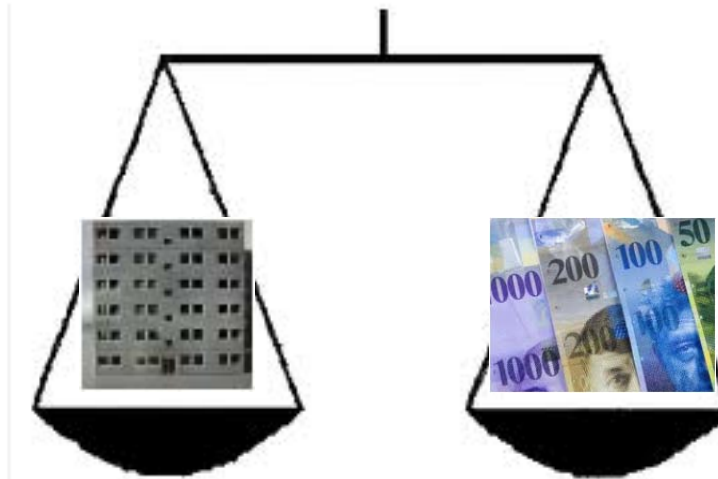




# Erfolgsrezept Kostenmiete



**5. Forum der Schweizer  
Wohnbaugenossenschaften  
27. September 2013**

**Cipriano Alvarez, Rechtsanwalt  
Leiter Recht BWO**



# Übersicht

1. Kostenmiete nach OR und WFG
  - 1.1 Kostenmiete nach OR
  - 1.1 Kostenmiete nach VMWG
  - 1.1 Spezialität: Reine Kostenmiete
  - 1.2 Kostenmiete nach WFG
  - 1.2 Art. 8 WFV
  - 1.2 Mietzinskontrolle
2. Referenzzinssatz
3. Ergebnis



# 1.1 Kostenmiete nach OR

## **Art. 269 A.** Missbräuchliche Mietzinse, I. Regel

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.



# 1.1 Kostenmiete nach OR

## **Art. 269a** II. Ausnahmen

Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie insbesondere:

- b. durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- c. bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
- d. lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dienen, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewahrt wurde, und in einem dem Mieter im Voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
- e. lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;



# 1.1 Kostenmiete nach VMWG

- **Art. 12** Kostensteigerungen
- **Art. 12a** Referenzzinssatz für Hypotheken
- **Art. 13** Hypothekarzinse
- **Art. 14** Mehrleistungen des Vermieters
- **Art. 16** Teuerungsausgleich



# 1.1 Spezialität: Reine Kostenmiete

**Art. 13** VMWG Hypothekarzins

(Art. 269a Bst. b OR)

3 Wird unter Verzicht auf Quartierüblichkeit und Teuerungsausgleich dauernd mit der reinen Kostenmiete gerechnet, so kann der Mietzins bei Hypothekarzinserhöhungen im Umfang der Mehrbelastung für das gesamte investierte Kapital erhöht werden.



# 1.1 Spezialität: Reine Kostenmiete

- Verzicht auf:
  - Orts- und Quartierüblichkeit
  - Teuerungsausgleich
- Dauernd
- Hypothekarzinserrhöhung
  - Mehrbelastung infolge von höheren Zinsen für das gesamte investierte Kapital
  - vollumfängliche Überwälzung auf Mietzinse



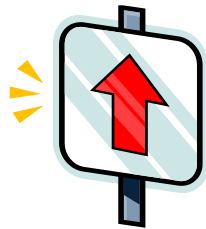
# 1.2 Kostenmiete nach WFG

**Botschaft** über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 27. Februar 2002 (Bundesblatt 2002 S. 2850):

Orientierung an der Kostenmiete

>>>> Grundstock von preisgünstigen Wohnungen

>>>> dämpfender Einfluss auf die Entwicklung des allgemeinen Mietzinsniveaus



Ziel:

Stärkung der Rolle des gemeinnützigen Wohnungsbaus





# 1.2 Kostenmiete nach WFG

Anknüpfungspunkte:

- Fonds- de-Roulement-Darlehen
- Darlehen der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbau-träger EGW

und

Vereinbarung zwischen der Wohnbaugenossenschaft und dem BWO



# 1.2 Kostenmiete nach WFG

**Art. 12 Abs. 3 lit. b** Wohnraumförderungsgesetz (WFG;  
SR 842)

Der Bundesrat bestimmt:

b. die anrechenbaren Liegenschaftskosten;





# 1.2 Artikel 8 WFV

## **Art. 8** Anrechenbare Liegenschaftskosten

Wohnraumförderungsverordnung (WFV; SR 842.1)

1 Als Liegenschaftskosten werden berücksichtigt:

- 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.



## 1.2 Artikel 8 WFV

### **Art. 8** Anrechenbare Liegenschaftskosten

1 Als Liegenschaftskosten werden berücksichtigt:

**a. Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital;**

2 Das investierte Eigenkapital darf höchstens zum Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang verzinst werden.



# 1.2 Artikel 8 WFV

## Art. 8 Anrechenbare Liegenschaftskosten

1 Als Liegenschaftskosten werden berücksichtigt:

**a. Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital;**

3 Für den Anteil des Fremdkapitals, der über 65 Prozent der Anlagekosten liegt, kann ein höherer Zinssatz geltend gemacht werden; die Differenz zum Zinssatz auf dem Anteil unter 65 Prozent darf jedoch höchstens 3/4 Prozent betragen.

- Zweck: Unterschied der Zinssätze der 1. und 2. Hypothek in einem engen Rahmen behalten.



## 1.2 Artikel 8 WFV

### **Art. 8** Anrechenbare Liegenschaftskosten

1 Als Liegenschaftskosten werden berücksichtigt:

**b. Baurechtszins;**

4 Der Baurechtszins darf in der Regel den Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang nicht überschreiten.



## 1.2 Artikel 8 WFV

### **Art. 8** Anrechenbare Liegenschaftskosten

1 Als Liegenschaftskosten werden berücksichtigt:

**c. Amortisationen;**

5 Die Amortisation ist so festzulegen, dass während der Dauer der Bundeshilfe mindestens zwei Drittel des Darlehens und höchstens 30 Prozent der Anlagekosten zurückbezahlt werden können.



## 1.2 Artikel 8 WFV

### Art. 8 Anrechenbare Liegenschaftskosten

1 Als Liegenschaftskosten werden berücksichtigt:

- d. Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds;**
- e. Verwaltungskosten;**
- f. Risikozuschlag;**
- g. mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben.**

6 Für die Kosten nach Absatz 1 Buchstaben d-g kann eine Pauschale angerechnet werden. Das WBF legt die Pauschale fest.





## 1.2 Artikel 8 WFV

**Verordnung** des WBF über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten vom 27. Januar 2004 (SR 842.11)

### **Art. 2** Anrechenbare Liegenschaftskosten

Für Neubauten und umfassende Erneuerungen mit wesentlichen Grundrissveränderungen werden folgende **Pauschalen** festgelegt:

- a. 0,9 Prozent der Anlagekosten für Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds, für den Risikozuschlag sowie für die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben;
- b. 4 Prozent des nicht verbilligten Nettomietzinses für die Verwaltungskosten.



## 1.2 Artikel 8 WFV

7 Die Eigentümerinnen oder Eigentümer sowie die Baurechtsberechtigten sorgen für eine bestimmungsgemässe Verwendung der für den Unterhalt und die Erneuerung bestimmten Mittel und erteilen dem Bundesamt oder den von ihm betrauten Stellen die entsprechenden Auskünfte.



# 1.2 Mietzinskontrolle

## Art. 54 Abs. 1 und 2 WFG

1 Während der Dauer der Bundeshilfe kontrolliert das Bundesamt die Mietzinse in den nach dem 2. Abschnitt geförderten Liegenschaften.

2 Die Mieterschaft kann jederzeit eine Überprüfung beantragen. Das Bundesamt versucht, unter den Parteien eine Einigung herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so erlässt das Bundesamt eine Verfügung.

- Keine vorgängige Genehmigung.



## 1.2 Mietzinskontrolle

- Rechtsweg nach der Verfügung durch das **BWO**:
  - Beschwerde an das **Bundesverwaltungsgericht** (Art. 31 ff. Verwaltungsgerichtsgesetz; SR 173.32; Art. 5 Verwaltungsverfahrensgesetz; SR 172.021)
  - Weiter: Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das **Bundesgericht** (Art. 82 ff. Bundesgerichtsgesetz; SR 173.110)





## 2. Referenzzinssatz

**Artikel 12a** Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 221.213.11)

1 Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinsatzes gilt ein Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen und wird durch kaufmännische Rundung in Viertelprozenten festgesetzt.

2 Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) gibt den Referenzzinssatz vierteljährlich bekannt.



## 2. Referenzzinssatz

### Artikel 12a VMWG

3 Das WBF kann für den technischen Vollzug der Datenerhebung und die Berechnung des Durchschnittzinssatzes für inländische Hypothekarforderungen Dritte beiziehen.

4 Es erlässt Bestimmungen über die technische Definition, Erhebung und Veröffentlichung des Durchschnittzinssatzes für inländische Hypothekarforderungen gemäss Absatz 1. Die Banken müssen dem WBF die notwendigen Daten melden.



## 2. Referenzzinssatz

- [www.referenzzinssatz.admin.ch](http://www.referenzzinssatz.admin.ch)
- [www.tauxdereference.admin.ch](http://www.tauxdereference.admin.ch)
- [www.tassodiriferimento.admin.ch](http://www.tassodiriferimento.admin.ch)

**Aktueller Referenzzinssatz: 2%**  
gültig seit 03.09.2013

**(Referenzzinssatz: 2,25 %)**  
(gültig bis 02.09.2013)



# 3. Ergebnis

- Schlussbetrachtungen
- Fragen?
- [www.bwo.admin.ch/](http://www.bwo.admin.ch/)





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit.  
Merci de votre  
attention.**

