



Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen

Bericht zu Handen WAK-N

Lead

Gemeinnützige Wohnbauträger verzichten auf Gewinnstreben und vermieten die Liegenschaften, die vom Bund gefördert werden, nach der Kostenmiete im Sinne der Wohnraumförderungsgesetzgebung. Das hier vorgestellte Modell bietet eine vereinfachte Möglichkeit, diese Kostenmiete annäherungsweise zu ermitteln.

[Version vom 9. Juni 2026]

I. Zielsetzung und Inhalt der vorgeschlagenen Gesetzesänderung

Wie in der Botschaft zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetz (BBI 2025 2095) ausgeführt, wünscht die Branche des gemeinnützigen Wohnungsbaus schon länger ein Kostenmietmodell, das die Berechnung der Kostenmiete gemäss dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG¹) erleichtern soll. Wenn heute der Mietzins einer geförderten Wohnung überprüft wird, kommen die detaillierten Kriterien von Artikel 8 der Wohnraumförderungsverordnung zur Anwendung (WFV²). Diese Kriterien wurden für die direkte Förderung entwickelt, die 2003 sistiert wurde. In der Praxis der indirekten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind sie jedoch aufwändig anzuwenden und tragen darum den Bedürfnissen der gemeinnützigen Wohnbauträger nur bedingt Rechnung.

Ein einfaches Kostenmietmodell soll erlauben, die Kostenmiete gemäss WFG einfacher zu bestimmen. Damit soll der grösste Teil der Überprüfungen abgedeckt werden können. In Einzelfällen, für die das Kostenmietmodell nicht geeignet ist, können sich die Akteure nach wie vor auf eine detaillierte Berechnung der Kostenmiete berufen.

Die vorgeschlagene Bestimmung in Artikel 38a WFG (Kostenmiete) soll die Rechtsgrundlage für die Anwendung eines einfachen Kostenmietmodells für indirekt vom Bund geförderte Liegenschaften gemäss WFG schaffen. Während gemäss Vorgabe der Kommissionen für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats (WAK-N) die Eckwerte des Modells auf Gesetzesstufe festzuhalten sind, ist die detaillierte Ausgestaltung des Modells auf Verordnungsstufe vorgesehen.

In Artikel 54 WFG (Mietzinskontrolle) soll ausserdem präzisiert werden, dass die Mietzinse in vom Bund geförderten Liegenschaften generell der Mietzinskontrolle durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) unterstehen. Dies entspricht weitgehend der heutigen Praxis. Neu soll der Bund auf die Mietzinskontrolle verzichten können, wenn ein Kanton oder eine Gemeinde aufgrund einer eigenen Förderung ebenfalls eine Mietzinskontrolle durchführt, die zu vergleichbaren Ergebnissen führt, wie diejenige des Bundes.

II. Anwendungsbereich

Das Modell der Kostenmiete kommt bei Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger zur Anwendung, die von indirekten Förderhilfen des Bundes profitieren (Art. 34 WFG). Im Zentrum stehen dabei zinsgünstige Darlehen aus dem Fonds de Roulement, die der Restfinanzierung von Neu- und Umbauten sowie dem Erwerb von Liegenschaften dienen (Art. 37 WFG). Es findet aber auch bei Anleihequoten der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) Anwendung (Art. 35 WFG).

Im Weiteren kann das Kostenmietmodell bei Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals herangezogen werden, wenn diese Bundesdarlehen, einen gültigen Baurechtsvertrag mit dem Bund oder ein Darlehen aus den Mitteln der PUBLICA erhalten haben (Art. 2 Verordnung des WBF über WBG des Bundespersonals³).

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

III. Das Modell der Kostenmiete

Gemeinnützige Wohnbauträger verzichten gemäss ihrer Charta⁴ auf Gewinnstreben und orientieren sich bei der Vermietung der bundesgeförderten Liegenschaften bisher an der Kostenmiete wie sie in

¹ Wohnraumförderungsgesetz (WFG, [SR 842](#))

² Wohnraumförderungsverordnung (WFV, [SR 842.1](#))

³ Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals ([SR 842.18](#))

⁴ Vgl. [Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz](#)

Artikel 8 WFG umschrieben ist. Auf diese Weise leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum im Vergleich zum allgemeinen Wohnungsmarkt. Die Mietzinse haben gemäss Artikel 2 WFG preisgünstig zu sein. Der so berechnete Kostenmietzins soll daher grundsätzlich unter dem Preisniveau des Mietwohnungsmarktes zu liegen kommen.

Grundsätzlich bedeutet das Kostenmietprinzip, dass mit den Mietzinseinnahmen sämtliche bei einer Liegenschaft anfallenden Aufwendungen gedeckt und ausreichend Mittel für den nachhaltigen Werterhalt der Liegenschaft bereitgestellt werden müssen.

Dabei gilt, dass Mietzinse nicht bei jeder geringfügigen Kostenveränderung angepasst werden sollen, sondern erst, wenn eine deutliche und dauernde Abweichung vorliegt.

Um den Anforderungen der Praxis zu entsprechen, ermöglicht das nachfolgende Modell anstelle einer detaillierten Kostenmietberechnung eine vereinfachte Ermittlung der Kostenmiete:

Finanzierungskosten	Anlagekosten x Referenzzinssatz
Baurechtszins	Tatsächliche Kosten
Abschreibungen	verbuchte Abschreibungen
Betriebskostenpauschale	1,75 % bis 2,75 % des Gebäudeversicherungswertes

IV. Finanzierungskosten

Grundsätzlich soll die Berechnung der Finanzierungskosten pauschalisiert erfolgen. Dabei sind die Anlagekosten mit dem aktuellen Referenzzinssatz für Hypotheken (Art. 12a VMWG⁵) zu multiplizieren.

Unter die Finanzierungskosten fallen insbesondere die Zinsen für Hypotheken, Darlehen aus dem Fonds de Roulement und Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau (EGW). Ebenfalls darunter fällt die Verzinsung des Eigenkapitals, auch wenn der Wohnbauträger auf eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals bzw. auf eine Dividendenausschüttung verzichtet. Zusätzlich können Zinsen für kantonale oder kommunale Förderhilfen sowie für Depositenkassen berücksichtigt werden.

Unter den Anlagekosten sind die Kosten für das Grundstück sowie für die Erstellung des Gebäudes beziehungsweise für den Erwerb von beidem zu verstehen, vgl. Artikel 2 Absatz 1 WFG.

Von dieser pauschalisierten Berechnung der Finanzierungskosten kann ausnahmsweise abgewichen werden. Sind beispielsweise bei jungen Genossenschaften die Finanzierungskosten nachweislich höher als gemäss Modell berechnet, können diese angerechnet werden (vgl. dazu auch unten, Kapitel X Umgang mit Abweichungen – tatsächliche Kosten).

V. Baurechtszinsen

Es sind die tatsächlich zu bezahlenden Baurechtszinsen zu berücksichtigen.

VI. Tatsächlich verbuchte Abschreibungen

Abschreibungen werden vorgenommen, um die Altersentwertung eines Gebäudes zu berücksichtigen. Um die Bedeutung der Abschreibungen hervorzuheben, ihre Transparenz sicherzustellen und weil sie auf einer eigenen Berechnungsbasis beruhen, werden die Abschreibungen als separate Kostenart

⁵ Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, [SR 221.213.11](#))

ausgewiesen. Den Abschreibungen gleichzustellen sind die Einlagen in den Heimfallfonds bei Baurechtsgrundstücken.

In der Praxis werden Abschreibungen auf den ursprünglichen Erstellungskosten berechnet. Diese sind in Artikel 2 Absatz 3 WFV definiert und umfassen die Kosten für Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten sowie die Baunebenkosten. Nicht dazu zählen die Kosten für das Grundstück selbst, da das Land üblicherweise keinen Wertverlust erleidet.

Es werden die effektiv verbuchten Abschreibungen berücksichtigt, wie sie in der Buchhaltung der Genossenschaft ausgewiesen sind. Als Obergrenze sollen die jährlichen Abschreibungen nicht mehr als 1 Prozent der Erstellungskosten oder 2 Prozent des Buchwertes betragen (vgl. [Merkblatt A/1995](#) Geschäftliche Betriebe der Eidgenössischen Steuerverwaltung ESTV).

In gewissen Fällen sind die ursprünglichen Erstellungskosten aus der Buchhaltung nicht mehr ersichtlich, etwa weil die Genossenschaft früher nicht nach den heute branchenüblichen Grundsätzen abgeschrieben hat (vgl. Musterkontenplan⁶). Zudem sind bei einem Erwerb einer Liegenschaft die Grundstückskosten häufig nicht genau bekannt, da diese meist nicht separat ausgewiesen werden. Können die ursprünglichen Erstellungskosten nicht mehr ermittelt werden, sind alternative Berechnungsweisen notwendig bzw. Hilfsgrössen zu verwenden: Beispielsweise kann der ursprüngliche Gebäudeversicherungswert herangezogen werden. Wird stattdessen der aktuelle Gebäudeversicherungswert verwendet, ist der Prozentsatz der Abschreibungen entsprechend zu reduzieren. Je älter das Gebäude, desto geringer sollte dieser Prozentsatz ausfallen. Hierzu sind noch weitere Abklärungen erforderlich und die Details sind in den Vollzugsbestimmungen zu regeln.

Ausnahmsweise können höhere Abschreibungen zulässig sein, beispielsweise wenn keine oder nur geringe Rückstellungen in den Erneuerungsfonds eingelegt werden.

Um zahlbare Anfangsmietzinsen zu erreichen, ist es zulässig und gegebenenfalls angezeigt, in den ersten rund zehn Jahren nur reduzierte Abschreibungen vorzunehmen.

Bei wertvermehrenden Verbesserungen, wie sie gewöhnlich bei grosszyklischen Erneuerungen vorkommen, ist die Wertvermehrung buchhalterisch zu aktivieren. Die ursprünglichen Erstellungskosten erhöhen sich demnach um die Wertvermehrung. In der Folge sind die Abschreibungen von diesem erhöhten Wert zu berechnen.

VII. Betriebskostenpauschale

A) Inhalt

Die Betriebskostenpauschale deckt die übrigen Kosten ab, insbesondere die folgenden Positionen:

- Unterhaltskosten;
- mit der Liegenschaft verbundene Lasten und öffentliche Abgaben;
- Kosten für die Bewirtschaftung der Liegenschaft (Verwaltungskosten);
- Zuschlag für Vermietungsrisiken wie Zahlungsausfälle und Leerstand;
- Amortisationen (Rückzahlung von Fremdkapital), welche die Abschreibungen übersteigen;
- Rückstellungen in einen Erneuerungsfonds für werterhaltende Instandsetzungsmassnahmen.

Die Pauschale beinhaltet zudem auch die – anteilmässig auf die betreffende Liegenschaft anfallenden – Kosten für die Verwaltung des gemeinnützigen Wohnbauträgers.

⁶ <https://www.bwo.admin.ch/dam/de/sd-web/EZuqOmALC7KW/musterkontenplan.pdf>

B) Basiswert und Bandbreite der Betriebskostenpauschale

Als Berechnungsgrundlage dient in der Regel der aktuelle Gebäudeversicherungswert.

Die Betriebskostenpauschale bewegt sich üblicherweise in einer Bandbreite von 1,75 bis 2,75 Prozent.⁷ Je nach Einzelfall ist die konkrete Betriebskostenpauschale am unteren Ende der Bandbreite, am oberen Ende der Bandbreite oder einer der Viertelprozentwerte dazwischen zu verwenden. Die konkrete Betriebskostenpauschale ist anhand einer Gewichtung verschiedener regions- und objekt-spezifischer Kriterien festzulegen.

Wesentliche Einflussfaktoren sind beispielsweise:

- der Umfang der ausgeschiedenen Nebenkosten;
- der Beitrag zur sozialen oder ökologischen Nachhaltigkeit (z. B. Quartierentwicklung);
- die Qualität und Lebensdauer der eingesetzten Baumaterialien;
- die Nutzungsintensität der Liegenschaft;
- regionale Lage bzw. Erschliessung;
- sowie der Umfang der technischen Ausrüstung.

Die Einflussfaktoren können in beide Richtungen wirken, sowohl nach oben wie auch nach unten und sie können kumuliert werden.

Bei der Beurteilung muss mitberücksichtigt werden, ob die verwendeten Materialien unterhaltsarm oder eher intensiv im Unterhalt sind. So ist beispielsweise eine Natursteinfassade teurer im Bau, aber dafür im Unterhalt günstig und langlebig. Ein hoher Anschaffungspreis ist daher nicht zwingend ein Indiz für eine höhere konkrete Quote.

Sind im Mietzins beispielsweise viele Nebenkosten enthalten, ist dies ein Indiz dafür, dass der konkrete Satz der Betriebsquote nicht am unteren Rand der Bandbreite, sondern höher anzusetzen ist (um bis zu 0,25 Prozentpunkte).

Gebäude mit zahlreichen technischen Installationen – etwa Komfortlüftung, Smart-Home-Komponenten oder Liftanlagen – verursachen in der Regel höhere Unterhaltskosten. Solche Ausstattungsmerkmale dienen dem Komfort der Mieterinnen und Mieter. Zudem tragen sie oft zur Reduktion der Nebenkosten bei. In solchen Fällen kann es gerechtfertigt sein, innerhalb der Bandbreite eher eine höhere Quote anzuwenden.

In der Bandbreite der Betriebsquote sind auch die Kosten für Rückstellungen berücksichtigt. Die getätigten Rückstellungen werden in einem Erneuerungsfonds gesammelt und dienen dazu, grosszyklische Erneuerungen (Sanierungen) mitzufinanzieren. Durch die Verwendung solcher Rückstellungen fallen bei Erneuerungen geringere Mietzinsaufschläge an, da ein Teil der Kosten buchhalterisch nicht aktiviert werden muss. Dies führt zu moderateren Mietzinssteigerungen und wirkt generationengerechter. Branchenüblich – und im Sinne einer Empfehlung – ist es, Rückstellungen im Umfang von 0,75 bis 1 Prozentpunkte des Gebäudeversicherungswertes zu bilden, auch wenn diese Rückstellungen versteuert werden müssen, was kantonale unterschiedlich geregelt ist.

Werden hingegen keine effektiven Rückstellungen gebildet, dafür aber höhere Abschreibungen vorgenommen, können diese bis zu einer Höhe von 2 Prozentpunkten der Erstellungskosten berücksichtigt werden. In diesem Fall ist jedoch im Gegenzug die konkrete Bandbreite der Betriebsquote im entsprechenden Umfang anzupassen.

Die genaue Höhe und Bandbreite der Betriebskostenpauschale und andere Modalitäten der Mietzinsgestaltung werden in den Vollzugsbestimmungen festzulegen sein. Dabei wird es wesentlich sein, die Rückmeldungen aus der für die WFG-Anpassung durchzuführenden Vernehmlassung zu berücksichtigen. Die Festlegung der für die Betriebskostenpauschale geltenden Bandbreite auf Verordnungsstufe

⁷ Es wird davon ausgegangen, dass die Quote zur Deckung aller anfallenden Betriebskosten im Regelfall ausreicht. Eine Pauschalisierung jeder einzelnen Position erscheint aufgrund der unterschiedlichen Verbuchungspraxen der gemeinnützigen Wohnbauträger als nicht zielführend. In der Summe fallen sie bei den meisten Genossenschaften jedoch ähnlich hoch aus.

(WfV) soll zudem erlauben, auf Veränderungen im Marktumfeld oder Entwicklungen in der Förderpraxis flexibler zu reagieren. Auch wird sich zeigen müssen, wie das Mietzinsmodell in Regionen funktioniert, in denen heute kein kantonales Mietzinsmodell angewendet wird, oder eines, das sich von diesem Modell stark unterscheidet.

VIII. Beiträge für die Weiterentwicklung des Wohnbauträgers

Gemeinnützige Wohnbauträger verfolgen teilweise eine Wachstumsstrategie und planen mittel- bis langfristig den Bau oder Zukauf von weiteren Liegenschaften (sog. Weiterentwicklung). Im Modell werden diesbezügliche Beiträge nicht explizit als Kostenposition berücksichtigt. Jedoch wird durch die pauschalisierte Berechnung der Finanzierungskosten eine «marge de manoeuvre» zugestanden, mit der eine gewisse Weiterentwicklung vorgenommen werden kann. Falls Genossenschaften schneller wachsen wollen, können sie in ihren Statuten einen von der Generalversammlung festzulegenden Betrag vorsehen, den die Mitglieder unabhängig vom Mietzins zu bezahlen haben.

IX. Verwendung des Modells bei Erneuerung

Bei der Erneuerung geförderter Liegenschaften sind die Parameter zur Anwendung des Kostenmietmodells erst nach Abschluss der Bauarbeiten definitiv bekannt, bzw. erst, wenn der allenfalls neu festgelegte Gebäudeversicherungswert bestimmt ist. Davor kann die Modellberechnung anhand provisorischer Werte vorgenommen werden, um eine erste Einschätzung der möglichen Mietzinserhöhungen zu ermöglichen.

Im Zusammenhang mit der Berechnung der Betriebskostenpauschale kann bei Erneuerungen als provisorische Hilfsgrösse der bisherige Gebäudeversicherungswert unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wertvermehrung, herangezogen werden. Dieses Vorgehen ist eine Übergangslösung und in der Regel nur so lange angezeigt, bis die Versicherung den neuen Wert festgelegt hat. Diese geschätzte Wertvermehrung wird nicht nach denselben Kriterien wie im Mietrecht berechnet und fällt daher im Vergleich oft geringer aus.

X. Umgang mit Abweichungen – tatsächliche Kosten

Das Modell berechnet die Kostenmiete in vereinfachter Form und greift teilweise auf Pauschalen zurück. Damit ist zwangsläufig eine gewisse Verallgemeinerung verbunden. Die so berechnete Kostenmiete kann im Einzelfall von den tatsächlich verlangten Mietzinsen – nach unten wie nach oben – abweichen. Bei einer erheblichen Differenz kann es angezeigt sein, die Kostenmiete gestützt auf sämtliche tatsächlichen Kosten vertieft zu überprüfen.

Im Falle einer Mietzinsanfechtung führt das BWO ein Schlichtungsverfahren durch und schlägt auf der Grundlage des Modells eine Einigung vor. Wird nachgewiesen, dass die tatsächlichen Kosten höher oder tiefer liegen, können diese bei der Beurteilung berücksichtigt werden.

Übersteigen in einem Geschäftsjahr die Erträge die Aufwendungen, ist der daraus resultierende buchhalterische Überschuss dem Gewinnvortrag zuzuweisen. Ein solcher Überschuss liegt erst vor, nachdem ein allfälliger Verlustvortrag vollständig abgebaut worden ist. Führen verbleibende Überschüsse – nach Verzinsung des Anteilscheinkapitals beziehungsweise nach Ausschüttung von Dividenden – während zwei aufeinanderfolgender Jahre zu positiven Ergebnissen, sind die Mietzinse zu senken. Umgekehrt sind die Mietzinse anzuheben, wenn sich eine Unterdeckung ergibt.

XI. Verhältnis zu kantonalen oder kommunalen Modellen

Aufgrund der parallelen Kompetenz können Bund und Kantone ihre Wohnraumförderung autonom ausgestalten (Art. 108 Abs. 1 BV). Davon erfasst ist auch die Wahl einer bestimmten Art der Kostenmiete. Eine Konsequenz davon ist, dass je nach Gemeinwesen unterschiedliche Kostenmietmodelle zur Anwendung gelangen können. Das Kostenmietmodell des Bundes besteht somit grundsätzlich neben jenen der Kantone und Städte oder Gemeinden; es hat keinen Vorrang und verdrängt diese nicht innerhalb ihres Regelungsbereichs.

Gemeinnützige Wohnbauträger, die ihre Liegenschaften sowohl mit Bundeshilfen als auch mit Fördermitteln von Kantonen oder Gemeinden finanzieren, haben grundsätzlich die Vorgaben sämtlicher massgebender Kostenmietmodelle zu beachten. Nur so lässt sich sicherstellen, dass die Mietzinse nicht nachträglich korrigiert werden müssen.

Bei einer Anfechtung vor dem BWO wird ausschliesslich die Kostenmiete im Sinne des WFG überprüft. Soll die Einhaltung der Vorgaben von kantonalen und/oder kommunalen Förderhilfen beanstandet werden, ist die Anfechtung an die zuständige Stelle des Kantons bzw. der Stadt zu richten.

Gemäss dem neuen Artikel 54a WFG soll der Bund jedoch auf seine Kontrollkompetenz zugunsten von Kantonen, Städten oder Gemeinden verzichten können, wenn diese ein eigenes Kostenmietmodell anwenden. Voraussetzung ist, dass kantonale oder kommunale Modelle zu Mietzinsen führen, die mit jenen nach Bundesrecht vergleichbar sind. Damit wird – neben der Einführung einer vereinfachten Berechnung der Kostenmiete – auch die Verfahrensökonomie weiter verbessert. In solchen Fällen wird nur die kantonale oder kommunale Stelle den Mietzins kontrollieren, und zwar ausschliesslich nach ihrem Modell und nicht nach den Vorgaben nach WFG. Für Wohnbauträger sowie für Mieterinnen und Mieter ist nur eine Anfechtungsstelle zuständig und nur ein Berechnungsmodell wird angewandt. Das verbessert die Übersichtlichkeit und vereinfacht das Verfahren. Dies kann eine leichte Abweichung für vom Bund kontrollierte Wohnbauträger bzw. Mieterinnen und Mieter rechtfertigen.

Das Gleichheitsgebot gemäss Artikel 8 BV setzt diesem Handlungsspielraum jedoch Grenzen. Kantonal oder kommunal angewandte Berechnungsmethoden dürfen nicht zu Ergebnissen führen, die erheblich von derjenigen nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes abweichen. Mietzinsdifferenzen von mehr als 10 Prozent dürften mit dem Gleichheitsgrundsatz kaum vereinbar sein, weshalb in solchen Fällen ein Verzicht des Bundes auf seine Kontrollkompetenz nicht zulässig wäre.