

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Wohnraumförderung
Felix Walder

Luzern, 31. Oktober 2022

Stellungnahme: Vernehmlassung zum Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen

Sehr geehrter Herr Walder
Geschätzter Felix

Herzlichen Dank für die Einladung, an der externen Vernehmlassung zum Modell der Kostenmiete teilnehmen zu dürfen. Als bürgerlich-liberale Dachorganisation des preisgünstigen Wohnungsbaus mit rund 400 angeschlossenen Wohnbauträgern, die über 45'000 Wohnungen besitzen, ist die Versorgung der Schweizer Bevölkerung mit angemessenem und preisgünstigem Wohnraum ein primäres Ziel von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften. Dabei steht der Verband im Sinne der Hilfe zu einer eigenverantwortlichen Selbsthilfe für eine nachhaltige Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ein.

Die Kostenmiete als massgebliches Element des Spekulationsentzugs ist unter Ziffer 1 der Charta des gemeinnützigen Wohnungsbaus, zu der sich die entsprechenden Institutionen bekennen, explizit aufgeführt und stellt einen wichtigen Grundpfeiler der Branche dar. Eine einheitliche Definition der Kostenmiete gibt es bisher nicht. Vielmehr existieren aktuell verschiedenste Kostenmodelle in der Schweiz. Und zwar solche, die auf den effektiven Kosten basieren, als auch Modelle, die auf kalkulatorischen Kosten beruhen bzw. Kombinationen davon. Eine schweizweite Koordination der Kostenmiete scheiterte bisher auch daran, dass die Gebäudeversicherungswerte in den Kantonen unterschiedlich berechnet werden oder dass verschiedene steuerliche Systeme für Rückstellungen bestehen. Unabhängig von den Überlegungen des BWO wenden verschiedene Genossenschaften eigene Modelle der Kostenmiete an oder sind dabei, solche zu entwickeln. Auslöser dafür waren oft die unterschiedlichen kantonalen Fördermodelle, unter denen die verschiedenen Liegenschaften in den Portefeuilles vermietet werden.

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften begrüsst aus genossenschaftlicher Sicht die Bestrebungen, eine möglichst schweizweit gültige und einheitliche Definition der Kostenmiete für vom Bund geförderten Wohnungen einzuführen. Es ist somit elementar, dass dieses Modell eine messbare Grundlage erhält. Damit werden auch die Akzeptanz und Glaubwürdigkeit unserer Branche weiter gestärkt. Als Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger wird WOHNEN SCHWEIZ das BWO bei der weiteren Entwicklung des Modells sowie bei der Überführung desselben in die praktische Anwendung unterstützen.

In Ergänzung zu den Rückmeldungen, die im beiliegenden Fragenkatalog festgehalten sind, nimmt der Verband zum Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen wie folgt Stellung:

1. Anforderungen an ein Kostenmietmodell aus Sicht der gemeinnützigen Wohnbauträger

Einleitend für uns wichtig festzuhalten ist, dass bei einem Kostenmietmodell stets eine «faire Miete» zu definieren ist. Diese soll sowohl die Interessen des Bauträgers an einer langfristigen gesunden Entwicklung berücksichtigen, als auch für die Mietenden bzw. Genossenschafter/-innen einen günstigen, gut unterhaltenen und adäquaten Wohnraum bieten. Es soll ein Vertrauensverhältnis zwischen Mietenden und Vermietenden geschaffen werden. Einerseits soll es der Mieterschaft die Sicherheit bieten, keine übersetzte Miete bezahlen zu müssen und andererseits der Vermieterschaft genügend Spielraum geben, um auch den langfristigen Gebäudeerhalt planen und sichern zu können.

Die konkreten Anforderungen an ein Kostenmietmodell aus Sicht des gemeinnützigen Wohnbauträgers, denen das vorliegende Modell gerecht werden muss, setzen sich unseres Erachtens insbesondere wie folgt zusammen (vgl. dazu auch Art. 8 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigen Wohnungen WFV):

- Der Cashflow aus dem Ertrag muss die vereinbarten Amortisationen (Rückzahlungen) decken.
- Die Kosten für die Verwaltung inkl. den Gesellschaftskosten (Organkosten, Verwaltungskosten, etc.) müssen über den Mietertrag gedeckt werden können.
- Der Ertrag soll neben den Fremdkapitalzinsen eine reelle Verzinsung des Eigenkapitals und der selbst erarbeiteten Mittel erlauben.
- Der Ertrag soll genügend hohe Rückstellungen und Abschreibungen erlauben, damit der Wertverzehr generationengerecht verteilt wird.
- Die Teuerung soll berücksichtigt werden können.
- Schwankungen bei den effektiven Kosten sollen nicht stets unmittelbar zu Mietvertragsänderungen führen, stattdessen soll eine gewisse Konstanz gegeben sein.
- Das System soll einen (kleinen) Spielraum bieten, für die bauliche und strategische Entwicklung des gemeinnützigen Wohnbauträgers sowie die Risiken adäquat abdecken.

2. Modell zur Definition einer höchstzulässigen Miete

In den Gesprächen mit den Verbandsmitgliedern hat sich klar herausgestellt, dass viele Bauträger ihre eigenen Modelle und Berechnungsgrundlagen für die Mietzinsfestsetzung erarbeitet haben und intern anwenden. Bei der Einführung eines einheitlichen Modells der Kostenmiete für vom Bund geförderter Wohnungen sollte dies zwingend berücksichtigt werden.

Es ist zu verhindern und wäre der Attraktivität des Fonds de Roulement in der Branche abträglich, wenn gemeinnützige Bauträger künftig ihre Mietzinsen je nach Liegenschaft nach verschiedenen Modellen definieren müssen. Dies kann sichergestellt werden, indem das vorliegende Modell klar als Definition einer Mietzinsobergrenze angewendet und den Bauträgern innerhalb der definierten Leitplanken der Freiraum gelassen wird, gegebenenfalls ihre Mieten nach eigenen, bestehenden Modellen und Grundlagen zu definieren.

3. Anwendung des Modells auch bei Schlichtungsverfahren

In Art. 8 der Wohnraumförderungsverordnung WFV findet sich die aktuell rechtlich gültige und bindende Definition der Kostenmiete, die vom BWO im Schlichtungsverfahren angewendet wird. Auf Basis dieser Definition wurde auch das aktuelle Modell entwickelt.

Gemäss ersten Einschätzungen des BWO kann das vorliegende Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen im Rahmen von Mietzinsüberprüfungen durch das BWO als zuständige Schlichtungsstelle bei Einigungsverhandlungen als Basis für einen Vorschlag zur gütlichen Einigung zwischen den Parteien angewendet werden.

Sollte dieser Vorschlag jedoch von den Parteien nicht angenommen werden, müssen die einzelnen Kostenpositionen gemäss Art. 8 WFV nach wie vor auf Basis der tatsächlichen Kosten für die betreffende Wohnung durch den Bauträger konkret nachgewiesen werden. Gelingt dieser Nachweis nicht, so ist gemäss aktueller Praxis des BWO die entsprechende Miete zu senken.

Dies ist unseres Erachtens eine unbefriedigende Situation. Wenn ein neues Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen eingeführt wird, so muss sichergestellt werden, dass dieses vom BWO auch in Schlichtungsverfahren Anwendung findet. Sonst besteht die Gefahr, dass auch bei einer korrekten Anwendung des Modells durch die Bauträger diese in einem Schlichtungsverfahren mit der Gefahr eines anderslautenden Schlichtungsentscheides rechnen müssen.

Für die Anwendung des Modells in der Branche und der Rechtssicherheit für die Bauträger ist es unseres Erachtens unerlässlich, dass dieses Modell vom Bundesamt als Schlichtungsstelle (inkl. Schlichtungsverfahren) durchgängig angewendet wird. Sonst wäre nicht nur die Akzeptanz des Modells in der Praxis in Gefahr, sondern auch diejenigen der in diesem Bereich beratenden Verbände und des Bundesamtes, welche das eigene Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen nicht konsequent anwendet.

4. Pauschale für die Betriebskosten in der Höhe von 3.75%

Wie im beiliegenden Fragenkatalog bereits festgehalten, erachten wir die mit 3.75 Prozent des Gebäudeversicherungswertes bzw. des Anlagewertes ohne Land grundsätzlich als ausreichend. Dies auch unter Berücksichtigung, dass das vorliegende Modell im Sinne einer zulässigen Höchstmiete zur Anwendung kommt und möglichst viele Mietzinsberechnungsmodelle der Bauträger in der ganzen Schweiz darin Platz finden sollen.

Wichtig für WOHNEN SCHWEIZ (mit Mitgliedern in der gesamten Schweiz) ist, dass die teilweise abweichenden Berechnungsmethoden und -Grundlagen bei der Definition der kantonalen Gebäudeversicherungswerten bei der Anwendung des Modells berücksichtigt werden. Dies kann in gewissen Fällen, wie im Modell vorgesehen, über den Anlagewert ohne Land als Ausweichgrösse oder aber auch auf Basis von für einzelne Kantone definierten Auf- bzw. Abschlägen, auf dem Gebäudeversicherungswert geschehen.

Auch erachten wir die Integration einer «Ventilklausel» für Wohnbauträger, die aufgrund nachvollziehbarer Gründe höhere Betriebskosten haben bzw. nur wenige Nebenkosten ausweisen (höhere Pauschale von 4.00 Prozent oder bei begründeten Fällen sogar höher), als elementar. Diese Bauträger sollen ihre tatsächlichen Kosten über das Kostenmietmodell decken können.

5. Einführung einer Pauschale für die Finanzierungskosten

Als bürgerlich-liberale Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus verstehen wir die Wohnbauträger auch als Unternehmen in einem wirtschaftlichen Umfeld, mit dem Ziel, nachhaltig preisgünstigen Wohnraum im Sinne einer Hilfe zur eigenverantwortlichen Selbsthilfe anbieten zu können. In diesem Licht ist uns der unternehmerische Aspekt bei der Führung von Wohnbaugenossenschaften ein grosses Anliegen. Wenn nun, wie im vorliegenden Modell für die Finanzierungskosten, die tatsächlichen Zinskosten übernommen werden, sehen wir die unternehmerischen Anreize für Baugenossenschaften – die (Finanzierungs-) Kosten durch gute Unternehmensführung und Verhandlungsgeschick für die Mietenden tief zu halten – nicht als ausreichend berücksichtigt. Vielmehr wäre hier eine Pauschale für die Finanzierungskosten zielführender: z.B. in der Höhe des jeweils geltenden Referenzzinssatzes für die ersten 65 Prozent und des Referenzzinssatzes zzgl. eines Zuschlags von beispielsweise einem halben Prozent für die restlichen 35 Prozent des eingesetzten Kapitals (Fremdkapital und Eigenkapital).

Analog zur Betriebskostenpauschale wäre aber auch hier die Integration einer Ventilklausele für Wohnbauträger, welche aufgrund nachvollziehbarer Gründe höhere Finanzierungskosten ausweisen, vorzusehen, damit auch diese Bauträger in der Lage sind, ihre tatsächlichen Kosten über das Kostenmietmodell decken zu können.

6. Möglichkeit einer Liegenschafts-, Überbauungs- oder Portfoliosicht

Es gibt Fälle, in denen die Kosten, insbesondere auch die Finanzierungskosten, beispielsweise aufgrund einer Belehnung des Portfolios und Kreditamortisation nicht exakt auf die einzelnen Liegenschaften verteilt werden können (sogenannte integrale Bewertung der Bonität beim Fremdkapital). Dies betrifft sowohl den Fremd- als auch Eigenkapitalanteil. Hier wäre es unseres Erachtens zielführend, wenn beispielsweise eine Aufteilung des investierten Kapitals (Eigenkapital und Fremdkapital) auf Basis der vorhandenen Buchwerte über das Portfolio verteilt würde – wie so auch im Modell vorgesehen.

Weiter könnte aus der strikten Anwendung der Kostenmiete gemäss BWO unter gewissen Umständen eine Verzerrung des Mietmarkts resultieren: An schlechten Lagen müsste der (Kosten-) Mietzins allenfalls aufgrund der tatsächlichen Kosten angehoben werden, was zu Leerständen führen könnte. Auf der anderen Seite würde eine zu tiefe Miete an guten Lagen einen grossen Ansturm von Mietinteressenten nach sich ziehen, welcher kaum zu bewältigen wäre. Hier müsste es seitens Baugenossenschaft auch möglich sein, die im entstehenden Kosten mit einem qualitativen Schlüssel in einem gewissen Mass innerhalb des Gesamtportfolios zu verteilen, um ein faires und nachhaltiges Angebot an adäquatem Wohnraum an verschiedenen Lagen sicherzustellen. Es gilt in diesem Zusammenhang aber auch stets berücksichtigen, dass neben einer Kostenmiete nach dem Modell die Marktmiete immer die absolute Obergrenze des möglichen Mietzinses darstellt. Diese Obergrenze kann auch bei potenziell höher ausfallenden bzw. vom Wohnbauträger ausgewiesenen Kosten nicht überschritten werden, ohne Leerstände zu riskieren.

Ein weiteres Szenario, welches diesen Ansatz unterstützt, ist, dass wenn eine Liegenschaft, die sich bereits seit Jahrzehnten im Eigentum der betreffenden Wohnbaugenossenschaft befindet, mit einer im Rahmen einer Neubebauung gekauften Liegenschaft verglichen wird, ganz unterschiedliche Kosten resultieren. Dies auch bei einem Neubau bzw. Erneuerungsbau, da die (historischen) Landkosten beim Bestand viel geringer ausfallen als bei Neuakquisitionen. Die zukünftigen Mieter interessiert es jedoch nicht, wie sich die konkrete Ausgangslage der Wohnbaugenossenschaft für die betreffenden Liegenschaften präsentiert. Wünschenswert wäre auch hier eine Lösung im Sinne einer möglichen Überbauungs- bzw. Portfoliosicht, wie vorgängig beschrieben.

7. Stetige Optimierung des Modells aufgrund der Erfahrungen aus der Praxis

Wie bereits einleitend festgehalten, begrüsst WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften die Einführung eines möglichst schweizweit gültigen und einheitlichen Modells der Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen. Der Verband unterstützt das BWO gerne auch künftig bei den entsprechenden Bestrebungen. Wichtig ist, dass das Modell in der praktischen Anwendung kritisch hinterfragt und aufgrund der Erfahrungen stetig optimiert und ggf. angepasst werden kann.

Auch ist es nach Ansicht des Verbandes wichtig, dass neben dem eigentlichen Modell im Sinne eines Mietzinsberechnungstools, auch entsprechende Wegleitungen, Leiffäden, Musterdokumente und ähnliches erarbeitet und den Wohnbauträgern zur Verfügung gestellt werden.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

WOHNEN SCHWEIZ-
Verband der Baugenossenschaften



Daniel Burri
Präsident



Adrian Achermann
Geschäftsführer