



Oktober 2013

Allgemeine Bedingungen für Mietobjekte

1. Höhe der Bundeshilfe

Die Bundeshilfe ist in Ziff. 1 der Erklärung sowie in den Mietzinslisten und im Lastenplan festgelegt. Der Lastenplan wird periodisch der jeweiligen Zinsentwicklung angepasst.

2. Grundverbilligung (rückzahlbare Vorschüsse)

Die Grundverbilligung besteht aus rückzahlbaren Vorschüssen gemäss Lastenplan zur Senkung der Mietzinse. Grundverbilligte Wohnungen können an jedermann vermietet werden, unabhängig vom Einkommen und Vermögen. Die Grundverbilligungsvorschüsse sind bei der Berechnung der Mietzinse zu berücksichtigen, unabhängig davon, ob sie vom Bund bezogen oder durch den/die Vermieter/in selber geleistet werden.

2.1. Sicherstellung der Vorschüsse

Die Vorschüsse müssen gemäss Ziff. 3 der Erklärung grundpfändlich sichergestellt werden.

2.2. Rückzahlung der Vorschüsse

Die Vorschüsse müssen einschliesslich der Zinsen im Rahmen der Mietzinslisten und Lastenpläne in der Regel im Verlauf von längstens 30 Jahren zurückbezahlt werden. Die Rückzahlung der Vorschüsse erfolgt im Lastschriftverfahren (LSV). Zu gegebener Zeit erteilt das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) der Bank den Auftrag, dem Konto der/des Empfängers/in der Bundeshilfe die geschuldeten Beträge jeweils halbjährlich zu belasten. Die geforderten Beträge sind dann rechtzeitig auf dem Konto bereitzustellen. Die/der Empfänger/in der Bundeshilfe ist verpflichtet, eine Belastungsermächtigung zu unterschreiben, die bis zur Rückzahlung der gesamten Schuld einschliesslich Zinsen gültig bleibt.

3. Zusatzverbilligungen (à fonds perdu Beiträge)

Die Zusatzverbilligungen bestehen aus nicht rückzahlbaren Zuschüssen zur weiteren Senkung der Mietzinse.

3.1. Dauer

Die Zusatzverbilligung I (ZV I) wird in der Regel während der ersten 21 Jahre ab Beginn der Bundeshilfe und die Zusatzverbilligung II (ZV II) während 25 Jahren ausgerichtet.

3.2. Persönliche Voraussetzungen

Die Zusatzverbilligung I wird an alle Haushalte ausgerichtet, sofern die Belegungsvorschriften sowie die Einkommens- und Vermögensvorschriften erfüllt sind.

Die Zusatzverbilligung II wird an Betagte, Behinderte, Pflegebedürftige, Pflegepersonal und Personen in Ausbildung ausgerichtet, sofern die Belegungsvorschriften sowie die Einkommens- und Vermögensvorschriften erfüllt sind.

3.3. Belegungsvorschriften

- für Wohnungen bis zu drei Zimmern gibt es keine 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 Haushalten mit einem minderjährigen Kind darf die Wohnung höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohner haben.

3.4. Einkommensgrenze

Die Zusatzverbilligung kann für Bewohner/innen beansprucht werden (Formular WEG 8.5), deren steuerbares Einkommen gemäss direkter Bundessteuer Fr. 50'000.– nicht übersteigt. Das steuerbare Einkommen von in gleichem Haushalt lebenden Personen in Ausbildung bis 25 Jahre wird nicht angerechnet.

Die Einkommensgrenze kann um Fr. 2'500.– erhöht werden:

- für jedes minderjährige Kind,
- für jedes volljährige Kind, das sich noch in Ausbildung befindet.

Die Anspruchsberechtigung wird aufgrund einer Bescheinigung der Steuerverwaltung festgestellt. Massgebend ist jeweils die neueste Veranlagung für die direkte Bundessteuer. Der/die Vermieter/in hat zu diesem Zweck der zuständigen kantonalen Amtsstelle für die betreffenden Bewohner die Formulare WEG 8.5 einzureichen.

3.5. Vermögensgrenze

Das Vermögen darf, nach Abzug der ausgewiesenen Schulden, Fr. 144'000.– nicht übersteigen. Massgebend ist jeweils die neueste Veranlagung für die kantonale Steuer. Die Vermögensgrenze kann um Fr. 16'900.– erhöht werden:

- für jedes minderjährige Kind,
- für jedes volljährige Kind, das sich noch in Ausbildung befindet.

Betagten, Behinderten und Pflegebedürftigen wird 1/10 des die Grenze übersteigenden Vermögens als Einkommen angerechnet.

3.6. Einkommen und Vermögen von Kindern

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

3.7. 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 Bewohner/innen zusammengezählt.
- Für Haushalte mit mindestens drei Betagten oder Behinderten, Pflegerinnen oder Pfleger oder Personen in Ausbildung ist der Durchschnitt der steuerbaren Einkommen und der Vermögen für die Ermittlung der Anspruchsberechtigung massgebend.

3.8. 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.

3.9. Erhöhung des Zuschusses (kombinierte Zusatzverbilligung (ZV III und IV))

Die Zusatzverbilligung I kann während 11 Jahren und die Zusatzverbilligung II während 25 Jahren um maximal 0,6 % der Anlagekosten erhöht werden, sofern der Kanton oder die Gemeinde einen gleich hohen Zuschuss oder einen gleichwertigen Beitrag leistet. Für neue Geschäfte erhöht der Bund die Zusatzverbilligungen ab 1998 nicht mehr.

3.10. Meldepflicht

Die Zusatzverbilligung fällt solange weg, wie der/die Beitragsberechtigte der periodischen Meldepflicht der Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht nachgekommen ist, oder eine Wohnung von Personen bewohnt wird, welche die persönlichen oder finanziellen Voraussetzungen oder die Belegungsvorschriften nicht oder nicht mehr erfüllen.

Die Zusatzverbilligung (ZV) 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 werden. Fehlen Angaben, kann die ZV vorläufig nicht ausbezahlt werden. Wurde die ZV jedoch rechtzeitig beantragt, wird sie ab Eintritt der neuen Verhältnisse ausbezahlt, sobald die fehlenden Angaben nachgereicht werden.

4. Kontoführung

Die/der Empfänger/in der Bundeshilfe hat bei einer Bank ein Mietzinskonto zu führen, über das die Aus- und Rückzahlungen erfolgen.

5. Änderungen der Hypothekar- bzw. Baurechtszinse

Zinssatzänderungen werden vom BWO auf Grund der wechselnden Zinskonditionen der kreditgebenden Bank automatisch berücksichtigt.

Im Falle von Spezialzinsen (Festhypotheken usw.) sowie bei Baurechtszinsen hat der/die Vermieter/in die Zinssatzänderung dem BWO ausdrücklich mitzuteilen.

6. Mietzinsüberwachung

Die Mietzinse werden durch das BWO festgesetzt. Sie unterstehen bis zur vollständigen Tilgung der Vorschüsse, jedoch mindestens während 25 Jahren seit Beginn der Bundeshilfe, der Überwachung durch das BWO. Auf Verlangen ist der Mieterschaft Einsicht in die Mietzinslisten zu gewähren. Die Höchstmietzinse dürfen zu keiner Zeit überschritten werden. Die Mieterschaft ist im Mietvertrag auf die Besonderheiten des Grundverbilligungsmodells hinzuweisen. Die Mieterschaft kann die Mietzinse sowie Anpassungen vom BWO auf ihre Rechtmässigkeit überprüfen lassen. Die Prüfung erfolgt in einem einfachen und kostenlosen Verfahren.

7. Veräusserung und Zweckentfremdung

Mit der Annahme der Verfügung gibt die/der Empfänger/in der Bundeshilfe bzw. der/die Grundeigentümer/in dem BWO die Zustimmung zur Anmeldung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch. Dem BWO steht ein gesetzliches Kaufs- und Vorkaufsrecht zu. Die Veräusserung oder Zweckentfremdung eines mit Bundeshilfe erstellten Wohnobjekts bedarf der Zustimmung des BWO, das frühzeitig zu orientieren ist.

8. Nachträgliche Aufwendungen (Mietzinszuschläge und/oder Vorgangserhöhung)

Mietzinszuschläge und/oder Vorgangserhöhungen für nachträgliche, wertvermehrnde Aufwendungen müssen vom BWO vorgängig schriftlich genehmigt werden. Vor der Ausführung sind ihm rechtzeitig die Projektpläne und Kostenberechnungen zur Genehmigung zu unterbreiten.

9. Auskunftspflicht

Den Kontrollorganen des Bundes und der Kantone ist von der/dem Empfänger/in der Bundeshilfe oder den Rechtsnachfolgern jede mit der Bundeshilfe zusammenhängende Auskunft zu erteilen und auf Verlangen Einsicht in die Geschäftsbücher, Abrechnungen, Mietzinskonti, Mietverträge und sonstigen Unterlagen während der Dauer der Bundeshilfe zu gewähren. Wird die Auskunftspflicht verletzt, kann das BWO die Zusicherung oder Ausrichtung von Bundeshilfe ablehnen oder bereits geleistete Zahlungen zurückfordern. Die strafrechtliche Verfolgung bleibt vorbehalten.

10. Besondere Bedingungen bei der Erneuerung von Mietobjekten

10.1. Verzicht auf die Bundeshilfe nach Ablauf von 10 Jahren

Nach Ablauf von 10 Jahren kann auf die Bundeshilfe verzichtet werden. Der Verzicht wird bewilligt, wenn die Eigentümerschaft die Bürgschaft abgelöst und allfällige Vorschüsse des Bundes einschliesslich Zinsen zurückbezahlt hat.

10.2. Bundeshilfe ohne Grundverbilligung

Wird die Bundeshilfe ohne Grundverbilligung ausgerichtet, wird kein Lastenplan erstellt. Die Mietzinse werden in einem besonderen Mietzinsspiegel festgehalten. Die Vermieterschaft kann die Mietzinse auf Grund der Bestimmungen über die Kostenmiete von Art. 269a lit. b, d, e und f des Obligationenrechts (OR) sowie Art. 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) festsetzen und anpassen. Jede spätere Mietzinsanpassung ist dem BWO innert 30 Tagen seit Ankündigung zur Kenntnis zu bringen. Eine Überprüfung der Anpassung erfolgt nur, wenn die Mieterschaft darum ersucht.