



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:

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

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?

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

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

Grundsätzlich begrüssen wir eine vereinfachte Regelung der Kostenmiete auf Gesetzesebene, sofern diese auf angemessene Kosten resp. Pauschalen beruhen. Die so geschaffene Klarheit in der Kompetenzdelegation an das Bundesamt für Wohnungswesen BWO bei der Mietzinskontrolle für indirekt geförderte Wohnräume beurteilen wir ebenfalls als positiv. Mit der neuen Grundlage im Gesetz wird nun festgehalten, dass das BWO generell und somit ohne spezifische Vereinbarung, welche bisher teilweise notwendig war, Kontrollinstanz für die Mietzinsen ist. Dies erachten wir als sinnvoll.

Insbesondere wird so die Kontrollinstanz bei Anfechtungen von den kantonalen Schlichtungsstellen mit unterschiedlicher Handhabung, auf eine dafür spezialisierte, gesamtschweizerisch einheitliche Instanz beim Bund verlagert. Dies wiederum sollte tendenziell auch zu verbesserten Verfahren für die Parteien führen, was bei den Bauträgern mit einer grössere Rechtssicherheit hinsichtlich der Mietzinsfestlegung und deren einheitliche Überprüfung einhergeht.

Mit der vorliegenden Gesetzanpassung wird die Basis für die spätere Einführung eines schweizweit für alle vom Bund geförderten Wohnungen geltenden Kostenmietmodells gelegt, welches die maximal möglichen Mietzinsen der geförderten Wohnungen definiert. Das konkrete Modell, dessen Elemente und Anwendung wird in einem separaten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt behandelt werden.

Durch die neuen Formulierungen wird im Hinblick auf die Festlegung, Anpassung und Überprüfung der Mietzinsen von vom Bund geförderten Wohnungen der Vorrang des Wohnraumförderungsgesetzgebung vor den einschlägigen Bestimmungen des Obligationenrechts bekräftigt. Aufgrund dessen ist die Anwendung der obligationenrechtlichen Bestimmungen zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse mehrheitlich ausgeschlossen.

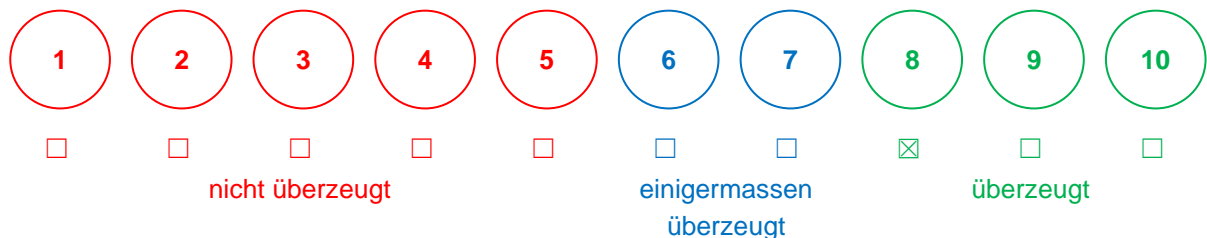
Kritisch sehen wir, dass das zukünftige Kostenmietmodell gemäss dem erläuternden Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens bei Mietzinsanfechtungen primär im Einigungsverfahren (Verhandlungsstufe) zur Anwendung kommen soll. In einem ggf. darauf folgenden Schlichtungsverfahren, bei welchem das BWO als Schlichtungsstelle erstinstanzlich mittels einer Verfügung über den Sachverhalt entscheidet, müssen somit vermietetseitig nach wie vor die tatsächlichen Kosten gemäss Art. 8 der Wohnraumförderungsverordnung WFV nachgewiesen werden. Dies schwächt unseres Erachtens die Wirkung und Tragweite eines zukünftigen Kostenmietmodells und schränkt die Voraussehbarkeit von Schlichtungsverfügungen auch bei korrekter Anwendung des Kostenmietmodells ein.

Weiter ist auch unter der neuen Gesetzeslage nicht vorgesehen, dass das BWO im Rahmen der Vergabe von Fonds de Roulement-Darlehen den Anfangsmietzins der geförderten Wohnungen hoheitlich verfügt, sondern lediglich anhand von zur Verfügung stehenden Marktdaten festhält, dass die ausgewiesenen Mietzinsen als preisgünstig im Sinne des Gesetzes gelten. Dies vorbehaltlich einer allfälligen Mietzinsüberprüfung im Rahmen eines späteren Anfechtungsverfahrens. Eine Verfügung des Anfangsmietzinses auf Basis der Kostenmiete würde der Rechts- und Kalkulationssicherheit von Bauträgern bei der Festsetzung von Anfangsmietzinsen dienen.

Was unseres Erachtens nach wie vor nicht klar definiert wurde, ist die Kompetenzausscheidung zwischen den BWO und den bei kantonalen Förderungen zuständigen kantonalen Stellen für die Mietzinsüberprüfung. Wenn nun eine Gesetzesanpassung umgesetzt wird, wäre unseres Erachtens zielführend, diese Kompetenzausscheidung ebenfalls klar zu definieren bzw. zu konkretisieren. Dies wäre der Rechtssicherheit zuträglich und würde einige offene Fragen und Unsicherheiten in der praktischen Umsetzung klären. Dies könnte beispielsweise mit einer Ergänzung des Art. 54 umgesetzt werden, wonach bei gleichzeitiger Förderung durch den Bund und einen Kanton die entsprechenden kantonalen Instanzen vorgehen (oder umgekehrt).

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:

WOHNEN SCHWEIZ befürwortet diese Anpassung. Folgende Änderung ist gemäss des Verbandes zu prüfen:

Abs. 2 Litera a.: Der Begriff «Liegenschaftskosten» ist unserer Ansicht nach zu eng gefasst und würde ggf. gewisse Kosten bei enger Auslegung unnötigerweise ausschliessen. Besser wäre es nach Ansicht des Verbandes, im Gesetz nur «Kosten» zu schreiben. Dies würde eine höhere Flexibilität bei der Definition dieser Kosten ermöglichen. Was genau unter diesen Kosten zu subsumieren ist, wird dann durch den Bundesrat in der Wohnraumförderungsverordnung WFV definiert bzw. bestimmt, wie es dem vorgeschlagenen Text entspricht. Dies beinhaltet gemäss Kostenmietmodell auch die Finanzierungskosten (keine eigentlichen direkten Liegenschaftskosten) und könnten ggf. auch Gesellschaftskosten (z.B. Organkosten) sein.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Abs. 2 lit. a.

Der Bundesrat bestimmt die anrechenbaren Kosten und Pauschalsätze

Ansonsten so belassen wir vorgeschlagen.

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?

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Grundsätzlich befürworten wir diese Ergänzung im Wohnraumförderungsgesetz WFG, dass das Bundesamt für Wohnungswesen BWO die Kontrollinstanz hinsichtlich des Mietzinses für die vom Bund geförderten Wohnungen ist. Somit wird in Bezug auf die Fonds de Roulement-Darlehen auf Gesetzesstufe Klarheit geschaffen und bezüglich den weiteren Förderinstrumenten (EGW-Anleihen und HBG-Bürgschaften) eine Grundlage geschaffen, dass für die durch diese Instrumente geförderten Wohnungen bei Anfechtungen das BWO neu einheitlich für die Überprüfung der Mietzinsen zuständig ist.

Jedoch kann der vorliegende Gesetzestext suggerieren, dass das BWO die Mietzinsen über die Dauer der Bundeshilfen auch aktiv im Sinne einer periodischen Kontrolle von sich aus überprüfen kann bzw. soll. Zumindest kann der vorliegende Text dahingehend interpretiert werden. Dies ist jedoch weder sinnvoll noch praktikabel. Um Missverständnissen und einer allfälligen späteren Kompetenzerweiterung des BWO entgegenzuwirken, ist der Gesetzestext dahingehend anzupassen, dass das BWO diese Mietzinsen nicht aktiv kontrolliert, sondern lediglich im Anfechtungsfall als Kontrollinstanz waltet.

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

Art. 54

Abs. 1

Während der Dauer der Bundeshilfen ist das Bundesamt beim Mietzins analog der kantonalen Schlichtungsstellen Überprüfungsinstanz.

Abs. 2

Bei gleichzeitiger Förderung durch kantonale Hilfen gehen die entsprechenden kantonalen Instanzen vor.