspruch erhielt eine nationale Anlaufstelle für die Kostenmiete. Prüfenswert wäre nun, welche Aufgaben eine nationale Anlaufstelle wahrnehmen könnte.

Positiv an der aktuellen Situation ist, dass vieles im Gange ist und sich dabei unterschiedliche Parteien in die Diskussionen einbringen. Bei der Entwicklung eines Modells wäre zu prüfen, ob die Schlichtungsbehörde für Streitfälle im Bereich Kostenmiete nicht mehr zugelassen ist und alle Kostenmietfälle durch eine andere Stelle behandelt werden. Umgekehrt wäre auch denkbar, dass sämtliche Fälle zur Kostenmiete inskünftig nur noch durch die Schlichtungsbehörde behandelt werden. Dies würde zu einer Vereinheitlichung unabhängig von der Eigentümerschaft führen, allerdings müsste die Schlichtungsbehörde sich die notwendigen Kenntnisse bezüglich Kostenmiete vorab aneignen. Bei den aktuellen Förderungsmassnahmen der öffentlichen Hand für den gemeinnützigen Wohnungsbau gibt es zweierlei Meinungen. Die einen finden die aktuellen Massnahmen gut, andere hingegen erachten diese als zu bürokratisch oder zu wenig fördernd. Bemängelt wird unter anderem, dass die Anforderungen teilweise fast nicht eingehalten werden können oder dass es mit zu viel Aufwand verbunden ist. Dieser Aspekt ist zwar nicht Hauptbestandteil dieser Arbeit, allerdings könnten die aktuellen Förderungsmassnahmen in die laufenden Diskussionen aufgenommen werden.

Die Kostenmiete – Herausforderungen

Bei den Fragen zu den Herausforderungen zeigte sich, dass diese weniger häufig auftreten, als während der Erarbeitung der Arbeit angenommen wurde. Die wesentlichen Herausforderungen beschränkten sich dabei auf den Landwert, die Kostensteigerungen, die

Übernahme von Liegenschaften, die nach dem Obligationenrecht vermietet worden sind, die Transparenz der Kostenmiete und die Tatsache, dass ein starres Modell auf unterschiedliche Liegenschaften angewendet wird. Bei einer Überarbeitung der vorhandenen Kostenmietmodelle wäre auf diese Punkte Rücksicht zu nehmen und in die Bearbeitung miteinzubinden. Da einige Kostenmietmodelle bereits vor einigen Jahren entwickelt worden sind, können sie technische Neuerungen nicht abdecken. So gibt es Modelle, die den Aspekt von erneuerbaren Energien wie Solar- und Photovoltaikanlagen und den Verkauf des produzierten Stroms bisher nicht abdeckten. Um mit den technischen Änderungen Schritt halten zu können, sollten diese Modelle entsprechende Regulierungen in das Modell aufnehmen, die künftige technische Entwicklungen abdecken können. Mehrfach als Verbesserungsvorschlag genannt wurde die Einheitlichkeit der Kostenmiete in der Schweiz. Dies würde zumindest für eine schweizweit einheitliche Definition des Begriffes sprechen. Eine einheitliche Definition würde die Transparenz gegenüber den Mietparteien sowie die Nachvollziehbarkeit erhöhen. Vereinzelt wurde vorgeschlagen, dass derzeit pauschale Werte flexibler gestaltet werden sollten. Bezugnehmend auf die genannten Probleme und Herausforderungen, wäre in diesen Bereichen ein gewisses Verbesserungspotenzial vorhanden. Konkrete Lösungsvorschläge müssten unter den Parteien in einem nächsten Schritt erarbeitet werden.

Es ist auffallend, dass nahezu keine teilnehmende Partei bei der Umsetzung der Kostenmiete mit Problemen aufgrund der Abweichungen zum Mietrecht konfrontiert war. Diesbezüglich gibt es somit keinen dringenden Handlungsbedarf. Ein ähnliches Bild zeigte sich bei den Mietzinserhöhungen. Mehrheitlich führen solche Mietzinserhöhungen zu keinen Problemen. Bei einer Organisation kam es aufgrund des gestiegenen Gebäudeversicherungswertes zu Schwierigkeiten, hauptsächlich weil die Mietparteien die Gründe für die Erhöhung nicht nachvollziehen konnten. Eine einheitliche Definition könnte bei den Mietparteien Bewusstsein schaffen und die Akzeptanz von Mietzinsanpassungen erhöhen.

Die Aufteilung der maximalen Mietzinssumme führte bei einzelnen Parteien zu Schwierigkeiten. Da die Mehrheit über keine Probleme damit berichtete, müssen in diesem Bereich nicht zwingend Anpassungen vorgenommen werden. Gegebenenfalls könnten Berechnungsvorlagen erarbeitet werden, die abhängig von den Eigenschaften der Liegenschaft, eine mögliche Aufteilung vorschlagen. Ein Beispiel hierfür wäre das Punktesystem des Kanton Zürichs. Der Vorschlag, dass die öffentliche Hand die maximale Mietzinssumme auf die einzelnen Mietobjekte aufteilt, wurde deutlich abgelehnt. Somit würden sich die Optimierungsmöglichkeiten auf die obgenannten Vorlagen oder ander-

weitige Leitfäden beschränken. Bei den Mietzinsanpassungen nach wertvermehrenden Investitionen zeigte sich wieder ein leicht anderes, heterogeneres Bild. Aus Gründen der Effizienz führt eine grosse Anzahl an gemeinnützigen Wohnbautragenden keine wertvermehrenden Investitionen in nur einer Wohnung durch. Meistens erfolgen solche Investitionen nur dann, wenn sie die gesamte Liegenschaft betreffen. Das Modell der Stadt Zürich berücksichtigt diese wertvermehrenden Investitionen über den Gebäudeversicherungswert. Dieser muss aber zuerst neu geschätzt werden und sich in einem gewissen Umfang verändern, damit die Mietzinsen überhaupt angepasst werden dürfen. Im Rahmen des Fragebogens gingen zwei Rückmeldungen ein, die ein Lösungsansatz sein könnten. Bei der Vitasana Baugenossenschaft besteht zwischen der effektiven Mietzinssumme und der maximalen Mietzinssumme eine Reserve, die Spielraum für kleinere Investitionen gewährt (persönliche Kommunikation, 2022, S. 5). Eine weitere Möglichkeit wäre die Handhabung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern, welche die wertvermehrenden Investitionen im Mietvertrag inskünftig separat ausweisen möchte und die Grundmiete, die als Kostenmiete berechnet worden ist, davon unverändert bleibt (persönliche Kommunikation, 2022, S. 5). Die angenommene Problematik, dass Flächen selbst anhand der Kostenmiete zu hohen Mietpreisen führen, etwa für Gewerbeflächen in Landregionen, konnte nicht bestätigt werden. Eine Quersubventionierung wäre im Modell der Kostenmiete nur beschränkt möglich. Nur wenige waren damit einmal oder mehrmals konfrontiert. Es wäre prüfenswert, weshalb gewisse Befragte mit dieser Herausforderung konfrontiert waren und andere nicht. Basierend darauf könnten mögliche Handlungsempfehlungen abgeleitet werden.

Die Kostenmiete – Berechnungen

Im zweitletzten Abschnitt des Fragebogens wurde der Fokus auf die Berechnungen der Kostenmiete gelegt. Es stellte sich heraus, dass die Kostenmietmodelle diejenigen Kosten, welche die teilnehmenden Parteien im Modell der Kostenmiete erwarten würden, mehrheitlich abdecken. Zentral sind neben den eigentlichen Anlagekosten insbesondere die Kosten für die Finanzierung, den Unterhalt, den Betrieb und die Verwaltung sowie die Abschreibungen, die Amortisationen, die Rückstellungen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds. Die untersuchten Kostenmietmodelle berücksichtigen diese Kosten in ihren Mietzinsberechnungen. Teilweise werden diese als Pauschalen von anderen Werten berücksichtigt oder aber die effektiven Kosten werden verwendet. Ausnahme hiervon bildet das Modell von Basel-Stadt bei welchem die Berechnung der Kostenmiete über einen pauschalen Abschlag auf der Marktmiete erfolgt. Insofern kann festgehalten werden, dass die Kosten indirekt berücksichtigt werden. Beim Gebäudeversicherungswert gehen die

Meinungen auseinander. Dieser Wert wird vorwiegend im Modell der Stadt Zürich für die Berechnung der maximalen Mietzinssumme hinzugezogen. Einige gemeinnützige Wohnbautragende begrüßen dessen Anwendung, andere hingegen erachten ihn als zu statisch. Es wäre zu prüfen, wie der Gebäudeversicherungswert dynamischer angepasst werden könnte. Ferner können viele Mietparteien eine Mietzinserhöhung infolge eines zugenommenen Gebäudeversicherungswertes nicht immer nachvollziehen. Im Hinblick auf ein schweizweites Kostenmietmodell könnte die Berücksichtigung des Gebäudeversicherungswertes zu weiteren Herausforderungen führen. In bestimmten Kantonen wird eine kantonale Gebäudeversicherung erhoben, andere Kantone hingegen haben private Gebäudeversicherungen. Hinzukommend werden die Gebäudeversicherungswerte in den Kantonen teilweise unterschiedlich berechnet. Somit hätte die Schweiz zwar ein einheitliches Kostenmietmodell, dafür wäre sicherlich einer der Parameter in jedem Kanton unterschiedlich, wodurch wiederum eine Intransparenz resultieren könnte. Wie bereits erwähnt, werden anhand von Pauschalen, die von einem bestimmten Wert abhängig sind, die Kosten für Betrieb und Verwaltung berechnet. Dabei konnte im Rahmen dieser Arbeit gezeigt werden, dass eine Ausgeglichenheit in der Bevorzugung von pauschalen oder effektiven Werten besteht. Es könnte somit sein, dass diese je nach Modell und Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnbautragenden beim einen oder anderen Modell besser hinzugezogen werden können. Wohingegen eine Ablehnung eruiert werden konnte, ist ein pauschaler Abschlag, der auf Basis der Marktmiete errechnet wird. Bezüglich Berechnung ist das Modell von Basel-Stadt sicherlich das nachvollziehbarste, was zu einer hohen Transparenz führt. Dennoch scheint dieses Modell bei den gemeinnützigen Wohnbautragenden vorerst nicht überzeugen zu können. Im Hinblick auf das Modell des BWO und der Stadt Bern, das die Anlagekosten limitiert, konnte aufgezeigt werden, dass eine deutliche Mehrheit die Berücksichtigung der effektiven Anlagekosten begrüsst. Überraschenderweise gaben zwei Parteien jedoch an, dass die Anlagekosten nicht berücksichtigt werden sollten. Bei limitierten Anlagekosten wären gewisse Zuschläge beispielsweise für Energielabels, energetische Massnahmen oder für die Lage aus Sicht der teilnehmenden Parteien sinnvoll. Hierzu könnte die Frage in den Raum gestellt werden, wie hoch diese Zuschläge angesetzt werden sollen und von welchem Ausgangswert diese ausgehen. Auch wenn die Mietzinsen gemäss der Kostenmiete berechnet werden, wenden die Gerichte in Streitfällen vereinzelt das Obligationenrecht an. Dies führte zur Frage, ob die Mietzinsen während der Vertragslaufzeit dem Obligationenrecht unterstehen sollten. Dies hätte zur Folge, dass die Mietzinsen nur basierend auf den Regulierungen im Mietrecht angepasst werden können. Die Kostenmiete wäre somit lediglich für den Anfangs-

mietzins noch von Belang. Eine leichte Mehrheit der teilnehmenden Parteien spricht sich für eine solche Handhabung aus. Inwiefern ihnen die Konsequenzen der Unterstellung unter das Obligationenrecht bekannt sind, lässt sich aus den Rückmeldungen nicht erkennen. Es wäre sinnvoll, dies in den aktuellen Diskussionen genauer zu analysieren. Ebenfalls prüfenswert ist die Aufnahme der Kostenmiete in die kommunale Bauordnung. Teilweise gibt es diesbezüglich zwar eine strikte Ablehnung, allerdings zeigt sich, dass doch einige teilnehmende Parteien einer solchen Verpflichtung grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Aktuell ist dieses Modell in der Stadt Bern im Einsatz. Unter diesem Modell wäre es möglich, dass auch nicht gemeinnützige Wohnbautragende die Kostenmiete für den preisgünstigen Wohnungsbau anwenden können. Zu bedenken gilt allerdings, dass eine solche Verpflichtung nur bei Neubauten zu tragen kommen würde.

Diverses

In diesem Abschnitt gab es keine neuen Resultate, weshalb auf eine nähere Ausführung zu diesem Bereich verzichtet wird. Die wesentliche Auswertung erfolgte in Abschnitt 4.3.

5.2 Anpassungsvorschläge

Die zukünftigen Anpassungen im Bereich der Kostenmiete müssten mit einer nationalen Definition des Begriffes beginnen. Wenn schweizweit ein Konsens über die Begrifflichkeit und den tatsächlichen Inhalt gefunden würde, so können darauf aufbauend weitere Anpassungen vorgenommen werden. Die Entwicklung eines Schweizer Modells sollte erst zu einem späteren Zeitpunkt in Betracht gezogen werden. Die einzelnen Regionen in der Schweiz sind unterschiedlich, was dazu führen würde, dass in einem schweizweiten Modell Faktoren verwendet werden müssten, die verschiedene Eigenheiten berücksichtigen. Als Beispiel kann hier die Liegenschaft in einer Stadt oder einer Gemeinde aufgeführt werden. Im Grundsatz bieten beide Platz für Wohnraum, allerdings sind die Einflussfaktoren nicht identisch. Bei einem Modell für die gesamte Schweiz müssten solche Differenzen abgedeckt oder ein gewisser Handlungsspielraum geschaffen werden. Im Hinblick auf die angesprochene Transparenz könnte dies zu Problemen führen und es wäre zu prüfen, ob die Transparenz und Verständlichkeit dadurch effektiv verbessert werden könnte. Des Weiteren konnte in Erfahrung gebracht werden, dass einige gemeinnützige Wohnbautragende, obschon sie die Kostenmiete anwenden, Fälle vor der Schlichtungsbehörde abhandeln müssen. Vielfach ist dieser Behörde das Modell der Kostenmiete nur am Rande bekannt. Hier können zwei Lösungsvarianten aufgenommen werden. Beim Vorschlag eins wäre die Schlichtungsbehörde inskünftig auch für Fälle zuständig, die der Kostenmiete unterstehen. In diesem Fall wäre innerhalb der Behörde gegebenenfalls eine

Stelle zu schaffen, die auf den Bereich der Kostenmiete spezialisiert ist und die diesbezüglichen Eigenschaften kennt. Als Alternative könnten die Fachstellen der öffentlichen Hand für sämtliche Anliegen zuständig sein, die in einem Mietverhältnis nach der Kostenmiete entstehen. Dies würde aber bedingen, dass einzelne Kantone Anpassungen in ihren Regulierungen vornehmen müssten.

Dank anhaltenden Entwicklungen kommen laufend neue Techniken auf den Markt, die in der Kostenmiete nur bedingt berücksichtigt werden. Ein solches Beispiel sind die Solar-/Photovoltaikanlagen. Die Kostenmiete müsste in den Regulierungen Erläuterungen aufnehmen, wie mit zukünftigen Neuentwicklungen umzugehen ist, ohne dass das gesamte Modell neu überarbeitet werden muss. Es kann davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren weitere Entwicklungen auf den Markt kommen werden, die auch die Mietzinsgestaltung unter der Kostenmiete mitbeeinflussen.

Mit Blick auf das Modell der Stadt Zürich wäre eine Überprüfung des Gebäudeversicherungswertes angebracht. Die Auswertungen haben gezeigt, dass dieser Wert zwar akzeptiert ist, jedoch nur, weil bisher keine bessere Alternative gefunden werden konnte. Es wäre zu prüfen, ob andere Werte in Betracht kommen würden oder ob der Gebäudeversicherungswert in kürzeren Abständen überprüft werden könnte. Dies steht auch in einem Zusammenhang mit einem Teil der Kosten, die derzeit mit 3,25 % des Gebäudeversicherungswertes beziffert werden. In den letzten Jahren sind weitere Aufwendungen hinzugekommen, der Gebäudeversicherungswert variierte allerdings nicht. Somit könnte neben der Überprüfung des Gebäudeversicherungswertes auch eine Anpassung des maximalen Prozentsatzes in Betracht gezogen werden.

Im Fragebogen wurde der Bereich wertvermehrende Investitionen thematisiert. Viele der gemeinnützigen Wohnbautragenden führen wertvermehrende Investitionen nur für die gesamte Liegenschaft oder Siedlung durch. Wertvermehrende Investitionen in einzelnen Wohnungen gibt es praktisch nicht. Als Option könnte im Bereich der Kostenmiete eingeführt werden, dass die Basismiete auf der Kostenmiete berechnet wird. Mögliche wertvermehrende Investitionen werden anschliessend als Zuschlag auf diese Basismiete erhoben. Hierfür wären aber weitere Erfahrungswerte notwendig und die Vereinbarkeit mit den einzelnen Kostenmietmodellen müsste noch genauer geprüft werden.

Zu guter Letzt wäre zu evaluieren, ob die Verpflichtung zur Kostenmiete in die kommunale Bauordnung aufgenommen werden sollte. Für die öffentliche Hand wäre dies ein gutes Instrument, um ihre Ziele zu verfolgen. In mehreren Städten wurden Initiativen eingereicht und teilweise angenommen, welche die Städte dazu verpflichten, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern und gewisse Schwellenwerte zu erreichen. Mit der

Verankerung in der kommunalen Bauordnung könnten bei Neubauten auch nicht gemeinnützige Wohnbautragende dazu verpflichtet werden, einen Teil der Überbauung im preisgünstigen respektive gemeinnützigen Sektor anzubieten. Dieses Modell wird bekannterweise derzeit in der Stadt Bern angewendet (siehe Kapitel 3.4). Andere Städte definieren in ihren Zonenplänen Bereiche, die für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind. Aktuell ist dies beispielsweise in der Stadt Zug der Fall. Bei einer Neueinführung einer solchen Variante wäre allerdings vorab zu prüfen, welchen Effekt dies auf die bestehenden Liegenschaften hätte.

Insgesamt zeigt sich, dass zukünftig Anpassungen im Bereich der Kostenmiete möglich sind und sich teilweise aufdrängen, allerdings sind die Konsequenzen für unterschiedliche Marktteilnehmer vorab genauer zu eruieren.

6. Schlussfolgerungen

Das Kapitel 6 bildet den Abschluss dieser Arbeit. In einem ersten Abschnitt werden die gestellten Forschungsfragen anhand der gewonnenen Erkenntnisse beantwortet. Anschliessend erfolgt eine Zusammenfassung über die wesentlichsten Abschnitte, gefolgt von einem Ausblick zu diesem Forschungsthema.

6.1 Beantwortung der Forschungsfragen

Dank der analysierten Literatur und den Erkenntnissen aus der empirischen Erhebung können nun die in Kapitel 1.4 gestellten Forschungsfragen beantwortet werden.

Forschungsfrage 1: Wo liegen die wesentlichen Unterschiede zwischen der Kostenmiete und dem Schweizer Mietrecht?

Die wesentlichen Unterschiede zwischen der Kostenmiete und dem Schweizer Mietrecht beginnen bereits bei deren Anwendungsmöglichkeit und der Definition. Während das Mietrecht einheitlich ist, existiert für den Begriff *Kostenmiete* keine nationale Definition. Im Grundsatz unterstehen die Mietverhältnisse dem Obligationenrecht und damit dem Schweizer Mietrecht. Allerdings besteht unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit, dass das Modell der Kostenmiete angewendet werden kann. Diese Vorschriften erfüllen die gemeinnützigen Wohnbautragenden in den meisten Fällen. Folglich können nur bestimmte Parteien das Modell der Kostenmiete überhaupt anwenden und unterstehen einer kommunalen Mietzinskontrolle und nicht der Schlichtungsbehörden. Grundsätzlich wäre es möglich, dass das Modell der Kostenmiete, sprich der gemeinnützige Wohnungsbau, unter dem Mietrecht umgesetzt werden kann. Daraus entstehen Herausforderungen

bei Mietzinsanpassungen infolge Kostenveränderungen, da diese unter dem Mietrecht nur beschränkt geltend gemacht werden können. Als weiterer Aspekt kommt hinzu, dass das Mietrecht schweizweit einheitlich im Obligationenrecht geregelt ist. Das Modell der Kostenmiete hingegen unterscheidet sich von Kommune zu Kommune, was dazu führt, dass zahlreiche Kostenmietmodelle bestehen. Es hat sich gezeigt, dass sich diese in gewissen Bereichen überschneiden, aber auch ihre Besonderheiten haben. Dies macht es schwieriger, die Transparenz für die Mietparteien zu erhöhen.

Als zweiter wesentlicher Unterschied kann die Mietzinsberechnung und -festlegung hervorgehoben werden. Während die Mietzinsen unter dem Mietrecht auf den relativen und absoluten Faktoren basieren, basiert die Miete unter der Kostenmiete insbesondere auf den effektiven Kosten, die eine Liegenschaft verursacht und weiteren Faktoren wie dem Gebäudeversicherungswert. Diese Unterscheidung und die gesetzliche Grundlage führen anschliessend dazu, dass die Mietzinsen während der Laufzeit des Mietverhältnisses auch unterschiedlich angepasst werden können. So ist beispielsweise die Anpassung der Mietzinsen auf Basis der Orts- und Quartiersüblichkeit im Rahmen des Mietrechts möglich. Bei der Kostenmiete bleibt dieser Bereich gänzlich unberücksichtigt. Ferner darf mit dem Modell des Mietrechts von Gesetzes wegen eine definierte Brutto- respektive Nettorendite erzielt werden. Unter der Kostenmiete dürfen die Mietzinseinnahmen die Kosten grundsätzlich nicht übersteigen. Die Mietzinseinnahmen sind somit kostendeckend und es ist lediglich möglich, einen minimalen Gewinn zu erzielen.

Ein weiterer Unterschied zwischen dem Mietrecht und der Kostenmiete lässt sich bei den Kontrollbehörden finden. Bei Streitigkeiten unter dem Mietrecht ist die jeweils zuständige Schlichtungsbehörde die erste Anlaufstelle. Bei der Kostenmiete gilt dies nicht mehr. Unter der Kostenmiete ist grundsätzlich eine Fachstelle der öffentlichen Hand die Anlaufstelle, allerdings ist dies nicht in allen Modellen der Fall. In eine ähnliche Richtung geht die Kontrolle der Mietzinsen. Bei Mietverhältnissen unter dem Mietrecht kontrolliert vorab keine Behörde die von der Vermieterschaft festgelegten Mietzinsen, sofern diese durch die Mietparteien nicht angefochten werden. Im Gegensatz hierzu steht die Handhabung unter dem Modell der Kostenmiete. Grundsätzlich werden die maximal zulässigen Mietzinsen vor der Vermietung durch die gemeinnützigen Wohnbautragenden berechnet. Anschliessend erfolgt eine Kontrolle durch die behördlich zuständige Stelle. Diese Stelle prüft anschliessend die maximal zulässige Mietzinssumme und legt diese fest. Die Mietzinseinnahmen für die entsprechende Siedlung dürfen anschliessend nicht überschritten werden. Bei einer Mietzinsanpassung infolge von Kostenveränderungen ist wiederum eine Genehmigung notwendig. Allerdings unterstehen nicht alle gemein-

nützigen Wohnbautragenden einer Mietzinskontrolle.

Wie bereits erwähnt ist in den meisten Fällen eine Behörde die Anlaufstelle für Mietverhältnisse unter der Kostenmiete. Im Falle, dass die Abhandlung eines Streitfalls zwischen der Mietpartei und den gemeinnützigen Wohnbautragenden zum Ergebnis führt, dass die Mietzinsen nicht korrekt sind, so ist die Vermieterschaft dazu angehalten, die Mietzinsen für die gesamte Siedlung anzupassen. Im Mietrecht ist dies nicht vorgesehen.

Forschungsfrage 2: Welche Schwierigkeiten ergeben sich aus der Anwendung der Kostenmiete?

Die Rückmeldungen der teilnehmenden Parteien haben gezeigt, dass sich die Herausforderungen respektive Schwierigkeiten bei der Anwendung der Kostenmiete im Rahmen halten. Es wurde mehrfach geantwortet, dass die Modelle relativ starr, komplex und unflexibel sind. Die Komplexität führt zudem dazu, dass die Modelle teilweise als intransparent empfunden werden. Vor allem beim Kontakt mit den Mietparteien, beispielsweise bei einer Mietzinsanpassung, bemängeln die Mietparteien die Transparenz. Zudem ist in gewissen Fällen der Mehrwert für die Mietpartei nicht ersichtlich. Als Beispiel kann eine Mietzinserhöhung infolge eines gestiegenen Gebäudeversicherungswertes genannt werden. Für die Mietparteien ist der direkte Mehrwert daraus nicht erkennbar, was mitunter zu Unverständnis führt. Weitere Schwierigkeiten, die sich ebenfalls auf starre Modelle zurückführen lassen, gab es bei den Eigenschaften der Liegenschaften. Die Modelle sind identisch, unabhängig der Lage oder des Alters der Liegenschaft. Eine Liegenschaft im Zentrum der Stadt Zürich, die der Kostenmiete untersteht, hat das gleiche Modell mit den identischen Faktoren wie eine Liegenschaft am Stadtrand von Zürich. Oft können die Stadt- und Land-Faktoren oder die Eigenschaften der spezifischen Liegenschaft nicht sinnvoll im Modell der Kostenmiete berücksichtigt werden. Weitere Schwierigkeiten zeigten sich beim Erwerb einer Liegenschaft, die vorab unter dem Mietrecht bewirtschaftet worden ist. Die gemeinnützigen Wohnbautragenden haben dann die Möglichkeit, die Liegenschaft ebenfalls der Kostenmiete zu unterstellen. Da die Mietverträge nach dem Mietrecht abgeschlossen worden waren, wäre der Aufwand hoch, diese an das Modell der Kostenmiete anzupassen.

Aufgrund der Inflexibilität der Modelle, können diese nur beschränkt mit Neuerungen umgehen. In den letzten Jahren hat sich vor allem im technischen Bereich einiges getan. Neuerungen wie Solar-/Photovoltaikanlagen können nur bedingt über die bestehenden Modelle abgedeckt werden. Mehrere Parteien gaben an, dass sie in diesem Zusammenhang mit Schwierigkeiten unter der Kostenmiete konfrontiert waren. Es ist davon auszu-

gehen, dass solche Themen in die aktuell laufenden Debatten aufgenommen worden sind, da insbesondere die energetischen Massnahmen in den kommenden Jahren noch weiter an Bedeutung gewinnen werden.

Die Rückmeldungen zeigten, dass sich die Schwierigkeiten mit den aktuell vorhandenen Kostenmietmodellen im Rahmen halten und wesentlich weniger häufig auftreten als zu Beginn der Arbeit angenommen worden ist. Durch kleinere Anpassungen in den Modellen können weitere Schwierigkeiten minimiert werden.

Forschungsfrage 3: Welches Verbesserungspotenzial sehen die betroffenen Parteien am Modell der Kostenmiete?

Ein Verbesserungspotenzial für die untersuchten Kostenmietmodelle ist in einem gewissen Rahmen gegeben. Die wesentlichsten zukünftigen Anpassungsvorschläge wurden in Kapitel 5.2 bereits näher umschrieben. Im Grundsatz besteht eine grosse Zufriedenheit mit der aktuellen Situation. Durch kleinere Anpassungen kann der Status quo weiter verbessert werden. Am stärksten drängt sich die Erarbeitung einer einheitlichen Definition der Kostenmiete auf. Dadurch können die Transparenz und Verständlichkeit in einem ersten Schritt bereits erhöht werden. Ebenfalls wäre die Definition eine Grundlage für ein mögliches Schweizer Kostenmietmodell. Ein weiteres Verbesserungspotenzial ist bei der Anlaufstelle vorhanden. Grundsätzlich sind die behördlichen Stellen die erste Anlaufstelle für die Kostenmiete. Es kommt immer wieder vor, dass die Schlichtungsbehörde angerufen wird. Dies kann allerdings zu Nachteilen führen, da die Schlichtungsbehörde mit dem Modell der Kostenmiete weniger gut vertraut ist als die Fachstelle der öffentlichen Hand. Ferner gibt es Kommunen, welche noch nicht über eine eigene Fachstelle verfügen und daher die Kontrolle der Kostenmiete den Schlichtungsbehörden gemäss Mietrecht zukommt. Der Zusammenschluss von kleineren Gemeinden für eine behördliche Mietzinskontrolle wäre prüfenswert. Alternativ könnte bei der zuständigen Schlichtungsbehörde eine Fachstelle für die Kostenmiete geschaffen werden. Die bei den Kostenmietmodellen berücksichtigten Faktoren bieten ein weiteres Verbesserungspotenzial. Die Modelle sind bereits einige Jahre im Einsatz und teilweise nicht mehr überarbeitet worden. Aktuell werden einige Modelle überarbeitet, was die Möglichkeit bietet, aktuelle Entwicklungen in den überarbeiteten Modellen aufzunehmen. Darunter fallen Investitionen in die bereits mehrfach genannten Solar-/Photovoltaikanlagen. Die neuen Modelle müssen eine Möglichkeit schaffen, künftige technische Neuerungen einfach im Modell einzubinden und diesbezüglich anfallende Kosten gegebenenfalls in der Mietzinsberechnung miteinzubeziehen. Ebenfalls zeigte sich, dass der Gebäudeversicherungswert in den

letzten Jahren seinen Zweck im Bereich Kostenmiete erfüllt hat, allerdings nun prüfungswert ist, ob eine Alternative geschaffen werden kann, da dies doch gewisse Nachteile mit sich bringt. Darauf aufbauend wäre vor allem im Modell der Stadt Zürich zu prüfen, ob die aktuelle Pauschale von 3,25 % des Gebäudeversicherungswertes für Unterhalt, Verwaltung etc. noch angemessen ist und die entstehenden Kosten genügend abdeckt.

Damit die Liegenschaften langfristig ihren Wert halten, sind entsprechende Investitionen notwendig, die wiederum einen Einfluss auf den Mietzins haben. In den meisten Fällen tätigen die gemeinnützigen Wohnbautragenden wertvermehrende Investitionen nur dann, wenn die gesamte Liegenschaft oder Siedlung einer umfassenden Renovierung bedarf. Hintergrund davon ist, dass wertvermehrende Investitionen auf den Mietzins überwältigt werden können, Mietzinserhöhung aber einer erneuten Mietzinskontrolle unterworfen sind. Es drängt sich somit auf, dass im Sinne einer effizienteren Abwicklung die Investitionen für einen Grossteil der Wohnungen simultan durchgeführt werden. Als Alternative könnte geprüft werden, ob die Kostenmiete als Basismiete fungieren könnte und anschliessend wertvermehrende Investitionen als Zusatz auf diese Basismiete erhoben werden. Wenn sich anschliessend eine Investition in nur eine Wohnung aufdrängt, könnte diese bereits frühzeitig vorgenommen werden.

Es konnte aufgezeigt werden, dass ein Verbesserungspotenzial bei den Kostenmietmodellen vorhanden ist. Die aktuell laufenden Debatten können die gewonnen Erkenntnisse aufnehmen und in der Überarbeitung der Modelle berücksichtigen.

6.2 Zusammenfassung

Das Ziel dieser Arbeit lag darin zu untersuchen, wie sich die Kostenmiete vom Schweizer Mietrecht unterscheidet. Ferner wurde untersucht, wie die Kostenmietmodelle angewendet werden und welche möglichen Anpassungsvorschläge bestehen. Zu Beginn dieser Arbeit wurde näher auf die aktuelle Situation im Schweizer Wohnungsmarkt eingegangen. Anschliessend folgte eine Vertiefung in den Wohnungsmarkt für Genossenschaften und die öffentliche Hand, da diese in erster Linie mit dem Modell der Kostenmiete zu tun haben. Es konnte aufgezeigt werden, dass die gemeinnützigen Wohnbautragenden ebenfalls eine gewisse Bedeutung auf dem Schweizer Wohnungsmarkt haben. Die Mietzinsen sind in den letzten Jahren stark gestiegen und die Bedeutung gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums wird in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen. Aus diesem Grund ist eine erneute Auseinandersetzung mit der Kostenmiete angebracht.

In Kapitel 2 wurde das Mietrecht thematisiert und aufgezeigt, auf welchen gesetzlichen Grundlagen das Mietrecht in der Schweiz basiert. Es folgten Ausführungen zum Aufbau

des Mietrechtes und der VMWG. Die bestehende Literatur wurde besprochen und ein Überblick über den aktuellen Stand gegeben. Ferner wurden Abschlussarbeiten aus dem MAS Real Estate zum Thema Mietrecht diskutiert. Basierend auf diesen Grundlagen wurde aufgezeigt, wie die Mietzinskalkulation anhand des Mietrechtes zu erfolgen hat und welche Faktoren zu berücksichtigen sind. Zum Abschluss des Kapitels wurden Probleme und Herausforderungen bei der Anwendung des Mietrechtes dargelegt.

Der Fokus dieser Arbeit lag auf der Kostenmiete, weshalb diese im Anschluss behandelt wurde. Es wurde eine Übersicht über die Kostenmiete und diesbezüglich aktuell laufende Debatten und Neuerungen gegeben sowie eine Abgrenzung zu dessen Anwendungsmöglichkeit. Die bestehende Literatur mit Fokus auf die Kostenmiete ist weitaus weniger umfassend. Aus diesem Grund wurde bewusst tiefer auf Abschlussarbeiten aus dem MAS Real Estate eingegangen. Im anschliessenden Unterkapitel wurden fünf Kostenmietmodelle und deren Eigenschaften erläutert: das Modell des BWO und die Modelle der Städte Basel-Stadt, Bern, Luzern und Zürich. Es konnte aufgezeigt werden, dass diese in gewissen Bereichen Überschneidungen untereinander haben und dennoch unterschiedlich sind. Diese fünf Modelle bildeten die Grundlage für die Erstellung der Umfrage. Da der Unterschied zum Mietrecht insbesondere in der Kalkulation der Mietzinsen liegt, wurde bei den Kostenmietmodellen bewusst stärker auf diese Aspekte eingegangen. Analog zum Mietrecht birgt die Kostenmiete gewisse Probleme und Herausforderungen, die den Abschluss des Kapitels bildeten.

Im empirischen Teil wurde zunächst die Methodik besprochen. Basierend auf den vorangehenden Kapiteln und im Hinblick auf die Forschungsfragen wurde ein Fragebogen erstellt, der anschliessend an unterschiedliche Parteien versendet wurde. Insgesamt wurden 239 Organisationen zur Teilnahme am Fragebogen eingeladen. Diese bestanden aus gemeinnützigen Wohnbautragenden, Städten und dem BWO sowie den Regionalverbänden der gemeinnützigen Wohnbauträgern. Nach Ablauf der Frist von zwei Wochen haben 43 Parteien an der Umfrage teilgenommen. Die Umfrage konnte durch die teilnehmenden Parteien direkt online beantwortet und eingereicht werden. Es konnte eruiert werden, dass derzeit grundsätzlich eine grosse Zufriedenheit mit der Kostenmiete besteht und nur vereinzelt Schwierigkeiten und Herausforderungen bei deren Anwendung auftreten. Bemängelt wird das Fehlen einer einheitlichen Definition des Begriffes. Eine Definition der Kostenmiete wird von einem Grossteil der teilnehmenden Parteien gewünscht und unterstützt. Ferner konnte gezeigt werden, dass die Anbringung eines Hinweises im Mietvertrag, dass die Miete anhand der Kostenmiete berechnet worden ist, sich bisher bewähren konnte. Die Schwierigkeiten bei Mietzinsanpassungen haben sich bisher gemäss den Rück-

meldungen im Rahmen gehalten. Im täglichen Umgang mit der Kostenmiete haben einige wenige gemeinnützige Wohnbautragende eigene Kostenmietmodelle entwickelt, die nicht näher untersucht wurden. Es konnte herausgefunden werden, dass die Modelle des BWO und das Modell der Stadt Zürich vielen teilnehmenden Parteien bekannt sind und gewisse Berührungspunkte mit diesen Modellen bereits bestanden. Dennoch werden die Modelle eher lokal eingesetzt, mit Ausnahme des BWO-Modells. Es konnte zudem gezeigt werden, dass die meisten gemeinnützigen Wohnbautragenden in ihrem Portfolio nur ein Kostenmietmodell im Einsatz haben. An den Modellen wird kritisiert, dass diese starr und die Berechnungen für die Mietzinsfestlegung komplex sind. Eine Vereinfachung in dieser Hinsicht wäre wünschenswert. Im Hinblick auf eine solche Vereinfachung besteht seitens der teilnehmenden Parteien keine Abneigung gegenüber einem Schweizer Kostenmietmodell. Die Haltungen diesbezüglich war mehrheitlich neutral oder unterstützend. Die Rückmeldungen zeigten hingegen, dass die aktuellen Modelle gewisse Neuerungen auf dem Immobilienmarkt und diesbezügliche Kosten nicht abdecken können. Dadurch, dass derzeit mehrere Modelle in Überarbeitung sind, besteht die Chance, solche Positionen aufzunehmen und ein Lösungsweg für zukünftige Neuerungen aufzuzeigen. Die Rückmeldungen zu den Fragen führten zu der Erkenntnis, dass die gemeinnützigen Wohnbautragenden keine wertvermehrenden Investitionen in einzelne Wohnungen vornehmen. Im Grossen und Ganzen sind die betroffenen Parteien mit der Kostenmiete zufrieden und sehen sich nicht mit grossen Herausforderungen konfrontiert. Durch einzelne Anpassungen könnten die Modelle auf den neusten Stand gebracht und die Anwendung im täglichen Geschäft vereinfacht werden.

Die aus dieser Arbeit gewonnenen Erkenntnisse sind mit einer gewissen Vorsicht zu geniessen. Der Fokus lag auf den Kostenmietmodellen von vier Deutschschweizer Städten und dem Modell des BWO. Die restlichen Teile der Schweiz wurden nicht berücksichtigt und hätten die Resultate bestätigen oder entkräften können. Mit den 43 eingegangenen Rückmeldungen lässt sich eine erste Tendenz erkennen, zumal einige der Rückmeldungen relativ eindeutig ausgefallen sind. Dennoch können die Erkenntnisse nicht pauschal auf die gesamte Schweiz angewendet werden. Des Weiteren gehören die teilnehmenden Städte zu den grössten der Schweiz. Kleinere Städte, Gemeinden und Kantone, die gegebenenfalls eigene Kostenmietmodelle erarbeitet haben, wurden nicht untersucht. Das methodische Vorgehen hat sich aus Sicht des Autors für diese Thematik als angebracht erwiesen. Dies zeigt auch die relativ hohe Teilnehmerate. Bei der Durchführung von Interviews hätte noch die Möglichkeit bestanden, vertiefter auf gewisse Besonderheiten oder

ins Detail zu gehen. Allerdings wäre die Teilnahmerate aufgrund des höheren Zeitaufwandes vermutlich tiefer ausgefallen.

6.3 Ausblick

Es besteht Bedarf an weiterer Forschung im Bereich der Kostenmiete und die aus dieser Arbeit gewonnenen Erkenntnisse konnten die Forschungslücke nicht vollständig schliessen. Die vorliegende Arbeit legte den Fokus auf grössere Städte in der Deutschschweiz. Somit fehlt eine Untersuchung zum aktuellen Stand in der Westschweiz oder im Tessin. Möglicherweise könnten dabei Unterschiede zwischen den Landesregionen im Bereich Kostenmiete und deren Anwendung gefunden werden. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit konnten erste Verbesserungsvorschläge zur aktuellen Situation hergeleitet werden. Es wäre nun zu prüfen, ob diese Vorschläge bei den betroffenen Parteien auf Akzeptanz stossen und wie diese gegebenenfalls noch erweitert werden könnten. Interessant wäre zudem zu eruieren, wie viel günstiger die Mieten nach der Kostenmiete gegenüber der Marktmiete effektiv sind. Basel-Stadt hat in Zusammenarbeit mit Wüest Partner AG bereits eine Untersuchung vorgenommen und auch die Stadt Luzern hat diesbezüglich Erfahrungswerte gesammelt. Es wäre interessant zu wissen, ob sich diese Werte auch in anderen Regionen bewahrheiten oder ob diese eher regional einzugliedern sind. Des Weiteren konnte in Erfahrung gebracht werden, dass einige gemeinnützige Wohnbautragende eigene Kostenmietmodelle entwickelt haben. Durch weitere Forschungen könnte untersucht werden, was ausschlaggebend dafür war und welche Eigenschaften diese selbst entwickelten Modelle haben. Gegebenenfalls haben diese Modelle neue Ansätze, die in den anderen Modellen nicht enthalten sind. Durch die angespannte Situation auf dem Immobilienmarkt wird der gemeinnützige Wohnungsbau in den kommenden Jahren weiter an Bedeutung gewinnen und damit auch die Kostenmiete. Weitere Forschung könnte die betroffenen Parteien unterstützen und dabei helfen, einen funktionierenden Wohnungsmarkt in der Schweiz aufrechtzuerhalten.

Literaturverzeichnis

- Allgemeine Baugenossenschaft Luzern. (2021). *Kostenmiete – ein Modell wird langfristig verankert*. Gefunden unter <https://www.abl.ch/magazin/kostenmiete/kostenmiete-ein-modell-wird-langfristig-verankert>
- Allgemeine Baugenossenschaft Zürich. (2021). *Was sind gemeinnützige Wohnungen?* Gefunden unter <https://www.abz.ch/erleben/was-sind-gemeinnuetzige-wohnungen/>
- Basel-Stadt. (2022). *Reglement betreffend Partnerschaftliche Kostenmiete*. Basel-Stadt: Autor.
- Bättig, H. (2018). *Das schweizerische Mietrecht: Kommentar*. 4. Auflage. Zürich: Schulthess.
- Baugenossenschaft Zurlinden. (2009, 1. Oktober). Statuten der Baugenossenschaft Zurlinden. Zürich.
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2013). *Durchschnittlicher Mietpreis nach Eigentübertyp*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.81186.html>
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2022a). *LIK, Mietpreisindex auf allen Indexbasen*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/index.assetdetail.2204970.html>
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2022b). *Bau- und Wohnungswesen 2020*. Neuchâtel: Autor.
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2022c). *Demografisches Porträt der Schweiz - Bestand, Struktur und Entwicklung der Bevölkerung im Jahr 2020*. Neuchâtel: Autor.
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2022d). *Eigentübertyp der Mietwohnungen*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.assetdetail.20784986.html>

- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2022e). *Eigentübertyp der Mietwohnungen der sechs grössten Städte, 2019-2021 kumiliert*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.21245775.html>
- Bundesamt für Wohnungswesen [BWO]. (2020). *Anlagekostenlimiten*. Gefunden unter <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/anlagekostenlimiten.html>
- Bundesamt für Wohnungswesen [BWO]. (2021). *Mietrecht: Runder Tisch mit Bundespräsident Guy Parmelin*. Gefunden unter <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-84046.html>
- Bundesamt für Wohnungswesen [BWO]. (2022). *Sonderprogramm 2021–2023*. Gefunden unter https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/sonderprogramm_2021-2023.html
- Bundesamt für Wohnungswesen [BWO]. (Ohne Datum a). *Indirekte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus*. Gefunden unter <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/indirekte-foerderung-des-gemeinnuetzigen-wohnungsbaus.html>
- Bundesamt für Wohnungswesen [BWO]. (Ohne Datum b). *Mietrecht*. Gefunden unter <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/mietrecht--politik.html>
- Bundesgericht [BG]. (1992). Rechtsprechung BGE und EGMR-Entscheide. BGE 118 II 124 E. 5. Gefunden unter http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F118-II-124%3Ade&lang=de&type=show_document
- Bundesgericht [BG]. (1997). Rechtsprechung BGE und EGMR-Entscheide. BGE 123 III 171 E. 6a. Gefunden unter http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F123-III-171%3Ade&lang=de&type=show_document

- Bundesgericht [BG]. (2020a). *Medienmitteilung des Bundesgerichtes – Anfechtung des Anfangsmietzinses: Praxisänderung bei der Berechnung der Nettorendite.*
Gefunden unter https://www.bger.ch/files/live/sites/bger/files/pdf/de/4a_0554_2019_yyyy_mm_dd_T_d_11_07_27.pdf
- Bundesgericht [BG]. (2020b). Rechtsprechung BGE und EGMR-Entscheide. BGE 4A 554/2019 E. 8.4. Gefunden unter http://relevancy.bger.ch/php/aza/http/index.php?lang=de&type=show_document&highlight_docid=aza://26-10-2020-4A_554-2019
- Ernst Basler + Partner AG. (2012). *Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen?* Zürich: Autor.
- Fachstelle Wohnbauförderung Stadt Bern. (2022). *Berechnung Kostenmiete.* Bern: Autor.
- Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt. (2022). *Immobilien im Finanzvermögen: Wohnbauprogramm 1000+, Einführung der Partnerschaftlichen Kostenmiete, Genehmigung des Reglements betreffend Partnerschaftliche Kostenmiete «Basler Kostenmietmodell» und Umsetzung bei Bestandesliegenschaften im Finanzvermögen.* Bern: Autor.
- gfs.bern. (2021). *Handlungsbedarf im Mietrecht? Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen BWO.* Bern: Autor.
- Glaser, M. A. (2019). Siedlungen für Menschen, nicht für die Rendite – das Beispiel Schweiz. *Die Wohnungswirtschaft.* 2019 (7), 56-58.
- Hauseigentümerverband Schweiz [HEV]. (Ohne Datum). *Mietrecht.* Gefunden unter <https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietrecht/>
- Hauser, K. (2022, 21. März). Ärger um günstige Wohnungen: Die SP misstraut den Investoren. *Basler Zeitung online.* Gefunden unter <https://www.bazonline.ch/aerger-um-guenstige-wohnungen-die-sp-misstraut-den-investoren-406077448650>
- Hodel, B. (2010). *Der staatlich geregelte Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Mietzinsen am Beispiel des angemessenen Ertrages – Theorie und Praxis.* Zürich: Abschlussarbeit Universität Zürich MAS Real Estate.

- Kägi, A., Herzog, J., & Stähli, D. (2019). *Mietrecht - Entwicklungen 2018*. Bern: Stämpfli Verlag AG.
- Karlen, P. & Rüssli, M. (2020). *Rechtsgutachten zur Verfassungsmässigkeit der Vernehmlassungsvorlage für ein Covid-19-Geschäftsmietegesetz*. Gefunden unter https://www.cgionline.ch/wp-content/uploads/2020/08/200803_rechtsgutachten_karlen-ruessli.pdf
- Krähenbühl, Y. (2022, 13. April). *Anfrage Kostenmiete Stadt Luzern*. Persönliche Kommunikation (E-Mail).
- Krebs, S. (2010). *Die Überwälzung von Nebenkosten, insbesondere Heiz- und Warmwasserkosten, auf den Mieter - Voraussetzungen / Risiken / Chancen / Lösungsansätze*. Zürich: Abschlussarbeit Universität Zürich MAS Real Estate.
- Martel, A. (2016, 20. Mai). Demontage der Kostenmiete. *Neue Zürcher Zeitung*. Gefunden unter <https://www.nzz.ch/wirtschaft/oekonomische-literatur/urs-hausmann-vertragsfreiheit-im-schweizer-mietrecht-demontage-der-kostenmiete-ld.83683?reduced=true>
- Mieter-Baugenossenschaft Basel. (2020, 28. August). Statuten der Mieter-Baugenossenschaft Basel. Basel.
- Mieterinnen- und Mieterverband. (Ohne Datum). *Ratgeber Mietrecht*. Gefunden unter <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/glossar.html>
- Obergericht Zürich. (Ohne Datum a). *Kostensteigerungen und -senkungen*. Gefunden unter <https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/missbrauchskriterien/kostensteigerungen.html>
- Obergericht Zürich. (Ohne Datum b). *Missbrauchskriterien*. Gefunden unter <https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/missbrauchskriterien/absolute-und-relative-kriterien.html>
- Obergericht Zürich. (Ohne Datum c). *Orts- und quartierübliche Vergleichsmiete*. Gefunden unter <https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/missbrauchskriterien/vergleichsmiete.html>

- Obergericht Zürich. (Ohne Datum d). *Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital*. Gefunden unter <https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/missbrauchskriterien/teuerung.html>
- Obergericht Zürich. (Ohne Datum e). *Übersetzter Ertrag (Netto- bzw. Bruttorendite)*. Gefunden unter <https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/missbrauchskriterien/uebersetzter-ertrag.html>
- Obergericht Zürich. (Ohne Datum f). *Verhältnis der Anpassungskriterien untereinander*. Gefunden unter <https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/missbrauchskriterien/verhaeltnis-der-kriterien-zueinander.html>
- Obergericht Zürich. (Ohne Datum g). *Wertvermehrende Investitionen (Mehrleistungen)*. Gefunden unter <https://www.gerichte-zh.ch/themen/miete/mietzinsgestaltung/missbrauchskriterien/mehrleistungen.html>
- Reutschenbach, C. (2019). *Der Preis des Denkmals - Portfolio-Analyse des städtischen Liegenschaftenbestandes der Zürcher Altstadt im Kontext des gemeinnützigen Wohnungsbaus*. Zürich: Abschlussarbeit Universität Zürich MAS Real Estate.
- Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft [SVIT Schweiz]. (2020). *Ständerat tritt nicht auf Geschäftsmietegesetz ein*. Gefunden unter <https://www.svit.ch/de/staenderat-tritt-nicht-auf-geschaeftsmietegesetz-ein>
- Stadt Bern. (Ohne Datum). *Wohn-Initiative*. Gefunden unter <https://www.bern.ch/themen/wohnen/wohninitiative>
- Stadt Luzern Stadtrat. (2017). *Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger*. Luzern: Autor.
- Stadt Zürich Finanzdepartement. (2010). *Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau – Berechnung der zulässigen Mietzinssumme*. Gefunden unter <https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2012/02/Berechnung-der-h%C3%B6chstzul%C3%A4ssigen-Mietzinssumme.pdf>
- Stadt Zürich Finanzdepartement. (Ohne Datum). *Wohnbauförderung*. Gefunden unter <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/wohnbaufoerderung.html>

- Stadt Zürich Präsidialdepartement. (Ohne Datum). *Mietpreise*. Gefunden unter <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/mietpreise/mietpreise-strukturhebung.html>
- Stadtentwicklung Stadt Luzern. (2017). *Definition Gemeinnütziger Wohnungsbau*. Gefunden unter https://www.stadt Luzern.ch/_docn/1352807/170419_Definition_gemeinnuetziger_Wohnungsbau.pdf
- Strub, P. (2018). *Mietrecht – Was Mieter in der Schweiz über ihre Rechte und Pflichten wissen müssen*. 9. aktualisierte Auflage. Zürich: Der Schweizerische Beobachter.
- Tanner, M. (2011). *Die Ausweisung des Mieters im Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO unter besonderer Berücksichtigung der ausserordentlichen Kündigungen nach Art. 257d OR und Art. 257f OR*. Zürich: Abschlussarbeit Universität Zürich MAS Real Estate.
- Thomsen, J.-P. (2008). *Die Revision des Mietrechts – Wieso findet seit 1997 keiner der Vorschläge zur Revision des Mietrechts eine Mehrheit?* Gefunden unter https://www.kpm.unibe.ch/weiterbildung/weiterbildung/projekt__und_mas_arbeiten/e234429/e234461/ThomsenJean-Pierre_ger.pdf
- Vitelli, J., Senn, D., & Weippert, S. (2022). *Motion Brigger betr. Definition preisgünstiger Wohnungsbau und Schaffung der gesetzlichen Grundlagen für Bauungspläne Traktandum 51 der Grossratssitzung vom 16./23.03.2022*. Basel: Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz.
- Vorbürger, M. (Ohne Datum). *Kostenmiete – was gilt?* Gefunden unter <https://www.zeitschrift-wohnen.ch/heft/beitrag/recht/kostenmiete-was-gilt.html>
- Züger, Y. (2020). *Eine ökonomische Betrachtung der Kostenmiete – Analyse von Wohnsiedlungen der Stadt Zürich unter Renditeaspekten*. Zürich: Abschlussarbeit Universität Zürich MAS Real Estate.
- Zurbuchen, P. (2014). *Finanzierungs- und Kostenstrukturen von Zürcher Wohnbaugenossenschaften*. Zürich: Abschlussarbeit Universität Zürich MAS Real Estate.

Anhang

Anhang 1 Übersicht Kostenmietmodelle

Kriterien	Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	Basel-Stadt	Bern	Luzern	Zürich
Gesetzliche Grundlage	Wohnraumförderungsgesetz, Wohnraumförderungsverordnung, Verordnung des WBF über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten	Partnerschaftliche Kostenmiete von Basel-Stadt	Verordnung über die Förderung von Preisgünstigem Wohnraum, der Verordnung über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten, Bauordnung der Stadt Bern	Interne Reglementierung / Handbuch	Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützen Wohnungen (Mietzinsreglement)
Verankert in Bauordnung	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein
Aktuell / oder vor Kurzem in Überarbeitung	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein
Berechnung Kostenmiete	Berücksichtigung diverser Faktoren	Marktmiete (netto) abzüglich 20%	Berücksichtigung diverser Faktoren	Berücksichtigung diverser Faktoren	Berücksichtigung diverser Faktoren
Limitierung der Anlagekosten	Maximale Anlagekosten werden anhand von Kostenstufen in Abhängigkeit vom Standort der Liegenschaft durch das BWO festgelegt	Keine Limiten	95% der vom BWO vorgegebenen Anlagekosten für die Erstellung von Mietwohnungen respektive 100% für die Erstellung von Hochhäusern	Keine Limiten	Keine Limiten
Zuschlag auf Anlagekosten	höchstens 10% bei speziellen energietechnischen Massnahmen, speziellen ökologischen Massnahmen, speziellen alters- und behindertengerechte bauliche Massnahmen	-	5% bei Erstellung nach 2000-Watt	-	-

Anrechenbare Kosten der Liegenschaft	Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital, Baurechtszins, Amortisationen, Unterhaltskosten, Einlagen in den Erneuerungsfonds, Verwaltungskosten, Risikozuschlag, mit der Sache verbundene Lasten, öffentliche Abgaben	-	-	Jährliche Investitionen, Eigentümerleistungen (Bspw. Fassadenreinigung, Reinigung, etc.), Abschreibungen, Versicherung, Rendite	-
Richtwerte für Verzinsung	Eigenkapital: maximal Zinssatz für eine Hypothek im ersten Rang Fremdkapital: Zinssatz für Anteil über 65% kann um 0.75% gegenüber Anteil unter 65% erhöht werden	-	Referenzzinssatz für 65% des Kapitals, Referenzzinssatz + 0.75% für 35% des Kapitals	Bei externer Vermietung Referenzzinssatz + 0.5% für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung	Verzinsung der gesamten Investitionskosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz und / oder effektive Fremdkapitalverzinsung sowie die Eigenkapitalverzinsung maximal zum Referenzzinssatz
Amortisation	Rückzahlung von 2/3 des Darlehens während der Dauer der Bundeshilfe	-	-	-	-
Abschreibung	Höchstens 30% der Anlagekosten abgeschrieben, bis zum Ende der Dauer der Bundeshilfe	-	-	Investitionen über 40 Jahre abgeschrieben	-
Erhaltene Verbilligungen durch öffentliche Hand	-	-	-	-	Verbilligungen durch Leistungen der Stadt und des Bundes sind abzuziehen
Baurechtszins	Maximal Zinssatz für eine Hypothek im ersten Rang	-	-	-	Ausgewiesene Baurechtszinsen

Zuschläge für	Amortisationen, Unterhaltskosten, Einlagen in Erneuerungsfonds, Verwaltungskosten, Risikozuschlag, mit der Sache verbundene Lasten, öffentliche Abgaben	-	Unterhalt, Erneuerung, Risiko, öffentliche Abgaben und Amortisation und Verwaltung	-	Öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungsfonds und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung
Pauschale Werte für den Zuschlag	- 0.9% der Anlagekosten für Unterhalt und Einlagen in Erneuerungsfonds - 4% der nicht verbilligten Nettomiete für Verwaltungskosten	-	- 0.9% der Anlagekosten für Unterhalt, Erneuerung, Risiko, öffentliche Abgaben - 1% der Anlagekosten für Amortisation - 4% der Nettomieten für Verwaltung	-	Max. 3.25% des Gebäudeversicherungswertes
Aufteilung der maximal zulässigen Mietzinssumme	Ist Sache der Eigentümerschaft	Kann pro Wohnung individuell festgelegt werden	Ist Sache der Eigentümerschaft	Erfolgt durch Vermieterin	Erfolgt anhand eines Punktesystems, sofern kein anderes genehmigtes System vorhanden ist
Mietzinsanpassung während der Mietdauer	Möglich, wenn: - Zinsen für Hypotheken oder das Baurecht ändern - Unterhaltskosten oder Verwaltungskosten, mit der Sache verbundene Lasten oder öffentliche Abgaben zunehmen - bei wertvermehrenden Investitionen - bei Reduktion der Zinsvergünstigung bei verbilligten Wohnungen	Gemäss Regelungen im Obligationenrecht	Gemäss Regelungen im Obligationenrecht	Basierend auf den Ist-Kosten, somit sind Veränderungen während der Mietdauer möglich	Möglich, wenn: - Zinsen von Hypothek, Baurecht oder Kapital um mind. einen halben Prozentpunkt gestiegen / gesunken sind - Bei Veränderung des Gebäudeversicherungswertes um mind. 5% - Bei wertvermehrenden Investitionen - Sofern Einnahmen nicht mehr korrekt auf die Wohnungen aufgeschlüsselt sind; Mietzinsanpassung max. 5% zur vorherigen Nettomiete
Kontrolle der Mietzinsen	Ja	Ja	Ja	Ja (Finanzinspektorat)	Ja

Anwendung auf einzelne Wohnungen	Möglich	Möglich	Möglich	Nicht möglich, bezieht sich auf die gesamte innerstädtische Verrechnung	Möglich
Ausschluss der Anwendung	Nicht für Objekte, welche keinen Wohnraum darstellen. Gilt nicht für Zweit- und Ferienwohnungen.	Nicht für Objekte, welche nicht ausschliesslich der Wohnnutzung unterstehen. Zudem Gewerberräume, Parkplätze, Nebenräume oder Luxuswohnungen	Gewerbeflächen, Nebenräume und Parkplätze	Kein Ausschluss, Anwendung nur innerhalb der Stadt Luzern	Keine expliziten Ausschlüsse

Tabelle 3: Übersicht Kostenmietmodelle

(Quelle: Eigene Darstellung mit Angaben aus den jeweiligen Kostenmietmodellen)

Anhang 2 Auflistung der teilnehmenden Parteien

Teilnehmende Parteien
Öffentliche Hand
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, Immobilien Basel-Stadt
Liegenschaften Stadt Zürich
Stadt Bern Fachstelle Wohnbauförderung
Stadt Luzern

Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz

Gemeinnützige Wohnbauträger
allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
Bau- und Wohngenossenschaft Im Landauer
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1
Baugenossenschaft Familia Zug
Baugenossenschaft Glattal Zürich
Baugenossenschaft Kleeweid
Baugenossenschaft Letten
Baugenossenschaft mehr als Wohnen
Baugenossenschaft Sonnengarten
Baugenossenschaft Vrenelisgärtli
Baugenossenschaft Werdmühle
Baugenossenschaft Zurlinden
Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GMBZ)
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)
Genossenschaft Dreieck
Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA
Genossenschaft Neubühl
Genossenschaft wogenau
Gewoba, Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Abtwil-St. Josefen
GEWONA Nord-West
Neue Wohnbaugenossenschaft Basel NWG
Siedlungsgenossenschaft Melchbühl-Bern
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
Stiftung Habitat
Stiftung Jugendwohnnetz Juwo
Stiftung Ponte Projektfonds
Stiftung PWG

Vitasana Baugenossenschaft
WBG Via Felsenau Bern
Wohnbaugenossenschaft 8
Wohnbaugenossenschaft feld4
Wohnbaugenossenschaft Murifeld
Wohnbaugenossenschaft Q-Hof
Wohnbaugenossenschaft SBB-Personal Luzern
Wohnbaugenossenschaft Warmbächli
Wohngenossenschaft zum Blauen

Tabelle 4: Auflistung der teilnehmenden Parteien
(Quelle: Eigene Darstellung)

Anhang 3 Vorlage Fragebogen

Abschlussarbeit MAS Real Estate UZH - Das Modell der Kostenmiete

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank, dass Sie an der Umfrage zum Thema Kostenmiete teilnehmen. Damit leisten Sie einen wichtigen Beitrag zur Abschlussarbeit, welche im Rahmen des Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate an der Universität Zürich erstellt wird.

Die Rückmeldungen zu den Fragen werden in der Arbeit ausgewertet und als Anhang zur Arbeit abgegeben. Ferner werden die Abschlussarbeiten auf der Website des Center for Urban & Real Estate Management der Universität Zürich veröffentlicht und sind unter dem folgenden Link abrufbar:

https://www.curem.uzh.ch/de/forschung_und_publicationen/abschlussarbeiten.html

Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, so lassen Sie diese bitte leer oder geben bei Pflichtfragen eine 0 in das Antwortfeld ein.

Ich danke Ihnen herzlich für Ihre Teilnahme und stehe Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Silvan Stocker

Angaben zu Teilnehmer / Teilnehmerinnen

Zu welcher Organisation gehören Sie? *

Bitte tragen Sie hier den Namen Ihrer Unternehmung / Regionalverband / öffentliche Hand ein. *

Ort *

Ihre Funktion *

Wie viele Wohnungen befinden sich in Ihrem Eigentum? *

Die Kostenmiete - Grundlagen

Wie würden Sie den Begriff "Kostenmiete" definieren?

Welcher Anteil Ihrer Wohnungen wird zur Kostenmiete vermietet?
(in Prozent)

Falls nicht 100% Ihrer Wohnungen nach der Kostenmiete vermietet werden, was sind die Gründe hierfür?

Was schätzen Sie, wie viel günstiger sind Ihre Mieten anhand der Kostenmiete im Vergleich zur Marktmiete?
(in Prozent)

Geben Sie auf Ihren Mietverträgen an, dass die Miete nach dem Modell der Kostenmiete berechnet worden ist?

Ja

Nein

Falls Sie die vorangehende Frage mit "Nein" beantwortet haben, was ist der Grund, weshalb Sie darauf verzichten?

Haben Sie ein eigenes Kostenmietmodell entwickelt?

<input type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nein
--------------------------	----------------------------

Welche Kostenmietmodelle kennen Sie?

Es sind mehrere Antworten möglich.

<input type="checkbox"/> Bundesamt für Wohnungswesen
<input type="checkbox"/> Kostenmietmodell von Basel-Stadt
<input type="checkbox"/> Kostenmietmodell der Stadt Bern
<input type="checkbox"/> Kostenmietmodell der Stadt Luzern
<input type="checkbox"/> Kostenmietmodell der Stadt Zürich
<input type="checkbox"/> Andere

Mit welchen Kostenmietmodellen hatten Sie bisher zu tun?

Es sind mehrere Antworten möglich.

<input type="checkbox"/> Kostenmietmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen
<input type="checkbox"/> Kostenmietmodell von Basel-Stadt
<input type="checkbox"/> Kostenmietmodell der Stadt Bern
<input type="checkbox"/> Kostenmietmodell der Stadt Luzern
<input type="checkbox"/> Kostenmietmodell der Stadt Zürich
<input type="checkbox"/> Eigenes Kostenmietmodell
<input type="checkbox"/> Andere

Haben Sie einen Favoriten unter den Kostenmietmodellen? Wenn ja, welches und weshalb?

Welches Kostenmietmodell verwenden Sie mehrheitlich und wo sehen Sie diesbezüglich Nachteile?

Haben Sie derzeit bei Ihren Wohnbauten mehrere Kostenmietmodelle im Einsatz? Wenn ja, wie viele? (Bspw. aufgrund verschiedener Liegenschaften in unterschiedlichen Städten oder Kantonen)

Unterstehen Ihre Mietzinsfestlegungen einer Mietzinskontrolle (nicht Schlichtungsbehörde)?

 Ja Nein

Wer kontrolliert Ihre Mietzinsfestlegungen?

Würden Sie eine Anwendungsmöglichkeit der Kostenmietmodelle für nicht gemeinnützige Wohnbauträger begrüßen?
(Bspw. für den Bereich preisgünstige Wohnungen in einer Überbauung, welcher nicht öffentlich gefördert wird)

 Ja Nein

Die Kostenmiete - Zufriedenheit

Wie zufrieden sind Sie mit der aktuellen Situation im Bereich Kostenmiete?

Gar nicht zufrieden

Sehr zufrieden

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Gibt es Gründe für Ihre vorherige Beurteilung?

Wie stark würden Sie eine national einheitliche Definition des Begriffs "Kostenmiete" befürworten?

Gar nicht

Sehr stark

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Wie stark würden Sie ein einheitliches "Schweizer Kostenmietmodell" begrüßen?

Gar nicht

Sehr stark

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Wie fest würden Sie eine einzige nationale Behörde als Anlaufstelle für den Bereich Kostenmiete befürworten (bspw. BWO)?

Gar nicht

Sehr stark

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Bringen Sie sich aktiv in aktuelle Diskussionen zum Thema Kostenmiete ein?

<input type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nein
--------------------------	----------------------------

Wie beurteilen Sie die Situation, dass in den meisten Fällen der kontrollierten Mietzinsfestlegungen nicht mehr die Schlichtungsbehörde die erste Anlaufstelle ist?

Schlecht

Sehr gut

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Was hat Sie zu dieser Einschätzung veranlasst?

Wie beurteilen Sie die aktuellen Fördermassnahmen der öffentlichen Hand zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus? Was könnte aus Ihrer Sicht besser gemacht werden?

Die Kostenmiete - Herausforderungen

Wo sehen Sie Herausforderungen bei der Anwendung der Kostenmiete und deren Umsetzung?

Wo hatten Sie in der Vergangenheit Schwierigkeiten bei der Anwendung der Kostenmiete?

Welches Verbesserungspotenzial besteht im Bereich Kostenmiete aus Ihrer Sicht?

Hatten Sie bisher aufgrund des Mietrechtes Probleme bei der Umsetzung des Kostenmietmodells? Falls ja, wo?

Hatten Sie bisher Probleme bei einer Mietzinserhöhung unter der Anwendung der Kostenmiete? Wenn ja, welche?

Hatten Sie bisher Probleme, die maximale Mietzinssumme auf die einzelnen Mietobjekte zu verteilen? Wenn ja, welche?

Würden Sie es begrüßen, wenn die Aufteilung der maximal zulässigen Mietzinssumme durch eine Behörde auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt wird?

 Ja Nein

Wie handhaben Sie Mietzinsanpassungen nach wertvermehrenden Investitionen in nur einer Wohnung unter dem Modell der Kostenmiete?

Erläuterung: Einzelne Kostenmietmodelle unterliegen einer Mietzinskontrolle, bei welcher die maximale Mietzinssumme festgelegt wird. Bei wertvermehrenden Investitionen können die Mietzinsen zwar erhöht werden, allerdings besteht dann die Gefahr, dass die Einnahmen die maximale Summe übersteigen. Folglich wäre eine erneute Kontrolle notwendig. Es stellt sich somit die Frage, ob dies für eine Mietzinsanpassung in lediglich einer Wohnung durchgeführt werden soll.

Hatten Sie bisher Probleme in der Anwendung der Kostenmiete, weil auf dem Mietvertrag nicht aufgeführt war, dass die Miete nach der Kostenmiete berechnet wurde? (Bspw. bei Mietzinserhöhungen in Folge veränderter Parameter)

Erläuterung: Es gab Fälle, in welchen die Mietzinsen anhand der Kostenmiete berechnet wurden, allerdings dies auf dem Mietvertrag nicht erwähnt worden ist. Bei späteren Mietzinsanpassungen wurde auf diese gemeinnützigen Wohnbauträger dann das Mietrecht angewendet, welches sich von der Kostenmiete unter anderem in Bezug auf mögliche Mietzinsanpassungen unterscheidet.

 Ja Nein

Falls ja, welche?

Hatten Sie bisher je das Problem, dass für einzelne Flächen selbst anhand der Kostenmiete zu hohe Mietzinsen resultierten für diese Lage und Sie den Mietzins eigentlich hätten quersubventionieren müssen? (Bspw. Gewerbeflächen in Dorfgebieten durch darüber liegende Wohnungen)

Einmal

Mehrmals

Noch nie

Die Kostenmiete - Berechnung

Welche Faktoren müssen gemäss Ihrer Einschätzung bei der Berechnung der Kostenmiete unbedingt berücksichtigt werden?

Wie beurteilen Sie die Berücksichtigung des Gebäudeversicherungswertes und dessen Nachführung bei der Kostenmiete?

Erläuterung: Das Modell der Stadt Zürich verwendet einen Zuschlag für Kosten wie Abschreibungen, Versicherungen, öffentliche Abgaben, Einlagen in den Erneuerungsfonds, Unterhalt oder die Verwaltung. Diese Kosten werden mit einem Wert von 3.25% des Gebäudeversicherungswertes in die Berechnung der Kostenmiete einbezogen. Bei einer Veränderung des Gebäudeversicherungswertes um mindestens 5% können die Kostenmieten entsprechend angepasst werden.

Bevorzugen Sie pauschale Werte oder effektive Werte für die Berechnung der Kostenmiete?

Erläuterung: Beispielsweise Verwaltungskosten, Abschreibungen, Unterhalt, etc. in Prozent des Gebäudeversicherungswertes oder der Anlagekosten usw.

Pauschale

Effektive

Was halten Sie von einem Kostenmietmodell, welches über einen pauschalen Abschlag von der jeweiligen Marktmiete berechnet wird?

Finde ich gut

Finde ich nicht gut

Sollten Ihrer Meinung nach die Anlagekosten pro Wohnungstyp fixiert sein, oder basierend auf den effektiven Baukosten berechnet werden?

Erläuterung: Einzelne Kostenmietmodelle orientieren sich an den Baukosten für die Berechnung der maximal zulässigen Mietzinssumme. Unter diesen Modellen gibt es wiederum unterschiedliche Varianten. Einzelne limitieren die Anlagekosten für jeden

Wohnungstyp auf einem bestimmten Niveau. Diese Limitierung fliesst anschliessend in die Berechnung mit ein. Davon unabhängig ist, ob die effektiven Kosten nun über oder unter der Limitierung liegen.

Die Anlagekosten sollten fixiert sein.

Es sollten die effektiven Anlagekosten berücksichtigt werden.

Die Anlagekosten sollten bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.

Falls Sie eine Limitierung der Anlagekosten bevorzugen, welche möglichen Zuschläge sollten dabei berücksichtigt werden? (Bspw. Zuschläge für energetische Massnahmen, 2000-Watt, Mobilitätskonzepte usw.)

Würden Sie es begrüssen, wenn die Mietzinsen während der Laufzeit des Mietvertrags unter dem Modell der Kostenmiete gemäss dem Obligationenrecht angepasst werden könnten?

Gar nicht

Sehr

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Würden Sie es begrüssen, wenn bereits in der Bauordnung eine Verpflichtung zur Anwendung der Kostenmiete enthalten wäre? Gibt es Gründe hierfür?

Erläuterung: Das Kostenmietmodell der Stadt Bern ist gesetzlich in der Bauordnung verankert. Bei Neu- und Umzonungen ist ein Drittel der Wohnnutzung im preisgünstigen oder gemeinnützigen Bereich anzubieten. Die Mietzinsen für diese Wohnungen berechnen sich anhand der Kostenmiete.

Diverses

Haben Sie noch weitere Anmerkungen zum Bereich Kostenmiete, welche in diesem Fragebogen nicht thematisiert worden sind?

Ende

E-Mailadresse für Rückfragen

Vielen herzlichen Dank für Ihre Teilnahme und weiterhin alles Gute.

Anhang 71 Kodierungskategorien

Bezeichnung	Beschreibung Unterkategorie
Oberkategorie 1: Die Kostenmiete - Grundlagen	
Definition Kostenmiete	Die teilnehmenden Parteien definieren den Begriff "Kostenmiete" aus ihrer Sicht.
Anteil Vermietung nach Kostenmiete	Die teilnehmenden Parteien führen aus, weshalb sie nicht 100% ihrer Wohnungen zur Kostenmiete vermieten.
Kostenmiete vs. Marktmiete	Die teilnehmenden Parteien schätzen, wie viel günstiger ihre Wohnungen gegenüber dem Marktpreis vermietet werden.
Hinweis zur Kostenmiete im Mietvertrag	Die teilnehmenden Parteien geben eine Begründung ab, weshalb bisher auf den Mietverträgen nicht erwähnt wurde, dass die Mietzinsen anhand der Kostenmiete berechnet wurden.
Favorisiertes Kostenmietmodell	Die teilnehmenden Parteien nennen ihr favorisiertes Kostenmietmodell und begründen weshalb.
Mehrheitlich angewendetes Kostenmietmodell	Die teilnehmenden Parteien nennen ihr mehrheitlich angewendetes Kostenmietmodell und führen aus, welche Nachteile bei diesem Modell bestehen.
Kontrolle Mietzinsfestlegung	Die teilnehmenden Parteien umschreiben, wer ihre Mietzinsfestlegungen kontrolliert.
Oberkategorie 2: Die Kostenmiete - Zufriedenheit	
Begründung der Zufriedenheit	Die teilnehmenden Parteien geben Gründe an, bezüglich ihrer Auswahl bei der Zufriedenheit mit der aktuellen Situation im Bereich Kostenmiete.
Anlaufstelle	Die teilnehmenden Parteien führen aus, wie sie es finden, dass in erster Linie in den meisten Fällen nicht mehr die Schlichtungsbehörde die erste Anlaufstelle ist, sofern die Mietzinsfestlegungen kontrolliert werden.
Förderungsmassnahmen öffentliche Hand	Die teilnehmenden Parteien beurteilen die Förderungsmassnahmen der öffentlichen Hand zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und geben an, was besser gemacht werden könnte.
Oberkategorie 3: Die Kostenmiete - Herausforderungen	
Herausforderungen	Die teilnehmenden Parteien führen Punkte aus, bei welchen sie eine Herausforderung bei der Anwendung der Kostenmiete sehen.
Schwierigkeiten in der Vergangenheit	Die teilnehmenden Parteien geben an, wo sie in der Vergangenheit bei der Anwendung der Kostenmiete Schwierigkeiten hatten.
Verbesserungspotenzial	Die teilnehmenden Parteien nennen das aus ihrer Sicht vorhandene Verbesserungspotenzial im Bereich Kostenmiete.
Mietrecht	Die teilnehmenden Parteien geben an, ob sie bisher aufgrund des Mietrechtes bisher Probleme bei der Umsetzung der Kostenmiete hatten und wo diese aufgetreten sind.
Mietzinserhöhung	Die teilnehmenden Parteien führen aus, welche Probleme sie bisher bei einer Mietzinserhöhung in Bezug auf die Kostenmiete hatten.
Maximale Mietzinssumme	Die teilnehmenden Parteien nennen Probleme, welchen sie in Bezug auf die Verteilung der maximalen Mietzinssumme auf die einzelnen Mietobjekte gegenüberstanden.

Wertvermehrnde Investitionen	Die teilnehmenden Parteien geben an, wie sie vorgehen, wenn wertvermehrnde Investitionen in nur einer Wohnung vorgenommen werden.
Probleme bei Verzicht auf Hinweis zur Kostenmiete	Die teilnehmenden Parteien nennen Probleme, mit welchen sie sich konfrontiert sahen, da auf dem Mietvertrag nicht angegeben war, dass die Mieten anhand der Kostenmiete berechnet worden sind.
Oberkategorie 4: Die Kostenmiete - Berechnungen	
Faktoren für Berechnung Kostenmiete	Die teilnehmenden Parteien geben eine Einschätzung ab, welche Faktoren bei der Berechnung der Kostenmiete berücksichtigt werden müssen.
Gebäudeversicherungswert	Die teilnehmenden Parteien beurteilen den Einbezug des Gebäudeversicherungswertes in die Berechnung der Kostenmiete.
Zuschläge limitierte Anlagekosten	Die teilnehmenden Parteien nennen Zuschläge, welche aus ihrer Sicht bei der Limitierung der Anlagekosten relevant wären.
Verpflichtung in Bauordnung	Die teilnehmenden Parteien geben eine Beurteilung ab, wie sie es sehen würden, wenn das Modell der Kostenmiete bereits in der Bauordnung enthalten wäre.
Oberkategorie 5: Diverses	
Anmerkungen	Die teilnehmenden Parteien können Anmerkungen zur Kostenmiete angeben, welche im Rahmen des Fragebogens nicht thematisiert worden sind.

Tabelle 5: Kodierungskategorien
(Quelle: Eigene Darstellung)

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema «Das Modell der Kostenmiete im Vergleich zum Schweizer Mietrecht und dessen Anwendung im Wohnungsbau – Aktueller Stand und Anpassungsvorschläge» selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Wädenswil, den 13.08.2022

Silvan Stocker