



# **Basler Modell für die Beschränkung von Mietzinsaufschlägen nach Sanierung und Umbau sowie von Mietzinsen nach Ersatzneubau von bezahlbarem Wohnraum**

20. Mai 2021

Kantons- und Stadtentwicklung/Fachstelle Wohnraumentwicklung

# Inhalt

1. Bewilligungspflicht für bauliche Massnahmen an bezahlbarem Mietwohnraum bei Wohnungsnot
  2. Zulässige Mietzinsaufschläge nach Sanierung und Umbau
  3. Zulässige Mietzinse nach Ersatzneubau
  4. Anpassung der wesentlichen Grössen
  5. Erwartete Wirkung
- Praktische Informationen zur Anwendung

## Hinweis

Die vorliegende Präsentation dient zur besseren Verständlichkeit des Basler Modells für die Beschränkung von Mietzinsaufschlägen nach Sanierung und Umbau sowie von Mietzinsen nach Ersatzneubau von bezahlbarem Wohnraum. Rechtlich verbindlich sind das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) sowie die Verordnung über den Wohnraumschutz (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV) und die Erläuterungen dazu.

# **1. Bewilligungspflicht für bauliche Massnahmen an bezahlbarem Mietwohnraum bei Wohnungsnot**

# Zusätzliche Bewilligungspflicht und Mietzinskontrolle

Das Wohnraumfördergesetz wurde um eine Bewilligungspflicht mit Mietzinskontrolle nach baulichen Massnahmen an bezahlbarem Mietwohnraum bei Wohnungsnot ergänzt.

## Bewilligungspflicht

- Baubewilligungspflichtige Sanierung, Umbau sowie Abbruch und Ersatzneubau von bezahlbarem Mietwohnraum bei einer Leerwohnungsquote  $\leq 1.5\%$  erfordern eine zusätzliche Bewilligung;
- Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind:
  - Im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffener Wohnraum
  - Umbau und Sanierung im bewohnten Zustand;
  - Gemeinnütziger Wohnraum, Einfamilienhäuser und Liegenschaften mit  $\leq 5$  Wohnungen.

# Zusätzliche Bewilligungspflicht und Mietzinskontrolle

## **Mietzinskontrolle**

Beschränkung und Kontrolle der Mietzinsaufschläge/-zinse während fünf Jahren durch die Paritätische Kommission für Mietwohnraum;

## **Rückkehrrecht**

Recht auf Rückkehr in die Liegenschaft nach Sanierung und Umbau.

## «Bezahlbarer» Mietwohnraum

- Das Wohnraumfördergesetz definiert den bezahlbaren Mietwohnraum: Grundsätzlich gilt – gemessen an der Zimmeranzahl – die günstigere Hälfte aller Mietwohnungen als bezahlbar;

1-Zi-Whg	2-Zi-Whg	3-Zi-Whg	4-Zi-Whg	5-Zi-Whg	6-Zi-Whg
700.–	1'026.–	1'261.–	1'645.–	2'169.–	2'636.–

*50%-Nettomietzinse in CHF (Median) in Basel-Stadt per Februar 2021*

- Zusätzliche Kriterien: Lage, Objektqualität wie Standard und Zustand sowie die Mietzinse vergleichbarer Wohnungen;
- Paritätische Kommission für Mietwohnraum entscheidet, ob bezahlbarer Mietwohnraum vorliegt.

## **2. Zulässige Mietzinsaufschläge nach Sanierung und Umbau**



## Vereinfachter Überblick zulässige Mietzinsaufschläge

Maximaler Mietzinsaufschlag, reduziert*	E <sup>+</sup> -Massnahmen zusätzlich	Reduziert* zusätzlich überwälzbar, sofern Voraussetzungen erfüllt	
<p>Reduzierte Überwälzung der Investition bis zu einem fixen <i>Richtwert</i> (normaler Investitionsstandard)</p> <p>Ab dem <i>Richtwert</i> Limitierung der Überwälzung mit maximalem Mietzinsaufschlag</p> <p>Wohnungen, deren Wohnfläche mindestens 20% über dem Median liegt: <i>Richtwert</i> und maximaler Mietzinsaufschlag werden um 10% erhöht</p>	<p>Überobligatorische energetische Massnahmen (E<sup>+</sup>-Massnahmen) können separat gemäss Mietrecht überwälzt werden</p>	<p><b>HED-Massnahmen</b> Falls Investition mindestens in Höhe <i>Richtwert</i> plus 20% und Massnahmen für <b>Hindernisfreiheit, Erdbeben-tüchtigkeit und Denkmalpflege</b> mindestens in Höhe dieser Überschreitung: gesamthafte Überwälzung von Investitions-<i>Richtwert</i> plus HED-Massnahmen</p>	<p><b>Umbau</b> (inkl. Dachstockausbau): Investitionen für eine Grundrissanpassung können zusätzlich überwälzt werden</p>
<p>*Überwälzung erfolgt gemäss in der Praxis geläufiger Formel, jedoch mit <b>reduzierter Rendite</b> und <b>Beschränkung des wertvermehrenden Anteils auf maximal 50%</b> (Ausnahme Dachstockausbau).</p>			

## Maximaler Mietzinsaufschlag, reduziert

Investitionskosten dürfen bis zu einem bestimmten Richtwert auf den Mietzins überwältigt werden, auf Basis einer reduzierten Rendite (4.16% bei Referenzzinssatz 1.25%). Ab dem Richtwert gilt ein maximaler Mietzinsaufschlag. Nachstehend die Herleitung des maximalen Mietzinsaufschlags bei einem wertvermehrenden Anteil von 50%.

Wohnungstyp	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer und mehr
<b>Maximaler Mietzinsaufschlag, reduziert (in CHF)</b>	<b>109.–</b>	<b>153.–</b>	<b>191.–</b>	<b>246.–</b>	<b>279.–</b>
Richtwert Investitionskosten (in CHF)	63'000.–	88'000.–	110'000.–	142'000.–	161'000.–
Wertvermehrender Anteil der Investitionskosten von 50% (in CHF)	31'500.–	44'000.–	55'000.–	71'000.–	80'500.–

## Maximaler Mietzinsaufschlag, reduziert: Berechnung am Beispiel 3-Zimmer-Wohnung

Anhand einer 3-Zimmer-Wohnung wird gezeigt, wie ausgehend vom Richtwert der Investition der «maximale Mietzinsaufschlag, reduziert» berechnet wird.

Richtwert Investitionskosten (CHF)		<b>CHF 110'000.-</b>
1. (Gesamtkosten der Investition) x (wertvermehrender Anteil) = Wertvermehrung	CHF 110'000.- x 50%	CHF 55'000.-
2. Wertvermehrung x reduzierte Bruttorendite = zulässiger Mehrzins pro Jahr	CHF 55'000.- x 4.16%	CHF 2'288.-
3. Berechnung des monatlichen Mehrzinses	CHF 2'288.- /12 Monate	CHF 191.-

## E<sup>+</sup>-Massnahmen zusätzlich

Massnahmen zur energetischen Ertüchtigung dürfen zusätzlich wie Mietrecht überwältzt werden, sofern sie über das gesetzliche Mass hinaus gehen.

Fördergelder sind abzuziehen.

Beispiele:

- Vorzeitiger Heizungersatz (Umstieg auf erneuerbare Energie)
- Heizungersatz mit Mehrkosten verglichen mit fossilem System
- PV oder Solarkollektoren im überobligatorischen Mass
- Mehr Dämmung als gesetzlich vorgeschrieben

## Reduziert zusätzlich überwälzbar, sofern Voraussetzungen erfüllt: HED-Massnahmen

Bei

- Investitionssumme mindestens 20% mehr als Richtwert und
- Investitionskosten für Massnahmen der **H**indernisfreiheit, der **E**rdbebenertüchtigung und der **D**enkmalpflege (**HED**) mindestens in Höhe dieser Überschreitung,

darf die Summe der «Investition gemäss Richtwert» zuzüglich der «Investitionskosten für die HED-Massnahmen» mit einem wertvermehrenden Anteil von maximal 50% auf Basis der reduzierten Rendite überwälzt werden.

(Es braucht eine relativ teure Sanierung, bis dies zur Anwendung kommt.)

## Reduziert zusätzlich überwälzbar, sofern Voraussetzungen erfüllt: Umbau

- Kosten für Grundrissanpassung können mit einem wertvermehrenden Anteil von maximal 50%\* auf Basis der reduzierten Rendite überwälzt werden;
- Bei gleichzeitiger Sanierung kommen Bestimmungen betreffend Sanierung zur Anwendung;
- Der zulässige Mietzins nach dem Umbau (Mietzins NEU) entspricht dem Mietzins vor dem Umbau plus der Überwälzung aufgrund der Sanierung (inkl. allfälliger E<sup>+</sup>- und HED-Massnahmen) bezogen auf die ursprüngliche Zimmeranzahl) und den Kosten der Grundrissanpassung geteilt durch die Anzahl Wohnungen nach dem Umbau

$$\frac{\text{Mietzins ALT} + \text{Überwälzung Sanierung ALT} + \text{Kosten Grundrissanpassung (Red.Rdte 4.16\%)}}{\text{Anzahl Wohnungen NEU}}$$

\* Ausnahme Dachstockausbau mit wertvermehrendem Anteil bis maximal 70%.

## **Reduziert zusätzlich überwälzbar, sofern Voraussetzungen erfüllt: Umbau**

- In folgenden Fällen können Kosten für Grundrissanpassung nicht überwält werden:
  - a) Zusammenlegung zweier Zimmer oder Aufteilung eines Zimmers in zwei (Wohnung soll aufgrund der veränderten Zimmerzahl nicht aus bezahlbarem Wohnraum fallen);
  - b) Anbau Balkon (Erhöhung Wohnkomforts von bezahlbarem Wohnraums soll verhindert werden).

### **3. Zulässige Mietzinse nach Ersatzneubau**



## Zulässige Mietzinse für Ersatzneubau

Die Mietzinse des Ersatzneubaus werden grundsätzlich so begrenzt, dass eine Sanierung finanziell lohnender ist. Der Ersatzneubau soll sich erst ab einem zusätzlichen Nutzungspotenzial von mindestens 20% lohnen.

### Maximaler Nettomietzins

- Die Mietzinsobergrenzen des bezahlbaren Ersatzneubaus sind dieselben wie diejenigen des preisgünstigen gewinnstrebigen Wohnraums (Stand Schriftliche Anfrage Mattmüller vom 21. Januar 2020). Nachfolgende Mietzinse gelten auch für halbe Zimmer.

Wohnungstyp	1-Zi-Whg	2-Zi-Whg	3-Zi-Whg	4-Zi-Whg	5-Zi-Whg
CHF/Monat	923.–	1'290.–	1'671.–	2'187.–	2'500.–

- Im Neubau muss gleiche Fläche (HNF) an bezahlbarem Wohnraum angeboten werden, der Wohnungsmix darf sich jedoch ändern.

# Zulässige Mietzinse für Ersatzneubau

## Mietzinszuschläge, sofern Voraussetzungen erfüllt

Unter folgenden Voraussetzungen können Mietzinszuschläge auf den maximalen Nettomietzins gewährt werden:

- Die Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) werden überschritten wegen:
  - a) Überobligatorischen energetischen Massnahmen (2000 Watt o.ä.)
  - b) Ungünstigen Bauverhältnissen (z.B. schwer zugängliche Bauparzelle)
- Fallweise Prüfung durch Paritätische Kommission für Mietwohnraum.

## 4. Anpassung der wesentlichen Größen

## Allgemeines

Ausgewählte Parameter des Modells werden nach bestimmten Regeln und in einem fixen Rhythmus überprüft und wenn nötig justiert.

# Sanierung und Umbau

## Richtwert Investitionskosten

Anpassung gemäss Baukostenteuerung alle 4 Jahre (bei Überprüfung der Wohnraumentwicklungsstrategie)

## Zulässiger Mietzinsaufschlag

- Reduzierte Rendite: Jährliche Anpassung der «reduzierten Rendite», falls sich der Referenzzinssatz geändert hat.\*
- Neuberechnung des «maximalen Mietzinsaufschlags, reduziert» und Anwenden der angepassten Rendite auf Überwälzung von HED-Massnahmen, E<sup>+</sup>-Massnahmen und Umbau (Grundrissveränderung).

\* Für jede Erhöhung/Senkung des Referenzzinssatzes um 0.25%-Punkte steigt/sinkt die zulässige Bruttorendite um 0.12375%-Punkte

# Ersatzneubau

## Maximale Nettomietzinse

Die maximalen Nettomietzinse werden jährlich wie folgt angepasst:

- Absolute Anpassung der Mietzinslimiten an die absolute Entwicklung der Bestandesmietzinse des 25%- oder des 50%-Quantils\* und
- Anpassung an Referenzzinssatz über Vergleich mit «maximaler Mietzinsaufschlag, reduziert»: Anwendung der ermittelten Mehr-/Minderrendite für Sanierungen auf Rendite für Ersatzneubau.

Damit soll die Attraktivität des Ersatzneubaus im Vergleich zu einer Sanierung unverändert bleiben.

\* Massgebend für die Anpassung ist dasjenige Quantil, welches bei einem Anstieg der Bestandesmieten absolut stärker ansteigt respektive bei einem Rückgang der Bestandesmieten absolut weniger fällt

## 5. Erwartete Wirkung

# Erwartete Wirkung Sanierung und Umbau

## Maximaler Mietzinsaufschlag, reduziert

Mit der Beschränkung des wertvermehrenden Anteils der Investition auf maximal 50 % und mit der reduzierten zulässigen Rendite werden Sanierung und Umbau generell weniger attraktiv.

Durch die grundsätzliche Limitierung der überwälzbaren Investitionssumme werden Luxussanierungen zudem speziell erschwert.

## Energetische Massnahmen

Da überobligatorische energetische Massnahmen gemäss Mietrecht überwälzt werden können und die Mehrkosten für obligatorische energetische Massnahmen den maximalen Mietzinsaufschlag in der Regel wenig belasten, ist die energetische Sanierung gewährleistet.



# Erwartete Wirkung Sanierung und Umbau

## **HED-Massnahmen**

Da massgebliche Massnahmen in den Bereichen Hindernisfreiheit, Erdbeben-tüchtigkeit und Denkmalpflege zusätzlich überwältzt werden können, finden diese Massnahmen im öffentlichen und Mieterinteresse weiterhin statt.

## **Mietzinse**

Der Mietzinsanstieg nach Sanierung und Umbau wird gedämpft. Der Erhalt des bezahlbaren Wohnraums wird gefördert.

## **Kündigung**

Da Sanierung und Umbau gemäss WRFG im bewohnten Zustand bewilligungsfrei erfolgen, sinkt die Wahrscheinlichkeit von Kündigungen.

## Erwartete Wirkung Ersatzneubau

- Dadurch, dass sich eine Sanierung mit den neuen maximalen Nettomietzinsen grundsätzlich mehr lohnt als ein Ersatzneubau, wird der Ersatzneubau weniger attraktiv.
- Zuschläge für energetisch besonders vorbildlichen Ersatzneubau fördern weiterhin Innovation im energetischen Bereich.
- Ist eine massgebliche Verdichtung möglich, so wird ein Ersatzneubau im Vergleich zur Sanierung bei entsprechender Ausgangslage (Gebäudealter, Bausubstanz etc.) attraktiv. Dies entspricht den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen.

# Praktische Informationen zur Anwendung

# Check: Unterliegt Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot einer zusätzlichen Bewilligungspflicht Wohnraumschutz?

1. Ist das geplante Projekt bewilligungspflichtig nach BPG?
  - 1.1 Falls JA → 2.
  - 1.2 Falls NEIN → Keine zusätzliche Bewilligungspflicht Wohnraumschutz
2. Liegt bezahlbarer Mietwohnraum vor?
  - 2.1 Falls JA → Gehe zu 3.
  - 2.2 Falls NEIN → Keine zusätzliche Bewilligungspflicht Wohnraumschutz
3. Handelt es sich um gemeinnützigen Wohnraum oder um ein Objekt mit weniger als 5 Wohnungen oder um eine andere Ausnahme?
  - 3.1 Falls JA → Keine Bewilligungspflicht Wohnraumschutz
  - 3.2 Falls NEIN → Gehe zu 4.
4. Sanierung oder Umbau im unbewohnten Zustand?
  - 4.1 Falls JA → Gehe zu 5.
  - 4.2 Falls NEIN → Keine zusätzliche Bewilligungspflicht Wohnraumschutz
5. Zusätzliche Bewilligungspflicht Wohnraumschutz wird angewendet

# Herleitung der reduzierten Bruttorendite

Die reduzierte Rendite von 4.16% bei einem Referenzzinssatz von 1.25% wird nachfolgend hergeleitet.

## Formel Bruttorendite

$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Referenzzinssatz} + 0.5\%}{2} + \frac{1}{\text{Lebensdauer}} * (1 + \text{Unterhaltungspauschale})$$

## Parameter

Referenzzinssatz: 1.25%

Lebensdauer: Ø 30 Jahre

Unterhaltungspauschale: 10%

## Berechnung Bruttorendite

Bruttorendite = 4.63%

## Reduktion der Bruttorendite

Bruttorendite minus 10%:  $4.63 * 0.9 = 4.16\%$

# Vereinfachter Überblick: Ermittlung des zulässigen Mietzinsaufschlags pro Wohnung

1. Ermittlung des bezahlbaren Mietwohnraums im Gebäude
2. Ermittlung Sanierungs- und Umbaukosten an bezahlbarem Mietwohnraum\*, dabei separat auszuweisen:
  - E<sup>+</sup>-Massnahmen
  - HED-Massnahmen
  - Grundrissanpassung
3. Vergleich Investitionskosten effektiv und «Richtwerte Investitionskosten» pro Wohnung\*\*
  - 3a. Bei Unterschreitung oder Erreichung «Richtwerte Investitionskosten»: Investitionskosten werden mit wertvermehrendem Anteil von max. 50% und mit reduzierter Rendite überwältzt. Mietzinsaufschlag entspricht höchstens dem «maximalen Mietzinsaufschlag, reduziert»

\* abzüglich allfälliger Fördermittel

\*\* 20% grössere Wohnungen: höherer «Richtwert Investitionskosten» und höherer «maximaler Mietzinsaufschlag, reduziert»

## Vereinfachter Überblick: Ermittlung des zulässigen Mietzinsaufschlags bei Sanierung und Umbau

- 3b. Bei Überschreitung «Richtwerte Investitionskosten» um weniger als 20%: Es gilt der «maximale Mietzinsaufschlag, reduziert»
- 3c. Bei Überschreitung «Richtwerte Investitionskosten» um mindestens 20% wegen HED-Massnahmen: «maximaler Mietzinsaufschlag, reduziert» plus HED-Massnahmen mit max. 50% wertvermehrendem Anteil und reduzierter Rendite werden überwältzt
- 4. E<sup>+</sup>-Massnahmen dürfen gemäss Mietrecht zusätzlich überwältzt werden
- 5. Grundrissanpassung darf mit wertvermehrendem Anteil von maximal 50% (bei Dachstockausbau maximal 70%) und mit reduzierter Rendite zusätzlich überwältzt werden
- 6. Summe aus dem Mietzinsaufschlag gemäss 3a./3b., HED (vgl. 3c.), E<sup>+</sup> (vgl. 4) und Grundrissanpassung (vgl. 5) = Zulässiger Mietzinsaufschlag

# Beispiel Anpassung der reduzierten Bruttorendite

Bei einer Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1.25 auf 1.50% wird die reduzierte Bruttorendite von 4.16% wie folgt angepasst:

## Formel

Bruttorendite =

$$\left( \frac{\text{Referenzzinssatz} + 0.5\%}{2} + \frac{100\%}{\text{Lebensdauer}} \right) * (1 + \text{Unterhaltungspauschale})$$

## Parameter

Referenzzinssatz: 1.50%

Lebensdauer: Ø 30 Jahre

Unterhaltungspauschale: 10%

## Reduktion der Bruttorendite

$$\text{Bruttorendite minus 10\%: } 4.66 * 0.9 = 4.20\%$$



## Beispiel Anpassung des «maximalen Mietzinsaufschlag, reduziert» bei Veränderung Referenzzinssatz

Anhand einer 3-Zimmer-Wohnung wird gezeigt, wie bei einer Veränderung des Referenzzinssatzes (Erhöhung auf 1.5%) ausgehend vom Richtwert der Investition der maximale Mietzinsaufschlag nach einer Sanierung angepasst wird.

Dieser gilt für künftige bewilligungspflichtige Umbau- und Sanierungsprojekte, wirkt sich jedoch nicht auf bestehende Mietverhältnisse aus.

Sanierungskosten		<b>CHF 110'000.-</b>
1. (Gesamtkosten der Investition) x (wertvermehrender Anteil) = Wertvermehrung	CHF 110'000.- x 50%	CHF 55'000.-
2. Wertvermehrung x Bruttorendite = zulässiger Mehrzins pro Jahr	CHF 55'000.- x 4.20%	CHF 2'310.-
3. Berechnung des monatlichen Mehrzinses	CHF 2'310.- /12 Monate	<b>CHF 192.50</b>

# Übergrosse Wohnungen

Für übergrosse Wohnungen (mindestens 20% grösser als Median der Wohnflächen nach Zimmeranzahl) gelten um 10% höhere maximale Mietzinsaufschläge.

<b>Wohnungsgrössen, maximale Mietzinsaufschläge / Investitionsrichtwerte</b>	<b>1-Zimmer-Whg.</b>	<b>2-Zimmer-Whg.</b>	<b>3-Zimmer-Whg.</b>	<b>4-Zimmer-Whg.</b>	<b>Mind. 5-Zimmer-Whg.</b>
Median Wohnungsgrössen (in m <sup>2</sup> )	33	55	73	95	120
Maximaler Mietzinsaufschlag, reduziert (in CHF)	109.–	153.–	191.–	246.–	279.–
Investitionsrichtwert (ca. + 10%) (in CHF)	69'300.–	96'800.–	121'000.–	156'200.–	177'100.–
Maximaler Mietzinsaufschlag, reduziert für Wohnungen ≥ Median + 20% (in CHF)	120.–	168.–	210.–	271.–	307.–

\* Wohnungsgrössen Stand 2019

# Detaillierte Übersicht Mietzinsaufschläge Sanierung und Umbau

## REDUZIERTER SANIERUNGSPAUSCHALE

WVA maximal 50% der Investitionssumme  
Bruttorendite: 4.16% bei Ref.zins 1.25%

## IMMER SEPARAT überwältzbar Sanierungsmassnahmen (E<sup>+</sup>)

WVA gemäss Mietrecht  
Bruttorendite gemäss Mietrecht

## BEDINGT SEPARAT überwältzbar Sanierungsmassnahmen (HED), ebenfalls reduziert

Abhängig von Mehrkostenanteil

WVA maximal 50% der Investitionssumme  
Bruttorendite: 4.16% bei Ref.zins 1.25%

## UMBAU (Grundrissveränderung), ebenfalls reduziert

WVA maximal 50% der Investitionssumme  
Bruttorendite: 4.16% bei Ref.zins 1.25%

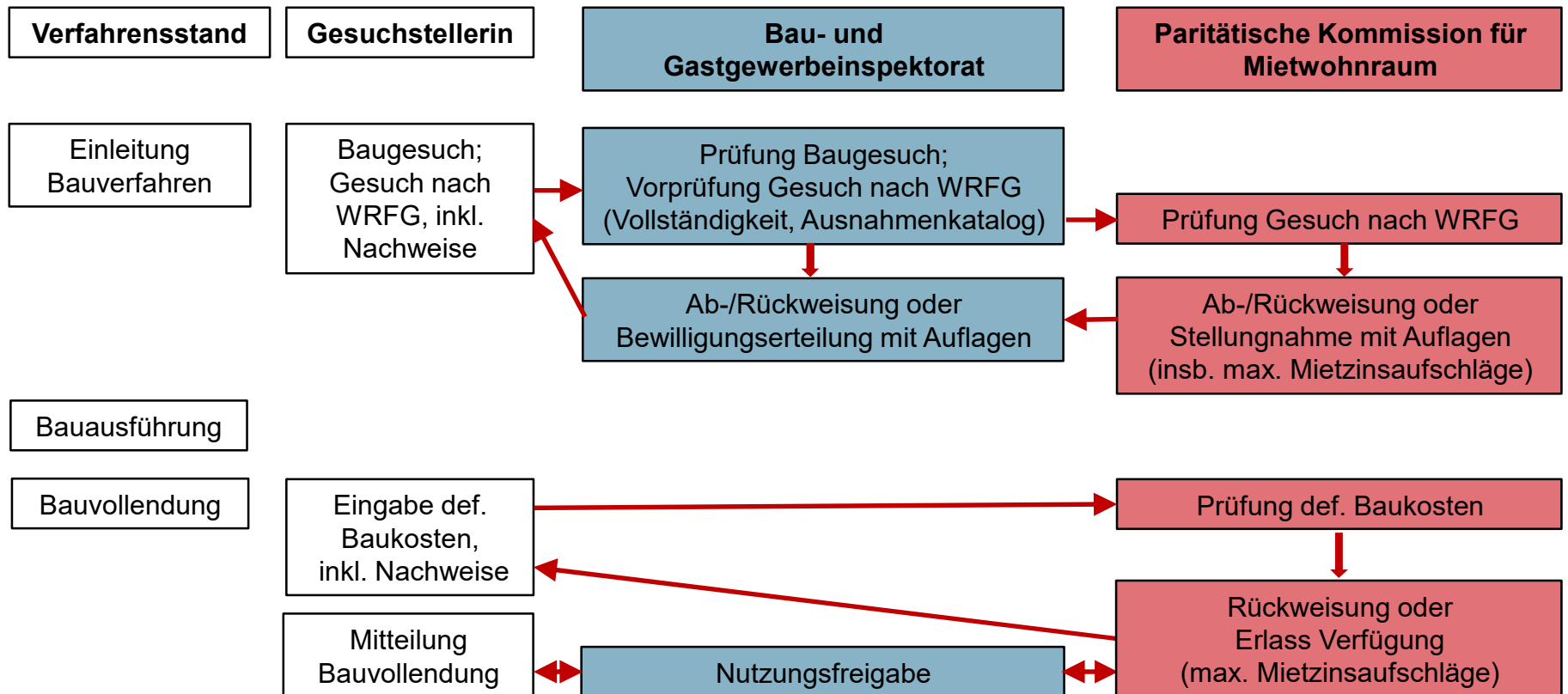
Wohnung nach Zimmerzahl	Sanierung mit normalem Standard	
	<b>Richtwert</b>	Max. Mietzinsaufschlag in CHF/Monat
	Investitionssumme in CHF	
1 Zimmer	CHF 63'000	CHF 109
2 Zimmer	CHF 88'000	CHF 153
3 Zimmer	CHF 110'000	CHF 191
4 Zimmer	CHF 142'000	CHF 246
5 Zimmer	CHF 161'000	CHF 279
Wenn Wohnfläche mindestens 20% grösser als im Median (nach Zimmeranzahl), liegen die max. Mietzinsaufschläge 10% höher		
Unterhalb der Richtwerte <b>Max.</b> 50% der Investitionssumme Bruttorendite 4.16% bei Ref.zins 1.25% (Mietrecht minus 10%)		

<b>Energie – E<sup>+</sup></b>
Massnahmen zur energetischen Ertüchtigung
- die über das gesetzliche Mass hinaus gehen
- keine Unterhaltsmassnahmen (Werterhalt) darstellen
z.B.
- Vorzeitiger Heizungsersatz (erneuerbare Energie)
- Heizungsersatz mit Mehrkosten vgl. mit fossilem System
- PV oder Solarkollektoren im überobligatorischen Mass
- Mehr Dämmung als gesetzlich vorgeschrieben
- Fensterersatz mit Mehrkosten vgl. mit Standard
Fördergelder sind abzuziehen

<b>Hindernisfreiheit - H</b>	<b>Erdbebentüchtigkeit - E</b>	<b>Denkmalpflege - D</b>
Massnahmen, die gesetzlich erforderlich sind (Pflicht)	Massnahmen, die aus Erdbebentüchtigkeitsgründen erforderlich sind	Massnahmen, die aus Denkmalschutzgründen erforderlich sind
z.B.	z.B.	z.B.
- Nachrüsten Lift oder Treppenlift	- Massnahmen zur statischen Ertüchtigung (Verstärken von Wänden oder Decken)	- Aufwändige Fassadensanierung (Putz, Fenster o.ä.)
- Umbau Hauseingänge		- Aufwändiger Materialersatz im Gebäudeinneren
- Umbau Bäder		- Besonderer Schutz von Bauteilen oder Strukturen während der Bauzeit
- Umbau Türen		
Unterhalb Richtwert in Sanierungspauschale inklusive.		
Beträgt die Investitionssumme mindestens 20% mehr als der Richtwert, und liegen Investitionskosten für Massnahmen der HED mindestens in der Höhe dieser Überschreitung, kann die Investition gesamthaft überwältzt werden (BR 4.16% bei Ref.zins 1.25%; WVA 50%)		

<b>Umbau</b>
Wohnungsaufteilung und –zusammenlegung
Einbau zusätzliche Zimmer
Ausbau DG
Mietzins NEU =
Mietzins ALT+ Max. Mietzinsaufschlag ALT +
Kosten Grundrissanpassung (BR 4.17%)
Anzahl Wohnungen NEU
Nicht überwältzbar:
- Zusammenlegung Zimmer
- Anbau eines Balkons
Beschränkung des wertvermehrenden Anteils auf 50% (ausser Dachausbauten max. 70%)

# Vereinfachter Ablauf WRFG / WRSchV Bewilligungsverfahren



# Vereinfachter Ablauf WRFG / WRSchV Mietzinskontrollverfahren

