

Regierungsrat, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung, WBF

Per E-Mail:
recht@bwo.admin.ch

Liestal, 10. Dezember 2024
BUD

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG), Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin

Beiliegend finden Sie den beantworteten Fragebogen des Bundesamts für Wohnungswesen zur Vernehmlassungsvorlage bezüglich Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Hochachtungsvoll

Isaac Reber
Regierungspräsident

Elisabeth Heer Dietrich
Landschreiberin

Beilage
– Fragebogen



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 Basel-Landschaft, vertreten durch das Hochbauamt der Bau- und Umweltschutzdirektion
--

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?

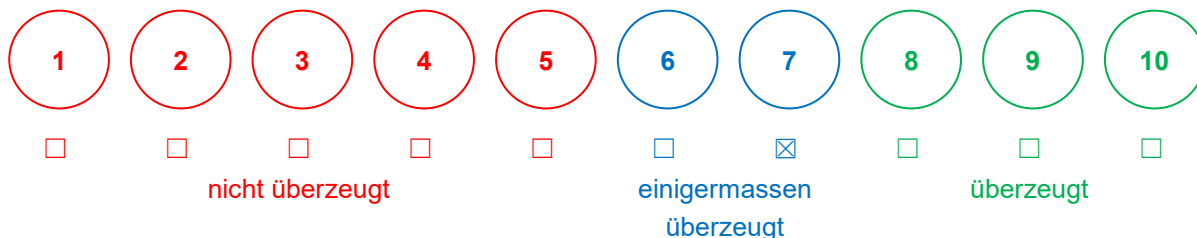
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

Die Vernehmlassungsvorlage zur Kostenmiete ist insgesamt überzeugend. Nähere Erläuterungen hierzu können den spezifischen Bemerkungen zu den beiden Folgefragen entnommen werden.

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:

Es ist begrüssenswert, dass der Grundsatz der Kostenmiete explizit im Wohnraumförderungsgesetz verankert und von der Systematik her bei den indirekten Fördermassnahmen für preisgünstigen Wohnraum angesiedelt werden soll. Auf diese Weise wird eine klare Rechtsgrundlage auf bundesgesetzlicher Ebene geschaffen, um in der Folge die einzelnen Bestandteile des neuen Kostenmietmodells auf Verordnungsstufe und/oder einer zusätzlichen Amtsverordnung zu regeln.

Obwohl das Kostenmietmodell selber nicht auf Gesetzesstufe geregelt werden wird, wäre es für die Beantwortung der vorliegenden Vernehmlassung hilfreich gewesen, wenn die Herleitung des Bestandteils «Betriebskostenpauschale», ausmachend 2.75 % bis 3.5 % des Gebäudeversicherungswerts, detaillierter aufgeschlüsselt worden wäre. An welche Betriebskosten wurde für die Bestimmung der Betriebskostenpauschale konkret gedacht? Zählen beispielsweise Einzahlungen in einen Erneuerungsfonds ebenfalls zu den Betriebskosten?

Schliesslich ist nicht vollends klar, ob die Bestandteile des Kostenmietmodells abschliessend aufgeführt sind oder ob auch zusätzliche Kosten für die Ermittlung der Höhe der Kostenmiete berücksichtigt werden können, ohne dass die indirekten Fördermassnahmen des Bundes entfallen. Stand jetzt gehen wir davon aus, dass die Bestandteile des Kostenmietmodells abschliessend aufgeführt sind, d.h. dass alle Kosten, die nicht unter einen dieser Bestandteile subsumiert werden, nicht auf den Mieter abgewälzt werden können und die Verantwortung für die Kostentragung folglich - beispielsweise mit Blick auf mögliche Baurechtsverträge zwischen dem Kanton als Baurechtsgeber und einer Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Baurechtsnehmerin - allein in der Sphäre des jeweiligen gemeinnützigen Wohnbauträgers liegt.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Keine Bemerkungen.

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
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die explizite Regelung des Kostenmietmodells im Wohnraumförderungsgesetz und dessen systematisch korrekte Eingliederung bei den indirekten Fördermassnahmen im 4. Abschnitt des Erlasses bedingen eine Klarstellung bezüglich der Zuständigkeit für die Kontrolle der Kostenmiete. Der ergänzende Verweis auf den 4. Abschnitt des Wohnraumförderungsgesetzes in Art. 54 Abs. 1 und damit der Verweis auf das Bundesamt für Wohnungswesen als Kontrollstelle ist daher sehr sinnvoll.

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

Keine Bemerkungen.