



Geltende Wohnraumschutzverordnung	Teilrevidierte Wohnraumschutzverordnung	Begründung/ Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none">• Jegliche Aufwendungen bzw. Investitionen, die über Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen hinausgehen, müssen der Wohnschutzkommission gemeldet werden – auch, wenn keine Mietzinserhöhung geltend gemacht wird.• Die Abgrenzung zwischen Instandhaltungen und „wertvermehrenden Mehrleistungen“ ist in der Praxis oft schwer zu ziehen.• Darüber hinaus ist beispielsweise der Einbau von Geschirrwashmaschinen in Wohnungen, die bislang keine Geschirrwashmaschine besaßen, zwangsläufig zu melden – auch wenn kein Mietzinsaufschlag hierfür verlangt wird.	<ul style="list-style-type: none">• „Bagatellfälle“ wie der Einbau einer neuen Geschirrwashmaschine können neu ohne Meldung an die Wohnschutzkommission durchgeführt werden. Dies, sofern kein Mietzinsaufschlag verlangt wird, und die Erneuerung weniger als 5'000 Franken pro Jahr kostet.	<p>Verfahrensvereinfachung (Stärkung Rechtssicherheit)</p> <p>Allgemein weniger Verfahren, womit administrativer Aufwand bei Kanton und Hauseigentümern reduziert wird.</p>

<p>Kleinere wertvermehrnde Sanierungen – etwa nach einem Mieterwechsel:</p> <ul style="list-style-type: none">• Es wird geprüft, ob einzelne Massnahmen den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen, und die Wohnung nach der Sanierung keine wesentliche Aufwertung des Ausbaustandards erfährt (Kategorienverbleib). Die Ermittlung des maximalen Mietzinsaufschlags erfolgt ähnlich detailliert wie beim Umfassenden Bewilligungsverfahren.• Beim Vereinfachten Bewilligungsverfahren werden Gesuche auch für kleinere Sanierungen von einem Dreier-Gremium beurteilt, was zeitintensiv ist.• Für die Berechnung der zulässigen Mietzinsserhöhung gilt der reduzierte Überwälzungssatz (siehe unten). Die bewilligten Mietzinsaufschläge fallen deshalb auch bei grösseren Wohnungssanierungen im unteren Bereich der gesetzlich vorgegebenen Bandbreite aus. <p>1 – 2 Zimmer Wohnungen: 0 – 80 sfr. 3 – Zimmer Wohnungen: 0 – 120 sfr. 4 und mehr Zimmer Whg.: 0 – 160 sfr.</p>	<p>Kleinere wertvermehrnde Sanierungen – etwa nach einem Mieterwechsel:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Sanierungen werden nur noch darauf geprüft, ob deren Umsetzung vermutlich den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entspricht (Plausibilitätsprüfung), und die Wohnung nach dem Eingriff keine Aufwertung ihres Ausbaustandards erfährt.• Beim Vereinfachten Bewilligungsverfahren werden Gesuche nicht mehr durch ein Dreier-Gremium beurteilt, sondern nur noch durch einen Vorsitzenden der Wohnschutzkommission.• Für die Berechnung der zulässigen Mietzinsserhöhung gilt die angepasste Formel (siehe unten „Überwälzungssatz“). Damit werden je nach Umfang der kleineren Sanierungen Mietzinsaufschläge vom unteren bis zum oberen Drittel der gesetzlich vorgegebenen Bandbreiten ermöglicht. <p>Die gesetzlich vorgegebenen maximalen Mietzinsaufschläge schützen weiterhin vor unverhältnismässigen Mieterhöhungen.</p> <p>1 – 2 Zimmer Wohnungen: 0 – 80 sfr. 3 – Zimmer Wohnungen: 0 – 120 sfr. 4 und mehr Zimmer Whg.: 0 – 160 sfr.</p>	<p>Verfahrensvereinfachung Mietzinsserhöhungen, die eine angemessene Amortisation ermöglichen.</p>
--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Bei grossen Umbauvorhaben können die Gesuchstellenden das Umfassende Bewilligungsverfahren beantragen. Hier gibt es keine gesetzliche Obergrenze für Mietzinserhöhungen. • Beim Umfassenden Bewilligungsverfahren muss eine bedeutende Energieeinsparung nachgewiesen werden. Es gibt aber keinen standardisierten Nachweis mit konkreten Zielvorgaben. • Damit Mietzinsaufschläge bewilligt werden, muss bei jeder baulichen Massnahme der Lebenszyklus des zu ersetzenden Bauteils abgelaufen sein. Wenn z.B. einzelne Bauteile einer Küche bereits früher ersetzt wurden, wird kein Mietzinsaufschlag bewilligt für Bauteile, die neu ersetzt werden sollen. • Bei notwendigen Grundrissanpassungen für Wohnraumerweiterungen (bspw. Dachstockausbauten) sind praktische keine Mietzinsaufschläge möglich. • Wesentliche Aufwertungen des Ausbaustandards sind verboten (Kategorienverbleib). 	<ul style="list-style-type: none"> • Bei grossen Umbauvorhaben können die Gesuchstellenden das Umfassende Bewilligungsverfahren beantragen. Hier gibt es keine gesetzliche Obergrenze für Mietzinserhöhungen. • Das Umfassende Bewilligungsverfahren kann neu im Regelfall nur beantragt werden, wenn die Gesuchstellenden vorgängig nachweisen, dass die geplanten Massnahmen die Betriebsenergie des Gebäudes um mindestens 15 Prozent senken. Die Betriebsenergie kann z.b. mit einer Dachsanierung und einer neuen Fassadenisolation erreicht werden oder mit dem Ersatz der Ölheizung durch eine Wärmepumpe. • Ob aufgrund des Ablaufs des Lebenszyklus einzelner Bauteile bei einer Gesamtanierung auch weitere Bauteile ausgetauscht werden sollten (und dementsprechend positiv bei der Ermittlung des Mietzinsaufschlags berücksichtigt werden können), erfolgt anhand einer Gesamtwürdigung. • Notwendige Grundrissanpassungen für Wohnraumerweiterungen erlauben Mietzinsaufschläge, sofern sie zu keiner wesentlichen Aufwertung des Ausbaustandards der Wohnungen führen. • Wesentliche Aufwertungen des Ausbaustandards sind verboten (Kategorienverbleib). 	<p>Die neue Verordnung setzt einen Anreiz für ökologische Massnahmen und den Klimaschutz. Das Kriterium der bedeutenden Energieeinsparung wird konkretisiert und damit die Rechtssicherheit gestärkt.</p> <p>Es wird eine einzelfallgerechtere Beurteilung ermöglicht.</p> <p>Innenverdichtung ohne Ersatzneubau wird gefördert.</p> <p>Verdrängung der bestehenden Wohnbevölkerung durch finanzstärkere Zuzügler wird wie bis anhin vermieden.</p>
---	---	---

<ul style="list-style-type: none"> • Der reduzierte Überwälzungssatz gilt für das Vereinfachte als auch das Umfassende Verfahren. • Beispiel 1: Eine bestehende Küche soll für 20'000 Franken saniert werden. Die Wohnschutzkommission kann den wertvermehrenden Anteil auf maximal 50 % festlegen. Von diesem wertvermehrenden Anteil geht sie ihrer Praxis nach grundsätzlich aus. Der wertvermehrte Anteil beträgt demnach in diesem fiktiven Beispiel 10'000 Franken. Dieser wertvermehrte Anteil wird mit dem reduzierten Überwälzungssatz multipliziert und durch 12 geteilt, um den maximalen monatlichen Mietzinsaufschlag zu berechnen. Mietzinsaufschlag: 19.86 Franken pro Monat. <p>Beispiel 2: Ein MFH soll ökologisch nach dem Standard Minergie Eco für 60'000 Franken saniert (u.a. recycelbare und gesunde Baustoffe, Dachbegrünung, einfache Rückbaumöglichkeit u.a.) werden. Die WSK kann den wertvermehrenden Anteil auf max. 50% festlegen. Dieser wird mit dem reduzierten Überwälzungssatz multipliziert und durch 12 geteilt. Mietzinsaufschlag: 59.58 Franken pro Monat.</p> <p>Reduzierter Überwälzungssatz: $0.5 \times ((\text{Referenzzinssatz} + 0.5) / 2 + 100/30) * 1.1$</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der kantonale Überwälzungssatz gilt für das Vereinfachte als auch Umfassende Verfahren. <p>Beispiel 1: Eine bestehende Küche soll für 20'000 Franken saniert werden. Die Wohnschutzkommission geht neu von einem wertvermehrenden Anteil von in der Regel 40% aus. Dementsprechend legt sie den wertvermehrenden Anteil auf 8'000 Franken fest (40%). Dieser wertvermehrte Anteil wird mit dem kantonalen Überwälzungssatz multipliziert und durch 12 geteilt, um den maximalen monatlichen Mietzinsaufschlag zu berechnen (entspricht der mietrechtlich zulässigen Verzinsung für wertvermehrte Investitionen). Mietzinsaufschlag: 37.28 Franken pro Monat.</p> <p>Ökologisches Beispiel 2: Ein MFH soll nach dem Standard Minergie Eco für 60'000 Franken ökologisch saniert (u.a. recycelbare und gesunde Baustoffe, Dachbegrünung, einfache Rückbaumöglichkeit u.a.) werden. Die WSK kann den wertvermehrenden Anteil gemäss Mietrecht festlegen (im Regelfall 50-70%). Im Beispiel bleibt es bei 50%. Dieser wertvermehrte Anteil wird mit dem kantonalen Überwälzungssatz multipliziert und durch 12 geteilt. Mietzinsaufschlag: 139.79 Franken pro Monat.</p> <p>Neuer Überwälzungssatz: 0.5 * $((\text{Referenzzinssatz} + 2.0) / 2 + 100/30) * 1.1$</p>	<p>Sanierungen und die Erreichung klimawirksamer Massnahmen werden attraktiver.</p>
---	--	---