



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:

Kanton Zug, Seestrasse 2, Postfach, 6301 Zug

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

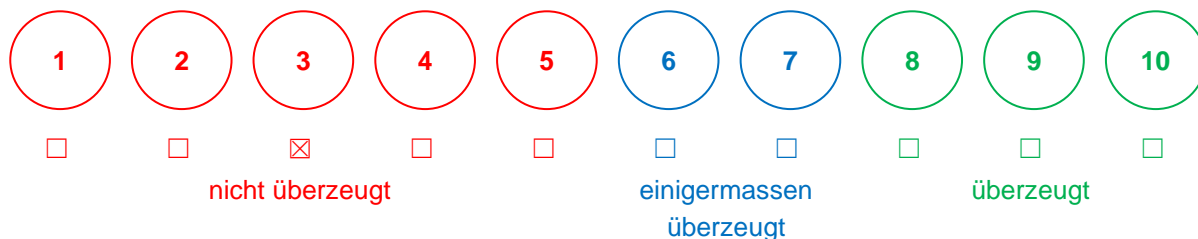
C. Vernehmlassungsübersicht

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?



Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

Der Bund beabsichtigt, mit der Gesetzesanpassung ein neues Kostenmietmodell einzuführen. Das Kostenmietmodell selbst ist nicht Gegenstand der Vorlage und soll später auf Verordnungsstufe geregelt werden. Das neue Kostenmietmodell des Bundes soll im Bereich der indirekten Förderhilfe zur Geltung gelangen, und zwar bei sämtlichen, dort zur Verfügung stehenden Instrumenten des Bundes (Art. 35 ff. WFG; bspw. Bürgschaften, Fonds de Roulement). Die Anwendung des neuen Modells ist zudem bei Mietzinsanfechtungen vor dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO vorgesehen. Der Bund sieht nicht vor, die Mietzinse zu Beginn der Förderung festzulegen und zu verfügen. Auch die Mietzinsüberprüfung durch das BWO erfolgt in erster Linie nur auf Antrag der Mieterschaft.

Der Kanton Zug sieht die Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die kostenbasierte Festlegung der Mietzinse sowie die staatliche Mietzinskontrolle von indirekt durch den Bund geförderten Wohnräumen kritisch. Wie im erläuternden Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens korrekt festgehalten ist, handelt es sich bei der Wohnraumförderung um eine parallele Kompetenz von Bund und Kantonen. Mit der angedachten Änderung des eidgenössischen WFG sind Konflikte vorprogrammiert, welche geklärt werden müssen.

Seit der Bund die direkte Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus 2003 sistiert hat, nehmen verschiedene Kantone und Gemeinden eine aktivere Rolle in der Wohnraumförderung ein und fördern preisgünstigen Wohnraum mit eigenen Gesetzen und Verordnungen. Der Kanton Zug hat seit 2003 ein kantonales Wohnraumförderungsgesetz (WFG-ZG). Die Kostenmiete spielt dabei eine zentrale Rolle und bildet die Grundlage für die Berechnung und Überprüfung der Mietzinse sowie der Subjekthilfe. Für die Berechnung der Kostenmiete gibt es kein schweizweit einheitliches Modell. Städte und Kantone wenden verschiedene Modelle an.

Bei den vom Kanton geförderten Wohnungen gilt das auf dem kantonalen Gesetz (§ 7 Abs.1 Bst. d WFG-ZG) basierende Kostenmietprinzip sowie die maximalen kantonalen Anlagekosten. Für die kantonale Unterstützung in Form von Objekt- und Subjekthilfe bleiben das kantonale Kostenmietmodell sowie die kantonalen maximalen Anlagekosten verbindlich, welche der Kanton jeweils für zwanzig Jahre verfügt.

Im Gegensatz zum Bund legt der Kanton Zug die Mietzinse bei Beginn der kantonalen Förderung fest und kontrolliert diese während der Dauer der Förderung regelmässig (§ 23 WFG-ZG). Der Kanton macht damit mehr Vorgaben und kontrolliert strenger als der Bund. Konkret wird im Kanton Zug bei rund 1900 Wohnungen die Einhaltung der Kostenmiete im 5-Jahres-Rhythmus systematisch kontrol-

liert. Dabei werden die Mietzinse gemäss dem kantonalen Kostenmietmodell überprüft und bei Bedarf angepasst. Mietende können zudem jederzeit eine Überprüfung durch das zuständige kantonale Amt beantragen (§ 23 Abs. 2 WFG-ZG).

Daraus ergibt sich Klärungsbedarf. Wenn Liegenschaften einerseits dem kantonalen WFG unterstehen, andererseits aber auch von einer indirekten Förderhilfe des Bundes profitieren, stellt sich die Frage, welches Kostenmietmodell respektive welche maximalen Anlagekosten zur Anwendung gelangen und im Streitfall verbindlich sind. Eine Übernahme des Bundesmodells wäre für den Kanton Zug nicht zielführend, da sich das Kostenmietmodell des Bundes explizit nur an gemeinnützige Bauträgerschaften richtet.

Der Kanton Zug stellt sich auf den Standpunkt, dass diejenige Auslegung mit der strengeren Praxis respektive der weitergehenden Förderung vorgehen muss. Im Falle des Kantons Zug sind dies die kantonalen Bestimmungen, aufgrund derer die Mietzinse zu Beginn der Förderung festgelegt und während der Dauer der Förderung systematisch kontrolliert werden. Diese «Arbeitsteilung» zwischen Bund und Kanton gab es bereits bei der vorgängigen Bundesgesetzgebung (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, WEG): Wurde eine Liegenschaft sowohl von Seiten Bund als auch vom Kanton gefördert, wurden die Mietzinskontrollen jeweils durch die betroffenen Kantone durchgeführt.

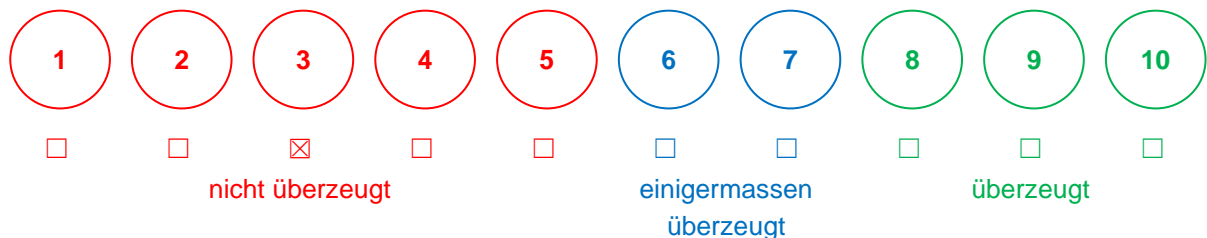
Wir beantragen deshalb, dass sowohl Art. 38a als auch Art. 54 dahingehend ergänzt werden, dass im Falle einer gleichzeitigen Förderung von Bund und Kanton (oder Gemeinde) die weitergehenden Bestimmungen vorgehen (siehe nachfolgend unter Art. 38a bzw. Art. 54 WFG).

Weiter muss gewährleistet sein, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger im Kanton Zug ebenfalls von der indirekten Förderhilfe des Bundes profitieren können, wenn lediglich die kantonalen Anlagekostenlimiten eingehalten werden.

Der Kanton Zug verweist bei seiner Berechnung der Kostenmiete auf die bundesrechtlichen Vorschriften (§ 2 Abs. 4 WFV-ZG). Insofern ist der Kanton Zug von Art. 38a Abs. 2 direkt tangiert. Wie weit andere Kantone oder Städte/Gemeinden auf diesen Paragrafen abstützen, ist uns nicht bekannt. Wir würden es begrüßen, wenn der Bund im Gesetz eine entsprechende Übergangsklausel für solche Fälle aufnehmen würde. Damit wäre die Rechtslage geklärt, bis die kantonalen oder kommunalen Verordnungen oder Kostenmietmodelle angepasst worden sind.

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:

Siehe unter «Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage».

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Ergänzung Art. 38a mit zusätzlichem Abs. 3 (Begründung siehe unter «Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage»):
«Wird eine Liegenschaft gleichzeitig durch eine kantonale oder kommunale Förderung unterstützt, gehen die kantonalen/kommunalen Bestimmungen vor, sofern eine regelmässige Mietzinskontrolle durchgeführt wird.»

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Siehe unter «Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage».

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

Ergänzung Art. 54 mit zusätzlichem Abs. 5 (Begründung siehe unter «Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage»):
«Wird eine Liegenschaft gleichzeitig durch eine kantonale oder kommunale Förderung unterstützt, gehen die kantonalen/kommunalen Bestimmungen vor, sofern eine regelmässige Mietzinskontrolle durchgeführt wird.»