



Gemeinnützige Wohnbauträger; Kostenmieten als Antwort auf steigende Mietpreise?
Jürg Sollberger, Präsident Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger

1. Kostenmiete und Gemeinnützigkeit

Gemeinnützige Bauträger unterstellen sich **freiwillig** den Vorgaben der **Kostenmiete** und verzichten so bewusst auf die Abschöpfung der im Wohnungsmarkt üblichen Rendite; diese Rendite verbleibt beim gemeinnützigen Bauträger.

Gemeinnützige Bauträger sind **private Akteure auf dem Wohnungsmarkt**. Sie unterstellen sich aber freiwillig den restriktiven Vorgaben der Gemeinnützigkeit gemäss dem eidgen. Wohnbauförderungsgesetz. Das heisst auf unbeschränkte **Renditen, Tantiemen** oder **spekulative Gewinne** bei der Liquidation des Bauträgers wird bewusst **verzichtet**.

2. Preisgünstige Altbauwohnungen - dank Gemeinnützigkeit und Kostenmiete

Bereits nach 20-30 Jahren sind **gemeinnützige** Wohnbauprojekte **dank der Kostenmiete** signifikant günstiger. Je nach Lage **20-40% günstiger** als vergleichbare Angebote auf dem Markt.

Langfristig gesichert sind solche preisgünstigen Mieten **nur bei gemeinnützigen Bauträgern** und dem kommunalen Wohnungsbau.

«**Gemeinnützige Bauträger haben keine Anlagebedarf sondern Wohnbedarf.**» Gemeinnützige Projekte sind **langfristige Investitionen** in ein preisgünstiges Wohnungsangebot – und damit politisch ökonomisch oft «nicht so interessant». Gesellschaftlich wichtig und damit politisch interessant sind sie aber als nötige **Ergänzung des Wohnungsangebotes für eine breite Bewohnerschaft** im Interesse einer guten soziodemografischen Zusammensetzung, insbesondere in Regionen mit angespannten Boden-/ Wohnungsmarkt.

3. Mietpreise bei Neubauten – die Mittelklasse geht in die Vorleistung

Neubauten welche die Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, richten sich immer an die (untere) Mittelklasse.

Die Miete bei Anlageorientierten und die Kostenmiete bei Gemeinnützigen sind zu Beginn ähnlich – aber Gemeinnützige bieten oft mehr, dank andersartiger Verteilung der Flächenangebote.

Tiefere Mieten ergeben sich durch **kluges Planen, zurückhaltendes Bauen** und **angemessene Landpreise**, welche dem Ziel der Preisgünstigkeit und dem konkreten Bauprojekt und nicht dem spekulativen Markt angepasst sind.

Tiefere Mieten können durch **gezielte Förderung der Politik** erzielt werden. Eine Förderung die den gemeinnützigen Wohnungsbau als **marktergänzendes Instrument der Gemeindeentwicklung** erkennt.



Begriffsdefinitionen

Kostenmiete

Kostenmiete bei **gemeinnützigen Bauträgern** bedeutet, dass die Mieteinnahmen sich alleine zusammen aus den

- Finanzierungskosten (Zinsen auf Hypotheken, ev. auf Eigenkapital, evtl. Baurechtszins),
- Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten (inkl. Rückstellungen und Amortisation)

Weiterführende Abschöpfungen auf dem Mietzins (= Rendite) wie sie bei anlageorientierten Wohnungsanbieter vorzufinden sind, sind nicht zulässig.

Der Begriff der Kostenmiete ist bis heute noch nicht allgemein in einem Gesetz oder einer Verordnung definiert. Das BWO ist aber daran, eine schweizweit gültige Definition im 2022 zu erarbeiten.

Einfach Herleiten lässt sich die Kostenmiete mit dem Zürcher Modell;

Kapitalzinsen x Referenzzinssatz + GVB Wert x 3.5%

Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau

- Eingeschränkte Eigenkapitalrendite
 - Keine Tantiemen
 - Bei Liquidation: keine Gewinnbeteiligung der Mitglieder
- + Vermietung zu Kostenmiete

Lektüre:

Bundesamt für Wohnungswesen (2013). **PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM. Ein Baukasten für Städte und Gemeinden.** <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/publikationen/forschungsberichte.html>

Stadt Bern (2021). **Gemeinnütziger Wohnungsbau – ein Schwerpunkt der Stadtberner Wohnpolitik.** Wohnstadt-Bern. <https://www.bern.ch/themen/wohnen/publikationen/newsletter-wohnstadt-bern>

Wohnen (2021). **Schwerpunkt Bern.** Zeitschrift der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz. <https://www.zeitschrift-wohnen.ch/heft/wohnen/>