

## **Definition Gemeinnütziger Wohnungsbau**

B+A 21/2019 Städtische Wohnraumpolitik III

Luzern, 20. Oktober 2022

Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Wohn- und Baugenossenschaften, Vereine, gemeinnützige Aktiengesellschaften, Stiftungen, Gemeinden etc., die preisgünstige Mietwohnungen anbieten und den Kriterien der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) entsprechen.

### **Wohnraumförderungsverordnung (WFV)**

#### **Art. 37 Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

- <sup>1</sup> Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:
- a) den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
  - b) die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben beschränkt;
  - c) die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;
  - d) bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.
- <sup>2</sup> Die Statuten und die Statutenänderungen sind der zuständigen Stelle zur Überprüfung einzureichen.

Der gemeinnützige Wohnungsbau zielt darauf ab, das allgemeine Wohl zu fördern und dabei keine eigenen Interessen in materieller und wirtschaftlicher Hinsicht zu verfolgen. Gemeinnützige Wohnbauträger sind nicht gewinnstrebig, sondern reinvestieren die Gewinne und decken somit den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum.

## Wohnraumförderungsgesetz (WFG)

### Art. 4 Begriffe

- <sup>1</sup> Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume.
- <sup>2</sup> Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen, Emissionszentralen sowie Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und andere Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnraum widmen.
- <sup>3</sup> Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.

Nicht gewinnstrebig bedeutet, dass keine Tantiemen ausgerichtet werden dürfen. Zudem darf das Anteilscheinkapital höchstens zum Zinssatz verzinst werden, wie er in Art. 6 Abs. 1a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben (StG, SR 641.10) festgeschrieben wird:  
*Die Dividende ist gegenwärtig auf höchstens 6 % des einbezahlten Gesellschafts- und Genossenschaftskapitals beschränkt.*

Gemäss Art. 4 Abs. 3 des eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) soll die Tätigkeit einer Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dienen. Das Anbieten von preisgünstigem Wohnraum bildet somit ein Kriterium des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Um die Preisgünstigkeit von Wohnraum im Einzelfall genauer zu eruieren, kann vom Grundsatz der Kostenmiete ausgegangen werden. Bei der Kostenmiete fliessen dabei nur die effektiv anfallenden Kosten des/der Vermietenden in die Mietzinskalkulation ein. Diese setzen sich einerseits aus den Kapitalkosten zusammen, d. h. den Anlagekosten eines Objekts und deren Verzinsung (Verzinsung von Fremd- und Eigenkapital), und andererseits aus den anfallenden Betriebskosten (Unterhalts- und Reparaturkosten, Gebühren, Abgaben und Versicherungen, Verwaltungskosten usw.) sowie Abschreibungskosten und Rückstellungsaufwänden. Die Anlagekosten wiederum ergeben sich gemäss Art. 2 WFV aus den Grundstückskosten und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten. Buchhalterische Wertsteigerungen sind damit bei der Kostenmiete nicht massgebend, und das Ausnützen des Wohnungsmangels für Mietzinserhöhungen ist ausgeschlossen. Für die gemeinnützigen Wohnbauträger geht der Grundsatz, wonach im Maximum die Kostenmiete weiterverrechnet werden darf, aus der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz hervor. Die rund 160'000 Schweizer Genossenschaftswohnungen in der Schweiz sind bei gleicher Wohnfläche um rund 15 % günstiger als der Durchschnitt aller Mietwohnungen.

Durch gemeinnützige Wohnbauträger ist auch sichergestellt, dass die Objekte dauerhaft zu den genannten Konditionen zur Verfügung stehen. So gilt es als weiterer Grundsatz des gemeinnützigen Wohnungsbaus, dass bei der Auflösung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers ein allfälliger Liquidationsüberschuss nach Rückzahlung des einbezahlten Grundkapitals einer Institution des gemeinnützigen Wohnungsbaus zuzuwenden ist. Diese Auflage ist ebenfalls in den Statuten zu verankern.