

Informationen für Verwaltungen

Was Sie bei der Verwaltung Ihrer WEG-Liegenschaft wissen müssen

Die Abrechnung ist abgeschlossen, Sie haben die definitiven Lasten- und Mietzinspläne vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erhalten, die Vorschüsse sind sichergestellt - jetzt beginnt für Sie die Verwaltung der Liegenschaft. Bis zur Tilgung der Vorschüsse, sicher aber während 25 Jahren, wird Ihre Liegenschaft dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) unterstellt sein.

Wir nennen Ihnen stichwortartig die wichtigsten Punkte für die Verwaltung einer WEG-Liegenschaft. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die zuständige kantonale Amtsstelle zur Verfügung.

Wenn Sie sich schriftlich an die kantonale Amtsstelle oder an das BWO wenden, dürfen Sie nicht vergessen, immer die WEG-Nummer der betreffenden Liegenschaft anzugeben.

Noch eine wichtige Vorbemerkung: Falls Sie mit Ihrer Liegenschaft aus irgendwelchen Gründen in finanzielle Schwierigkeiten geraten, müssen Sie unverzüglich mit dem BWO Kontakt aufnehmen, damit rechtzeitig Lösungen erarbeitet werden können.



Der Beginn der Bundeshilfe

Die erste Auszahlung der Bundeshilfe (Vorschüsse und Zusatzverbilligungen) erfolgt in der Regel innerhalb von 2 Monaten nachdem die Sicherstellung der Vorschüsse vorgenommen worden ist. Die Zahlung erfolgt rückwirkend auf den Beginn der Bundeshilfe (im Lastenplan ersichtlich), d.h. auf den Zinstermin der finanzierenden Bank, der dem mittleren Bezug der Liegenschaft unmittelbar vorangeht. Die weiteren Zahlungen erfolgen halbjährlich auf den jeweiligen Zinstermin. Die Zusatzverbilligungen werden für die dazu berechnete Mieterschaft frühestens ab Bezug der entsprechenden Wohnung ausgerichtet.

Da zwischen Konsolidierung des Baukredites und erstmaliger Überweisung der Bundeshilfe einige Zeit verstreichen kann, ist es möglich, dass Sie die erstmalige Auszahlung für mehr als eine Periode erhalten. Wichtig ist, dass Sie rückwirkend, auf den Beginn der Bundeshilfe hin, die im Lastenplan festgelegten Amortisationen vornehmen.

Der Lastenplan

Der Lastenplan bildet für Sie die verbindliche Basis für die Festsetzung der Mietzinse. Er wird jeweils auf Grund der mittelfristigen Hypothekarzinsentwicklung neu festgesetzt. Zinssatzänderungen bleiben vorbehalten. Diese verändern aber nur die Aus- und Rückzahlungsbeträge der Grundverbilligungsvorschüsse.

Studieren Sie den Lastenplan sorgfältig, er enthält weitere wichtige Hinweise. Für das Verständnis ist es am einfachsten, wenn Sie einzelne Beispiele nachrechnen.

Änderungen der Hypothekar- und Baurechtszinse

Für die Verzinsung der Hypotheken legt das BWO einen Referenzzinssatz fest. Änderungen werden im Lastenplan automatisch berücksichtigt. Im Falle von Spezialzinsen (Festhypotheken, usw.) und Baurechten müssen Sie Zinssatzänderungen dem BWO ausdrücklich mitteilen. Der Zinssatz von Festhypotheken darf höchstens 1 % über demjenigen für variable Hypotheken liegen. Liegt der Zinssatz für Festhypotheken über 5 %, so dürfen pro Geschäft höchstens 30 % der Anlagekosten entsprechend finanziert werden.

Mietzinslisten

Die Mietzinse werden auf Grund der im Formular WEG 8.2 aufgeführten Anlagekosten für die einzelnen Wohnungstypen in den so genannten Mietzinslisten festgesetzt. Die grundverbilligten Mietzinse der einzelnen Wohnungen können innerhalb der einzelnen Wohnungstypen (Stockwerk, Lage, Innenausbau, Besonnung) unterschiedlich festgelegt werden. Dies bedarf jedoch der vorgängigen Bewilligung durch das BWO. Die monatlichen Mietzinse dürfen zudem höchstens um Fr. 100.-- nach oben oder nach unten von der Mietzinsliste für den betreffenden Wohnungstyp abweichen, für Spezialwohnungen wie Attika- oder Maisonettewohnungen Fr. 150.--. Ausserdem darf pro Wohnungstyp die Summe der grundverbilligten Mietzinse den im Lastenplan festgesetzten Betrag nicht übersteigen (Spalte "Grundverbilligte Mieten").

Erstellen Sie für jede Wohnung eine eigene Mietzinsliste, in der Sie vom Grundtypus abweichende Mietzinse aufführen und begründen. Dies ist vor allem für die Information Ihrer Mieterschaft wichtig (Abgabe der Mietzinslisten mit dem Mietvertrag oder Einsichtsrecht). Allfällige kantonale Hilfen müssen wie die Zusatzverbilligung des Bundes vom grundverbilligten Mietzins abgezogen werden.

Kontoauszüge

Sie erhalten zu Beginn jedes Jahres einen Kontoauszug pro WEG-Geschäft, in dem der aktuelle Stand der Grundverbilligungsvorschüsse und die aufgelaufenen Zinse verzeichnet sind.

Mietverträge

Die Festsetzung der Mietzinse unterliegt nicht dem Mietrecht, sondern - wie vorhin erwähnt - dem WEG. Halten Sie dies ausdrücklich im Vertrag fest oder verwenden Sie einen speziellen WEG-Mietvertrag (zu beziehen bei den Dachverbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus). Es lohnt sich auch, die "Empfehlungen für die Ausgestaltung von Mietverträgen nach dem WEG" (zu beziehen beim BWO) zu konsultieren.

In den auf der Basis der provisorischen Mietzinslisten erstellten Mietverträgen ist unbedingt der Vorbehalt aufzunehmen, dass die Mietzinse nach Erstellung der definitiven Listen ändern können. Werden die Mietzinse tiefer, müssen Sie die Differenz zurückerstatten. Bei höheren Mietzinsen besteht ein Nachforderungsrecht, sofern der Mietvertrag eine

entsprechende Klausel enthält. Bei der definitiven Festlegung können Sie auf Grund dieses Vorbehalts die Mietzinse sofort anpassen.

Wichtig ist, dass in den Mietverträgen oder in einem Beiblatt der Brutto-Mietzins, der Netto-Mietzins (d.h. der grundverbilligte Mietzins) und allfällige Zusatzverbilligungen von Bund und Kanton sowie die Nebenkosten detailliert aufgelistet werden. Weiter ist unbedingt zu vermerken, dass der Anspruch auf die Zusatzverbilligung entfällt, wenn die Bedingungen nicht mehr erfüllt sind.

Änderung der Mietzinse

Die Anpassung erfolgt zweijährlich auf Grund der Mietzinslisten (unter Berücksichtigung der wohnungsspezifischen Abweichungen). Teilen Sie die Anpassung unter Beachtung des vertraglich vorgesehenen Kündigungstermines Ihrer Mieterschaft mit. Es wird empfohlen, die Ankündigung mindestens 3 Monate im Voraus durchzuführen. Verwenden Sie dafür aber nicht das amtliche Formular, weil dieses den Hinweis enthält, dass die Mietzinse bei der ordentlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

Mietzinserhöhungen ausserhalb des Mietzinsplanes

Sind Mietzinserhöhungen ausserhalb des Planes, z.B. infolge umfassender Erneuerung oder zusätzlicher Investitionen (Gemeinschaftsanlagen, Erschliessungen, Quartierpläne, usw.) erforderlich, sollten Sie vorgängig mit dem BWO Kontakt aufnehmen. Der Lastenplan wird durch die Rubrik "Mietzinszuschläge" ergänzt.

Nebenkosten

Kosten, die nach Obligationenrecht (OR) im Mietzins inbegriffen sind (Liegenschaftssteuern, Gebäudeversicherungsprämien), werden bei WEG-Wohnungen als Nebenkosten ausgeschrieben.

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, die Nebenkosten im Mietvertrag detailliert aufzuführen.

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. Service-Abonnemente),
- Prämien von Bürgschaftsgenossenschaften.

Die Nebenkosten werden in der Regel à Konto erhoben und periodisch abgerechnet.

Änderungen müssen der Mieterschaft mit amtlichem 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).

Zusatzverbilligungen (ZV)

Der Bund kann zur weiteren Verbilligung der Mietzinse zusätzliche Beiträge, die so genannten Zusatzverbilligungen (ZV) ausrichten. Die Bedingungen und Modalitäten für den Bezug können Sie dem Merkblatt für Mieterinnen und Mieter entnehmen.

Klären Sie frühzeitig mit dem Formular WEG 8.5 allfällige Anspruchsberechtigungen Ihrer Mieterschaft auf die ZV ab. Jede Mieterin und jeder Mieter sollte ein WEG 8.5 ausfüllen. Die Mieterschaft, welche keinen Anspruch mehr auf die Zusatzverbilligung hat, ist verpflichtet, unverzüglich die Verwaltung zu informieren. Melden Sie den Wegfall der ZV dann umgehend der kantonalen Amtsstelle.

Klären Sie bei jeder Neuvermietung einen allfälligen Anspruch auf ZV ab (Formular WEG 8.5). Machen Sie auch periodisch Ihre Mieterschaft auf die ZV aufmerksam, da bei geänderten persönlichen und finanziellen Bedingungen die Bezugsberechtigung auch nachträglich eintreten kann. Für leere Wohnungen besteht kein Anspruch auf ZV.

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

Demnach muss die ZV für jeden neuen Anspruch, der infolge einer Änderung der persönlichen Verhältnisse oder bei Mieterwechsel entstehen kann, unverzüglich beantragt wer-

den. Fehlen Angaben, kann die ZV vorläufig nicht ausbezahlt werden. Wurde die ZV jedoch rechtzeitig beantragt, wird sie ab Eintritt der neuen Verhältnisse ausbezahlt.

Unterhalt und Verwaltung

Gemäss Lastenplan stehen Ihnen dafür anfänglich 0,7 % der Anlagekosten zur Verfügung, 0,3 % für die Verwaltung, 0,4 % für den Unterhalt. Können Sie grössere Renovationsarbeiten nicht aus den laufenden Mitteln und dem Fonds decken, müssen Sie für die Finanzierung mit dem BWO Kontakt aufnehmen.

Die Anfangspauschale von 0,7 % der Anlagekosten wird zweijährlich mit 7 % indiziert.

Die von der Unterhalts- und Verwaltungspauschale des Lastenplans nicht benötigten Mittel müssen entweder einem speziellen Fonds zugeführt oder für die zusätzliche Amortisation von Fremdkapital verwendet werden.

Amortisation

Amortisationen müssen gemäss Lastenplan ab Beginn der Bundeshilfe geleistet werden. Zusätzliche Amortisationen sind möglich.

Das BWO ist bereit, Gesuche um Wiederaufstockung von zusätzlich getätigten Amortisationen im Rahmen des Lastenplanes für objektbezogene Investitionen zu prüfen. Sollten Sie darüber hinaus weitere Mittel für zusätzliche Investitionen benötigen, müssen Sie mit dem BWO Kontakt aufnehmen.

Mietzinsausfälle

Können Sie Wohnungen nicht vermieten, kann beim BWO ein Gesuch für die Auszahlung von Vorschüssen für die Mietzinsausfälle eingereicht werden. Solche Vorschüsse für Mietzinsausfälle werden für jeden neuen Leerstand in der Regel ab dem siebten Monat bis zum 24. Monat bezahlt. Bei dauerhaften Vermietungsschwierigkeiten muss das BWO informiert werden.

Die Rückzahlung der Vorschüsse im Lastschriftverfahren (LSV)

Die Rückzahlung der Vorschüsse erfolgt im Lastschriftverfahren (LSV). Wenn Sie in die Phase der Rückzahlung gelan-

gen, werden Sie vom BWO rechtzeitig über das Vorgehen informiert. Als Erstes müssen Sie eine Belastungsermächtigung für das Mietzinskonto unterschreiben. Diese bleibt solange gültig, bis sämtliche Vorschüsse einschliesslich Zinsen zurückbezahlt sind. Die Rückzahlung erfolgt halbjährlich. Sorgen Sie als Zweites unbedingt dafür, dass die erforderlichen Beträge rechtzeitig auf dem Mietzinskonto verfügbar sind. Sollten Sie damit Probleme haben, müssen Sie mit dem BWO sofort Kontakt aufnehmen. Dieses kann sonst nach einer zweiten Mahnung die gesamten Vorschüsse zur Rückzahlung einfordern.

Umwandlung der GV-Vorschüsse in Hypotheken

Eine vorzeitige Rückzahlung der Vorschüsse, z.B. durch Umwandlung in eine Hypothek, ist jederzeit möglich. Die Liegenschaft bleibt aber auch nach der Rückzahlung weiterhin dem WEG unterstellt (Mietzinsplan, Eigentumsbeschränkungen). Auch im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung werden die Zusatzverbilligungen weiterhin bis zum Ende der Laufzeit ausbezahlt.

Verkauf / Umwandlung in Stockwerkeigentum

Der Verkauf einer WEG-Liegenschaft ist möglich. Diese bleibt aber weiterhin dem WEG unterstellt (bestehender Mietzinsplan, Übernahme der GV-Schuld, Eigentumsbeschränkungen). Als Käufer werden gemeinnützige Bauträger bevorzugt. Dem Bund steht ein Vorkaufsrecht zu, das er an diese abtreten kann.

Eine Umwandlung in Stockwerkeigentum ist möglich, muss aber mit der Mieterschaft abgesprochen werden. Nehmen Sie für das Vorgehen mit dem BWO Kontakt auf, da dieses unter anderem auch den Verkaufspreis für die Wohnung festlegt.

Bankenwechsel

Sie können die Bank wechseln. Dabei dürfen die nach Lastenplan bestehenden Hypothekarschulden nicht überschritten werden. Das BWO ist unter Angabe der neuen Kontonummer sofort zu informieren, wenn die Bank gewechselt wird.

Steuerfragen und Buchführung

Die steuerliche Behandlung und die Buchführung weist bei WEG-Liegenschaften einige Besonderheiten auf, die Sie beachten müssen. Wir verweisen hierzu auf das Rundschreiben der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) vom 04.04.1995 (Steuerliche Behandlung der Grund- und Zusatzverbilligung nach Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 04.10.1974).

Besondere Regelungen für erneuerte Wohnungen

Bei Wohnungserneuerungen werden die Grundverbilligung und die Zusatzverbilligungen einzeln oder kombiniert gewährt.

Wenn die Grundverbilligung ausgerichtet wird, ist es möglich, nach 10 Jahren auf die Bundeshilfe zu verzichten, sofern die Bürgschaftsverpflichtung aufgehoben ist und sämtliche Vorschüsse zurückbezahlt sind.

Wird die Bundeshilfe ohne Grundverbilligung ausgerichtet, gibt es keinen Lastenplan. Die Mietzinse werden auf Grund einer besonderen Mietzinsliste festgesetzt. Mietzinsanpassungen dürfen Sie nur auf Grund der Bestimmungen über die Kostenmiete gemäss Artikel 269a Buchstaben b, d, e und f des Obligationenrechts (OR) vornehmen. Müssen die Mietzinse angepasst werden, ist das BWO vorgängig zu orientieren. Ihre Mieterschaft kann die Mietzinse vom BWO überprüfen lassen. Die Nebenkosten werden nach OR erhoben. Das heisst, Liegenschaftssteuern und Gebäudeversicherungsprämien werden nicht als Nebenkosten ausgeschrieben. Die Nebenkosten müssen stets besonders vereinbart sein.

Informationen der Mieterinnen und Mieter

Es ist sehr wichtig, dass Sie Ihre Mieterschaft über die speziellen Regeln des Wohnens in einer WEG-Liegenschaft gut informieren. Es schadet auch nicht, wenn Sie von Zeit zu Zeit die wichtigsten Bedingungen bezüglich Mietzinsfestsetzung, Nebenkosten und Zusatzverbilligungen in Erinnerung rufen. Zu diesem Zweck steht Ihnen ein spezielles Informationsblatt des BWO für Mieterinnen und Mieter zur Verfügung.

Rechtsschutz der Mieterinnen und Mieter

Mieterinnen und Mieter können den Mietzins sowie Mietzinsanpassungen beim BWO auf ihre Rechtsgültigkeit überprüfen lassen. Die Überprüfung erfolgt kostenlos. Wird die Nebenkostenabrechnung angefochten, sind die ordentlichen Schlichtungsbehörden gemäss Obligationenrecht zuständig.

Wechsel der Verwaltung

Das BWO ist sofort zu informieren, wenn die Verwaltung einer Liegenschaft wechselt.

Dem BWO ist eine Kopie des Verwaltungsvertrages einzureichen.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: +41 32 654 91 11
Fax: +41 32 654 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Internet: www.bwo.admin.ch