

# Hohe regionale Unterschiede zwischen Kosten- und Angebotsmiete

Vor einigen Monaten durfte Wüest Partner im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) prüfen, ob Mieten nach dem neu angedachten Kostenmietmodell tatsächlich günstiger ausfallen als Angebotsmieten, welche einer gewissen Marktlogik folgen. Die Kurzantwort: Ja, es bestehen aber erhebliche regionale Unterschiede.

Bei Liegenschaften von gemeinnützigen Wohnbauträgern, welche mittels indirekter Förderhilfen gem. Art. 34 Wohnraumförderungsgesetz des Bundes unterstützt werden, kommt das Prinzip der Kostenmiete zur Anwendung. Das BWO beabsichtigt nun, im Sinne einer vereinfachten und praxisnahen Handhabung des Begriffs Kostenmiete ein Kostenmietmodell zu implementieren, welches die Anrechenbarkeit der Finanzierungs- und Baurechtszinskosten festlegt sowie die anrechenbaren Betriebskosten mittels Pauschalzuschlägen regelt. Wüest Partner durfte darauf aufbauend untersuchen,

ob mit den so hergeleiteten Kostenmieten gegenüber Marktmieten (Angebotsmieten) auch tatsächlich Vorteile erzielt werden können.

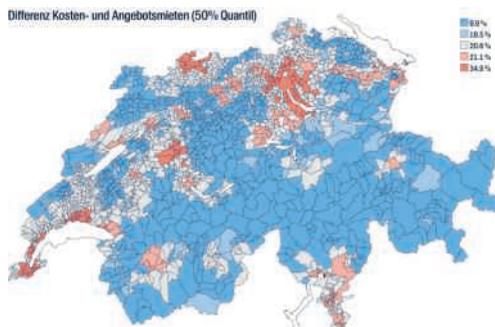
## In ländlichen Regionen ist die Differenz kleiner als in den Städten

Wenig überraschend bestehen in städtischen Gebieten wie Zürich, Genf, Lausanne, Basel oder Bern erhebliche Differenzen zwischen Kosten- und Angebotsmieten, im Median beträgt die Differenz 34,9 Prozent. Diese Differenz verringert sich aber mit Blick auf ländliche Regionen massiv und fällt unter 10 Prozent. Ein Grund für die starken regionalen Unterschiede dürfte die hohe Nachfrage nach Wohnungen in städtischen Gebieten sein. Durch das begrenzte Angebot an Wohnungen können kommerzielle Vermieter entsprechend höhere Mieten verlangen. In ländlichen Regionen hingegen können auch kommerzielle Vermieter nur geringfügig über den Gestehungskosten ausfallende Mieten verlangen.

effektiv anfallenden Kosten verrechnet werden und kein Druck zur Erzielung einer bestimmten Rendite besteht, fallen die Mieten tiefer aus. Dieser Vorteil zeigt sich aktuell primär in Städten sowie in stadtnahen Gebieten.

Die Anwendung des Modells Kostenmiete und der damit einhergehende Verzicht auf marktübliche Renditen ist aber nicht der einzige Weg, preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Auch mit der Abgabe von preiswertem Land – beispielsweise durch die öffentliche Hand an einen gemeinnützigen Wohnbauträger –, der kostenbewussten Bebauung eines Grundstücks, der bewussten Einschränkung von Grösse und Ausbaustandard einzelner Wohneinheiten und mit einer optimierten Refinanzierung lassen sich Mieten im Sinne der Preisgünstigkeit positiv beeinflussen. Sei dies durch gemeinnützige oder kommerzielle Wohnbauträger.

*Dr. Bernhard Eicher, Director Bern/  
Franziska Ritter, Senior Consultant Valuation Bern*



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

## Kostenmiete als Weg zu mehr preisgünstigem Wohnraum

Mit dem Kostenmietmodell wird von der Marktdynamik losgelöst, tendenziell preisgünstiger Wohnraum geschaffen. Dadurch, dass nur die



Link zur Studie:  
[www.bwo.admin.ch/de/publication?id=XmDmRSf9PzNR](http://www.bwo.admin.ch/de/publication?id=XmDmRSf9PzNR)

Dieser Beitrag stammt von Dr. Bernhard Eicher und Franziska Ritter, Wüest Partner, Niederlassung Bern. Im Rahmen des Immo-Monitorings veröffentlicht Wüest Partner viermal jährlich aktuelle Einschätzungen zu allen wesentlichen Entwicklungen der Schweizer Bau- und Immobilienmärkte (kostenpflichtig).



*Dr. Bernhard Eicher*



*Franziska Ritter*



Wüest Partner ist Goldpartner von WOHNEN SCHWEIZ und informiert in jeder Ausgabe des Magazins WOHNEN SCHWEIZ über aktuelle Immobilienentwicklungen.

<http://wuestpartner.com/immo-monitoring>

## Résumé

Une étude de Wüest Partner le montre: Le nouveau modèle de loyer basé sur les coûts de la Confédération conduit à des loyers plus avantageux que les loyers proposés sur le marché – en particulier dans les villes. À Zurich, Genève ou Bâle, la différence est d'environ 35%, alors qu'elle est inférieure à 10% dans les zones rurales. Les loyers basés sur les coûts créent des logements à prix avantageux, découplés de la pression des rendements et de la dynamique du marché.