



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:

BS

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

Es erscheint sinnvoll eine klare gesetzliche Grundlage zur Berechnung und Kontrolle der Mietzinsen von Wohnungen indirekt durch den Bund geförderter Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu schaffen, um Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit herstellen zu können.

Zum Kostenmietmodell des Bundes selbst äussert sich BS materiell nicht, da das bestehende Modell durch die Vorlage nicht direkt betroffen wird und Anpassungen des Modells mutmasslich erst durch Verordnungsanpassungen nach Beschluss der Teilrevision des WFG geplant sind. Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass die in den diesjährigen Erläuterungsunterlagen angedachten Anpassungen des Kostenmietmodells im Vergleich zur Vernehmlassung des Kostenmietmodells aus dem Jahr 2022 aus Sicht des Regierungsrats BS begrüssenswert wären, indem insbesondere durch eine niedrigere Betriebskostenpauschale auch niedrigere Mietzinse resultieren würden. Konkret möchten wir aber nochmals nachfragen, ob das Kostenmietmodell (allenfalls nach Beschluss der Teilrevision des WFG) nochmals in eine Vernehmlassung gegeben werden soll, respektive mit Anpassung der Betriebskostenpauschale im Vergleich zu den Vernehmlassungsunterlagen im Jahr 2022, ohne weitere Vernehmlassung beschlossen werden soll.

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:

Wie eingangs erwähnt, ist es begrüssenswert eine klare rechtliche Grundlage für die kostenbasierte Festlegung der Mietzinse von indirekt durch den Bund geförderten Wohnräumen zu schaffen. Allerdings stellt sich die Frage, inwiefern diese Rechtsgrundlage wirklich klar ist, wenn der Geltungs-/Anwendungsbereich gemäss erläuterndem Bericht nach gescheitertem Einigungsvorschlag bei einer Mietzinsanfechtung lediglich «nicht ausgeschlossen» ist. Begründet wird die Möglichkeit der Nichtanwendung des Kostenmietmodells bei einer Mietzinsanfechtung nach Einigungsvorschlag dadurch, dass die konkreten Umstände im Einzelfall genauer angeschaut werden können sollten als dies durch die Anwendung des Kostenmietmodell möglich wäre (vgl. S. 5/10 des erläuternden Berichts). Unseres Erachtens sollte entweder das Kostenmietmodell im Sinne einer Ausnahmebestimmung die Möglichkeit der Berücksichtigung bspw. von Auflagen und dem Standort schaffen, oder aber der Anwendungsbereich des Kostenmietmodells auf gesetzlicher Ebene klarer definiert werden. Grundsätzlich erscheint eine Beschränkung des Anwendungsbereichs zulasten der Rechtssicherheit («wie hoch sind legitime Kostenmietzinsen höchstens?») und zugunsten der Einzelfallgerechtigkeit zu gehen.

Daneben bleibt tendenziell ungeklärt, ob gemeinnützige Wohnbauträger, die durch Bundeshilfen als auch kantonalen Fördermittel unterstützt werden, abweichende kantonale Berechnungsmethoden bei allfällig strengeren kantonalen Kostenmietmodellen umsetzen müssten, respektive das Bundes-Kostenmietmodell in derartigen Fällen eine abschliessend restriktive Mietzinsberechnung normieren soll. Diese Frage scheint die Vorlage nicht explizit zu beantworten.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Ergänzung Art. 38a Abs. 2 WFG:

- b. die weiteren Modalitäten zur Anpassung der Mietzinse während der Dauer der Förderung. [Streichen und ersetzen durch:] Die Voraussetzungen zur (ausnahmsweisen?) Abweichung von den anrechenbaren Liegenschaftskosten und Pauschalsätzen;
- c. die weiteren Modalitäten zur Anpassung der Mietzinse während der Dauer der Förderung.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Es erscheint sinnvoll die Kontrolle zentral beim BWO festzuschreiben, da hierdurch unterschiedliche Auslegungen des Kostenmietmodells des Bundes vermieden werden könnten und es zukünftig (gemäss erster Massnahme) für jegliche auch indirekt vom Bund geförderten gemeinnützigen Wohnbauträger verbindlich werden soll.

Falls indirekt durch den Bund geförderte gemeinnützige Wohnbauträger ebenfalls kantonal gefördert werden und der Kanton hierbei eine «weitere» bzw. andere Kontrollmöglichkeit vor kantonalen Instanzen vorsieht, stellt sich die Frage, ob die Kontrolle durch das BWO gegenüber der kantonalen Regelung derogierend ist, oder es möglich sein soll, bei verschiedenen Behörden eine Kontrolle vornehmen zu lassen (Denkbare Konstellation: Indirekt durch Bund geförderter Wohnraum wird kantonal gefördert und eine kantonale Regelung sieht ebenfalls die kantonale Bewilligung der maximalen Mietzinse vor. Der gemeinnützige Wohnbauträger möchte gegen die kantonale Bewilligung vorgehen. Kann der Kanton überhaupt noch eine derartige Bewilligung erlassen?)

Zudem stellt sich – gerade in Zusammenhang mit Art. 38a WFG – die Frage, ob die bei keiner Einigung vom BWO zu erlassende Verfügung gemäss Art. 54 Abs. 2 WFG Faktoren mitberücksichtigen dürfte, die nicht Teil des geplanten Kostenmietmodells sind.

Dementsprechend wäre bei Umsetzung der Massnahme zwar klar, dass das BWO die Kompetenz zur Kontrolle hat. Es bleibt aber tendenziell ungeklärt, worauf sich die Kontrolle materiell insgesamt stützen darf und ob das BWO bei indirekt durch den Bund geförderten Wohnräumen in jedem Fall die einzige Kontroll- respektive Bewilligungsinstanz werden sollte.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.