

Informationen für Mieterinnen und Mieter

Was die Bewohnerschaft eines WEG-Objektes wissen muss

Sie haben eine Wohnung gemietet, die auf Grund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes, des so genannten WEG, unterstützt wird. Das hat für Sie einige Vorteile: Der anfängliche Mietzins Ihrer Wohnung ist im Vergleich zu anderen neu erstellten oder erneuerten Wohnungen tiefer. Zudem ist der Mietzins für Sie langfristig kalkulierbarer. Er unterliegt nicht kurzfristigen Schwankungen der Hypothekarzinsätze.

Wir geben Ihnen mit diesem Informationsblatt einige wichtige Hinweise. Wenn Sie mehr wissen wollen, wenden Sie sich an Ihre Hausverwaltung. Sie wird Ihnen gerne weitere Auskünfte erteilen.

Noch eine wichtige Vorbemerkung: Es könnte sein, dass Ihre Wohnung zusätzlich durch Hilfen des Kantons und/oder der Gemeinde unterstützt wird. Dann sind noch ergänzende Bestimmungen zu beachten. Die folgenden Ausführungen gelten für Wohnungen, bei denen nur Bundeshilfe beansprucht wird.



Die Grundverbilligung (GV): Hohe Anfangsmietzinse werden verbilligt

Die Mietzinse für neu erstellte Wohnungen sind in den ersten Jahren im Vergleich zu älteren Wohnungen teuer. Auch umfassende Erneuerungen führen meist zu starken Erhöhungen der Mietzinse. Mit der Grundverbilligung senkt der Bund die Mietzinse für eine neu erstellte oder erneuerte Wohnung. Der Bund schenkt aber nichts: Ihre Vermieterschaft erhält für Ihre Wohnung Vorschüsse. Diese müssen im Laufe der Zeit zurückbezahlt werden. Die Wohnung kann von jedermann - unabhängig vom Einkommen und Vermögen - gemietet werden.

So funktioniert es:

Der anfängliche Mietzins wird vom Bund auf Grund der Anlagekosten Ihrer Wohnung festgesetzt. Alle 2 Jahre steigt Ihr Mietzins um einen bestimmten Prozentsatz. Je nach Entwicklung der Hypothekarzinsätze übersteigt der Mietzins nach etwa 10 bis 12 Jahren die laufenden Kosten. Nun beginnt Ihre Vermieterschaft mit der Rückzahlung der Vorschüsse. Nach etwa 25 bis 30 Jahren ist sie mit dem Bund wieder quitt.

Die Festsetzung Ihres Mietzinses erfolgt unabhängig von der Entwicklung der Hypothekarzinsätze und der Teuerung. Das heisst, steigende Hypothekarzinsätze führen nicht zu einer Erhöhung des Mietzinses. Es bedeutet aber auch, dass wegen sinkender Hypothekarzinsätze der Mietzins nicht herabgesetzt wird. Langfristig gesehen, steigen die WEG-Mietzinse im Vergleich zu den übrigen Mietzinsen in der Regel weniger stark. In der Vergangenheit entsprach die Erhöhung etwa dem Anstieg der Lebenshaltungskosten.

Die Zusatzverbilligungen (ZV): Der Bund gibt auch nicht rückzahlbare Beiträge

Die Zusatzverbilligungen müssen nicht zurückbezahlt werden. Ob für Sie Zusatzverbilligungen in Frage kommen, hängt von Ihrer persönlichen Situation ab.

Es gibt zwei Stufen von Zusatzverbilligungen:

Die Zusatzverbilligung I (ZV I) wird während maximal 21 Jahren ab Beginn der Bundeshilfe ausbezahlt. Sie kann von allen beansprucht werden, sofern die Belegungsvorschriften

erfüllt sind und die Einkommen und Vermögen die festgelegten Grenzen nicht übersteigen. Nach 21 Jahren fällt die ZV I weg. Die Wohnungen bleiben jedoch bis zum Ablauf der Bundeshilfe dem WEG unterstellt. Die Miete richtet sich weiterhin nach unseren Mietzinslisten und nicht nach dem Obligationenrecht.

Die Zusatzverbilligung II (ZV II) wird während maximal 25 Jahren ausbezahlt. Sie wird ausgerichtet an:

- Betagte: Personen mit Anspruch auf eine AHV-Rente.
- Behinderte: Personen mit einem Anspruch auf eine Invalidenrente von mindestens 50 %.
- Pflegebedürftige: Personen, die für ihre Pflege dauernd auf die Hilfe Dritter und auf baulich geeignete Wohnungen angewiesen sind.
- Pflegepersonal: Personen, die zur dauernden Hauspflege mit Betagten, Behinderten oder Pflegebedürftigen in einem gemeinsamen Haushalt oder in einer diesen zur Verfügung gestellten Wohnung leben.
- Personen in Ausbildung: Absolvierende einer Berufsausbildung, Fortbildungsschule, höheren Schule, Universität oder Hochschule, sofern dies die hauptsächliche Tätigkeit darstellt (der Besuch ist durch Vorlage eines Ausbildungsausweises zu belegen).

Es gibt keine Belegungsvorschriften für Wohnungen bis zu drei Zimmern. Für Wohnungen mit mehr als drei Zimmern gelten seit dem 01.01.2001 neue Belegungsvorschriften.

Die ZV I wird für Wohnungen gewährt, die höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohner aufweisen.

Die ZV II wird für Wohnungen gewährt, die höchstens ein Zimmer mehr als Bewohner aufweisen. Bei Haushaltungen mit einem minderjährigen Kind darf die Wohnung höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohner aufweisen.

Einkommens- und Vermögensgrenzen für die ZV I und ZV II:

Die steuerbaren Einkommen und die Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen sind anzugeben.

- Einkommensgrenze: Fr. 50'000.-- (steuerbares Einkommen nach direkter Bundessteuer, das steuerbare Einkommen von in gleichem Haushalt lebenden Personen in Ausbildung bis 25 Jahre wird nicht angerechnet),
- Zuschlag: Fr. 2'500.-- (für jedes minderjährige oder sich in Ausbildung befindende Kind),
- Vermögensgrenze: Fr. 144'000.-- (Reinvermögen nach Abzug der ausgewiesenen Schulden),

- Zuschlag: Fr. 16'900.--
(für jedes minderjährige oder sich in Ausbildung befindende Kind).

Vermögensgrenze für Betagte und Behinderte:

Das Vermögen von Betagten und Behinderten darf höher sein. Für ab dem 01.07.1998 abgeschlossene Mietverhältnisse werden 1/10 des die zulässige Grenze übersteigenden Vermögens als Einkommen angerechnet. Bei vor diesem Datum abgeschlossenen Mietverhältnissen sind es 1/20.

Wohngemeinschaften:

- Für Haushalte mit mehreren Personen (z. B. Konkubinate oder Eltern mit volljährigen Kindern) werden zur Abklärung der Anspruchsberechtigung die steuerbaren Einkommen und die Vermögen aller Bewohnerinnen und Bewohner zusammengezählt.
- Für Haushalte mit mindestens drei Betagten, Behinderten, Pflegerinnen oder Pflegern oder Personen in Ausbildung sind die Durchschnitte der steuerbaren Einkommen und der Vermögen für die Ermittlung der Anspruchsberechtigung massgebend.

Toleranzband:

Für Mieterinnen und Mieter, die in bestehenden Mietverhältnissen bereits Zusatzverbilligungen beziehen, fällt die Anspruchsberechtigung erst weg, wenn das Einkommen und/oder Vermögen die heutigen Limiten (also Fr. 50'000.-- bzw. 144'000.--) um mehr als 10 % übersteigt. Massgebend sind die Zahlen in der jeweils neusten Steuererklärung (aktuelle definitive Veranlagung).

Die Zusatzverbilligung wird in der Regel ab Einzugstermin, frühestens aber mit Beginn des Semesters, in welchem sie beantragt wird, ausgerichtet.

So funktioniert es:

Mit dem Einstieg ins WEG-Modell klärt Ihre Vermieterschaft mit Ihnen ab, ob Anspruch auf eine Zusatzverbilligung besteht. Sie müssen dafür das Gesuchsformular WEG 8.5 mit Ihren persönlichen Daten ausfüllen. Die Vermieterschaft leitet das Formular der zuständigen kantonalen Amtsstelle weiter. Diese wird zunächst die Steuerdaten beschaffen und dann das Formular dem BWO zustellen.

Die Zusatzverbilligung wird vom BWO an Ihre Vermieterschaft ausbezahlt. Diese senkt in entsprechender Höhe Ihren Mietzins.

Und wenn sich Ihre Situation ändert?

Es könnte sein, dass Sie bei der erstmaligen Festsetzung der Bundeshilfe keinen Anspruch auf die Zusatzverbilligung haben, später sich aber Ihre persönliche Lage (Einkommen, Vermögen, Belegung, andere Haushaltszusammensetzung, Beginn einer Ausbildung) ändert. Sie können dann auch nachträglich die Zusatzverbilligung beanspruchen (ZV I: 21 Jahre, ZV II: 25 Jahre ab Beginn der Bundeshilfe).

Die ZV kann für jeden neuen Anspruch, der infolge einer Änderung der persönlichen und finanziellen Verhältnisse oder bei Mieterwechsel entsteht, neu beantragt werden. Fehlenden Angaben, kann die ZV vorläufig nicht ausbezahlt werden. Wurde die ZV jedoch rechtzeitig beantragt, wird sie ab Eintritt der neuen Verhältnisse ausbezahlt.

Nehmen Sie mit Ihrer Vermieterschaft Kontakt auf, damit diese mit Ihnen die nötigen Schritte veranlasst.

Es könnte aber auch sein, dass kein Anspruch auf die Zusatzverbilligung mehr besteht, weil Ihr Einkommen und Vermögen die zulässigen Grenzen übersteigt, die Belegung oder Ihre Haushaltszusammensetzung sich ändert oder die Ausbildung abgeschlossen wurde.

In diesem Fall sind Sie verpflichtet, unverzüglich Ihre Vermieterschaft zu orientieren, damit sie die kantonale Amtsstelle orientieren kann. Ihre Anspruchsberechtigung wird in Zusammenarbeit mit der kantonalen Amtsstelle in der Regel alle 2 Jahre überprüft. Sollten Sie die Zusatzverbilligung unberechtigterweise bezogen haben, verlangt der Bund deren Rückzahlung.

Der Mietzinsplan

Die Mietzinse werden vom Bund in Mietzinsplänen festgesetzt. Sie können den Mietzinsplan für Ihre Wohnung, die so genannte Mietzinsliste, jederzeit bei Ihrer Vermieterschaft einsehen. Weil die Festsetzung Ihres Mietzinses nicht an die mietrechtlichen Bedingungen des Obligationenrechts (OR) gebunden ist, muss die Anpassung nicht mit dem amtlichen Formular mitgeteilt werden. Die Vermieterschaft wird Ihnen aber die zweijährlichen Erhöhungen rechtzeitig mitteilen.

Die Mietzinspläne werden in Ihrer Liegenschaft oder in Ihrer Siedlung nicht für jede einzelne Wohnung, sondern für gleiche Wohnungstypen festgesetzt. Das heisst, Ihr monatlicher Mietzins kann um maximal Fr. 100.-- nach oben oder nach unten abweichen, bei Spezialwohnungen wie Attika- oder Maisonettewohnungen Fr. 150.--, da Ihre Vermieterschaft nach vorgängiger Bewilligung durch das BWO innerhalb der einzelnen Wohnungstypen auf Grund qualitativer Unterschiede (Stockwerk, Lage, Innenausbau, Beson-

nung) Abstufungen vornehmen darf. Pro Wohnungstyp dürfen die Mietzinse aller Wohnungen zusammengezählt aber nicht höher sein, als die addierten Mietzinse der betreffenden Mietzinsliste.

Mietzinserhöhungen ausserhalb des Mietzinsplanes

Es besteht die Möglichkeit, dass ausserhalb des festgesetzten Mietzinsplanes Mietzinserhöhungen nötig werden. Zum Beispiel infolge umfassender Erneuerungen, zusätzlicher Investitionen (Gemeinschaftsanlagen, Erschliessungen, usw.) oder Anpassungen des Baurechtszinses. Der Lastenplan wird durch die Rubrik "Mietzinszuschläge" ergänzt.

Die Nebenkosten

Kosten, die nach OR im Mietzins eingeschlossen sind (Liegenschaftssteuern, Gebäudeversicherungsprämien), werden bei WEG-Wohnungen als Nebenkosten ausgeschieden. Im Mietzins inbegriffen sind dagegen die allgemeinen Unterhalts- und Verwaltungskosten. Die Kosten für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung können jedoch gemäss Art. 4 Abs. 3 und Art. 2 Abs. 2 VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) gesondert in Rechnung gestellt werden.

Es ist zwingend, dass die Nebenkosten im Mietvertrag detailliert aufgeführt sind.

Nebenkosten sind, insbesondere

(Art. 38 WEG und Art. 25 der Verordnung zum WEG):

- Liegenschaftssteuern und Gebäudeversicherungsprämien
- Heizung, Warmwasser und Wasser,
- Entsorgung: Kehricht und Abwasser,
- Strom von allgemeinen Anlagen und Strassenbeleuchtungsbeiträge,
- Hauswartung, Treppenhausreinigung und Gartenunterhalt,
- Betrieb von Gemeinschaftsanlagen, Radio/TV-Anschlüssen und Aufzügen (inkl. Serviceabonnements),
- Prämien von Bürgschaftsgenossenschaften.

Die Nebenkosten werden in der Regel à Konto erhoben und periodisch abgerechnet. Änderungen müssen von der Vermieterschaft mit amtlichen Formular unter Einhaltung der Kündigungsfristen und -termine, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist, mitgeteilt werden.

Das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) sieht vor, dass für die Überprüfung von Nebenkosten die Schlichtungsbehörden nach Obligationenrecht zuständig sind (Art. 54 Abs. 4 WFG).

Besondere Regelungen für erneuerte Wohnungen

Bei Wohnungserneuerungen können die Bundesbürgschaft, die Grundverbilligung und - je nach Anspruchsbeziehung - die Zusatzverbilligungen einzeln oder kombiniert gewährt werden.

Wird die Bundeshilfe ohne Grundverbilligung ausgerichtet, werden die Mietzinse auf Grund einer besonderen Mietzinsliste festgesetzt. Mietzinsanpassungen darf Ihre Vermieterschaft nur auf Grund der Bestimmungen über die Kostenmiete gemäss Artikel 269a Buchstaben b, d, e und f des OR vornehmen. Die Nebenkosten werden nach OR erhoben. Das heisst, Liegenschaftssteuern und Gebäudeversicherungsprämien werden nicht als Nebenkosten ausgeschieden. Die Nebenkosten müssen stets besonders vereinbart sein.

Rechtsschutz der Mieterschaft

Mieterinnen und Mieter können den Mietzins und die Mietzinsanpassungen beim BWO auf ihre Rechtsgültigkeit überprüfen lassen. Die Prüfung erfolgt kostenlos. Für die Anfechtung der Nebenkostenabrechnung sind die ordentlichen Schlichtungsbehörden gemäss Obligationenrecht zuständig.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: +41 58 480 91 11
Fax: +41 58 480 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Internet: www.bwo.admin.ch