

Was die Bewohnerschaft eines WEG-Objektes wissen muss

Sehr geehrte Damen und Herren

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.



Dr. Peter Gurtner
Direktor Bundesamt für Wohnungswesen



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 Grundverbilligung ist keine Subvention. 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 weniger

stark. In der Vergangenheit entsprach die Erhöhung etwa dem Anstieg der Lebenshaltungskosten.

Die Zusatzverbilligungen (ZV): Der Bund gibt auch echte Subventionen

Die Zusatzverbilligungen sind echte Subventionen. Sie 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 15 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.

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 Berufslehre, Fortbildungsschule, höheren Schule, Universität oder Hochschule (der Besuch ist durch Vorlage eines Ausbildungsausweises zu belegen).

Für Wohnungen mit mehr als drei Zimmer gelten ab 01.07.1998 für neue Mietverhältnisse Belegungsvorschriften. Die Wohnung darf höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnerinnen oder Bewohner haben. Für Haushalte mit mindestens einem minderjährigen Kind darf die Wohnung zwei Zimmer mehr als Bewohnerinnen oder Bewohner haben.

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

- Einkommensgrenze: Fr. 50'000.-- (steuerbares Einkommen nach direkter Bundessteuer),
- Zuschlag: Fr. 2'500.-- (für jedes minderjährige oder in Ausbildung befindliche Kind),
- Vermögensgrenze: Fr. 144'000.-- (Reinvermögen nach Abzug der ausgewiesenen Schulden),
- Zuschlag: Fr. 16'900.-- (für jedes minderjährige oder in Ausbildung befindliche 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.

Die steuerbaren Einkommen und die Vermögen aller im gemeinsamen Haus-

halt lebenden volljährigen Kinder sind anzugeben.

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.

Massgebend sind die Zahlen in der jeweils neusten Steuererklärung.

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 (Belegung, Einkommen und Vermögen) 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: 15 Jahre, ZV II: 25 Jahre ab Beginn der Bundeshilfe).

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 Ihren Kanton oder 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

gebunden ist, muss die Anpassung nicht mit dem amtlichen Formular mitgeteilt werden. Der Kanton oder 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, da Ihre Vermieterschaft innerhalb der einzelnen Wohnungstypen auf Grund qualitativer Unterschiede (Stockwerk, Lage, Innenausbau, Besonnung) 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. Ihre Mietzinsliste wird dann mit der Rubrik "Mietzinszuschläge" ergänzt, in der die zusätzlichen Kosten aufgeführt sind.

Die Nebenkosten: einheitliche Regelung

Die Nebenkosten sind für alle Wohnungen mit Bundeshilfe gleich geregelt. Sie weichen von den sonst üblichen Bedingungen zum Teil erheblich ab. Kosten, die normalerweise im Mietzins eingeschlossen sind, werden bei WEG-Mietzinsen in den Nebenkosten erfasst.

Im Mietzins inbegriffen sind die Unterhalts- und Verwaltungskosten.

Nebenkosten sind:

- Abgaben (Steuern), Gebühren, Gebäudeversicherung,
- 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 Akonto erhoben und periodisch abgerechnet. Die Nebenkosten unterliegen dem Mietrecht. Änderungen müssen daher von der Vermieterschaft mit dem amtlichen Formular gemäss Art 269d des Obligationenrechts (OR) angezeigt werden.

Besondere Regelungen für erneuerte Wohnungen

Bei Wohnungserneuerungen können die Bundesbürgschaft, die Grundverbilligung und je - nach Anspruchsberechtigung - 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 Obligationenrechts (OR) vornehmen. Für die Nebenkosten gelten zudem nicht die Bestimmungen des WEG, sondern die gleichen Regelungen wie vor der Erneuerung.

Rechtsschutz der Meterschaft

Die Meterschaft kann den Mietzins sowie die Mietzinsanpassungen beim BWO auf ihre Rechtmässigkeit überprüfen lassen. Das betrifft die Festsetzung des Mietzinses gemäss Mietzinsplan und Mietzinserhöhungen ausserhalb des Mietzinsplanes oder gemäss Obligationenrecht (OR) bei Erneuerungen ohne Grundverbilligung. Die Prüfung erfolgt kostenlos.

Für allfällige Beanstandungen der Nebenkosten sind die ordentlichen Schlichtungsbehörden in Mietsachen zuständig.

Adresse

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen
Tel:032 / 654 91 11
Fax:032 / 654 91 10