Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 95 (2020)

Heft: 4: Renovation

Artikel: Klarheit schaffen

Autor: Thalmann, Philippe

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-919741

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: 15.07.2025

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

Bild: Archiv *Wohnen*

Der Mietzins allein sagt nichts über die Preisgünstigkeit einer Wohnung aus, er muss immer in Bezug zu einer Referenzgrösse beurteilt werden.

Ein neuer Leitfaden regelt die Terminologie für preisgünstige Mietwohnungen

Klarheit schaffen

Im Jahr 2017 initiierte die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen (EKW) ein Glossar des Wohnungsbaus im Bereich bezahlbare Mieten. Es kam allerdings nie zustande, zu gross waren die Differenzen bei den einzelnen Begriffen. An seine Stelle tritt nun ein Onlineleitfaden, der unterschiedliche Meinungen zum preisgünstigen Mietwohnungsbau aufzeigt und präzise Definitionen vorschlägt.

Von Philippe Thalmann*

Ursprünglich beabsichtigte die Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen (EKW), ein einheitliches Vokabular und klare Definitionen für Begriffe festzulegen, die derzeit für eine bestimmte Kategorie von Wohnungen verwendet werden: «preisgünstig», «bezahlbar», «nicht gewinnorientiert», «erschwinglich» usw. Dieses Ziel wurde aufgegeben, da dieselben Begriffe von verschiedenen Autoren und in verschiedenen Rechtstexten zu unterschiedlich verwendet werden. Strenge Definitionen hätten im Widerspruch zur Praxis gestanden.

Der Schreibende hat deshalb aus eigener Initiative und mit Unterstützung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) sein Mandat bei der EKW verlängert und einen Leitfaden erarbeitet, der die Überlegungen, die hinter diesen Begriffen stehen, organisiert und erklärt. Er stellt verschiedene Definitionsvarianten für die Wohnungskategorie vor, um die es hier geht. Aus diesem Grund sieht sich das Dokument, das seit letztem Herbst online verfügbar ist, als «Guide» oder eben Leitfaden. Hauptadressaten sind einerseits politische Organe, die ein Gesetz oder ein Programm für die Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen entwerfen möchten, und anderseits Behörden, die das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen beurteilen wollen.

Wichtig ist, dass man genau versteht und definiert, welche Wohnungskategorie man meint. Wie man sie letztlich benennt, ist zweitrangig. Wir verwenden deshalb für alle Ausprägungen undifferenziert den Terminus «preisgünstig». Ein preisgünstiger Mietzins kann nie als absolute Grösse definiert werden, sondern nur in Bezug auf eine Referenzgrösse. Grundsätzlich lassen sich folgende Referenzen heranziehen:

- die Mieten von anderen Wohnungen,
- die Kosten, die dem oder den Eigentümer/n erwachsen,

- die Miete, die eine bestimmte Mieterschaft bezahlen kann.

Vergleich mit anderen Wohnungen

Man kann festlegen, dass ein Mietzins preisgünstig ist, wenn er tiefer ist als derjenige anderer Wohnungen. Am einfachsten lässt sich dies überprüfen, indem die Miete in der Verteilung aller Mieten auf dem Vergleichsmarkt (zum Beispiel in der Gemeinde) positioniert wird. Nehmen wir an, 18 Prozent der Mieten sind tiefer als diejenige unserer Wohnung, und 82 Prozent sind höher. Ist unsere Wohnung damit preisgünstig? Dies kann man nur beantworten, wenn man eine Grenze festlegt. Definiert man zum Beispiel die tiefsten 20 Prozent aller Mieten als preisgünstig, dann gehört unsere Wohnung dazu. Bei 10 Prozent dagegen nicht.

Es könnte allerdings sein, dass die Wohnungen mit tiefen Mieten ganz einfach klein oder schlecht gelegen sind. Will man verhindern, dass nur solche Wohnungen als preisgünstig gelten, muss man die Qualität in die Analyse mit einbeziehen. Ein erster Schritt wäre hier, den Wohnungsbestand nach Grösse einzuteilen. Ein Mietzins wäre also beispielsweise preisgünstig, wenn er zu den 20 Prozent tiefsten in seiner Grössenklasse gehört.

Auf diese Weise kann man die Kategorie von Wohnungen genau definieren, um beispielsweise die Frage zu beantworten, wie viele Wohnungen in einem Kanton preisgünstig sind. Beispiel: «Die preisgünstigen Mieten sind nicht höher als 60 Prozent des Medians der Mietverteilung im Kanton von Wohnungen mit der gleichen Zimmerzahl.» Die geografische Verteilung (Kanton), die Schwelle (60 Prozent), die Referenz (Median der Mietverteilung) und der Indikator für die Qualität (Anzahl Zimmer) können selbstverständlich verändert werden.

Vergleich mit den Kosten

Man kann festlegen, dass ein Mietzins preisgünstig ist, wenn damit gerade die Kosten des Besitzers gedeckt werden können. Weiter gilt es zu präzisieren, welche Kosten welchen Besitzers herangezogen werden. Um es einfach zu halten, sollte die Miete die Verwaltungskosten, die Zinsen für die Darlehen und die Kosten des Eigenkapitals des Besitzers umfassen. Diese letzte Kategorie erfordert besondere Aufmerksamkeit. Es gilt genau zu definieren, welche Rendite man akzeptiert. Doch die anderen Kostenarten sind auch problematisch. Wie vorgehen mit denjenigen Eigentümern, die ihre Kosten nicht im Griff haben? Oder solchen, die von Subventionen profitieren oder die auf einen Gewinn verzichten?

Häufig findet sich der Begriff «Kostenmiete», wenn es um preisgünstige Mieten geht. Dabei handelt es ich um einen Mietzins, der genau definierte Kosten deckt, die dem Eigentümer der Liegenschaft erwachsen, und ihm erlaubt, eine als angemessen beurteilte Rendite auf seinem Eigenkapital zu erzielen. Kostenmiete bedeutet aber nicht unbedingt billig, können die Kosten doch hoch sein. Sie ist allerdings typischerweise tiefer als der Mietzins, den der Eigentümer erzielen könnte, wenn er vom Wohnungsmangel profitieren würde. Anderseits kann die Marktmiete bei Wohnungsüberfluss unter die Kostenmiete fallen.

All dies gilt es zu bedenken, wenn man den Bestand an preisgünstigen Wohnungen über die Kosten definieren will. Deshalb könnte man in einem kommunalen Reglement folgenden Passus finden: «Die Gemeinde reserviert diese Grundstücke für den Bau preisgünstiger Wohnungen. Ein preisgünstiger Mietzins erlaubt es dem Eigentümer, seine Ausgaben, entsprechend dem üblichen Niveau, zu decken und auf seinem Eigenkapital eine Rendite zu erzielen, die den durchschnittlichen hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen der letzten fünf Jahre vor der Erstvermietung um nicht mehr als ein Prozent übersteigt.»

Hier muss auf den Sonderfall der gemeinnützigen Eigentümer eingegangen werden. Per Definition verzichten sie darauf, von der Marktsituation zu profitieren, um ihren Gewinn zu maximieren. Wenn dies genügt, um preisgünstige Wohnungen zu definieren, könnte man daraus ableiten, dass all jene Wohnungen, die gemeinnützigen Bauträgern gehören, zu diesem Segment zählen – unter der Bedingung, dass diese Eigenschaft des Besitzers geprüft und offiziell anerkannt werden kann.

Vergleich mit dem Einkommen

Man kann festlegen, dass ein Mietzins preisgünstig ist, wenn er einen bestimmten Anteil des Einkommens nicht übersteigt. Welcher Anteil welchen Einkommens? Stellt man auf das Einkommen der Bewohner ab, würden fast alle Wohnungen, die von Menschen mit höheren Einkommen belegt sind, als preisgünstig gelten! Man wird deshalb eher ein Zielpublikum (Studierende, Betagte, die «Mittelklasse», bescheidene Haushalteinkommen usw.) und ein Referenzeinkommen für diese Bevölkerungsschicht definieren (zum Beispiel der Medianwert des Bruttoeinkommens). Anschliessend muss man eine Belastungsgrenze für die Wohnkosten bestimmen, also die Relation zwischen dem Mietzins und diesem Referenzeinkommen. So könnte man diese Art von Definition für preisgünstige Wohnungen erhalten: «Ein preisgünstiger Mietzins für eine Ein- oder eine Zweizimmerwohnung ist nicht höher als 20 Prozent von 60 Prozent des steuerbaren Medianeinkommens eines Alleinlebenden.»

Bei den Haushalten mit schwachem Einkommen ist es schwierig, eine Belastungsgrenze zu definieren. Es ist deshalb besser, wie bei der Sozialhilfe vorzugehen und ein typisches Budget aufzustellen. Beispiel: «Ein preisgünstiger Mietzins für eine Ein- oder eine Zweizimmerwohnung ist kompatibel mit einem Monatsbudget von 2000 Franken, kalkuliert gemäss den Normen der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe für eine alleinlebende Person.» Eine solche Kalkulation oder ein Referenzeinkommen multipliziert mit einer Belastungsgrenze der Wohnkosten erlaubt die Definition von Mieten, die als preisgünstig gelten können. So kann man die moderate Miete sehr einfach definieren: «Der Mietzins einer Wohnung ist preisgünstig, wenn er 300 Franken pro Zimmer und Monat nicht übersteigt.»

Schlussfolgerung

Es versteht sich von selbst, dass alle vorgängig präsentierten Beispiele ausschliesslich illustrativen Charakter haben. Sie müssen verfeinert werden, um den Zielen der Behörden und den lokalen Bedingungen der Bevölkerung und des Wohnungsmarkts zu entsprechen. Der Leitfaden kann den Behörden helfen, ihre Ziele besser zu verstehen und zu präzisieren, um genau zu formulieren, was sie als bezahlbare Mieten bezeichnen wollen, ob gemeinnützig oder was immer.

Der Leitfaden umfasst weitere Erklärungen und Beispiele. Er ist ausschliesslich online verfügbar, und zwar unter *https://infoscience.epfl.ch/record/269143* in einer französischen und einer deutschen Version. Er wird regelmässig nachgeführt, wobei der Autor gerne Kommentare der Leserschaft aufnimmt. Unter der gleichen Adresse findet sich ein Anhang, der andere Definitionen des preisgünstigen Wohnungsbaus und ähnlicher Terminologie bespricht und mit der Typologie des Leitfadens vergleicht. ■

*Professor Philippe Thalmann ist Vorsteher des Lehrstuhls für Städte- und Umweltökonomie (Leure) an der ETH Lausanne. Während der Amtsperiode 2011 bis 2019 wirkte er als Präsident der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen (EKW).

Beitrag übersetzt von Richard Liechti

Glückliche Gärten verzaubern.

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 www.ggz-gartenbau.ch

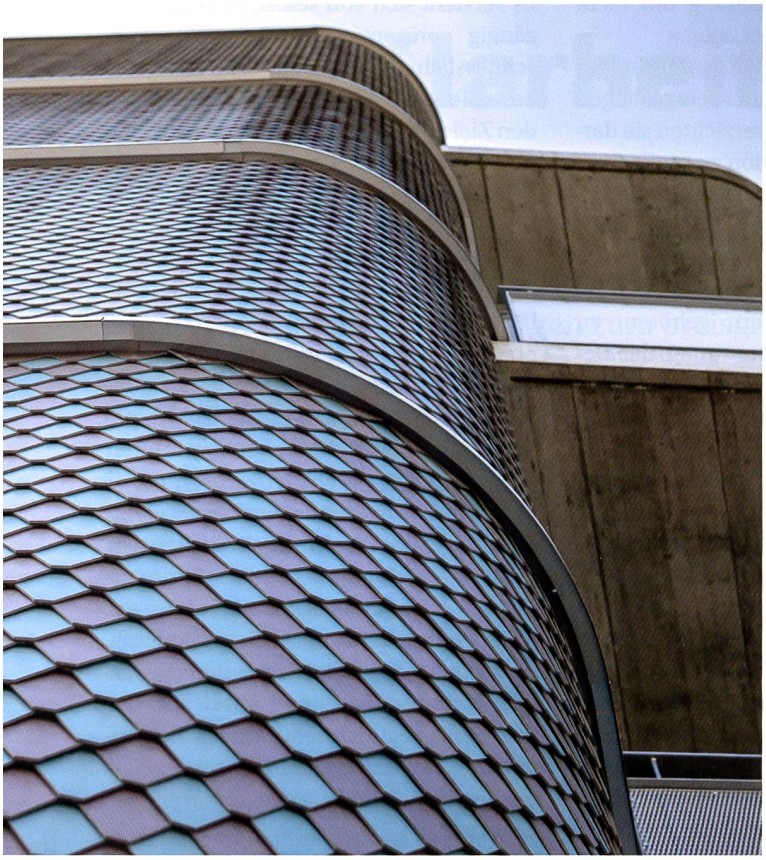
GGZ

PUA AG

FACILITY SERVICES

Alles aus einer Hand | Spezialreinigung | Baureinigung | Fassadenreinigung | Storenreinigung | Teppichreinigung | Umzugsreinigung | Räumung | Entsorgung | Unterhaltsreinigung | Treppenhausreinigung | Privatunterhalt | Waschservice | Schwimmbadreinigung | Industriereinigung | Graffitientfernung | Oberflächenschutz | Solaranlagenreinigung | Dachreinigung | Luftanlagen | Heizungszentrale | Hauswartung | Garagenreinigung | Gartenunterhalt | Winterdienst | Brandreinigung | Eventreinigung | Schiffsreinigung | Reinraum | Beratung | Entwickeln | Planen | Realisieren | **Wir machen den Unterschied**

Zürich Tel. 044 365 20 00 | info@pua.ch | www.pua.ch | Luzern TEL. 044 317 20 01 | info.zs@pua.ch | www.pua.ch



Nachhaltige Lebensräume für die Zukunft.

Foto: Jürg Zimmermann, Zürich

Neue Wohnsiedlungen wie die Smart City in Sankt Gallen zeigen uns, dass es um mehr als nur um verdichtetes Bauen geht. Nachhaltige Bauten mit ästhetischen, ökologischen Gebäudehüllen bieten Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenslagen und schaffen gleichzeitig auch mehr Raum für die Gemeinschaft.

Anwendung: hinterlüftete Fassade mit Eternit Fassadenschiefer

www.eternit.ch

eternit®