



Vermietungsgrundsätze

(für Vermieter von staatlich unterstützten Wohnungen)

Mietvertrag

Der Mietvertrag für eine unterstützte Wohnung muss den Hinweis enthalten, dass die Wohnung durch die öffentliche Hand unterstützt wird. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet Änderungen der persönlichen und finanziellen Verhältnisse sofort der Vermieterschaft zu melden.

Höchstzulässige Mietzinse

Nettomiete

Die Fachstelle Wohnbauförderung setzt die höchstzulässigen Mietzinse für staatlich unterstützte Wohnungen mit Verfügung fest. Es gilt der Grundsatz der Kostenmiete. Berücksichtigt werden:

- a) die Verzinsung der gesamten Investitionskosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Art. 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990
- b) die ausgewiesenen Baurechtszinsen
- c) die Verbilligungen durch Leistungen von Bund, Staat, Gemeinde und Dritten
- d) einen Zuschlag von höchstens 3.25% des Gebäudeversicherungswerts für öffentliche Abgaben (inkl. allgemeine Kehrgebühren und Treppenhausbeleuchtung), Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung.

Nebenkosten

Im bewilligten Mietzins **nicht** enthalten sind die Kosten für Heizung und Warmwasser, Treppenhausreinigung sowie Benützungsgebühren für Antennenanschlüsse. Diese Aufzählung der Nebenkosten ist abschliessend. Weitere Nebenkosten werden für staatlich unterstützte Wohnungen nicht anerkannt (siehe Zuschlag).

Weitere Leistungen

Allfällige von den Genossenschaften erhobene Solidaritätsbeiträge zwecks Mietzinsverbilligungen zwischen alten und neuen oder renovierten Wohnungen sind nicht Bestandteil der Mietzinse, für solche Beiträge ist das Genossenschaftsrecht und nicht das Miet- oder Wohnbauförderungsrecht massgebend. Solidaritätsbeiträge und zusätzliche Leistungen der Genossenschaft (z.B. Spitexdienste, Wäscheservice etc.) müssen speziell vereinbart und unabhängig von der Liegenschaftenrechnung abgerechnet sowie gesondert von Mietzinsen und Nebenkosten ausgewiesen werden.

Mietzinsanpassung

Die Subventionsempfängerin oder der Subventionsempfänger (Eigentümer) kann bei der Fachstelle Wohnbauförderung aufgrund nachgewiesener Kostenänderungen (z.B. Änderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes, der Hypothekarzinsätze oder des Baurechtszinses, wertvermehrende Investitionen) jederzeit eine Mietzinsanpassung beantragen. Nebst dem Nachweis von Kostenänderungen muss der Fachstelle der aktuelle Gebäudeversicherungswert mitgeteilt werden (Kopie Versicherungsnachweis der Gebäudeversicherung). Ein Antrag muss gestellt werden, wenn der hypothekarische Referenzzinssatz, die Hypothekar-, Kapital- oder Baurechtszinsen seit der letzten Verfügung um mindestens einen halben Prozentpunkt gesenkt wurden.

Rechtsschutz der Mieterinnen und Mieter

Die Bestimmungen des Obligationenrechts über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse gelten nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden (Art. 263b Abs. 3 OR). Mietzinsanpassungen für solche Wohnungen müssen nicht auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt werden. Es gilt auch keine Formularpflicht für Anfangsmietzinse. Hingegen müssen Kündigungstermine und -fristen bei Mietzinsanpassungen eingehalten werden (Art. 269d Abs. 1 OR).

Jede Mietzinsanpassung für subventionierte Wohnungen ist den Mieterinnen und Mietern in schriftlicher Form mitzuteilen. Die Anrufung der mietrechtlichen Schlichtungsstellen ist den Mieterinnen und Mietern subventionierter Wohnungen somit für die vom Kanton bewilligten Mietzinse verwehrt. Stattdessen können sie bei der Fachstelle Wohnbauförderung Einsprache erheben. Für die nicht im bewilligten Mietzins enthaltenen Nebenkosten kommt das ordentliche Mietrecht zur Anwendung (Formularpflicht, Schlichtungsbehörde).

Der Rechtsschutz der Mieterinnen und Mieter im Zusammenhang mit staatlich unterstützten Wohnungen ist in § 15 Abs. 4 WBFV geregelt (Wortlaut Rechtsmittelbelehrung siehe unten). Mietzinsanpassungen für staatlich unterstützte Wohnungen müssen vom Vermieter hinreichend begründet werden. Zum Beispiel: Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von 4½% auf 4% oder durchgeführte wertvermehrende Investitionen (neue Küche, neue Fenster usw.). **Lediglich der Hinweis auf eine neue Mietzinsverfügung genügt nicht als Begründung.**

Gegen Einspracheentscheide des Amtes für Wirtschaft und Arbeit kann bei der Volkswirtschaftsdirektion rekuriert werden. Für Wohnungen, die ausschliesslich durch die Gemeinden unterstützt sind, bestimmen in der Regel die Gemeinden das Einspracheverfahren. In der Stadt Zürich können Mietzinsanpassungen für solche Wohnungen beim städtischen Büro für Wohnbauförderung angefochten werden. **Die Vermieter müssen aufgrund des einzelnen Subventionsverhältnisses und je nach Wohnung die korrekte Rechtsmittelbelehrung verwenden.**

Rechtsmittelbelehrung

Mietzinsanpassungen für durch den Kanton unterstützte Mietwohnungen müssen vom Vermieter mit folgender Rechtsmittelbelehrung versehen werden:

„Mieterinnen und Mieter können gegen den Mietzins und die Mietzinsanpassung von staatlich unterstützten Wohnungen innert 30 Tagen von der Mitteilung an gerechnet, beim Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Einsprache erheben. Der aktuelle Mietvertrag und die Mitteilung des neuen Mietzinses sind beizulegen. Die Einsprache muss einen Antrag mit Begründung enthalten.

Im Einspracheverfahren wird ausschliesslich geprüft, ob die höchstzulässigen Mietzinse ordnungsgemäss berechnet und ob die bewilligten Mietzinse in angemessener Weise auf die einzelnen Wohnungen verlegt wurden. Nicht geprüft wird, ob die neuen Mieten aufgrund der persönlichen und finanziellen Situation der Mieterinnen und Mieter tragbar sind. Das Einspracheverfahren ist kostenlos.

Die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung sowie die Benutzungsgebühren für Antennenanschlüsse sind im bewilligten Mietzins nicht enthalten. Diese Nebenkosten und die Mietzinse und Mietzinsanpassungen von Wohnungen und Gebäudeteilen ohne staatliche Leistungen (z.B. Garagenplatz, Bastelraum) können die Mieterinnen und Mieter innert 30 Tagen bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten.“