

Verordnung über die preisgünstigen Wohnungen der Stadt Baden

ENTWURF 9. April 2025

1. Geltungsbereich

Die Verordnung gilt für sämtliche Liegenschaften der Einwohnergemeinde Baden, welche im Cluster «preisgünstige Wohnungen» geführt werden.

2. Zweck

Mit der Verordnung über die preisgünstigen Wohnungen der Einwohnergemeinde Baden soll eine gute soziale Durchmischung innerhalb der Stadt Baden gefördert werden. Mit dem Mietzinsmodell gemäss Art. 6 (vgl. auch Anhang) sollen die Transparenz und Nachvollziehbarkeit gestärkt und kostendeckende Mietzinse angestrebt werden. Gleichzeitig sollen die Vorgaben bezüglich der Mietzinse und Vermietungsvorschriften einer zielgerichteten Vergabe von preisgünstigem Wohnraum dienen.

3. Grundsätze

Die Einwohnergemeinde vermietet ihre Wohnungen diskriminierungsfrei. Das bedeutet, dass bei der Abgabe von Mietobjekten keine Bevorzugung oder Benachteiligung aufgrund von Alter, Geschlecht, Herkunft, Nationalität, Sprache oder ähnlichen Kriterien erfolgen darf. Es ist zudem auf eine ausgewogene Durchmischung zu achten, welche eine Segregation verhindern soll.

Die Wohnungen werden grundsätzlich zu einem orts- und quartierüblichen Mietzins unter Berücksichtigung der mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts vermietet. Unter Einhaltung bestimmter Ermässigungskriterien (vgl. Art. 6) wird eine Mietzinsermässigung (vgl. Art. 4) gewährt. Mit den Vergabekriterien für Erst- und Wiedervermietung (vgl. Art. 5) wird angestrebt, möglichst viele Wohnungen mit einer Mietzinsermässigung zu vermieten.

4. Mietzinsermässigung

4.1 Höhe der Mietzinsermässigung

Unter Einhaltung der Ermässigungskriterien gemäss Art. 6 gewährt die Stadt Baden als Vermieterin ihren Mietenden auf den orts- und quartierüblichen Mietzins eine Mietzinsermässigung. Die Höhe der Reduktion entspricht der Differenz zwischen dem orts- und quartierüblichen Mietzins und dem kalkulierten Mietzins gemäss dem Prinzip der Kostenmiete (vgl. Anhang). Die Kalkulation der Kostenmiete wird jährlich überprüft und angepasst.

4.2 Anspruch auf Ermässigung

Für den Anspruch auf eine Ermässigung sind die Ermässigungskriterien gemäss Art. 6 kumulativ zu erfüllen. Werden die Kriterien nicht mehr oder nicht mehr vollständig erfüllt, so entfällt die Ermässigung ab dem 01. April des Folgejahres. In Härtefällen können auf Antrag begründete Ausnahmen gewährt werden.

4.3 Nachweisobliegenheit zur Gewährung des Ermässigungsanspruches

Die Mieterschaft hat zur Gewährung einer Ermässigung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass die Ermässigungskriterien gemäss Art. 6 vollständig erfüllt werden. Hierfür sind zusammen mit der Wohnungs-Bewerbung und nachfolgend während der Mietdauer jährlich bis spätestens am 30. September nachfolgende Dokumente einzureichen:

- Angabe aller in der Wohnung wohnhaften Personen (Selbstdeklaration)
- Wohnsitzbestätigung aller Personen im Haushalt
- Rechtskräftige Steuerveranlagung aller erwachsenen Personen im Haushalt des Vorjahres
- Allfälliger Antrag mit Begründung auf Ausnahme im Härtefall

Falls keine Steuerveranlagung vorhanden ist, werden die Verhältnisse im Einzelfall beurteilt. Es obliegt indessen auch in diesen Fällen der Mieterschaft, den Anspruch auf Ermässigung nachzuweisen.

4.4 Anzeige des Ermässigungsentscheids

Der Ermässigungsentscheid wird der Mieterschaft jeweils bis spätestens 30. November schriftlich angezeigt. Die Einsprachefrist gegen den Entscheid beträgt nach Erhalt 30 Kalendertage. Die Einsprache hat schriftlich zu erfolgen.

Die Ermässigung ist verwaltungsrechtlicher Natur und unterliegt nicht den mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts.

5. Erst- und Wiedervermietung

5.1 Bevorzugung

Bei der Vermietung von Mietobjekten bevorzugt die Stadt Baden diejenigen Mietinteressentinnen und -interessenten, welche die Ermässigungskriterien gemäss Art. 6 kumulativ erfüllen.

5.2 Nachweis für die Gewährung einer Bevorzugung

Für den Nachweis zur Gewährung einer Bevorzugung sind nachfolgende Dokumente zusammen mit der Wohnungsbewerbung unaufgefordert einzureichen:

- Angabe aller Mietinteressentinnen und -interessenten (Selbstdeklaration)
- Wohnsitzbestätigung aller Mietinteressentinnen und -interessenten
- Rechtskräftige Steuerveranlagung aller erwachsenen Mietinteressentinnen und -interessenten des Vorjahres
- Allfälliger Antrag mit Begründung auf Ausnahme im Härtefall

Falls keine Steuerveranlagung vorhanden ist, werden die Verhältnisse im Einzelfall beurteilt. Es obliegt indessen auch in diesen Fällen der Mieterschaft, den Anspruch auf Ermässigung nachzuweisen. In begründeten Fällen können Ausnahmen gewährt werden. Es wird keine Warteliste geführt.

6. Ermässigungskriterien

6.1 Wohnsitz

Die Bewerberinnen und Bewerber haben ihren Wohnsitz gemäss Artikel 23 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) zum Zeitpunkt der Bewerbung auf die Wohnung seit mindestens zwei Jahren sowie während der Mietdauer in der Stadt Baden.

6.2 Einkommen

Das steuerbare Einkommen aller Personen im Haushalt beträgt laut der rechtskräftigen Steuerveranlagung des Vorjahres nicht mehr als das Vierfache der kalkulierten Kostenmiete (vgl. Anhang) inklusive der Nebenkosten.

6.3 Vermögen

Das Vermögen aller Personen im Haushalt beträgt laut der rechtskräftigen Steuerveranlagung des Vorjahres nicht mehr als den Maximalbetrag von CHF 200'000.

6.4 Belegungskriterien

Die Anzahl Personen, die in einer Wohnung leben, unterschreitet die Anzahl an ganzen Wohn- und Schlafzimmern um höchstens eins. Halbe Zimmer werden dabei abgerundet. Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern wird nach Auszug oder Tod eines Elternteils bis zur Volljährigkeit aller Kinder oder bis zum Abschluss ihrer Erstausbildung, längstens jedoch bis zum 25. Lebensjahr, der verbleibende Elternteil doppelt gezählt. Minderjährige Kinder, die sich aufgrund von Obhuts-, Sorge- und Besuchsrechtsregelungen zu mindestens 50 Prozent in der Wohnung aufhalten, werden als eine Person gezählt, auch wenn sich ihr zivil- und steuerrechtlicher Wohnsitz andernorts befindet.

In besonderen Fällen, beispielsweise bei erhöhtem Raumbedarf aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen, sehr kleinflächigen Zimmern, sehr kleinflächigen Wohnungen oder besonderen Grundrissen kann die Mindestbelegung individuell begründet festgelegt werden.

6.5 Untermiete

Bei einer Untervermietung der gesamten Mietwohnung oder Teilen davon entfällt der Ermässigungsanspruch umgehend auf den nächstmöglichen Kündigungstermin. In begründeten Fällen kann die Ermässigung auch im Falle einer Untervermietung gewährt werden. Ein entsprechendes Gesuch muss vorab schriftlich an die Stadt Baden gestellt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 262 OR.

7. Inkrafttreten

Diese Verordnung wurde durch **xxxxx** am **xx.xx.xxxx** beschlossen und tritt per 01.01.2026 in Kraft.

Anhang: Kalkulation der Kostenmiete

Die Kostenmiete setzt sich aus den Kosten zur Finanzierung des Grundstücks (Kapitalkosten Land) und des Gebäudes (Kapitalkosten Gebäude) sowie den Betriebskosten, welche u.a. auch die Rückstellung für Instandsetzungsmassnahmen beinhalten, zusammen. Die Kostenmiete wird mit einem Verteilschlüssel auf die Wohnungsebene heruntergebrochen.

Kalkulation Kapitalkosten Land:

Die Kapitalkosten für das Land werden mittels relativem Landwert und dem aktuelle hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Bundesamt für Wohnungswesen minus 0.25 Prozentpunkten berechnet.

Der relative Landwert wird als statische Kalkulation mittels Residualwertmethode hergeleitet. Dabei wird der Marktwert per Fertigstellung mittels Bruttokapitalisierung der Erträge eingeschätzt, welcher nach Fertigstellung eines hypothetischen Neubaus im Umfang der bestehenden Bebauung resultiert. Vom Marktwert werden sodann die mittels Benchmark eingeschätzten Erstellungskosten sowie ein Betrag für das Projektrisiko subtrahiert.

Die Überprüfung und Anpassung der Kalkulation des relativen Landwerts erfolgen in allen Jahren, die durch 5 teilbar sind. Die Überprüfung und Anpassung des Referenzzinssatzes erfolgen jährlich.

Kalkulation Kapitalkosten Gebäude:

Die Kapitalkosten für das Gebäude werden mittels Erstellungskosten multipliziert mit dem aktuelle hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Bundesamt für Wohnungswesen minus 0.25 Prozentpunkten dividiert durch 2 berechnet. Für die Erstellungskosten werden 110% des aktuellen Gebäudeversicherungswerts eingesetzt.

Die Überprüfung und Anpassung des Referenzzinssatzes sowie des Gebäudeversicherungswerts erfolgen jährlich.

Kalkulation Betriebskosten:

Die Betriebskosten des Gebäudes werden mittels aktuellem Gebäudeversicherungswert multipliziert mit einer Betriebskostenpauschale von 3.25% berechnet.

Die Überprüfung und Anpassung des Gebäudeversicherungswerts erfolgen jährlich. Die Überprüfung und Anpassung der Betriebskostenpauschale erfolgen in allen Jahren, die durch 5 teilbar sind.

Verteilschlüssel Wohnungsebene:

Die Kostenmiete auf Liegenschaftsebene wird anhand der Wohnungsgrösse und unter Berücksichtigung nachfolgender Kriterien auf die Wohnungsebene heruntergebrochen:

- Ausrichtung Hauptwohnraum
- Stockwerk
- Lärmexposition

- privater Aussenraum
- Spezialfaktor

Die Kriterienbeurteilung wird auf Antrag oder nach Abschluss einer Instandsetzung überprüft und allenfalls angepasst.

ENTWURF

Berechnungsbeispiel auf Liegenschaftsebene:

Kennwerte (hypothetisch):

Nutzfläche (HNF) der Liegenschaft:	300m ²
Einschätzung Marktmiete Neubau:	CHF 320/m ² a
Bruttokapitalisierungssatz:	4%
Benchmark Erstellungskosten:	CHF 4'600m ² /HNF
Hypothekarischer Referenzzinssatz:	1.50%
Reduktion auf Hypothekarischer Referenzzinssatz:	0.25 Prozentpunkte
spezifisches Projektrisiko:	8%
Gebäudeversicherungswert:	1'200'000 CHF
Betriebskostenpauschale:	3.25%

Kalkulation Kapitalkosten Land:

Marktwert per Fertigstellung = HNF x Marktmiete / Bruttokapitalisierungssatz
CHF 2'400'000 = 300m² x CHF 320/m²a / 4%

Erstellungskosten = HNF x Benchmark Erstellungskosten
CHF 1'380'000 = 300m² x CHF 4'600/m²

Projektrisiko = Erstellungskosten x spezifisches Projektrisiko
CHF 110'400 = CHF 1'380'000 x 8%

Relativer Landwert = Marktwert per Fertigstellung – Erstellungskosten – Risiko
CHF 909'600 = CHF 2'400'000 – CHF 1'380'000 – CHF 110'400

Kapitalkosten Land = Relativer Landwert x reduzierter Hypoth. Referenzzinssatz
CHF 11'370 p.a. = CHF 909'600 x 1.25%

Kalkulation Kapitalkosten Gebäude:

Kapitalkosten Gebäude = Gebäudeversicherungswert x 110% x reduzierter Hypoth. Referenzzinssatz
CHF 8'250 p.a. = CHF 1'200'000 x 110% x 1.25% / 2

Kalkulation Betriebskosten:

Betriebskosten = Gebäudeversicherungswert x Betriebskostenpauschale
CHF 39'000 p.a. = CHF 1'200'000 x 3.25%

Total Kostenmiete p.a. auf Liegenschaftsebene:

Kostenmiete = Kapitalkosten Land + Kapitalkosten Gebäude + Betriebskosten
CHF 58'620 = CHF 11'370+ CHF 8'250+ CHF 39'000

Dies entspricht einer Kostenmiete CHF 195 pro m² HNF pro Jahr (exkl. Nebenkosten).