

Umfassendes Bewilligungsverfahren

Nachfolgend ein fiktives, unverbindliches Rechenbeispiel für die Ermittlung des maximalen Mietzinsaufschlags im umfassenden 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 WSK kann nur auf das Gesuch eintreten, wenn die Eigentümerschaft nachweist, dass:
 - a) die Liegenschaft bereits die GEAK Gebäudehülleneffizienzklasse B aufweist;
 - b) durch das Bauvorhaben eine bedeutende Energieeinsparung von 15% gemäss Anhang 5 WRSchV erzielt wird oder
 - c) eine Energieeinsparung von 15% aufgrund erschwerter oder zeitlich dringlicher baulicher Bedingungen oder Vorgaben insbesondere betreffend Denkmalschutz, Hindernisfreiheit, Erdbebenertüchtigung oder Gebäudekontamination unverhältnismässig wäre.

Beispiel:

Die Eigentümerschaft weist mit einem GEAK Plus auf Basis der Effizienz Gesamtenergie nach, dass die geplanten Massnahmen zu einer Energieeinsparung von 15% führen. Die WSK tritt auf das Gesuch ein.

2. Die Eigentümerschaft schlüsselt die geplanten baulichen Massnahmen und deren Investitionskosten im Gesuch auf die betroffenen Wohnungen auf (§ 25 Abs. 2 lit. d WRSchV). Die WSK überprüft diese Aufschlüsselung und nimmt bei Bedarf Korrekturen vor.

Beispiel:

Auf eine 3-Zimmerwohnung entfallen gemäss Gesuchsangaben bauliche Massnahmen im Umfang von 150'000 Franken. Nach Ansicht der WSK wurden die Investitionskosten korrekt aufgeschlüsselt.

3. 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). Dasselbe gilt für Massnahmen, die zu der bedeutenden 15-prozentigen Energieeinsparung gemäss Ziffer 1 beitragen (§ 25 Abs. 5 WRSchV).

Beispiel:

Die Eigentümerschaft macht ökologische Massnahmen im Umfang von 30'000 Franken geltend. Die Prüfung der WSK ergibt, dass die geltend gemachten Massnahmen mit einer Ausnahme unter Anhang 4 WRSchV fallen. Die nicht unter Anhang 4 fallende Ausnahme trägt indes zur bedeutenden 15-prozentigen Energieeinsparung gemäss Ziffer 1 bei. Damit sind die Massnahmen ohne Weiteres überwälzbar.

- 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 umfassenden Bewilligungsverfahren muss die Eigentümerschaft die Erfüllung dieser Voraussetzungen im Detail nachweisen und begründen (§ 25 Abs. 1 WRSchV). Die WSK prüft diese Angaben und Nachweise umfassend.

Anmerkung: Eine bedeutende Energieeinsparung gemäss § 8e Abs. 3 lit. d WRFG muss nicht noch einmal für jede Massnahme separat nachgewiesen werden, da dieses Kriterium einleitend für das ganze Gesamtvorhaben geprüft wird (vgl. Ziff. 1).

Beispiel:

Die nicht ökologischen Massnahmen (120'000 Franken) sind genauer zu prüfen. Die WSK kommt zum Schluss, dass 20'000 Franken dieser Investitionen nicht den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und dem Kategorienverbleib der Wohnung entgegenstehen. Die WSK zieht diese vom Investitionskostentotal ab. Es verbleiben überwälzbare Investitionskosten von 130'000 Franken (150'000 Franken - 20'000 Franken).

4. Die WSK bestimmt den wertvermehrenden Anteil der überwälzbaren Investitionskosten. Im Regelfall beträgt dieser 40% (§ 22 Abs. 1 lit. b WRSchV). In begründeten Fällen kann die WSK vom Regelbetrag abweichen. Insbesondere können die 40% bei der Umsetzung von ökologischen Massnahmen und Bauweisen erhöht respektive bei einem vergleichsweise hohen Unterhaltsanteil reduziert werden (§ 22 Abs. 1 lit. c WRSchV).

Beispiel:

Die WSK kommt zum Schluss, dass das Bauvorhaben zwar diverse ökologische Massnahmen, aber auch einige Unterhaltsmassnahmen umfasst. Nach Ansicht der WSK halten sich diese Erhöhungs- und Reduktionsgründe die Waage. Aufgrund dessen geht die WSK vom standardmässigen wertvermehrenden Anteil von 40% aus. Der wertvermehrnde Anteil der überwälzbaren Investitionskosten beträgt somit 52'000 Franken (40% von 130'000 Franken).

5. Erhaltene oder beantragte Förderbeiträge hat die Eigentümerschaft im Gesuch auszuweisen (§ 25 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. 3 abgezogen wurden).

Beispiel:

Die Eigentümerschaft gibt an, dass sie energetische Förderbeiträge in der Höhe von 10'000 Franken in Aussicht hat. Die WSK zieht diese vom wertvermehrenden Anteil der überwälzbaren Investitionskosten ab. Es verbleibt ein Betrag in Höhe von 42'000 Franken (52'000 Franken - 10'000 Franken).

6. 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). Somit ist für die betreffende Wohnung aufgrund der geplanten Massnahmen ein maximaler Mietzinsaufschlag von 191 Franken pro Monat zulässig (5.45% von 42'000 Franken dividiert durch 12).