



Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Per Mail: recht@bwo.admin.ch

Bern, 17. Dezember 2024

Vernehmlassung Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin,
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit, zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

Die Wohnraumförderung des Bundes wird von den Städten sehr geschätzt. Als wichtige Akteurinnen der Wohnraumgestaltung sind auch die Städte aktiv in der Wohnraumförderung und ergänzen damit die Bundeswohnraumförderung durch eigene Fördermassnahmen.

Allgemeine Einschätzung

Grundsätzlich begrüsst der Schweizerische Städteverband die Änderungen des Wohnraumförderungsgesetzes. Die Städte begrüssen die Vereinfachung und Klärung des Prinzips der Kostenmiete - ein Prinzip, welches für sie **grosse Wichtigkeit** hat, gerade auch in der aktuellen Wohnungsknappheit im Bereich der preisgünstigen Wohnungen. Die Städte betonen, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger wichtige **Partner** sind wegen des Prinzips der Kostenmiete. Die Städte heben ebenfalls die **Wichtigkeit der finanziellen Unterstützung des Bundes** für die gemeinnützigen Wohnbauträger hervor. Die Städte **lehnen jegliche Auflösung der Kostenmiete ab**.

Der Städteverband möchte in seiner Stellungnahme auf zwei Dinge hinsichtlich der Ausarbeitung aufmerksam machen. Städte aus **Kantonen mit eigenen Wohnförderungsgesetzen** und **Städte mit einem eigenen Modell brauchen erstens eine Klärung**, wie sich die beiden, potenziell unterschiedlichen, Modelle artikulieren. Die Städte fordern, dass hier die kantonale Gesetzgebung stärker gewichtet wird als die nationale und, falls vorhanden, die kantonalen Modelle angewendet werden, weil die Modelle der Städte und Kantone auf ihre Verhältnisse zugeschnittene Lösungen bilden. Gleichzeitig müssen die **gemeinde- und kantonseigenen Förderanreize weiterhin mit der Inanspruchnahme der indirekten Bundeshilfe kombinierbar sein**.

Zweitens ist es den Städten ein Anliegen, dass die **gemeinnützigen Wohnbauträger in die Ausarbeitung des konkreten Modells miteinbezogen werden**, denn nur so kann gewährleistet werden, dass das **Modell in der Praxis anwendbar** ist und der Aufwand für die gemeinnützigen Trägerschaften so gering wie möglich gehalten werden kann. Auch **bieten einige Städte an, sich selbst an der**



Ausarbeitung des Systems zu beteiligen, denn auch die Städte kennen die konkrete Arbeit der Umsetzung der Kostenmiete bei Förderbeträge.

Anliegen zu einzelnen Bestimmungen

Siehe Fragebogen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Anders Stokholm
Stadtpräsident Frauenfeld

Direktor

Martin Flügel

Kopie: Schweizerischer Gemeindeverband



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003¹

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- Kanton
- in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- Weitere interessierte Organisation
- Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Schweizerischer Städteverband Monbijoustrasse 8 3001 Bern

¹ Bundesgesetz vom 21. März 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (SR 842)



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung des Fragebogens

Den ausgefüllten Fragebogen senden Sie bitte als **Word-** und **PDF-Dokument** bis spätestens am **20. Dezember 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von der Massnahme
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von der Massnahme
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von der Massnahme

C. Vernehmlassungsübersicht

In Zusammenarbeit mit den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat das Bundesamt für Wohnungswesen ein vereinfachtes Kostenmietmodell entwickelt. Dieses Modell soll inskünftig für Wohnräume von gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Anwendung gelangen, die eine indirekte Förderung des Bundes erhalten haben (Art. 34. ff. WFG). Um die Förderbestimmungen des Bundes optimal auszurichten, beabsichtigt der Bundesrat auf Gesetzesstufe zwei Massnahmen:

- **Erste Massnahme: Kostenmiete**
Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die kostenbasierte Festlegung der Mietzinse von Wohnräumen, die nach dem 4. Gesetzesabschnitt indirekt gefördert werden (neuer Art. 38a WFG).
- **Zweite Massnahme: Staatliche Mietzinskontrolle**
Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die staatliche Mietzinskontrolle von Wohnräumen, die nach dem 4. Gesetzesabschnitt indirekt gefördert werden (modifizierter Abs. 1 zu Art. 54 WFG).

Gesamte Vernehmlassungsvorlage

Wie überzeugt sind Sie von der **gesamten Vorlage**, also von der 1. und 2. Massnahme zusammen?

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

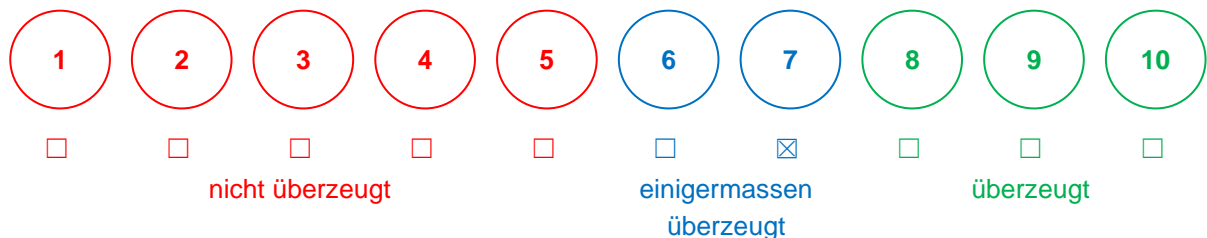
Grundsätzlich begrüsst der Schweizerische Städteverband die Änderungen des Wohnraumförderungsgesetzes. Die Städte begrüssen die Vereinfachung und Klärung des Prinzips der Kostenmiete - ein Prinzip, welches für sie **grosse Wichtigkeit** hat, gerade auch in der aktuellen Wohnungsknappheit im Bereich der preisgünstigen Wohnungen. Die Städte betonen, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger wichtige **Partner** sind wegen des Prinzips der Kostenmiete. Die Städte heben ebenfalls die **Wichtigkeit der finanziellen Unterstützung des Bundes** für die gemeinnützigen Wohnbauträger hervor. Die Städte **lehnen jegliche Auflösung der Kostenmiete ab**.

Der Städteverband möchte in seiner Stellungnahme auf zwei Dinge hinsichtlich der Ausarbeitung aufmerksam machen. Städte aus **Kantonen mit eigenen Wohnförderungsgesetzen** und **Städte mit einem eigenen Modell brauchen erstens eine Klärung**, wie sich die beiden, potenziell unterschiedlichen, Modelle artikulieren. Die Städte fordern, dass hier die kantonale Gesetzgebung stärker gewichtet wird als die nationale und, falls vorhanden, die kantonalen Modelle angewendet werden, weil die Modelle der Städte und Kantone auf ihre Verhältnisse zugeschnittene Lösungen bilden. Gleichzeitig müssen die **gemeinde- und kantonseigenen Förderanreize weiterhin mit der Inanspruchnahme der indirekten Bundeshilfe kombinierbar sein**.

Zweitens ist es den Städten ein Anliegen, dass die **gemeinnützigen Wohnbauträger in die Ausarbeitung des konkreten Modells miteinbezogen werden**, denn nur so kann gewährleistet werden, dass das **Modell in der Praxis anwendbar** ist und der Aufwand für die gemeinnützigen Trägerschaften so gering wie möglich gehalten werden kann. Auch **bieten einige Städte an, sich selbst an der Ausarbeitung des Systems zu beteiligen**, denn auch die Städte kennen die konkrete Arbeit der Umsetzung der Kostenmiete bei Förderbeträge.

Erste Massnahme: Kostenmiete (Art. 38a WFG)

Wie überzeugt sind Sie von der ersten Massnahme, d.h. die Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die kostenbasierte Festlegung der Mietzinse von indirekt durch den Bund geförderten Wohnräumen?



Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Die Städte haben hier verschiedene Anmerkungen zur Ausarbeitung des Kostenmietmodells. Eine Stadt schlägt vor, dass auch Rückstellungen zum Wachstum der Genossenschaften im Kostenmietmodell enthalten sein sollen. Andere bemerken, dass Unterschiede in den Bau- oder Kaufkosten berücksichtigt werden müssen: so kann etwa der Energieausbaustandard, die Lage des Gebäudes/Grundstücks oder dessen Zustand wesentlich zu den Kosten beitragen. Diese Vielzahl von Ausgangslagen muss entsprechend im Modell berücksichtigt werden. Einige Städte regen an, im Berechnungsmodell der Kostenmiete explizit die Möglichkeit festgehalten wird, Kapital zielorientiert aufzubauen und in neue gemeinnützige Wohnprojekte zu reinvestieren, ein Wachstumsanreiz für die Genossenschaften. Ausserdem muss die bereits erwähnte Kompatibilität mit anderen Modellen bei der Ausarbeitung geprüft werden.

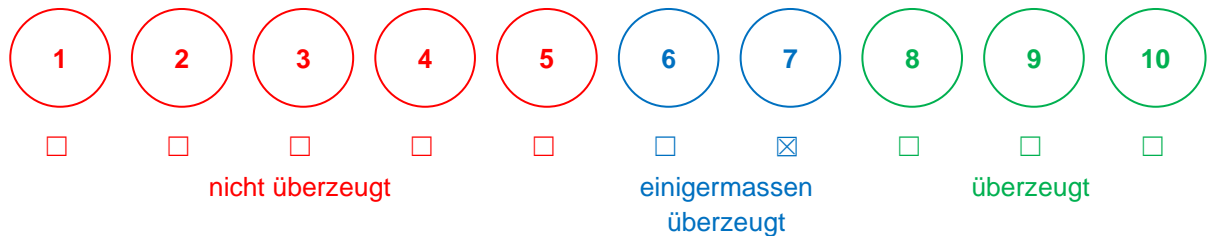
Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Einige Städte schlagen folgende Ergänzung vor:

3 Kantonale Vorschriften zu einer Regelung der Kostenmiete einschliesslich der Zuständigkeiten für die behördliche Mietzinskontrolle gehen im Falle einer parallelen Unterstützungsleistung der vorliegenden Regelung vor.

Zweite Massnahme: Mietzinskontrolle (Art. 54 Abs. 1 WFG)

Wie überzeugt sind Sie von der zweiten Massnahme, d.h. die Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die staatliche Mietzinskontrolle von indirekt durch den Bund geförderten Wohnräumen?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Gewisse Städte fordern, dass sich die Mietzinskontrolle nicht nur auf den Rahmen von Mietzinsanfechtungen konzentriert, sondern generell durchgeführt wird. Dies weil die Kostenmiete als Bedingung für die indirekten Fördermassnahmen eingeführt wird und diese den Mietenden deswegen auch garantiert werden muss.
Hier stellt sich erneut die Frage, wer diese Kontrollen durchführt, wenn kantonale oder kommunale Regelungen ebenfalls Mietzinskontrollen verlangen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 54 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz:

Einige Städte schlagen folgende Ergänzung vor:

Kantonale Vorschriften zu einer behördlichen Mietzinskontrolle im Falle einer parallelen Unterstützung gehen der vorliegenden Regelung vor.