

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 99 (2024)

Heft: 6: Aussenraum ; Alterswohnen

Artikel: Zürcher Kostenmietmodell in Schieflage?

Autor: Gerber, Lea

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1090305>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 22.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Viele Wohnbaugenossenschaften im Raum Zürich haben in den letzten Monaten die Mietzinse angehoben. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ, im Bild ein Wohnhaus an der Mutschellenstrasse) hat ihre Beweggründe dabei gut und verständlich kommuniziert.

Mietzinsaufschläge bei Wohnbaugenossenschaften

Zürcher Kostenmietmodell in Schieflage?

Bislang galt das Zürcher Kostenmietmodell als Richtschnur. Nun erlaubt es Wohnbaugenossenschaften teils massive Mietzinsaufschläge. Warum ist das so? Welche Kosten sind für sie tatsächlich gestiegen? Und welchen Spielraum haben sie? Eine Spurensuche.

Von Lea Gerber

Im letzten Dezember sorgte in Zürich eine Genossenschaft für Schlagzeilen, die ihren Bewohner:innen je nach Siedlung zum Teil Mietzinserhöhungen von bis zu dreissig Prozent bekannt gegeben hatte. Auch viele Bewohnerinnen und Bewohner anderer Genossenschaften bekamen in den letzten Monaten Post: Auch ihnen wurde eine Mietzinserhöhung angekündigt, jedoch in den meisten Fällen eine deutlich geringere; massive Erhöhungen blieben die absolute Ausnahme. Dass im Raum Zürich aktuell bei vielen Genossenschaften die Mietzinse angehoben werden, hat mit einer regionalen Besonderheit zu tun: dem Zürcher Kostenmietmodell.

Die meisten Genossenschaften mit Sitz in Zürich wenden bei der Mietzinsgestaltung das Zürcher Kostenmietmodell an, nach den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung beziehungsweise des städtischen Mietzinsreglements (siehe *Wohnen* 5/2023). Im Zürcher Modell setzt sich die Kostenmiete aus zwei Komponenten zusammen: aus einem Finanzierungsanteil und einem Betriebsanteil. Grundlage für die Finanzierungskosten sind die Anlagekosten, die die Genossenschaft für Land, Gebäude sowie wertvermehrende Investitionen aufgewendet hat. Diese werden mit dem Referenzzinssatz multipliziert. Zu den Betriebskosten zählen neben Abgaben und

Versicherungsprämien die laufenden Unterhaltskosten, Rückstellungen in den Erneuerungsfonds sowie Abschreibungen und Verwaltungskosten. Für die Berechnung dieser Kosten wird der Gebäudeversicherungswert, der von der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Zürich festgelegt wird, mit der Betriebsquote von 3,25 Prozent multipliziert (siehe Grafik).

Eine Veränderung des Referenzzinssatzes oder des Gebäudeversicherungswerts kann in diesem Modell zu Veränderungen bei der maximal zulässigen Mietzinssumme führen. Der Referenzzinssatz sank in den letzten zehn Jahren von 2 Prozent kontinuierlich auf 1,25 Prozent im Jahr 2020 und stieg dann inner-

halb des zweiten Halbjahrs 2023 abrupt wieder auf 1,75 Prozent. Die Gebäudeversicherungswerte waren jahrelang gleichgeblieben. Wegen der hohen Bauteuerung stiegen sie jedoch per Januar 2023 um rund 10 Prozent und per Januar 2024 erneut um rund 5 Prozent an. Die Kombination von zweimal steigenden Referenzzinssätzen und zweimal steigenden Gebäudeversicherungswerten führte innerhalb einer sehr kurzen Zeit zu einer starken Erhöhung der maximal zulässigen Mietzinssumme, oftmals in der Größenordnung von 20 Prozent.

Fachstelle bekommt viele Anfragen

«Für Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaftswohnungen, die plötzlich mehr Miete bezahlen müssen, obwohl an ihrer Liegenschaft nichts gemacht wurde, ist das nicht einfach zu verstehen», sagt Karin Vasella, Leiterin der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich. Die Fachstelle hat in den letzten Monaten sehr viele telefonische Anfragen von Genossenschafter:innen bekommen, die wissen wollten, ob ihre Mietzinserhöhung rechtmässig ist. «Da müssen wir dann erklären, wieso bei der Berechnung der Mietzinse etwa der Gebäudeversicherungswert herangezogen wird und einen Ausschlag macht.»

Doch welche Kosten sind bei den Genossenschaften tatsächlich gestiegen? Bei den Finanzierungskosten kommt es darauf an, ob eine Genossenschaft in den letzten zwei Jahren eine neue Hypothek abschliessen musste oder kurz davorsteht. Die Zinsen für die neue Hypothek liegen in der Regel über den vorherigen Konditionen – zum Teil auch deutlich über dem Referenzzinssatz. Diese insgesamt höheren Finanzierungskosten muss die Genossenschaft auf die Mieten abwälzen können; ansonsten läuft sie Gefahr, nicht mehr kostendeckend vermieten zu können.

Betrachtet man die Betriebskosten, so steigen etwa die Verwaltungskosten, zum Beispiel, weil die Genossenschaft wegen der Teuerung auch höhere Löhne zahlt. Noch viel mehr ins Gewicht fallen jedoch der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen sowie die Rückstellungen beziehungsweise Einlagen in den Erneuerungsfonds. Beide gehen auf die hohe Bau teuerung von rund 15 Prozent zurück. Steigen die Baukosten, werden auch künftige Sanierungen teurer, weshalb es mehr Rückstellungen braucht.

Gebäudeversicherungswert: Krücke?

«Der Gebäudeversicherungswert als Grundlage für die Betriebskosten bildet diesen Sachverhalt grundsätzlich ab, weil die Gebäudeversicherung im Schadensfall die Wiederherstellung von Gebäudeteilen oder ganzen Gebäuden vergütet», erklärt Gian-Marco Huber, Leiter Finanzen beim Dachverband Wohnbau-Genossenschaften Schweiz. Trotzdem findet er, dass der Gebäudeversicherungswert in der aktuellen Situation im Zürcher Kostenmietmodell zu fest zu Buche schlägt. «Die Zürcher Kostenmietformel ist unter den aktuellen Vorzeichen – gestiegener Referenzzinssatz, gestiegene Gebäudeversicherungswerte – etwas ins Ungleichgewicht gefallen», so Huber. «Die Abschreibungen sollten eigentlich nicht nach dieser Logik berechnet werden, da sie auf dem Anlagewert basieren.» Diese Einschätzung teilt auch Richard Fiereder, Leiter der Fachstelle Wohnbauförderung beim Kanton Zürich. «Wir machen uns seit längerem Gedanken, wie die Bindung an den Gebäudeversicherungswert aufgebrochen werden könnte. Die Krux ist, dass das Modell weiterhin einfach bleibt.»

Auch Karin Vasella ist nicht sehr glücklich mit dem Gebäudeversicherungswert für die Berechnung der Betriebskosten. «Er ist eine Art Krücke, ein Hilfsmittel», sagt sie. Über die letzten dreissig Jahre sei er jedoch insgesamt ein passables Instrument gewesen. Sowieso sei der grosse Vorteil am Zürcher Kostenmietmodell dessen Einfachheit.

Auch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) wird sich bei seinem Kostenmietmodell für vom Bund geförderte Wohnungen voraussichtlich auf den Gebäudeversicherungswert abstützen. Eine Arbeitsgruppe hat über mehrere Jahre nach Alternativen zum Gebäudeversicherungswert bei der Berechnung der Betriebskosten gesucht. «Wir haben jedoch keine passable Alternative gefunden, die das BWO akzeptiert hätte», berichtet Peter Schmid, Vorstandsmitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Experte in Sachen Kostenmiete. Das Kostenmietmodell des BWO ist aktuell noch in Erarbeitung.

Primat der kostendeckenden Miete

«Das Zürcher Kostenmietmodell gibt mit der maximal zulässigen Mietzinssumme den Rahmen vor. Zu überlegen, wie viel braucht man, wann und um wie viel erhöht man die Mieten,

Zürcher Kostenmietmodell

Die maximal zulässige Mietzinssumme im Zürcher Kostenmietmodell berechnet sich folgendermassen:

$$\underbrace{\text{Anlagekosten} \times \text{Referenzzinssatz} + \text{Gebäudeversicherungswert} \times \text{Betriebsquote}}_{\text{Finanzierungskosten}} + \underbrace{\text{maximal zulässige Mietzinssumme}}_{\text{Betriebs- und Verwaltungskosten}}$$

Bei Mietzinsanfechtungen sind die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen bzw. die kantonale Fachstelle Wohnbauförderung zuständig. Voraussetzung dafür ist eine Förderung der öffentlichen Hand, und die Mietzinse müssen durch eine Behörde kontrolliert werden.

ist Aufgabe des Vorstands. Hier gibt es viele Spielarten, dies umzusetzen», findet Fiereder von der kantonalen Fachstelle. «Oberstes Prinzip für die Genossenschaften ist, die Wohnungen zu den Selbstkosten zu vermieten», bestätigt auch Vasella. Dazu sei es essenziell, dass die Verantwortlichen die finanzielle Situation ihrer Genossenschaft gut kennen und regelmässig analysieren. «Die Idee ist nicht, dass sie blind das System anwenden, sondern dass sie sich die Frage stellen: Was sind unsere Selbstkosten, wie viel müssen wir decken?»

Das haben die allermeisten Genossenschaften auch so gemacht. Wirkung gezeigt hat wohl auch ein Rundschreiben des Regionalverbands Zürich vom vergangenen Dezember. Darin forderte dieser seine Mitglieder auf, die Mieten nur so weit zu erhöhen, wie es aus betriebswirtschaftlicher Sicht geboten ist. «Ein grosser Teil der Genossenschaften hat ihre Mieten bislang um sieben bis zwölf Prozent erhöht», schätzt Vasella. Über genauere Zahlen verfügt die Fachstelle Gemeinnützige Wohnen nicht. Die Zürcher Genossenschaften sind verpflichtet, ihr sämtliche Mietzinsveränderungen mitzuteilen. «Einige Genossenschaften fragen bei uns an, ob sie die maximale Mietzinserhöhung ausschöpfen dürfen, entscheiden sich dann aber nachher, gestaffelt vorzugehen und vorerst weniger zu erhöhen.»

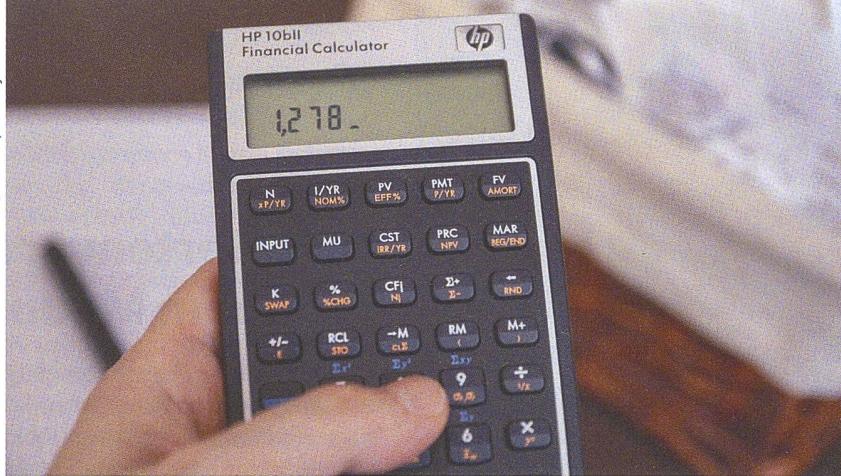
Stresstest für Mietzinsmodell

Die Kombination von zweimal steigenden Referenzzinssätzen und zweimal steigenden Gebäudeversicherungswerten erlaubt zum Teil Mietzinserhöhungen von über 20 Prozent. Da stellt sich bei einigen Branchenleuten die Frage, ob sich das Zürcher Modell überholt hat. Fiereder spricht von «Härtetest» und meint, im jetzigen Szenario wären die Schwachstellen des Modells sichtbar geworden. Fachstellenleiterin Karin Vasella relativiert; man solle das Kind nicht mit dem Bade ausschütten, sagt sie. Denkbar seien jedoch Anpassungen am Mietzinsreglement, zum Beispiel eine Pflicht zur Staffelung bei Mietzinserhöhungen, wie das heute schon bei den Mietzinsumlegungen innerhalb einer Siedlung der Fall sei. Dazu will die Stadt aber erst analysieren, wie die Genossenschaften mit dem grossen Spielraum für Mietzinsanpassungen effektiv umgegangen sind. Aktuell ist die städtische Fachstelle daran, Erläuterungen zur Kostenmiete auf der städtischen Website aufzuschalten.

Auch die kantonale Fachstelle zeigt sich offen für Gespräche. Gian-Marco Huber und Peter Schmid denken jedoch, dass das Modell mittelfristig von selbst wieder in die Balance kommt, wenn sich die Differenz zwischen der allgemeinen Teuerung und der Bauteuerung wieder verkleinert.

So wichtig es für Wohnbaugenossenschaften auch ist, preisgünstige Mieten anzubieten, darf doch nicht ausser Acht gelassen werden,

Bild: Michael Jarmoluk/Pixabay



Viele Genossenschafter:innen fragen sich, ob die Mietzinserhöhung rechtmässig ist. Die Fachstelle Gemeinnützige Wohnen der Stadt Zürich hat dazu viele Anfragen bekommen.

dass sie die Mieten nicht zu knapp berechnen sollten. «Es braucht etwas Luft in der Kostenmiete, damit sich die Genossenschaften weiterentwickeln und wachsen können», sagt Schmid. «Die Vorstände sind gefordert, ein Gleichgewicht zu finden zwischen günstigen Mieten und einer langfristig gesunden Genossenschaft.» Was den Genossenschaften bisher etwas Luft verschafft hat, ist, dass im Zürcher Modell die gesamten Anlagekosten zum Referenzzinssatz verzinst werden können. Mit den gestiegenen Hypothekarzinsen wird das zunehmend schwieriger. Auch Vasella geht mit Schmid einig: «Es braucht etwas Luft im Modell, damit kleine Veränderungen bei den Kosten eine Genossenschaft nicht gleich in Schieflage bringen können.»

Lehren aus den letzten Monaten

«Entscheidend ist ja, dass bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern niemand Gewinne abschöpft. Allfällige Überschüsse bleiben im System», sagt Schmid. Das müsse immer wieder transparent aufgezeigt werden. «In den letzten Monaten waren Transparenz und eine verständliche Kommunikation gegenüber den Bewohnerinnen und Bewohnern besonders wichtig», findet auch Vasella. Fiereder sieht bei der Kommunikation noch Verbesserungsmöglichkeiten. «Es muss so kommuniziert werden, dass auch Nicht-Fachleute verstehen, was auf sie zukommt.» Vasella rät den Genossenschaften zudem, die Fachstelle Gemeinnützige Wohnen frühzeitig zu kontaktieren. Es sei immer besser, wenn sie die Mietzinserhöhungen schon prüfen konnte, bevor das Schreiben an die Bewohner:innen rausgeht. Die Fachstelle steht auch beratend zur Seite. Die zitierten Fachleute empfehlen einhellig, betriebswirtschaftlich nötige Mietzinserhöhungen nicht auf die lange Bank zu schieben. Damit könne verhindert werden, dass die Mieten bei weiteren makroökonomischen Veränderungen plötzlich sehr stark angehoben werden müssen. Vorerst sieht es nicht danach aus, dass der Referenzzinssatz in diesem Jahr noch einmal steigen wird. Aber Prognosen sind eben nur Prognosen. ■