

Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

Nachfolgend ein fiktives, unverbindliches Rechenbeispiel für die Ermittlung des maximalen Mietzinsaufschlags im vereinfachten Bewilligungsverfahren.

Das Rechenbeispiel basiert auf der Grundlage eines Referenzzinssatzes von 1.25% (Stand September 2025). Es wird nicht fortlaufend an den aktuellen Referenzzinssatz angepasst.

Ablauf mit Rechenbeispiel

1. Die Eigentümerschaft schlüsselt die geplanten baulichen Massnahmen und deren Investitionskosten im Gesuch auf die jeweils betroffenen Wohnungen auf (§ 24 Abs. 2 lit. d WRSchV). Die WSK überprüft diese Aufschlüsselung und nimmt bei Bedarf Korrekturen vor.

Beispiel:

Auf eine 2-Zimmerwohnung entfallen gemäss Gesuchsangaben bauliche Massnahmen im Umfang von 75'000 Franken. Nach Ansicht der WSK wurden die Investitionskosten korrekt aufgeschlüsselt.

2. Die WSK prüft, welche baulichen Massnahmen nach WRFG auf den Mietzins überwälzbar sind. Die Investitionskosten von nicht überwälzbaren Massnahmen werden vom Investitionskostentotal abgezogen (§ 22 Abs. 1 lit. a WRSchV)

- a) Ökologische Massnahmen und Bauweisen gemäss Anhang 4 WRSchV sind grundsätzlich immer überwälzbar (§ 5 Abs. 4 WRSchV).

Beispiel:

Die Eigentümerschaft macht ökologische Massnahmen im Umfang von 10'000 Franken geltend. Die Prüfung der WSK ergibt, dass die geltend gemachten Massnahmen unter Anhang 4 WRSchV fallen und damit ohne Weiteres überwälzbar sind.

- b) Die übrigen Massnahmen sind überwälzbar, wenn sie mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung konform sind und einem Kategorienverbleib der Wohnung nicht entgegenstehen (§ 22 Abs. 3 WRSchV). Im vereinfachten Bewilligungsverfahren reicht es aus, wenn die Eigentümerschaft die Einhaltung dieser Voraussetzungen glaubhaft macht (§ 24 Abs. 1 WRSchV). Die WSK nimmt lediglich eine summarische Plausibilitätsprüfung vor.

Beispiel:

Die Eigentümerschaft begründet im Gesuch, weshalb die übrigen Massnahmen im Umfang von 65'000 Franken den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und dem Kategorienverbleib nicht entgegenstehen. Im Rahmen der summarischen Plausibilitätsprüfung kommt die WSK zum Schluss, dass diese Ausführungen glaubhaft sind. Damit sind auch diese Investitionskosten überwälzbar.

3. Die WSK bestimmt den wertvermehrenden Anteil der überwälzbaren Investitionskosten. Im Regelfall beträgt dieser 40% (§ 22 Abs. 1 lit. b WRSchV). Im vereinfachten Bewilligungsverfahren weicht die WSK davon nur in begründeten Ausnahmefällen ab.

Beispiel:

Die WSK geht vom standardmässigen wertvermehrenden Anteil von 40% aus. Der wertvermehrende Anteil der überwälzbaren Investitionskosten beträgt somit 30'000 Franken (40% von 75'000 Franken).

4. Erhaltene oder beantragte Förderbeiträge hat die Eigentümerschaft im Gesuch auszuweisen (§ 24 Abs. 2 lit. e WRSchV). Die Förderbeiträge werden vom wertvermehrenden Anteil der überwälzbaren Investitionskosten abgezogen (ausser sie entfallen auf bauliche Massnahmen, deren Investitionskosten bereits unter Ziff. 2 abgezogen wurden).

Beispiel:

Die Eigentümerschaft gibt an, dass sie energetische Förderbeiträge in der Höhe von 5'000 Franken in Aussicht hat. Die WSK zieht diese vom wertvermehrenden Anteil der überwälzbaren Investitionskosten ab. Es verbleibt ein Betrag in Höhe von 25'000 Franken (30'000 Franken - 5'000 Franken).

5. Die WSK multipliziert den verbleibenden Betrag mit dem Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 WRSchV und dividiert ihn anschliessend durch 12 (§ 22 Abs. 2 WRSchV).

Beispiel:

Bei einem Referenzzinssatz von 1.25% beträgt der Überwälzungssatz 5.45% (Stand November 2025). Aus der Berechnung resultiert somit ein Betrag von gerundet 114 Franken (5.45% von 25'000 Franken dividiert durch 12).

6. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren darf der maximale monatliche Mietzinsaufschlag grundsätzlich nicht höher ausfallen als die folgenden gesetzlichen Pauschalbeträge (§ 8d Abs. 1 WRFG):

- 1-Zimmerwohnungen und 2-Zimmerwohnungen: 80 Franken
- 3-Zimmerwohnungen: 120 Franken
- 4-Zimmerwohnungen und mehr: 160 Franken

a) Liegt der gemäss Ziff. 4 berechnete Betrag über dem massgeblichen Pauschalbetrag, so wird der maximale Mietzinsaufschlag auf den Pauschalbetrag gekürzt. Ausnahmsweise ist eine Erhöhung des gesetzlichen Pauschalbetrags um bis zu 20% möglich, sofern dies im Gesuch beantragt und mit den erforderlichen Nachweisen begründet wird (§ 8d Abs. 2 WRFG).

b) Liegt der gemäss Ziff. 4 berechnete Betrag unter dem massgeblichen Pauschalbetrag, so bildet der gemäss Ziff. 5 geltende Betrag den maximalen Mietzinsaufschlag.

Beispiel:

Der berechnete Betrag von 114 Franken überschreitet den für 2-Zimmerwohnungen massgeblichen Pauschalbetrag von 80 Franken (Konstellation a). Es sind keine Gründe für die Erhöhung des Pauschalbetrags ersichtlich. Somit ist für die betreffende Wohnung aufgrund der geplanten Massnahmen ein maximaler Mietzinsaufschlag von 80 Franken pro Monat zulässig.