



---

Abteilung II  
B-2837/2024

## Urteil vom 2. Februar 2026

---

Besetzung

Richter David Aschmann (Vorsitz),  
Richterin Eva Schneeberger, Richterin Chiara Piras,  
Gerichtsschreiberin Kathrin Bigler Schoch.

---

Parteien

1. **A.** \_\_\_\_\_,
2. **Erbengemeinschaft B.** \_\_\_\_\_,  
mutmasslich bestehend aus:
  - 2.1 **A.** \_\_\_\_\_
  - 2.2 **C.** \_\_\_\_\_
  - 2.3 **D.** \_\_\_\_\_,

beide vertreten durch  
Rechtsanwalt Dr. Jascha Schneider-Marfels,  
Beschwerdeführende,

gegen

**Genossenschaft E.** \_\_\_\_\_,  
vertreten durch lic. iur. René Brigger, Advokat,  
Beschwerdegegnerin,

**Bundesamt für Wohnungswesen,**  
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern,  
Vorinstanz.

---

Gegenstand

Anfechtung einer Mietzinserhöhung.

**Sachverhalt:****A.**

Die Beschwerdeführerin 1 und ihr Ehemann, der im Laufe des Beschwerdeverfahrens verstorben ist (ehemaliger Beschwerdeführer 2), waren von [...] bis [...] Mieter einer 2-Zimmer-Wohnung an der (Strasse) in F.\_\_\_\_\_. Vermieterin ist die Genossenschaft E.\_\_\_\_\_. (Beschwerdegegnerin). Diese liess die von den Beschwerdeführern bewohnte Liegenschaft und weitere Wohngebäude der "Siedlung G.\_\_\_\_\_" in den Jahren 2019-2020 sanieren.

**B.**

**B.a** Mit Schreiben vom 17. August 2020 zeigte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern eine Mietzinserhöhung von Fr. 480.– auf Fr. 700.– (ohne Nebenkosten) pro Monat mit Gültigkeit ab 1. Dezember 2020 an. Die Mietzinserhöhung wurde mit "Umfassende Sanierung gem. Begleitbrief" begründet. Darin erklärte die Beschwerdegegnerin, die Sanierung der Küchen, Bäder, Leitungen, Hausdächer und Wohnungstüren sowie der Balkonanbau koste rund Fr. (> 9 Mio.).

**B.b** Mit Eingabe vom 20. August 2020, ergänzt durch eine Eingabe vom 2. Oktober 2020, forchten die Beschwerdeführer diese Mietzinserhöhung bei der Vorinstanz an. Sie kritisierten das Fehlen sachdienlicher Belege für die Mietzinserhöhung, die im Vergleich zu einer 4-Zimmer-Wohnung mit demselben Renovationszustand und Standard zu einer nicht begründeten, höheren Quadratmetermiete führen würde.

**B.c** Die Beschwerdegegnerin beantragte mit Stellungnahme vom 29. Oktober 2020, das Begehren abzuweisen. Im Begleitbrief vom 17. August 2020 zur Mietzinsanpassung habe sie alle wertvermehrenden Massnahmen aufgelistet. Der neue Mietzins liege unter den anrechenbaren Liegenschaftskosten, weshalb die Mietzinserhöhung gerechtfertigt sei. Vom Quadratmeterpreis einer 4-Zimmer-Wohnung sei nicht auszugehen, denn die Renovation habe primär Küche, Bad/WC und Balkone, nicht aber die übrigen Zimmer betroffen, so dass der Kostenanteil der Massnahmen bei einer 2-Zimmer-Wohnung grösser ausfalle als bei einer 3- oder 4-Zimmer-Wohnung. Die Baukosten hätten letztlich Fr. (> 10 Mio.) betragen.

**B.d** Von der Vorinstanz erarbeitete Einigungsvorschläge vom 18. Februar 2021 und 21. April 2021 lehnten nach schriftlichem Meinungs-austausch und einem Gespräch zwischen C.\_\_\_\_\_ und der Vorinstanz beide Seiten

ab. Am 17. Mai 2021 stellte die Vorinstanz fest, dass zwischen den Parteien keine Einigung zustande gekommen sei.

**B.e** Mit Verfügung vom 2. April 2024 wies die Vorinstanz das Rechtsbegehren der Beschwerdeführer ab und setzte den monatlichen Mietzins, wie von der Beschwerdegegnerin beantragt, auf Fr. 700.– (ohne Heiz- und Nebenkosten) fest. Sie führte aus, die am 17. August 2020 angezeigte Mietzinserhöhung bewege sich innerhalb der Vorgaben zur Kostenmiete gemäss Wohnraumförderungsgesetz. Selbst wenn die Balkonfläche (7.44 m<sup>2</sup>) hälftig zur Wohnfläche von 37.85 m<sup>2</sup> dazugezählt werde, unterschreite der angepasste Mietzins den zulässigen monatlichen Nettomietzins von Fr. 727.15. Der Mietzins liege auch unter dem "[...] Mietpreistraster", wonach der Mietzins für eine vergleichbare Wohnung Fr. 871.– betrage.

### **C.**

Gegen diese Verfügung erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 6. Mai 2024 Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht und stellt folgende Rechtsbegehren:

"1. Es seien Ziffer 1-3 der Verfügung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) vom 2. April 2024 betreffend die Anfechtung der Mietzinserhöhung vom 20. August 2020 aufzuheben.

2. Es sei die mit Schreiben vom 17. August 2020 angezeigte Mietzinserhöhung von CHF 480.00 auf CHF 700.00 per 1. Dezember 2020 aufzuheben bzw. es sei festzustellen, dass die mit Schreiben vom 17. August 2020 angezeigte Mietzinserhöhung von CHF 480.00 auf CHF 700.00 per 1. Dezember 2020 ungültig ist.

3. Eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4. Es sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, sämtliche sachdienlichen Belege zu der Mietzinserhöhung vom 17. August 2020 zu edieren, insbesondere Belege zum Eigen- und Fremdkapital 2020, Belege zu allfälligen Amortisationen, Grundrisspläne sowie eine detaillierte Auflistung der Baukosten."

Zur Begründung führen sie im Wesentlichen aus, die Vorinstanz habe ihnen die sachdienlichen Belege der Beschwerdegegnerin zur Mietzinsanpassung vorenthalten. Dadurch habe ihnen die Möglichkeit gefehlt, die Berechnungen der Beschwerdegegnerin nachzuvollziehen und zu überprüfen. Zudem habe die Vorinstanz verschiedene Sachverhaltsfeststellungen ungenügend bzw. falsch abgeklärt, indem sie sich ausschliesslich auf

Parteibehauptungen oder nicht ausgewiesene Zahlen und Daten gestützt habe. Das Verfahren vor der Vorinstanz sei somit nicht korrekt abgelaufen und die Mietzinserhöhung ungültig.

**D.**

Die Vorinstanz liess sich mit Schreiben vom 17. Juni 2024 vernehmen. Sie hält an der angefochtenen Verfügung fest und erläutert, sie habe auf die Unterlagen aus dem Darlehensgesuch mit den Zahlen zur effektiven Finanzierung und die tatsächlichen Mietzinse zu Beginn der Förderhilfe abgestellt, also über die effektiven Kostenelemente verfügt und sei darum nicht auf weitere Angaben der Parteien angewiesen gewesen. Sowohl die Jahresberichte der letzten Jahre wie die Sanierungsdokumentation seien zudem auf der Webseite der Beschwerdegegnerin publiziert. Der Umfang der Sanierung sei somit öffentlich abruf- und nachvollziehbar.

**E.**

Mit Beschwerdeantwort vom 10. Juli 2024 beantragt die Beschwerdegegnerin, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten sei. Den Beschwerdeführern fehle mutmasslich ein genügendes Rechtsschutzinteresse; nachdem in einem mietrechtlichen Verfahren vor dem Zivilgericht F. \_\_\_\_\_ offengeblieben sei, ob die Beschwerdeführer den Prozess in ihrem eigenen Interesse oder bloss im Interesse des Sohnes der Beschwerdeführerin 1 und des ehemaligen Beschwerdeführers 2 führten. Es gebe auch Hinweise auf eine Beistandschaft. Sie gehe davon aus, dass die Beschwerdeführer alle Unterlagen erhalten hätten, die sie der Vorinstanz gesendet habe. Insofern sei der Vorwurf, die Vorinstanz habe den Beschwerdeführern Belege vorenthalten, nicht nachvollziehbar. Sowohl nach dem Zürcher Mietkostenmodell als Vergleichsgrösse, nach Wohnförderungsrecht als auch nach dem vom Bundesgericht beweismässig anerkannten [...] Mietpreistraster liege der strittige Nettomietzins von Fr. 700.– unter der möglichen Kostenmiete.

**F.**

Mit Instruktionsverfügung vom 7. Mai 2025 stellte das Bundesverwaltungsgericht der Vorinstanz Fragen zur Mietzinsberechnung, welche diese mit Eingabe vom 30. Mai 2025 beantwortete. Die von den Beschwerdeführern eingereichte Beilage "Modell einer Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen" stelle lediglich ein Arbeitspapier dar und sei vorliegend ohne rechtliche Relevanz, da sie sich nicht auf das zurzeit geltende Recht stütze. Auch das von der Beschwerdegegnerin zitierte "Zürcher Mietkostenmodell" sei im vorliegenden Zusammenhang nicht relevant. Im Übrigen bestätigte

sie ihre Berechnungen der Eigenkapital- und Fremdkapitalverzinsung, Amortisationen und Anlagekosten.

In einer unaufgeforderten Stellungnahme vom 22. Mai 2025 hatte sich auch die Beschwerdegegnerin zu den Fragen des Bundesverwaltungsgerichts geäußert.

**G.**

Mit Stellungnahme vom 29. August 2025 setzte die Beschwerdeführerin 1 das Bundesverwaltungsgericht vom Tod des bisherigen Beschwerdeführers 2 in Kenntnis und erklärte, das Verfahren allein weiterführen zu wollen. Für sie sei es nach wie vor nicht möglich, die Berechnungen der Vorinstanz nachzuvollziehen oder zu prüfen, zumal die Vorinstanz mangelhaft auf die Fragen des Gerichts geantwortet habe.

**H.**

Das Bundesverwaltungsgericht forderte mit Verfügung vom 11. November 2025 die Beschwerdeführer auf, eine Erbenbescheinigung, aus welcher die Erben des bisherigen Beschwerdeführers 2 hervorgehen, sowie eine Vollmacht einzureichen, die den Rechtsvertreter des Verstorbenen oder eine andere Person ermächtigt, im vorliegenden Beschwerdeverfahren für die Erben zu handeln.

Mit Eingabe vom 27. Januar 2026 reichten die Beschwerdeführer eine Anwaltsvollmacht der (mutmasslichen) Erben des ehemaligen Beschwerdeführers 2 sowie eine vor dem Erbschaftsamt F.\_\_\_\_\_ abgegebene eidesstattliche Erklärung der Beschwerdeführerin 1 ein.

**I.**

Auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung haben die Parteien stillschweigend verzichtet.

**J.**

Auf weitere Vorbringen der Verfahrensbeteiligten und die eingereichten Akten wird, soweit erforderlich, im Rahmen der folgenden Erwägungen eingegangen.

## Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

### 1.

Ob die Prozessvoraussetzungen vorliegen und auf eine Beschwerde einzutreten ist, hat die entscheidende Instanz von Amts wegen und mit freier Kognition zu prüfen (vgl. BGE 130 II 65 E. 1; BVGE 2007/6 E. 1).

**1.1** Die Beschwerdegegnerin hat mit Verfügung vom 6. Dezember 2018 vom Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger ein Darlehen aus dem Fonds der treuhänderischen und zweckgebundenen Finanzmittel für gemeinnützigen Wohnungsbau (sog. "Fonds de roulement"; Art. 37 und 47 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 21. März 2003 [Wohnraumförderungsgesetz, WFG; SR 842]; Art. 43 der Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 [WFFV; SR 842.1]), rückzahlbar bis 30. Juni 2038, erhalten, um die Mehrfamilienhäuser am G.\_\_\_\_\_ in F.\_\_\_\_\_ zu sanieren und auszubauen (Vernehmlassungsbeilage 42). Da das Darlehen noch nicht vollständig zurückbezahlt ist, ist das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO; Vorinstanz) für die Kontrolle der Mietzinse in den geförderten Liegenschaften zuständig (Art. 54 WFG). Der angefochtene Entscheid der Vorinstanz vom 2. April 2024 stellt eine Verfügung im Sinne von Art. 5 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 (VwVG; SR 172.021) dar, gegen welche beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden kann (Art. 31 ff. des Verwaltungsgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [VGG; SR 173.32]).

**1.2** In Beschwerdeverfahren ist das Vorliegen einer gültigen Bevollmächtigung für rechtsvertretende Handlungen Prozess- und Verfahrensvoraussetzung (Urteil des BVGer C-5128/2020 vom 22. Dezember 2020; RES NYFFENEGGER, in: Auer/Müller/Schindler, Kommentar VwVG, 2. Aufl. 2019, Art. 11, Rz. 18).

Die Beschwerdeführerin 1 und der ehemalige Beschwerdeführer 2 haben für die vorliegende Streitsache einen Rechtsvertreter mandatiert, der sich mit schriftlicher Vollmacht vom 3. Mai 2024 (Beschwerdebeilage 1) ausgewiesen hat (Art. 11 Abs. 2 VwVG). Unter Hinweis auf eine allfällige Verbeiständung der damaligen Beschwerdeführer – die jedoch nicht erstellt ist – zweifelt die Beschwerdegegnerin die Gültigkeit der Vollmacht vom 3. Mai 2024 und den Prozesswillen der Beschwerdeführer an. Deren Sohn liege diesbezüglich noch mit den Erwachsenenschutzbehörden im Streit (vgl. Beschwerdeantwort, Rz. 6).

Das Bundesverwaltungsgericht hat keinen Anlass, wegen dieser nicht näher substantiierten Bestreitung von einer ungültigen Bevollmächtigung des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer auszugehen. Durch das Aufsuchen eines Anwalts haben sie ihren Prozesswillen gezeigt; eine weitere Abklärung ist darum nicht erforderlich.

**1.3** Während hängigem Beschwerdeverfahren ist der ehemalige Beschwerdeführer 2 verstorben. Die Beschwerdeführerin 1 erklärte, das Verfahren ohne ihren verstorbenen Ehemann weiterführen zu wollen. Damit übersieht sie, dass die Erben des ehemaligen Beschwerdeführers 2 mit dem Tod des Erblassers nahtlos in dessen Rechtsposition eintreten (vgl. Art. 560 ZGB; Urteile des BGer 6B\_975/2021 vom 7. September 2022 E. 1.1; P 66/01 vom 17. Januar 2003 E. 2; Urteil des BVGer A-6674/2010 vom 27. Oktober 2011 E. 1.2.5), die Beschwerdeführerin 1 mithin das Verfahren nicht ohne die Erbengemeinschaft des Beschwerdeführers 2 weiterführen kann. Aufgrund der vor dem Erbschaftsamt F.\_\_\_\_\_ durch die Beschwerdeführerin 1 abgegebenen eidesstattlichen Erklärung vom 28. Oktober 2025 (Beilage 2 der Eingabe vom 27. Januar 2026) steht fest, dass die Beschwerdeführerin 1, deren Sohn und Tochter mutmasslich die gesetzlichen Erben des verstorbenen Beschwerdeführers 2 sind. Der Rechtsvertreter der Erbengemeinschaft hat sich mit Anwaltsvollmacht vom 21. Januar 2026 ausgewiesen (Beilage 2 der Eingabe vom 27. Januar 2026). Somit wird das Verfahren mit der Beschwerdeführerin 1 und der Erbengemeinschaft des Beschwerdeführers 2 weitergeführt.

**1.4** Die Beschwerdeführer sind Adressaten der angefochtenen Verfügung, haben am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen und sind als ehemalige Mieter der streitgegenständlichen Wohnung (vgl. Nachtrag Nr. 14 zum Mietvertrag vom 1. April 1987 [Vernehmlassungsbeilage 1]; Entscheid [...] des Zivilgerichts F.\_\_\_\_\_ vom 28. Dezember 2022 [Vernehmlassungsbeilage 36]) durch die angefochtene Verfügung besonders berührt.

Die Beschwerdeführer sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 48 Abs. 1 VwVG i.V.m. Art. 37 VGG).

**1.5** Die Eingabefrist sowie die Anforderungen an Form und Inhalt der Beschwerdeschrift sind gewahrt (Art. 50 und Art. 52 Abs. 1 VwVG i.V.m. Art. 37 VGG), und der Kostenvorschuss wurde fristgemäss bezahlt (Art. 63 Abs. 4 VwVG i.V.m. Art. 37 VGG).

Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

## 2.

**2.1** Das BWO kann Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Finanzmittel zur Verfügung stellen. Aus dem zu diesem Zweck gespiesenen Fonds (vgl. E. 1.1) können die Dachorganisationen zinslose oder zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Bauträger ausrichten, die preisgünstigen Wohnraum erstellen oder erneuern (Art. 37 Abs. 1 WFG; Art. 43 Abs. 1 und 2 WFV; Merkblatt "Wohnraumförderungsgesetz WFG – Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen" vom Januar 2024, S. 2, abrufbar auf: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)).

**2.2** Die Mietzinse in Liegenschaften, die mit Darlehen aus dem Fonds de roulement gefördert wurden, unterliegen während der Dauer der Bundeshilfe der Mietzinskontrolle des BWO (Art. 54 Abs. 1 WFG; Empfehlungen des BWO zu "Fonds de roulement-Darlehen gemäss WFG" vom Januar 2013, S. 2, abrufbar auf: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch); vgl. auch Art. 4 Abs. 3 letzter Satz der Statuten der Beschwerdegegnerin vom 2. Mai 2017, abrufbar unter: [...]). Mieterinnen und Mieter einer mit Bundeshilfe geförderten Liegenschaft können jederzeit eine Überprüfung der Mietzinse beantragen. Das Bundesamt versucht, unter den Parteien eine Einigung herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so erlässt das Bundesamt eine Verfügung (Art. 54 Abs. 2 WFG).

Mietzinse können bei Vorliegen bestimmter Situationen, namentlich infolge wertvermehrender Investitionen angepasst werden (vgl. Art. 11 Abs. 1 Bst. b WFV). Für die Festlegung des Mietzinses und die Mietzinsanpassung bei vom Bund geförderten Wohnungen gelten die Regeln der Kostenmiete nach Art. 8 WFV (Urteil des BGer 2C\_102/2023 vom 18. September 2024 E. 6 ff., mit Verweis auf BGE 142 III 568 E. 1.1; Urteile des BVer B-466/2022 vom 6. November 2023 E. 5.1; B-696/2022 vom 17. Januar 2023 E. 5.5; B-2941/2017 vom 24. Juli 2018 E. 3.2; Botschaft vom 27. Februar 2002 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum [BBI] 2002 2829, S. 2850, 2876; Empfehlungen des BWO zu "Fonds de roulement-Darlehen gemäss WFG", a.a.O., S. 2; vgl. auch Art. 4 Abs. 3 der Statuten der Beschwerdegegnerin; ausführlich: SILVAN STOCKER, Das Modell der Kostenmiete im Vergleich zum Schweizer Mietrecht und dessen Anwendung im Wohnungsbau, Zürich 2022, S. 16 ff.). Die Bestimmungen des OR über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse sind – von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen – nicht massgebend (Urteil des BGer 2C\_102/2023 E. 6.3).

Art. 8 Abs. 1 WFV legt folgende Positionen fest, die als Liegenschaftskosten bzw. Selbstkosten berücksichtigt werden können:

- 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.

Der Mietzins ist auch nach einer Sanierung nach den Selbstkosten und nicht nach der Wertvermehrung zu bestimmen (vgl. Urteil des BVGer B-696/2022 E. 5.5, bestätigt durch Urteil des BGer 2C\_102/2023 E. 6.4; Urteil des BVGer B-466/2022 E. 5.1, 5.2.2, 5.3.2 und 7.2 mit Hinweis auf die Schlussabrechnung). Selbstkosten sind die gesamten Kosten, die einem Unternehmen für die Herstellung, die Verwaltung, die Lagerung und den Vertrieb eines Produkts oder einer Dienstleistung anfallen (<<https://www.bexio.com/de-CH/selbstkosten>>; BGE 151 II 11 E. 3.3.1).

Weiter bestimmt die WFV, dass das investierte Eigenkapital höchstens zum Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang verzinst werden darf (Art. 8 Abs. 2 WFV). Dieser Zinssatz wurde im September 2008 schweizweit durch den hypothekarischen Referenzzinssatz für Mietverhältnisse ("Referenzzinssatz") ersetzt (<[www.bwo.admin.ch/de/referenzzinssatz](http://www.bwo.admin.ch/de/referenzzinssatz)>). 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 (Art. 8 Abs. 3 WFV). Der Baurechtszins darf in der Regel den Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang nicht überschreiten (Art. 8 Abs. 4 WFV). 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 (Art. 8 Abs. 5 WFV). Für die Kosten nach Absatz 1 Buchstaben d–g kann eine vom WBF festzulegende Pauschale angerechnet werden (Art. 8 Abs. 6 WFV).

Für Neubauten und umfassende Erneuerungen mit wesentlichen Grundrissveränderungen legt die Verordnung des WBF vom 27. Januar 2004 über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten (SR 842.11; nachfolgend: Verordnung WBF) in Art. 2 folgende Pauschalen fest:

- a. 0,9 % 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 % des nicht verbilligten Nettomietzinses für die Verwaltungskosten.

### 3.

**3.1** In formeller Hinsicht machen die Beschwerdeführer geltend, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden. Die Vorinstanz habe ihnen keinen Einblick in die sachdienlichen Belege gewährt, um die Mietzinsberechnung nachvollziehen und überprüfen zu können. Die Beschwerdegegnerin habe einzig eine provisorische Baukostenabrechnung sowie eine Berechnung der neuen Mietzinse eingereicht. Beide Dokumente enthielten jedoch keinerlei Belege und seien einzig Auflistungen und somit Parteibehauptungen der Gegenseite. Sie hätten darüber hinaus auch keine Belege erhalten, um zu überprüfen, welche Kosten die Beschwerdegegnerin mit der Mietzinserhöhung auf die Mieterschaft überwältigt habe. Faktisch sei es ihnen damit nicht möglich, eine detaillierte Berechnung vorzunehmen und ihre Rechtsbegehren zu beziffern.

Die Beschwerdegegnerin kann den Vorwurf nicht nachvollziehen. Sie habe der Vorinstanz Unterlagen zur Mietzinserhöhung eingereicht und gehe davon aus, dass die Beschwerdeführer diese erhalten hätten. Zudem habe die Vorinstanz die Beschwerdeführer, respektive den Sohn der Beschwerdeführerin 1 und des ehemaligen Beschwerdeführers 2, zu einem klärenden Gespräch eingeladen.

Schliesslich erklärt die Vorinstanz, die durchgeführte Sanierung sei öffentlich abruf- und nachvollziehbar. Sowohl die Jahresberichte der letzten Jahre als auch die Sanierungsdokumentation seien auf der Webseite der Beschwerdegegnerin ersichtlich. Zur Überprüfung der angefochtenen Mietzinserhöhung habe sie zudem die Unterlagen aus dem Darlehensgesuch mit den Zahlen zur effektiven Finanzierung und den tatsächlichen Mietzinsen zu Beginn der Förderhilfe berücksichtigt. Damit sei sie nicht zwingend auf Unterlagen der Parteien angewiesen.

**3.2** Die Parteien haben im Verwaltungsverfahren und im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 VwVG; Art. 29 Abs. 2 BV [SR 101]). Dieses umfasst das in Art. 30 VwVG konkretisierte Recht auf vorgängige Anhörung, d.h. das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Aktes zur

Sache äussern zu können (vgl. BGE 136 I 184 E. 2.2.1; 122 II 274 E. 6b). Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt nach der Rechtsprechung auch, dass sämtliche beweiserheblichen Akten den Beteiligten gezeigt werden müssen, sofern in der sie unmittelbar betreffenden Verfügung darauf abgestellt wird (BGE 132 V 387 E. 3.1; Urteil des BVGer B-5819/2020 vom 31. Oktober 2023 E. 4.1.2). Ebenfalls aus diesem Anspruch folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dies gilt namentlich auch für Mietzinserhöhungen (vgl. Art. 12 WFV). Die Begründung muss klar und verständlich sein, damit sich der Mieter ein genügendes Bild über die Tragweite und Berechtigung der Mietzinserhöhung machen und entscheiden kann, ob er die Mietzinserhöhung anfechten will (BGE 142 III 375 E. 3.3; 118 II 130 E. 2b; Urteil des BVGer B-696/2022 vom 17. Januar 2023 E. 2.1). Dabei muss die Begründung die der Erhöhung zugrunde liegende Berechnung nicht im Einzelnen auführen (BGE 142 III 375 E. 3.3.2.2).

**3.3** Die Beschwerdegegnerin begründete die Mietzinserhöhung von Fr. 480.- auf Fr. 700.- im Schreiben vom 17. August 2020, welches der Anzeige der Mietzinserhöhung beilag, und erklärte sie mit der umfassenden Innensanierung der Liegenschaften (der Siedlung G.\_\_\_\_\_). Die Sanierung der Küchen, Bäder, Leitungen (Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen), Hausdächer, Wohnungstüren, Kellerdecken sowie der Balkonanbau kostete gemäss vorläufiger Baukostenzusammenstellung rund Fr. (> 9 Mio.).

Über die Sanierung hatte die Beschwerdegegnerin bereits in einer Medienmitteilung vom 3. September 2019 orientiert. Ergänzend wurde dort auf den zusätzlichen Einbau von 6 Wohnstudios, die baubedingte Aufhebung der Kleingärten und des Spielplatzes im Innenhof sowie die Umnutzung des ehemaligen Waschhauses im Zentrum des Hofes hingewiesen.

Mit Stellungnahme vom 29. Oktober 2020 an die Vorinstanz legte die Beschwerdegegnerin weitere Beilagen ins Recht, namentlich die provisorische Bauabrechnung vom 28. Oktober 2020 mit prognostizierten Kosten von Fr. (> 10 Mio.), ein Berechnungsblatt "BWO Kostenmiete nach Art. 8 WFV" und eine Berechnung der zulässigen Anlagekostenlimite (Vernehmlassungsbeilage 8). Diese Stellungnahme leitete die Vorinstanz am 4. November 2020 einschliesslich der Unterlagen an die Beschwerdeführer weiter (Vernehmlassungsbeilage 9).

Weitere sachdienliche Beilagen (Pläne mit Nutzflächen, Gebäudeversicherungsausweise, Jahresabschlüsse, Mietzinskalkulationen) stellte die

Beschwerdegegnerin mit Stellungnahmen vom 17. März 2021, 12. Mai 2021 und 20. März 2023/31. Mai 2023 der Vorinstanz zu (Vernehmlassungsbeilagen 25, 30 und 36), welche diese jeweils den Beschwerdeführern zur Kenntnis brachte (Vernehmlassungsbeilagen 27, 31, 37).

Im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht reichte die Beschwerdegegnerin mit Beschwerdeantwort vom 10. Juli 2024 zusätzliche Dokumente ein, namentlich die definitive Bauabrechnung vom 20. April 2021 für den Hauptbau (Beschwerdeantwortbeilage 14), die definitive Bauabrechnung vom 16. Juni 2021 für die Umgebung, Waschküche und Hinterhof (Beschwerdeantwortbeilage 15). Die Beschwerdeantwort wurde den Beschwerdeführern inklusive aller Beilagen mit Verfügung vom 11. Juli 2024 zugestellt.

In der angefochtenen Verfügung erklärte die Vorinstanz, die Kosten für die streitgegenständliche Liegenschaft seien mittels Jahresabschluss 2020, der eingereichten Belege vom 29. Oktober 2020 und 31. Mai 2023 und des Kontrollblatts vom 10. Oktober 2021 für Geschäfte mit Fonds de roulement-Darlehen sowie Solidaritätsfonds belegt.

**3.4** Bereits mit der Anzeige der Mietzinserhöhung war demnach klar, auf welche Erhöhungsgründe sich die Beschwerdegegnerin berief und welche Investitionen in welcher prognostizierten Höhe durch die Mietzinserhöhung abgegolten werden sollten (BGE 142 III 375 E. 3.3.1). Die provisorische Baukostenabrechnung vom 28. Oktober 2020 enthielt zudem eine detaillierte kalkulatorische Begründung der Investitionskosten, die zur strittigen Mietzinserhöhung führten. Zusammen mit den weiteren Dokumenten konnten sich die Beschwerdeführer im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens dadurch ein genügendes Bild über die Tragweite und Berechtigung der Mietzinserhöhung machen. Mit Zustellung der Beschwerdeantwortbeilagen waren die Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht schliesslich umfassend über die relevanten Umstände der Mietzinserhöhung informiert.

Bezüglich dieser Belege kann der Vorinstanz demnach nicht vorgeworfen werden, sie habe sie den Beschwerdeführern vorenthalten (vgl. Beschwerde, Rz. 10, 13).

**3.5** Die Beschwerdeführer kritisieren zwar, sie hätten die Belege nicht erhalten, die den Baukostenabrechnungen und der Mietzinzberechnung zugrunde lagen. Ohne Belege seien die Abrechnungen und Berechnungen

als Parteibehauptungen zu qualifizieren (Beschwerde, Rz. 13). Mit dieser Kritik gehen die Beschwerdeführer indes zu weit. Das Bundesgericht erkennt in Baukostenabrechnungen zahlenmässige Nachweise, mit welcher Mieter die Plausibilität einer Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen abschätzen könnten (vgl. BGE 142 III 375 E. 3.3.2). Auch die von der Beschwerdegegnerin vorgelegten Mietzinsberechnungen sind in diesem Sinne als genügend anzusehen.

**3.6** Fraglich ist bloss, ob die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht unzureichend nachkam, weil sie in der angefochtenen Verfügung nur rudimentäre Ausführungen zu ihren Berechnungen macht (vgl. auch Urteil des BVGer B-6752/2023 vom 23. Dezember 2024 E. 3). In der Tat lassen sich, wie nachfolgend dargelegt wird, nicht alle von der Vorinstanz verwendeten Zahlenwerte nachvollziehen. Dabei handelt es sich namentlich um solche, welche die Vorinstanz ihrem internen "Datenpool" (Vernehmlassungsbeilage 43) entnommen hat. Diese Werte sind indessen insofern nicht erheblich, als sich der strittige Mietzins auch aufgrund von Dokumenten der Beschwerdegegnerin, welche den Beschwerdeführern zugestellt wurden, nachprüfen lässt (vgl. nachstehende E. 4 ff.).

**3.7** Damit ist erstellt, dass der Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör nicht verletzt wurde. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

#### **4.**

Anfechtungsobjekt dieses Beschwerdeverfahrens bildet die Verfügung vom 2. April 2024, mit der die Vorinstanz die Mietzinserhöhung der Beschwerdegegnerin vom 20. August 2020 bestätigt hat. Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung der Mietzinserhöhung. Zunächst sind die anrechenbaren Kosten zu prüfen (E. 4.1 ff.), hernach die Umwälzung dieser Kosten auf die streitgegenständliche Wohnung (E. 5 ff.).

**4.1** Die Beschwerdegegnerin vermietet ihre Räumlichkeiten gemäss ihren Statuten grundsätzlich zu den Selbstkosten (Art. 3 Abs. 2 Bst. e und Art. 4 Abs. 3 der Statuten vom 2. Mai 2017 [...]). Art. 8 WFV legt dafür folgende Positionen fest, die als Liegenschaftskosten bzw. Selbstkosten berücksichtigt werden können:

- 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.

Für mehrere Siedlungen oder Häuser gesamthaft anfallende Kosten sind in einem ersten Schritt auf die von der Mietzinsanpassung betroffene Einheit (Siedlung oder Haus) zu berechnen. Das ist vorliegend die Siedlung G.\_\_\_\_\_.

Für die Festsetzung der Selbstkosten sind grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Mietzinsfestsetzung geltenden Zahlen massgebend (vgl. auch: HIGI/WILDISEN, in: Zürcher Kommentar Obligationenrecht, 5. Aufl. 2022 [nachfolgend: ZK-OR], Art. 269, Rz. 67). Auf spätere Zahlen kann ausnahmsweise abgestellt werden, wenn sie, wie bei einer definitiven im Vergleich zu einer früheren, provisorischen Bauabrechnung, die tatsächliche Kostensituation besser wiedergeben (vgl. nachstehende E. 4.4.3 und 4.7.4).

**4.2** Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin gehen im Zusammenhang mit der Siedlung G.\_\_\_\_\_ von folgenden Positionen und Zahlen aus (Verfügung E. 2.2.2 a. E.; Beschwerdeantwort, Rz. 11 und 12):

<b>Position nach Art. 8 Abs. 1 WFV</b>	<b>Vorinstanz</b>	<b>Beschwerdegegnerin</b>
<b>Zinse für das investierte Fremdkapital</b>	Fr. 160'065.–	mindestens Fr. 129'828.–
<b>Zinse für das investierte Eigenkapital</b>	Fr. 36'168.75	Fr. 3'284.–
<b>Baurechtszinse</b>	Fr. 35'280.–	Fr. 35'280.–
<b>Amortisationen</b>	Fr. 290'000.–	Fr. 470'785.–
<b>Unterhaltskosten, Einlagen in den Erneuerungsfonds und Risikozuschlag</b>	Fr. 170'100.–	mindestens Fr. 170'100.–
<b>Verwaltungskosten</b>	Fr. 23'243.52	Fr. 23'297.–
<b>Total anrechenbare Liegenschaftskosten</b>	<b>Fr. 714'857.27</b>	<b>mindestens Fr. 832'574</b>

Die Beschwerdeführer bestreiten die Kosten sämtlicher Positionen (Beschwerde, Rz. 15 ff.), weshalb auf diese näher einzugehen ist.

### 4.3 Zinse für das investierte Fremd- und Eigenkapital

**4.3.1** Ausgehend von einem Fremdkapital von Fr. [...] und einer Verzinsung von [...] % errechnete die Vorinstanz tatsächliche Zinskosten von Fr. 160'065.–. Des Weiteren geht die Vorinstanz von einem Eigenkapital von Fr. [...] aus, das zum Satz von [...] % verzinst werden könne. Damit errechnete sie eine Eigenkapitalverzinsung von Fr. 36'168.75 (Verfügung E. 2.2.2 Bst. a; Stellungnahme vom 30. Mai 2025 S. 2), total somit Fr. 196'233.75.

Die Beschwerdegegnerin bekräftigte, bei Fremdkapital von [...] Fr. hätten die Fremdkapitalzinsen im Jahr 2021 für die Siedlung G. \_\_\_\_\_ *mindestens* Fr. 129'828.– betragen (Beschwerdeantwort, Rz. 11 und 12, jeweiliger Bst. a; Stellungnahme vom 22. Mai 2025); die von der Vorinstanz errechnete Summe von Fr. 160'065.– sei somit richtig (Stellungnahme vom 22. Mai 2025). Dabei habe die – nicht in der Bilanz aufgeführte – Zinshöhe des fonds de roulement-Darlehens 1 % betragen und die Mieterdarlehen seien 2020 und 2021 mit 1 % verzinst worden. Weiter erklärt die Beschwerdegegnerin, das aus dem Anteilsscheinkapital bestehende Eigenkapital habe für die ganze Genossenschaft [...] Fr. betragen. Da die Siedlung G. \_\_\_\_\_ einen Anteil von 25 % der Gesamtgenossenschaft ausgemacht habe, betrage das objektbezogene Eigenkapital lediglich Fr. [...]. Beim damals gültigen Referenzzinssatz von 1.25 % ergebe dies eine Eigenkapitalverzinsung von Fr. 3'284.– (Beschwerdeantwort, Rz. 11 und 12, jeweiliger Bst. a). Dies sei indessen eine zurückhaltende eigene Berechnung, die Summe müsse höher sein (Stellungnahme vom 22. Mai 2025). Die Beschwerdegegnerin geht damit von Zinskosten des Fremd- und Eigenkapitals von mindestens Fr. 133'112.– aus.

**4.3.2** Für die Verzinsung ist auf die tatsächlichen Kosten abzustellen (vgl. STOCKER, a.a.O., S. 54; RUEDI SCHOCH, Spannungsfelder im genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis, in: mp 2017 S. 87, 94), wobei Art. 8 Abs. 2 und 3 WFV den maximal anrechenbaren Zinssatz begrenzen.

**4.3.3** Hinsichtlich des Fremdkapitals ist bei einem Vergleich der Bilanz per Ende 2020 zur Bilanz per Ende 2021 festzustellen, dass sich die langfristigen Darlehen erst 2021 erhöht haben, so dass diesbezüglich auf die Werte von Ende 2021 abzustellen ist (vgl. vorne E. 4.2). Auch die Beschwerdegegnerin ist von diesen Werten ausgegangen (Beschwerdeantwort, Rz. 11). Danach beträgt ihr verzinsliches Fremdkapital per 31. Dezember 2021 Fr. (>14 Mio.). Dieses berechnet sich aus den Hypotheken

G.\_\_\_\_\_ (Konto-Positionen [...]: Fr. [...] [Bilanz 2021]), dem Darlehen Fonds de roulement für die Sanierung G.\_\_\_\_\_ (Konto-Position [...]: Fr. [...] [Bilanz 2021]) und den verzinslichen (Mieter-)Darlehen (Konto-Position [...]: Fr. [...] [Bilanz 2021]). Die effektiv gezahlten Hypothekar- und Darlehenszinsen betragen nach der Jahresrechnung der Beschwerdegegnerin Fr. 125'479.– (Konto-Positionen [...]: Fr. [...] [Erfolgsrechnung G.\_\_\_\_\_ 2021], Vernehmlassungsbeilage 37). Der von der Vorinstanz verwendete und von der Beschwerdegegnerin mit Stellungnahme vom 22. Mai 2025 (Ziff. 3.b) pauschal unterstützte Wert (Fr. 160'865.–) findet dagegen keine Grundlage in der Jahresrechnung der Beschwerdegegnerin, weshalb er vorliegend nicht berücksichtigt werden kann.

Die von der Vorinstanz genannte Zahl für das Eigenkapital (Fr. [...]) entspricht dem konsolidierten Eigenkapital der Beschwerdegegnerin (Fr. [...] gemäss Bilanz 2020) wenigstens annähernd. In ihrer Stellungnahme vom 22. Mai 2025 unterstützte die Beschwerdegegnerin eine Berechnung, die sich am Eigenkapital der gesamten Genossenschaft orientiert (Stellungnahme vom 22. Mai 2025, Ziff. 3.a). Dieses kann indessen nicht massgeblich sein, wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort zu Recht ausführt (vgl. vorne E. 4.2). Im Jahr 2020 betrug das gesamte Anteilsscheinkapital der Genossenschaft Fr. [...] (Konto-Position [...]), das auf die Siedlung G.\_\_\_\_\_ bezogene Eigenkapital (25 % des gesamten Anteilsscheinkapitals; vgl. Beschwerdeantwort, Rz. 11) demnach Fr. 262'747.–. Gestützt auf den damals geltenden Referenzzinssatz (1.25 %; abrufbar auf: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz/entwicklung-referenzzinssatz-und-durchschnittszinssatz.html>) lassen sich daraus die für die Kostenrechnung erforderlichen Eigenkapitalzinsen berechnen (Fr. 3'284.–).

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die tatsächlichen Kosten für die Verzinsung des investierten Fremd- und Eigenkapitals aufgrund der vorliegenden Akten Fr. 128'763.– (Fr. 125'479.– + Fr. 3'284.–) betragen.

#### **4.4 Baurechtszinse**

Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin gehen übereinstimmend von einem Baurechtszins für die Siedlung G.\_\_\_\_\_ in den Jahren 2020 und 2021 von Fr. 35'280.– aus (Verfügung E. 2.2.2 Bst. b; Beschwerdeantwort, Rz. 11 und 12, jeweiliger Bst. b). Dieser Betrag ergibt sich aus der Erfolgsrechnung 2020 (Beschwerdeantwortbeilage 6 [Konto-Nr. ...] sowie dem

Schreiben der H. \_\_\_\_\_ AG vom 27. Januar 2022 (vgl. Beschwerdeantwortbeilage 9) und ist damit – auch für die Beschwerdeführer – belegt.

#### **4.5 Amortisationen**

**4.5.1** Nach der Ansicht der Vorinstanz sind Amortisationen in der Höhe von insgesamt Fr. 290'000.– in die Berechnung einzubeziehen, was im Rahmen des Einigungsverfahrens nicht bestritten worden sei (Verfügung E. 2.2.2 Bst. c; Stellungnahme vom 30. Mai 2025).

Dieser Betrag ist nach der Beschwerdegegnerin unter Hinweis auf Art. 8 Abs. 5 WFV zu tief. Bei einer Darlehenshöhe von [...] Fr. betragen die Amortisationen Fr. 470'785.– pro Jahr ([...]; vgl. Beschwerdeantwort Ziff. 12 Bst. c; Stellungnahme vom 22. Mai 2025 Ziff. 3.c).

Die Beschwerdeführer rügen, es dürften keine Amortisationen angerechnet werden, wenn die Beschwerdegegnerin selbst gegenüber der Öffentlichkeit kommuniziere, sie habe die Hypotheken vollständig abbezahlt (Beschwerde, Rz. 26 f., 49).

**4.5.2** Amortisationen sind so festzulegen, dass während der Dauer der Bundeshilfe mindestens 2/3 des Darlehens und höchstens 30 % der Anlagekosten zurückbezahlt werden können (Art. 8 Abs. 5 WFV).

**4.5.3** Der von der Vorinstanz eingesetzte Betrag von Fr. 290'000.– entspricht dem Betrag, den die Beschwerdegegnerin im Kontrollblatt "Fonds de roulement" angegeben hat (Vernehmlassungsbeilage 32). Zusammengesetzt ist er aus der Amortisation für Hypotheken (Fr. 200'000.–) und der Amortisation des Darlehens aus dem "Fonds de roulement" (Fr. 90'000.–). Dass die Beschwerdegegnerin entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer tatsächlich Amortisationen vornimmt, ergibt sich aus ihren Jahresrechnungen (vgl. Konto-Positionen [...]). Der Betrag liegt indessen unterhalb der Grenze, welche Art. 8 Abs. 5 WFV vorgibt, und auf welche die Beschwerdegegnerin zu Recht verweist. Die vom Bundesverwaltungsgericht auf diese Bestimmung hingewiesene Vorinstanz beharrte zwar auf ihrer ursprünglichen Berechnung, verwarf aber die Anwendbarkeit von Art. 8 Abs. 5 WFV nicht ausdrücklich (vgl. Instruktionsverfügung vom 7. Mai 2025 und Antwort vom 30. Mai 2025).

Da die Laufzeit des Darlehens aus dem Fonds de roulement maximal 20 Jahre beträgt, sind als Amortisationen ausgehend vom festgestellten Fremdkapital (Fr. [>14 Mio.] im Jahr 2021, vgl. vorne E. 4.3.3) und

entsprechend der Berechnung der Beschwerdegegnerin mindestens Fr. 470'785.– pro Jahr in die Berechnung einzubeziehen.

#### **4.6 Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds**

**4.6.1** Bezüglich des Unterhalts und der Einlagen in den Erneuerungsfonds wendet die Vorinstanz eine Pauschale von 0.9 % der Anlagekosten an (Art. 8 Abs. 1 Bst. d i.V.m. Art. 8 Abs. 6 WFV i.V.m. Art. 2 Bst. a der Verordnung des WBF vom 27. Januar 2004 über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten [SR 842.11; nachfolgend: VO WBF]). Diese Pauschale kann nur bei umfassenden Erneuerungen mit wesentlichen Grundrissveränderungen sowie bei Neubauten angewendet werden (vgl. Art. 2 VO WBF).

Vom Begriff der Anlagekosten sind unter sachlichen Aspekten alle Kosten erfasst, die der Vermieter zur Erstellung, Erwerb oder Erneuerung der Mietsache tatsächlich aufgewendet hat (HIGI/WILDISEN, ZK-OR, Art. 269 Rz. 175 ff.; BEAT ROHRER, Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4. Aufl. 2018, Art. 269, Rz. 6 und 15; HERBERT ZAUGG, Finanzierung von neugegründeten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, 2021, S. 4).

In Art. 2 Abs. 1 WFV sind die Kosten zur Erneuerung der Mietsache nicht genannt, womit diese Bestimmung mit ihrem alleinigen Fokus auf Neubau und Erwerb zu einschränkend ist. Dagegen erwähnt Art. 3 Abs. 1 der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4; nachstehend: Verordnung BWO) "Anlage- beziehungsweise Erneuerungskosten". Ohne die Möglichkeit, die Erneuerungskosten in die Anlagekosten einzubeziehen, würden Anreize für Renovationen wegfallen. Abgesehen davon handelt es sich um tatsächlich angefallene Kosten. Insofern müssen Sanierungskosten auf die ursprünglichen Anlagekosten hinzugeschlagen werden können. Dabei sind folgende Einschränkungen zu beachten: Anlagekostenlimiten müssen eingehalten werden (vgl. Art. 3 Abs. 1 der Verordnung BWO) und die Investitionen einen angemessenen wertvermehrenden Anteil aufweisen (Art. 3 Abs. 1 WFV).

Schliesslich ist unerheblich, inwieweit die Mieter subjektiv die getätigten Investitionen als nützlich empfinden bzw. inwieweit sie davon direkt profitieren (Urteile des BGer 4A\_470/2009 vom 18. Februar 2010 E. 2.1;

4A\_413/2008 vom 26. November 2008, E. 4.1). Auch diesbezügliche Kosten sind demnach in die Berechnung der Anlagekosten einzubeziehen.

**4.6.2** Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Pauschale nach Art. 2 Bst. a VO WBF sind nach Ansicht der Vorinstanz gegeben, da im vorliegenden Fall von einer umfassenden Sanierung im Sinne der Normen SIA 112 und SIA 118/273 ausgegangen werden könne, auch wenn nur geringfügige Grundrissveränderungen vorgenommen worden seien. Dies zeige sich daran, dass der Gebäudeversicherungswert um 19.2 % erhöht worden sei. Der Pauschalansatz von 0.9 % werde mit den Anlagekosten von Fr. (>18 Mio.) (Fr. [>13 Mio.] Anlagekosten, erhöht um Fr. [>5 Mio.], d.h. der Hälfte der Erneuerungskosten von Fr. [>10 Mio.]) multipliziert, was einen anrechenbaren Betrag von Fr. 170'100.– ergebe (Verfügung E. 2.2.2 Bst. d; Stellungnahme vom 30. Mai 2025).

Auch die Beschwerdegegnerin geht von einer umfassenden Erneuerung aus; aus Estrichabteilen seien neue Wohnungen entstanden, es seien Balkone angefügt, das Waschhaus für alle benutzbar gemacht und viel in die Umgebung investiert worden. Insofern sei der Pauschalansatz von 0.9 % der Anlagekosten gerechtfertigt. Im Gegensatz zur Vorinstanz gehe sie indes von höheren Anlagekosten aus, da die Investitionen gemäss definitiven Bauabrechnungen (Fr. [>10 Mio.] Erneuerungskosten) mindestens zur Hälfte anzurechnen seien, was die Anlagekosten leicht erhöhen würden. Dennoch könnten die von der Vorinstanz errechneten Kosten von Fr. 170'000.– akzeptiert werden, sofern als Ausgleich auf die zu gering erachtete Höhe der Anlagekosten von (>18) Mio. Fr. noch ein Risikozuschlag und mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben berücksichtigt würden. Bei einer Erhöhung der Anlagekosten wäre dies ihrer Ansicht nach nicht nötig, da diese Kosten in der Pauschale enthalten seien (Beschwerdeantwort, Rz 12 Bst. d).

Die Beschwerdeführer bestreiten, dass von einer umfassenden Sanierung ausgegangen werden könne. Im Schlaf- sowie Wohnzimmer sei keine Renovation vorgenommen worden. Insgesamt sei die Wohnung nach den Renovationsarbeiten in einen sehr schlechten Zustand gewesen, weshalb sie nach ihrem Auszug für knapp Fr. 9'000.– habe instand gestellt werden müssen (Beschwerde, Rz. 42).

Wie die Beschwerdegegnerin nachvollziehbar darlegt, sind aus Estrichabteilen neue Wohnungen entstanden, Balkone angefügt, das Waschhaus für alle benutzbar gemacht und viel in die Umgebung investiert worden

(Beschwerdeantwort, Rz 12 Bst. d). Zudem wurden neue Fenster und Türen eingebaut, das Dach isoliert, Küchen und Bäder sowie Elektroinstallationen erneuert. Schliesslich wurden die Häuser untereinander im obersten Stockwerk verbunden. Für eine umfassende Sanierung spricht auch der um 19.2 % massiv erhöhte Gebäudeversicherungswert (vgl. Verfügung, Rz. 2.2.2 Bst. d; Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 12. Mai 2021 S. 2 [Vernehmlassungsbeilage 30]). Hinzu kommt, dass sich die durchschnittlichen Investitionskosten pro Wohnung auf Fr. 194'974.– belaufen (Fr. [...] totale Investitionskosten gemäss den Bauabrechnungen vom 20. April 2021 und 16. Juni 2021 [Beilagen 14 und 15 zur Beschwerdeantwort], verteilt auf die (Anzahl) Wohnungen der Siedlung G.\_\_\_\_\_) und damit weit über der von Art. 1 VO WBF geforderten Mindestgrenze von Fr. 50'000.– liegen.

#### **4.6.3** Umstritten ist weiter die Höhe der massgeblichen Anlagekosten.

Die Beschwerdegegnerin errechnete im vorinstanzlichen Verfahren Anlagekosten in Höhe von Fr. (>14 Mio.). Dieser Betrag setzte sich zusammen aus dem Buchwert des Gebäudes und den Erneuerungskosten für die Siedlung sowie den Erneuerungskosten für die Umgebung und das Waschhaus ("Berechnungsblatt BWO Kostenmiete" [Beilage 5 zur Eingabe vom 29. Oktober 2020]). Im Beschwerdeverfahren geht sie von Anlagekosten (nach Sanierung) bei hälftiger Berücksichtigung der Investitionskosten von mindestens Fr. (>18 Mio.) (Fr. [...] + Fr. [...]) aus (Beschwerdeantwort, Ziff. 12.d). Diese Zahl entspricht der Berechnung durch die Vorinstanz (Stellungnahme vom 30. Mai 2025). Letztlich beziffert sie die Anlagekosten bei voller Berücksichtigung der Investitionskosten mit Fr. (>23 Mio.) (Fr. [...] + Fr. [...]; Stellungnahme vom 22. Mai 2025, Ziff. 3.c).

Soweit die Beschwerdeführer kritisieren, die Kosten für die Wiederherstellung der Umgebung sowie für die Sanierung des alten Waschhauses, das neu vermietet werden könne, dürften nicht auf die Mieter überwältzt werden (Beschwerde, Rz. 43, 45), stösst ihre Rüge ins Leere. Auch Kosten für als unnütz empfundene Investitionen sind zu berücksichtigen (vgl. vorne E. 4.6.1). Zu Recht kritisieren die Beschwerdeführer indessen die Vorgehensweise der Vorinstanz, welche zum Buchwert der Liegenschaft die Erneuerungskosten addiert und anschliessend noch einmal die Hälfte der Erneuerungskosten hinzufügt (vgl. Beschwerde, Rz. 34).

Aufgrund der definitiven Bauabrechnungen aus dem Jahr 2021 (Beschwerdeantwortbeilagen 14 und 15) liegen folgende Zahlen vor: Die

Erneuerungskosten für die Renovation der Wohnungen am G. \_\_\_\_\_ betragen insgesamt Fr. (> 10 Mio.) (Bauabrechnung vom 20. April 2021 [Beilage 14 zur Beschwerdeantwort]). Hinzu kommen die Kosten für die "Neue Hofgestaltung und Teilausbau Waschhaus" in Höhe von Fr. (> 600'000) (Bauabrechnung vom 16. Juni 2021 [Beilage 15 zur Beschwerdeantwort]). Der Buchwert des Gebäudes vor der Erneuerung beträgt Fr. (> 3 Mio.) (Berechnungsblatt BWO Kostenmiete [Beilage 5 zur Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 29. Oktober 2020]). Die von den Beschwerdeführern gerügte Position "Unvorhergesehenes" in Höhe von Fr. [...] (vgl. Beschwerde, Rz. 44, mit Hinweis auf provisorische Bauabrechnung vom 28. Oktober 2020) ist in der Endabrechnung vom 20. April 2021 nicht mehr enthalten, weshalb sich weitere Ausführungen über die Begründetheit dieser Position erübrigen.

Damit betragen die Anlagekosten Fr. (> 14 Mio.) (Erneuerungskosten Wohnungen + Erneuerungskosten Hofgestaltung und Waschhaus + Buchwert Gebäude). Mit dem Pauschalansatz von 0.9 % betragen die zu berücksichtigenden Kosten Fr. 130'341.–.

#### **4.7 Verwaltungskosten**

Hinsichtlich der Verwaltungskosten zieht die Vorinstanz eine Pauschale von 4 % heran (Art. 8 Abs. 1 Bst. e i.V.m. Art. 8 Abs. 6 WFV i.V.m. Art. 2 Bst. b VO WBF), multipliziert mit den Nettomietzinseinnahmen von Fr. [...] ergebe dies Fr. 23'243.52 (Verfügung E. 2.2.2 Bst. e).

Die Beschwerdegegnerin erklärt, die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen Fr. [...]. Damit erhöhe sich der anrechenbare Betrag auf Fr. 23'297.– (Beschwerdeantwort, Rz 12 Bst. e).

Wie sich den Akten entnehmen lässt, betragen die Mietzinseinnahmen rund Fr. 581'000.– (Vernehmlassungsbeilage 30 [Beilage 1, Rubrik "Mietzinseinnahmen nach Erhöhung"] sowie Vernehmlassungsbeilage 36 [Beilage "Mietzinskalkulation"]). Multipliziert mit der Pauschale von 4 % sind damit Verwaltungskosten von Fr. 23'240.– anrechenbar.

#### **4.8 Total anrechenbare Liegenschaftskosten**

Damit sind folgende Liegenschaftskosten anrechenbar:

<b>Position nach Art. 8 Abs. 1 WFV</b>	<b>Vorinstanz</b>	<b>BVGer</b>
--	-------------------	--------------

<b>Zinsen für das investierte Fremdkapital</b>	Fr. 160'065.–	Fr. 125'479.–
<b>Zinsen für das investierte Eigenkapital</b>	Fr. 36'168.75	Fr. 3'284.–
<b>Baurechtszinsen</b>	Fr. 35'280.–	Fr. 35'280.–
<b>Amortisationen</b>	Fr. 290'000.–	Fr. 470'785.–
<b>Unterhaltskosten, Einlagen in den Erneuerungsfonds und Risikozuschlag</b>	Fr. 170'100.–	Fr. 130'341.–
<b>Verwaltungskosten</b>	Fr. 23'243.52	Fr. 23'240.–
<b>Total anrechenbare Liegenschaftskosten</b>	<b>Fr. 714'857.27</b>	<b>Fr. 788'409.–</b>

## 5.

Nachdem die total anrechenbaren Liegenschaftskosten (Fr. 788'409.–) für die Siedlung G.\_\_\_\_\_ feststehen, sind diese auf die streitgegenständliche Wohnung umzuwälzen. Dabei sind allfällige Faktoren, welche höhere Kosten verursachen (z.B. Höhe der Etage, Lage, Innenausbau, Besonnung), bei der Kostenverlegung auf die *einzelne* Wohnung zu berücksichtigen (vgl. unter altem Recht: BGE 129 II 125 E. 5.6).

**5.1** Das Bundesgericht erachtet verschiedene Berechnungsmethoden als zulässig, so etwa die Aufteilung nach Wertquoten analog dem Stockwerkeigentum, nach Wohnflächen, nach Volumen oder nach der Anzahl von Zimmern (BGE 139 III 209 E. 1.2; ROHRER, a.a.O., Art. 269a, Rz. 85). Dem überprüfenden Gericht wird dabei mit Bezug auf den im konkreten Fall sachgerechten Verteilschlüssel ein gewisser Ermessensspielraum zugestanden. Es darf von dem vom Vermieter gewählten Verteilschlüssel nur dann abweichen, wenn dieser sich als unhaltbar erweist (BGE 139 III 209 E. 2.1; ROHRER, a.a.O., Art. 269a, Rz. 85).

**5.2** Vorliegend teilte die Vorinstanz die anrechenbaren Liegenschaftskosten nach der Wohnfläche auf und wandte somit einen zulässigen Verteilschlüssel an. Strittig ist, ob respektive in welchem Umfang die Balkone zur Gesamtobjektfläche der Siedlung G.\_\_\_\_\_ zu zählen sind.

In einem jüngeren Entscheid schützte das Bundesgericht einen Verteilungsschlüssel, nach welchem die Balkonfläche zur Hälfte an die Gesamtobjektrespektive Wohnungsfläche angerechnet wurde (Urteil des BGer 4A\_268/2023 vom 20. Februar 2024 E. 3; ZINON KOUMBARAKIS, Urteil des Bundesgerichts 4A\_268/2023 vom 20. Februar 2024, in: MietRecht Aktuell 1/14 S. 18). Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass die Balkone gedeckt sind und damit eine intensivere Nutzung ermöglichen als ungedeckte Balkone. Insofern ist nicht zu beanstanden, dass auch die Vorinstanz eine Berechnung unter Einschluss der hälftigen Balkonflächen vorgenommen hat.

Danach ist von einer Gesamtobjektfläche von 3'404.3 m<sup>2</sup> (inkl. hälftige Anrechnung der Balkonflächen) und einem Quadratmeterpreis von Fr. 231.59 pro Jahr bzw. von Fr. 19.29 pro Monat auszugehen. Multipliziert mit der Fläche der streitgegenständlichen Wohnung von 41.57 m<sup>2</sup> (inkl. hälftige Anrechnung der Balkone) ergibt dies einen maximal zulässigen monatlichen Mietzins für die streitgegenständliche Wohnung von Fr. 801.90.

Auch ohne (hälftige) Anrechnung der Balkone wäre die am 17. August 2020 angezeigte Mietzinserhöhung von Fr. 700.– ausserdem nicht zu beanstanden. In diesem Fall wäre von einer Gesamtobjektfläche von 3'186.5 m<sup>2</sup>, einem Quadratmeterpreis von Fr. 247.40 pro Jahr respektive Fr. 20.60 pro Monat auszugehen. Multipliziert mit der Fläche der Wohnung der Beschwerdeführer von 37.85 m<sup>2</sup>, ohne hälftige Anrechnung der Balkone, ergäbe dies einen Nettomietzins pro Monat von Fr. 779.70.–.

**5.3** Im Ergebnis, wenn auch mit anderer Begründung, kommt das Bundesverwaltungsgericht damit wie die Vorinstanz zum Schluss, dass der von der Beschwerdegegnerin am 17. August 2020 angepasste Mietzins den zulässigen Mietzins unterschreitet. Somit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Die eventualiter beantragte Rückweisung an die Vorinstanz zur neuen Beurteilung erübrigt sich.

## **6.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 63 Abs. 1 VwVG). Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und der finanziellen Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4<sup>bis</sup> VwVG, Art. 2 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]) und ist vorliegend auf Fr. 2'000.– festzusetzen. Zur Begleichung dieses Betrags wird der in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss verwendet.

Die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin hat als obsiegende Partei Anspruch auf eine Parteientschädigung, welche auf Fr. 2'500.– festgesetzt wird. Der Vorinstanz ist als Bundesbehörde keine Parteientschädigung auszurichten (Art. 7 Abs. 3 VGKE).

**Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.– werden den Beschwerdeführern auferlegt. Sie werden dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.

**3.**

Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.– zu entrichten.

**4.**

Dieses Urteil geht an die Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz.

Der vorsitzende Richter:

Die Gerichtsschreiberin:

David Aschmann

Kathrin Bigler Schoch

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden (Art. 82 ff., 90 ff. und 100 BGG). Die Frist ist gewahrt, wenn die Beschwerde spätestens am letzten Tag der Frist beim Bundesgericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben worden ist (Art. 48 Abs. 1 BGG). Die Rechtsschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie die beschwerdeführende Partei in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: 10. Februar 2026

Zustellung erfolgt an:

- die Beschwerdeführer (Gerichtsurkunde)
- die Beschwerdegegnerin (Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz (Gerichtsurkunde)