



17. Februar 2025

---

# **Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG)**

## **Modification de la loi sur le logement (LOG)**

## **Modifica della legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA)**

### **Stellungnahmen / avis / pareri**

---





## Verzeichnis der Eingaben Liste des organismes ayant répondu Elenco dei partecipanti

### 1. Kantone / Cantons / Cantoni

ZH	Zürich / Zurich / Zurigo Neumühlequai 10, Postfach, 8090 Zürich
BE	Bern / Berne / Berna Postgasse 68, 3000 Bern 8
LU	Luzern / Lucerne / Lucerna Bahnhofstrasse 15, 6002 Luzern
UR	Uri Rathausplatz 1, 6460 Altdorf
OW	Obwalden / Obwald / Obvaldo Rathaus, 6061 Sarnen
NW	Nidwalden / Nidwald / Nidvaldo Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans
GL	Glarus / Glaris / Glarona Rathaus, 8750 Glarus
ZG	Zug / Zoug / Zugo Seestrasse 2, 6300 Zug
FR	Freiburg / Fribourg / Friburgo Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg
SO	Solothurn / Soleure / Soletta Rathaus, Barfüssergasse 24, 4509 Solothurn
BS	Basel-Stadt / Bâle-Ville / Basilea Città Marktplatz 9, 4001 Basel
BL	Basel-Landschaft / Bâle-Campagne / Basilea-Campagna Rathausstrasse 2, 4410 Liestal
SH	Schaffhausen / Schaffhouse / Sciaffusa Beckenstube 7, 8200 Schaffhausen
AR	Appenzell Ausserrhoden / Appenzell Rh.-Ext. / Appenzello Esterno Regierungsgebäude, 9102 Herisau
AI	Appenzell Innerrhoden / Appenzell Rh.-Int. / Appenzello Interno Marktgasse 2, 9050 Appenzell
SG	St. Gallen / Saint-Gall / San Gallo Regierungsgebäude, 9001 St. Gallen
GR	Graubünden / Grisons / Grigioni Reichsgasse 35, 7001 Chur
AG	Aargau / Argovie / Argovia Regierungsgebäude, 5001 Aarau
TG	Thurgau Regierungsgebäude, 8510 Frauenfeld
TI	Tessin / Ticino Piazza Governo 6, 6501 Bellinzona
VD	Waadt / Vaud Place du Château 4, 1014 Lausanne



VS	Wallis / Valais / Vallese Planta 3, 1950 Sion
NE	Neuenburg / Neuchâtel Rue de la Collégiale 12, 2000 Neuchâtel
GE	Genf / Genève / Ginevra Rue de l'Hôtel-de-Ville 2, Case postale 3964, 1211 Genève 3
JU	Jura / Giura 2, rue de l'Hôpital, 2800 Delémont

## 2. Parteien / Partis politiques / Partiti politici

Die Mitte Le Centre il Centro il Center	Generalsekretariat Seilerstrasse 8a Postfach 3001 Bern
FDP. Die Liberalen PLR. Les Libéraux-Radicaux PLR.I Liberali Radicali	Generalsekretariat Neuengasse 20 Postfach 3001 Bern
Schweizerische Volkspartei SVP Union Démocratique du Centre UDC Unione Democratica di Centro UDC	Generalsekretariat Postfach 8252 3011 Bern
Sozialdemokratische Partei der Schweiz SP Parti socialiste suisse PSS Partito socialista svizzero PSS	Zentralsekretariat Theaterplatz 4 Postfach 3001 Bern

## 3. Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete / associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national / associazioni mantello nazionali dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna

Schweizerischer Städteverband SSV Union des villes suisses Unione delle città svizzere	Monbijoustrasse 8 Postfach 3001 Bern
--	--

## 4. Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft / associations faîtières de l'économie qui œuvrent au niveau national / associazioni mantello nazionali dell'economia

economiesuisse Verband der Schweizer Unternehmen Fédération des entreprises suisses Federazione delle imprese svizzere	Hegibachstrasse 47 8032 Zürich
Schweizerischer Gewerbeverband (SGV) Union suisse des arts et métiers (USAM) Unione svizzera delle arti e mestieri (USAM)	Schwarztorstrasse 26 3001 Bern
Schweizerischer Arbeitgeberverband (SAV) Union patronale suisse Unione svizzera degli imprenditori	Hegibachstrasse 47 8032 Zürich



**5. Weitere interessierte Organisationen / autres organisations intéressées / altri organizzazioni interessate**

Hauseigentümerverband Schweiz (HEV)	Seefeldstrasse 60 8032 Zürich
Camera ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)	Via Trevano 39 6900 Lugano
Union suisse des professionnels de l'immobilier Suisse (USPI Suisse)	Case postale 1215 1001 Lausanne
Casafair	Bollwerk 35 3001 Bern
Wohnbaugenossenschaften Schweiz Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger (wbg schweiz)	Hofackerstrasse 32 8032 Zürich
WOHNEN SCHWEIZ Verband der Baugenossenschaften (Wohnen Schweiz)	Obergrundstrasse 70 6002 Luzern
Cooperative d'Abitazione Svizzera Sezione della Svizzera Italiana (CASSI)	Villa Saroli Viale S.Francini 9 6900 Lugano
Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MVS) Mieterinnen- und Mieterverband (MV) Association suisse des locataires (ASLOCA) Associazione Svizzera Inquilini (asi)	MVS Monbijoustrasse 61 3007 Bern
Schweizerischen Vereinigung der Richterinnen und Richter (SVR) Association suisse des magistrats de l'ordre judiciaire (ASM) Associazione svizzera dei magistrati (ASM) Associazion svizra dals derschaders (ASD)	Marie-Pierre de Montmollin Présidente Tribunal cantonal Rue du Pommier 1 2000 Neuchâtel

**6. Nicht offiziell eingeladene Organisationen und Personen / les organisations et personnes non officiellement invitées / organizzazioni e persone non invitate ufficialmente**

Utilita Management GmbH	Laupenstrasse 45 3001 Bern
-------------------------	-------------------------------



Elektronisch an [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)



**Kanton Zürich**  
**Regierungsrat**

[staatskanzlei@sk.zh.ch](mailto:staatskanzlei@sk.zh.ch)  
Tel. +41 43 259 20 02  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich  
zh.ch

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,  
Bildung und Forschung  
3003 Bern

4. Dezember 2024 (RRB Nr. 1246/2024)

### **Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (Vernehmlassung)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 20. September 2024 haben Sie uns eingeladen, zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 21. März 2003 (WFG, SR 842) Stellung zu nehmen. Wir danken für diese Gelegenheit und äussern uns wie folgt:

Im erläuternden Bericht wird als Grund für die vorgeschlagene Änderung im WFG die Einführung eines neuen Kostenmietmodells des Bundes genannt, wozu es einer gesetzlichen Grundlage bedarf. Der Bundesrat soll mit Art. 38a Abs. 1 und 2 E-WFG ermächtigt werden, ein kostenbasiertes Mietzinsmodell einzuführen und die Modalitäten zur Anpassung der Mietzinse während der Dauer der Förderung zu regeln. Weiter soll die Änderung von Art. 54 Abs. 1 E-WFG es dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ermöglichen, während der Dauer der Bundeshilfe die Mietzinse zu kontrollieren. Wie im erläuternden Bericht weiter ausgeführt wird, ist vorgesehen, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger den Mietzins zu Beginn der Förderung gestützt auf das neue Kostenmietmodell eigenverantwortlich festlegen und die Mietzinse erst einer Kontrolle durch das BWO unterzogen werden, wenn diese angefochten werden.

Da es sich bei der Wohnbauförderung um eine parallele Kompetenz von Bund und Kantonen handelt, können der Bund, die Kantone und je nach kantonalem Recht die Gemeinden den gemeinnützigen Wohnungsbau nebeneinander nach ihren eigenen Regeln fördern. Schweizweit werden 190000 Wohnungen gefördert, davon rund einen Drittel durch den Bund. Die kantonale und die kommunale Wohnbauförderung hat vor allem in den urbanen Ballungszentren wie z. B. Zürich, Basel und Zug einen grossen Stellenwert. So fördern der Kanton und die Stadt Zürich rund 58000 Wohnobjekte und damit rund 30% der schweizweit geförderten Wohnungen.

Die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Wohnobjekte werden teilweise von Bund, Kanton und Gemeinden gefördert. Daher ist es von grosser Bedeutung, dass die Berechnung der kostenbasierten Mietzinse durch die drei Staatsebenen koordiniert erfolgt und die Subventionen sich nicht aufgrund widersprechender Kostenmodelle gegenseitig ausschliessen. Andernfalls müssten die gemeinnützigen Wohnbauträger jeweils entscheiden, von welcher Staatsebene sie eine Subvention enthalten wollen. Daher ist im Idealfall das Kostenmietmodell des Bundes derart konzipiert, dass die Berechnungsmodelle der Kantone und der Gemeinden darin Platz finden, sodass mit der Erfüllung des Berechnungsmodells des Kantons bzw. der Gemeinde auch das Bundesmodell erfüllt ist.

Neben der beabsichtigten Anpassung im WFG wird im erläuternden Bericht auch das neue Kostenmietmodell beschrieben, das nach Inkrafttreten der Gesetzesanpassung auf Verordnungsebene umgesetzt werden soll. Das neue Kostenmietmodell des Bundes orientiert sich zwar am Modell des Kantons und der Stadt Zürich, weicht aber in einigen Teilen davon ab. Obwohl 2022 auf technischer Ebene eine Umfrage zur Vorgängerversion des neuen Kostenmietmodells durchgeführt wurde und im vorgestellten neuen Kostenmietmodell wesentliche Kritikpunkte aufgenommen wurden, wird z. B. bei den Fremdkapitalzinsen weiterhin an der Berücksichtigung der tatsächlichen Zinsen festgehalten. Weshalb der Stellenwert und die Vorteile des Referenzzinssatzes nicht anerkannt werden, bleibt unklar. Der Referenzzinssatz hat sich bei der Bemessung von Mietpreisen als feste Grösse etabliert und ist bei Mieterinnen und Mietern bekannt und akzeptiert. Beim Abschluss des Mietvertrages werden die zum Zeitpunkt geltenden Berechnungsfaktoren wie Höhe des Referenzzinssatzes und Gebäudeversicherungsindex festgehalten, damit Mieterinnen und Mieter Mietzinsanpassungen nachvollziehen können. Werden im Berechnungsmodell des Bundes statt des Referenzzinssatzes die tatsächlichen Fremdkapitalzinsen berücksichtigt, wären im Mietvertrag entsprechend auch die tatsächlichen Fremdkapitalzinsen auszuweisen. Der tatsächliche Zinssatz lässt sich beispielsweise bei grösseren gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen mit sogenannten Global- oder Portfolio-Finanzierungen, die nicht mehr auf das einzelne Objekt abzielen, aber nicht einfach ermitteln. Was auf den ersten Blick mit Verweis auf die Kostenwahrheit zu überzeugen vermag, wäre in der Praxis für die Vermieterinnen und Vermieter mit grossem Aufwand verbunden und würde für Mieterinnen und Mieter zu schwer nachvollziehbaren Mietpreisänderungen führen. So kann die Erneuerung einer abgelaufenen Hypothek unter Umständen sprunghafte Mietzinsschwankungen zur Folge haben, ohne dass gleichzeitig eine Veränderung des Referenzzinssatzes erfolgt ist. Der Referenzzinssatz erweist sich gegenüber tatsächlichen Fremdkapitalzinsen als sinnvoll, weil er naturgemäss weniger grossen Schwankungen unterworfen und für Mieterinnen und Mieter weit besser voraussehbar ist. Für die gemeinnützigen Wohnbauträger bietet der Referenzzinssatz den Anreiz, in den Verhandlungen mit den Banken eine möglichst günstige Finanzierungslösung zu erzielen, damit sie je nach Konstellation ihre Reserven aufbauen können. Weiter wäre bei der Berücksichtigung des Eigenkapitals im Sinne der Transparenz und Rechtssicherheit vor allem für Mieterinnen und Mieter eine einheitliche Lösung vorzusehen, mit der die Eigenkapitalzinsen mittels Referenzzinssatz bestimmt werden. Zudem besteht im neuen Kostenmietmodell des Bundes eine Unsicherheit, wie das zu berücksichtigende Eigenkapital übereinstimmend mit den Kantonen definiert wird. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob die vorgängige Festlegung der Mietzinse durch die gemeinnützigen Wohnbauträger und die



Prüfungsoption des BWO im Falle einer Mietzinsanfechtung den Anforderungen einer behördlichen Kontrolle im Sinne Art. 253b Abs. 3 des Obligationenrechts (SR 220) genügt. Auch mit Bezug auf Zuständigkeit und Verfahren bestehen noch verschiedene offene Fragen.

Da sich die kantonalen Kostenmietmodelle teilweise bereits über viele Jahre etabliert und bewährt haben, ist es unabdingbar, die Wohnbauförderung des Bundes und der Kantone bzw. Gemeinden transparent und rechtssicher zu koordinieren und dies auf Gesetzesstufe sicherzustellen. Daher beantragen wir, Art. 38a E-WFG mit folgendem Vorbehalt zugunsten der kantonalen und kommunalen Modelle zur Berechnung der Kostenmiete zu ergänzen:

«<sup>3</sup>Die Berechnung der Kostenmiete für Wohnräume, die auch von Kanton oder Gemeinde gefördert werden, richtet sich nach dem kantonalen oder kommunalen Recht.»

Damit wird sichergestellt, dass die Koordination der Wohnbauförderung zwischen den verschiedenen Staatsebenen nicht an einer inkompatiblen Version des Kostenmietmodells des Bundes scheitert. Bei der vorgeschlagenen Änderung von Art. 54 Abs. 1 E-WFG sollte auf Gesetzesstufe oder allenfalls auf Verordnungsstufe ein Hinweis auf das kantonale Verfahren aufgenommen werden, für den Fall, dass sich gemäss Art. 38a Abs. 3 E-WFG die Berechnung der Kostenmiete nach dem kantonalen oder kommunalen Recht richtet.

Weiter beantragen wir, vor der Implementierung des neuen Kostenmietmodells auf Verordnungsstufe bei den Kantonen und weiteren Akteuren der Wohnbauförderung eine Vernehmlassung durchzuführen.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Die Staatsschreiberin:

Natalie Rickli

Dr. Kathrin Arioli





---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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 Zürich, 8090 Zürich

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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:

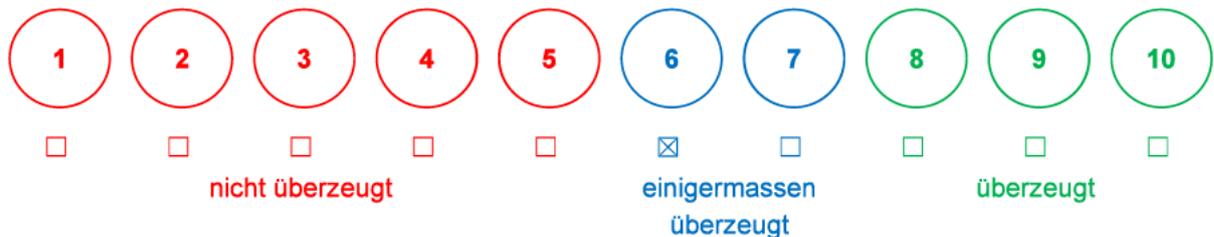
Vgl. unser Text im Schreiben des Regierungsrates

---

## 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:

Notwendigkeit einer Überarbeitung des Modells ist nicht ausreichend nachvollziehbar erläutert. Unsere Kritik bezieht sich weniger auf die Rechtsgrundlage für ein Kostenmietmodell, sondern vielmehr auf dessen konkrete Ausgestaltung.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Ergänzung mit folgendem Abs. 3:

Die Berechnung der Kostenmiete für Wohnräume, die auch von Kanton oder Gemeinde gefördert werden, richtet sich nach dem kantonalen oder kommunalen Recht.

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Klare Regelung bei Parallelförderung fehlt.

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

Vorrang kantonaler Regelung festlegen.



Regierungsrat

Postgasse 68  
Postfach  
3000 Bern 8  
info.regierungsrat@be.ch  
www.be.ch/rr

Staatskanzlei, Postfach, 3000 Bern 8

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

per E-Mail an  
recht@bwo.admin.ch

RRB Nr.: 1124 / 2024 13. November 2024  
Direktion: Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion  
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

## Vernehmlassung des Bundes: Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) Stellungnahme des Kantons Bern

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regierungsrat des Kantons Bern dankt Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG).

Im Rahmen der Änderungen soll ein vereinfachtes Kostenmietmodell eingeführt und auf Gesetzesstufe verankert werden. Mit dem neuen Modell werden die bisherigen komplexen Berechnungsregeln für indirekt geförderte Wohnräume vereinfacht und transparenter gemacht. Neu werden für die Bestimmung der Finanzierungskosten und des Baurechtszinses die tatsächlichen Aufwendungen und für die Bestimmung der Betriebskosten eine Pauschale, die an den Gebäudeversicherungswert gekoppelt ist, herangezogen. Zudem wird die Grundlage für die entsprechenden Mietzinskontrollen angepasst.

Der Regierungsrat begrüsst die vorgesehenen Änderungen sowie die daraus resultierende Vereinfachung, die Erhöhung der Transparenz und den Effizienzgewinn bei den Mietzinskontrollen.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates

Evi Allemann  
Regierungspräsidentin

Christoph Auer  
Staatschreiber

Verteiler  
– Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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:

Regierungsrat des Kantons Bern Postgasse 68 3008 Bern Info.sta@be.ch
---

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

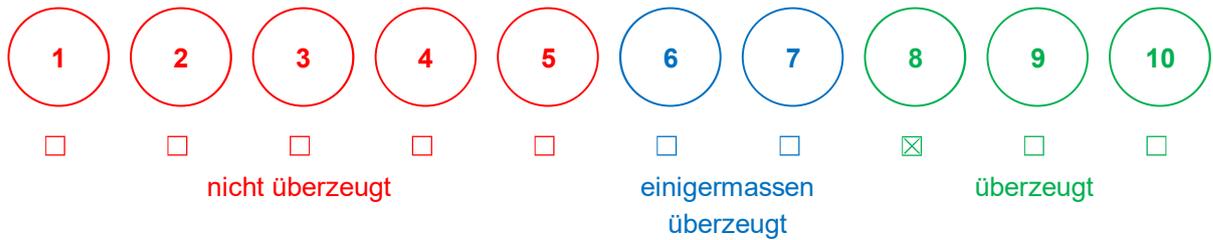
Keine

---

## 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:

Keine

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Keine

## 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"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Keine

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

Keine

**Finanzdepartement**  
Bahnhofstrasse 19  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 55 47  
info.fd@lu.ch  
www.lu.ch

Öffnungszeiten:  
Montag - Freitag  
08:00 - 11:45 und 13:30 - 17:00

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
per E-Mail (Word- und PDF-Datei):  
recht@bwo.admin.ch

Luzern, 10. Dezember 2024

Protokoll-Nr.: 1385

## **Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 haben Sie die Kantonsregierungen in eingangs erwähnter Angelegenheit zur Stellungnahme eingeladen.

Im Namen und Auftrag des Regierungsrates teile ich Ihnen mit, dass der Kanton Luzern mit der Vorlage einverstanden ist und die vorgeschlagenen Massnahmen begrüsst.

Besten Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Reto Wyss  
Regierungspräsident

Beilage:

- Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage



## Landammann und Regierungsrat des Kantons Uri

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)  
Herr Bundesrat Guy Parmelin  
Bundeshaus Ost  
3003 Bern

### **Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes; Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 hat uns das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) die Vernehmlassungsunterlagen zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003 zugestellt. Wir bedanken uns dafür. Gerne äussern wir uns dazu wie folgt:

Der Regierungsrat unterstützt den Vernehmlassungsentwurf. Die Änderungen beinhalten ein vereinfachtes Kostenmietmodell, mit dem die bisherigen komplexen Berechnungen für indirekt geförderte Wohnräume vereinfacht und transparenter gemacht werden. Für die Bestimmung der Finanzierungskosten und des Baurechtszinses werden neu die tatsächlichen Aufwendungen und für die Bestimmung der Betriebskosten eine Pauschale, die an den Gebäudeversicherungswert gekoppelt ist, herangezogen. Zudem wird die Grundlage für die entsprechenden Mietzinskosten angepasst.

Die Beantwortung Ihrer konkreten Fragen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Antwortformular.

Sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Altdorf, 20. Dezember 2024



Im Namen des Regierungsrats

Der Landammann

Der Kanzleidirektor

Christian Arnold

Roman Balli

Beilage

- Antwortformular



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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 Uri

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

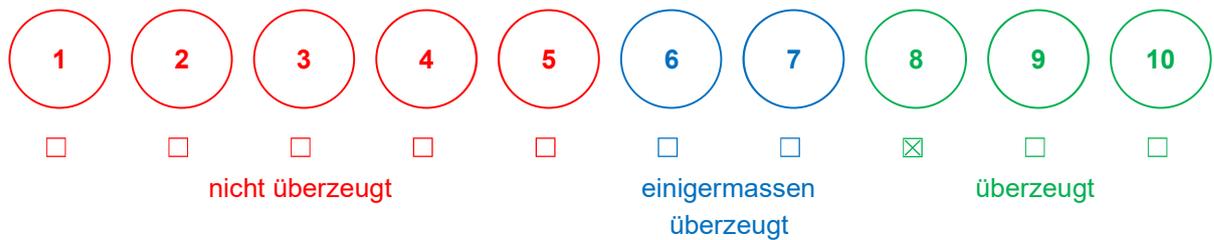
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

---

## 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:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

## 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"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



CH-6061 Sarnen, Postfach, Staatskanzlei

Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
Bundeshaus Ost  
3003 Bern

Mail an:  
recht@bwo.admin.ch

Referenz/Aktenzeichen: ue  
Unser Zeichen: OWVD.1035

Sarnen, 19. November 2024

### **Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 geben Sie uns die Möglichkeit, zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG; SR 842) Stellung zu nehmen. Dafür danken wir Ihnen.

Der Regierungsrat unterstützt den Vernehmlassungsentwurf. Er teilt die im erläuternden Bericht zum Ausdruck kommende Einschätzung, wonach es den gemeinnützigen Wohnbauträgern mit dem vorgeschlagenen neuen Modell zur Berechnung des Eigenmietwertes ermöglicht wird, ihre Mietzinsgestaltung zu vereinfachen und transparenter zu gestalten. Gleichzeitig wird dadurch auch die Mietzinskontrolle erleichtert.

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Christian Schäli  
Landammann

Nicole Frunz Wallimann  
Landschreiberin



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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 Obwalden

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

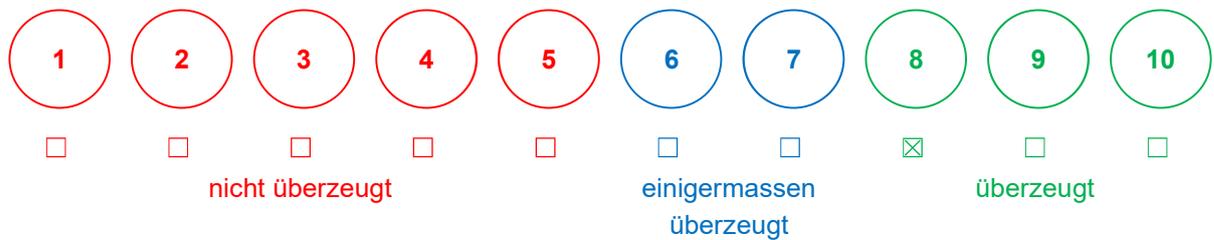
Der Regierungsrat des Kantons Obwalden unterstützt den Vernehmlassungsentwurf. Er teilt die im erläuternden Bericht zum Ausdruck kommende Einschätzung, wonach es den gemeinnützigen Wohnbauträgern mit dem vorgeschlagene neuen Modell zur Berechnung des Eigenmietwertes ermöglicht wird, ihre Mietzinsgestaltung zu vereinfachen und transparenter zu gestalten. Gleichzeitig wird dadurch auch die Mietzinskontrolle erleichtert.

---

## 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:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

## 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"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



KANTON  
NIDWALDEN

LANDAMMANN UND  
REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans  
Telefon 041 618 79 02, www.nw.ch

CH-6371 Stans, Dorfplatz 2, Postfach 1246, STK

**PER E-MAIL**

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,  
Bildung und Forschung WBF  
Herr Bundesrat Guy Parmelin  
Bundeshaus Ost  
3003 Bern

Telefon 041 618 79 02  
staatskanzlei@nw.ch  
Stans, 19. November 2024

**Änderung des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum  
Stellungnahme des Kantons Nidwalden**

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 2. September 2024 haben Sie uns eingeladen, zur Änderung des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG, SR 842) und zum erläuternden Bericht Stellung zu nehmen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit dazu und lassen uns wie folgt vernehmen.

Der Nidwaldner Regierungsrat teilt die im erläuternden Bericht zum Ausdruck kommende Einschätzung, wonach das vorgeschlagene neue Modell zur Berechnung des Eigenmietwertes es den gemeinnützigen Wohnbauträgern ermöglicht, ihre Mietzinsgestaltung zu vereinfachen und transparenter zu gestalten. Gleichzeitig wird dadurch auch die Mietzinskontrolle erleichtert.

Wir unterstützen den Vernehmlassungsentwurf und danken dem Bundesamt für Wohnungswesen und den Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger für die geleistete Arbeit.

Freundliche Grüsse  
NAMENS DES REGIERUNGSRATES

  
Res Schmid  
Landammann



  
lic. iur. Armin Eberli  
Landschreiber

**Beilage:**  
Ausgefüllter Vernehmlassungsfragebogen

Geht an:  
- recht@bwo.admin.ch



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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:

Regierungsrat Kanton Nidwalden

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

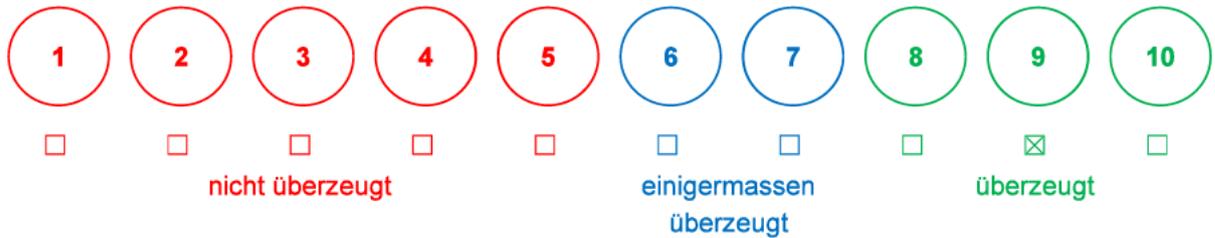
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

---

## 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:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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 Glarus Staatskanzlei Ratshaus 8750 Glarus
---

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

Es soll ein vereinfachtes Kostenmietmodell eingeführt und auf Gesetzesstufe verankert werden (neuer Art. 38a WFG). Mit dem Kostenmietmodell werden die bisher komplexen Berechnungsregeln für indirekt geförderte Wohnräume vereinfacht und transparent gemacht. Neu werden für die Bestimmung der Finanzierungskosten und des Baurechtzinses die tatsächlichen Aufwendungen und für die Bestimmung der Betriebskosten eine Pauschale, die an den Gebäudeversicherungswert gekoppelt ist, herangezogen. Weiter wird die Grundlage für die entsprechenden Mietzinskontrollen angepasst.

---

## 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?

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

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Keine

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Keine.

Glarus, 10. Dezember 2024

  
Kaspar Becker  
Landammann

  
Arpad Baranyi  
Ratsschreiber

Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

**Nur per E-Mail**

Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
3003 Bern

Zug, 3. Dezember 2024 rv

**Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes  
Stellungnahme des Kantons Zug**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 hat das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF die Kantone zur Vernehmlassung zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) eingeladen. Gerne nehmen wir im von Ihnen zur Verfügung gestellten, beiliegenden Fragebogen dazu Stellung.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, uns zur vorgesehenen Änderung zu äussern und bitten um Berücksichtigung unserer Bemerkungen.

Freundliche Grüsse  
Regierungsrat des Kantons Zug



Silvia Thalmann-Gut  
Frau Landammann



Tobias Moser  
Landschreiber

Beilage:

- Beilage 1: Antwortformular

Versand per E-Mail an:

- Bundesamt für Wohnungswesen ([recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch))
- Zuger Mitglieder der Bundesversammlung
- Volkswirtschaftsdirektion ([info.vds@zg.ch](mailto:info.vds@zg.ch))
- Baudirektion ([info.bds@zg.ch](mailto:info.bds@zg.ch))
- Amt für Raum und Verkehr ([info.arv@zg.ch](mailto:info.arv@zg.ch))



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 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	

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.

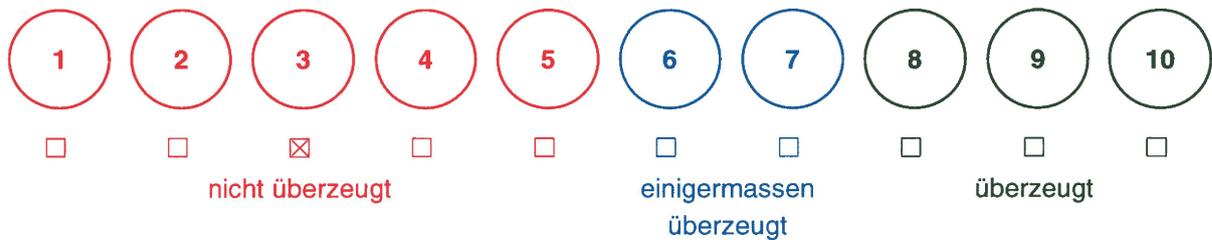
Der Kanton Zug verweist bei seiner Berechnung der Kostenmiete auf die bundesrechtlichen Vorschriften (§ 2 Abs. 4 WFV-ZG). Insofern ist der Kanton Zug von Art. 38a Abs. 2 direkt tangiert. Wie weit andere Kantone oder Städte/Gemeinden auf diesen Paragrafen abstützen, ist uns nicht bekannt. Wir würden es 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.»



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE  
Staatsrat SR

Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

T +41 26 305 10 40  
www.fr.ch/ce

Conseil d'Etat  
Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

---

## **PAR COURRIEL**

Département fédéral de l'économie, de la  
formation et de la recherche DEFR  
Monsieur Guy Parmelin  
Conseiller fédéral  
3003 Berne

*Courriel* : [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

*Fribourg, le 7 janvier 2025*

2025-171

### **Modification de la loi sur le logement (LOG) – Procédure de consultation**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous nous référons à votre lettre datée du 20 septembre 2024, relative à l'objet mentionné en titre, et vous remercions de nous avoir associés à cette consultation.

En annexe, nous vous faisons parvenir le questionnaire complété relatif au projet mis en consultation.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

**Au nom du Conseil d'Etat :**

Jean-François Steiert, Président



Danielle Gagnaux-Morel, Chancelière d'Etat

**Annexe**

—

Questionnaire

**Copie**

—

à la Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle, pour elle et le Service du logement ;  
à la Chancellerie d'Etat.



---

## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de la loi sur le logement (LOG)<sup>1</sup>

---

### Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

### Expéditeur :

Conseil d'Etat, Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

---

<sup>1</sup> Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (RS 842)



---

## Informations générales sur le questionnaire

---

### A. Remise du questionnaire

Nous vous prions de nous envoyer le questionnaire dûment rempli sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **20 décembre 2024** à l'adresse électronique suivante : [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Le questionnaire sera publié au format PDF.

### B. Utilisation des échelles dans le questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre par réponse**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par la mesure
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par la mesure
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par la mesure

### C. Aperçu de la consultation

En collaboration avec les deux organisations faitières de construction de logements d'utilité publique, l'Office fédéral du logement a développé un modèle simplifié de loyer fixé sur la base des coûts. Ce modèle s'appliquera à l'avenir aux logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui logentent d'une aide fédérale indirecte (art. 34 ss. LOG). Afin que les dispositions d'encouragement de la Confédération s'appliquent au mieux, le Conseil fédéral envisage deux mesures au niveau de la loi :

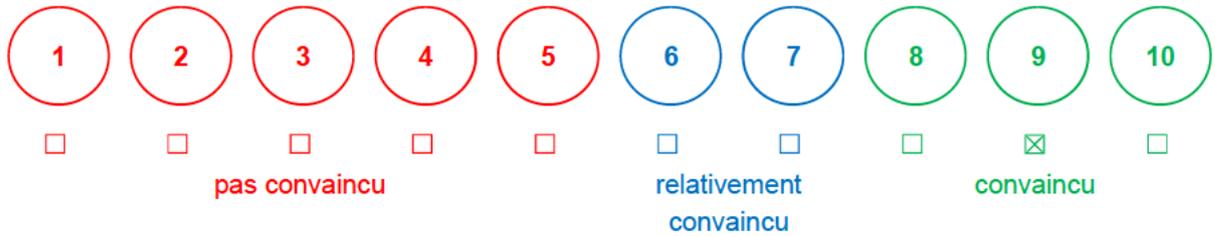
- **Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts**  
Création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (nouvel art.38a).
- **Deuxième mesure : contrôle des loyers par l'État**  
Création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (art. 54, al. 1, modifié).

---

## Projet dans son ensemble

---

À quel point êtes-vous convaincus par le **projet dans son ensemble**, c'est-à-dire par les deux mesures considérées globalement ?



Autres remarques (générales) sur l'ensemble du projet :

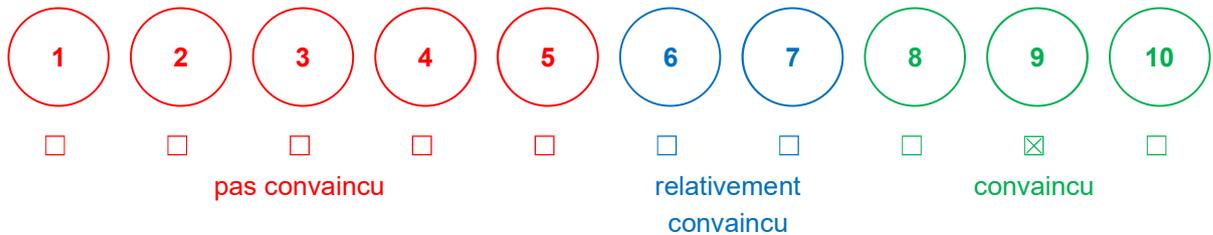
Donner un ancrage juridique au nouveau modèle de fixation des loyers sur la base des coûts et au contrôle par l'Etat des loyers des logements renforcent la crédibilité et le fonctionnement du dispositif de mesures d'encouragement indirect (de la LOG) en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

---

## Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts (art. 38a LOG)

---

À quel point êtes-vous convaincu par la première mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?



Remarques spécifiques à la première mesure :

Les trois composantes du nouveau modèle de loyer fixé sur la base des coûts sont adéquates et cette mouture tient compte des retours de consultation les plus pertinents.

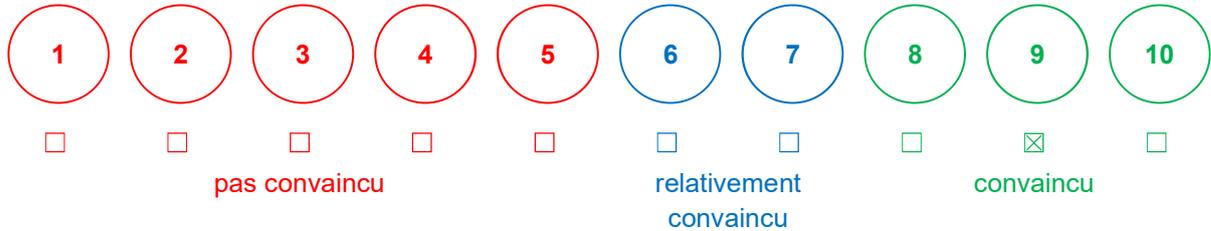
Propositions de formulation pour le nouvel art. 38a LOG :

Aucune.

## Deuxième mesure : contrôle des loyers (art. 54, al. 1, LOG)

---

À quel point êtes-vous convaincu par la deuxième mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?



Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

Pas de commentaire particulier.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 54, al. 1, LOG :

Aucune.



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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 Solothurn  
Regierungsrat  
Barfüssergasse 24  
4509 Solothurn

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

Insgesamt unterstützt der Regierungsrat des Kantons Solothurn die Gesetzesänderung.

Der Bund schafft mit der vorliegenden Änderung eine klare rechtliche Ausgangslage für die indirekte Wohnbauförderung und zwar sowohl für die Berechnung der Kostenmiete als auch für die staatliche Mietzinskontrolle.

Generell erscheint uns die Vorlage sinnvoll. Es ist nachvollziehbar, dass sich die Zahl der Liegenschaften, die der Mietzinskontrolle des BWO unterstehen, verdoppelt. Auf der anderen Seite ist kein Anstieg der Fördergesuche zu erwarten, denn die Attraktivität der indirekten Fördergesuche hängt von anderen Faktoren ab. Positiv ist auch, dass keine neuen finanziellen Mittel gefordert werden.

Auch die Entlastung der kantonalen Schlichtungsbehörden und Gerichte durch die verstärkte Zuständigkeit des Bundesamtes für Wohnungswesen bei Mietzinsanfechtungen der geförderten Objekte ist ein begrüssenswerter Aspekt. Das neue Modell trägt dazu bei, direkt oder indirekt geförderte Genossenschaften effizienter zu kontrollieren, ohne die Verwaltung aufzublähen.

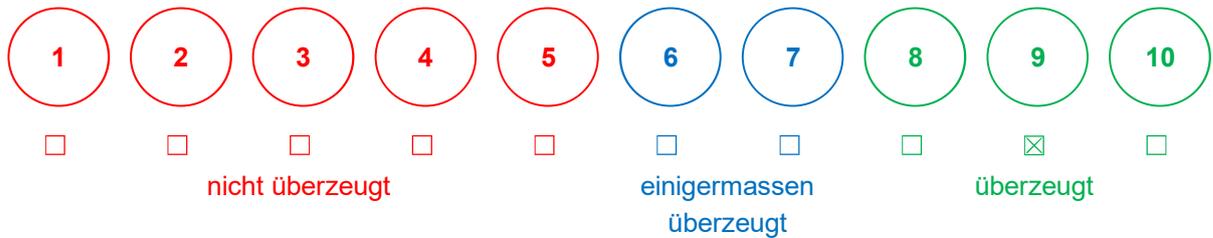
Die Begründung, dass der Verlagerung des Förderschwerpunktes im Wohnraumförderungsgesetz (WFG) von der direkten zur indirekten Hilfe, die erst nach der Inkraftsetzung des WFG passierte, juristisch bis heute nicht genügend Rechnung getragen wurde, erscheint plausibel und nachvollziehbar.

---

## 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:

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn begrüsst das neue Kostenmietmodell, da es die Mietzinsberechnung für die geförderten Objekte vereinheitlicht, vereinfacht und die Transparenz erhöht.

Das neue Kostenmietmodell wurde unter Einbezug und Anhörung der betroffenen Kreise entwickelt. Die zur Stellungnahme unterbreitete Version des Artikels 38a WFG wurde in einer Umfrage bei den betroffenen Kreisen, insbesondere bei den Amtsstellen, den gemeinnützigen Wohnbauträgern und deren Dachverbänden, erarbeitet. Der Wortlaut des Artikels 38a WFG ist also breit abgestützt.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

---

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Gemäss der vorliegenden Gesetzesänderung soll das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) die Mietzinsen kontrollieren, die indirekt gefördert werden. Diese verstärkte Mietzinskontrolle der geförderten Objekte sorgt für mehr Rechtssicherheit. Es erfolgt aber auch eine Harmonisierung der Kontrolltätigkeit durch das BWO. Das Bundesamt für Wohnungswesen verfügt in diesem Bereich über die notwendigen Fachkenntnisse und jahrelange Erfahrung.

Die Kontrolle erstreckt sich nur auf den indirekt geförderten Wohnraum sowie mitvermietete Nebensachen. Dort wo die Kostenmiete nicht zur Anwendung kommt – bei Geschäftsräumen oder Wohnräumen, welche die Förderkriterien nicht erfüllen – kommt richtigerweise weiterhin das Obligationenrecht zur Anwendung.

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

---



Rathaus, Marktplatz 9  
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62  
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch  
www.regierungsrat.bs.ch

Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Hallwylstrasse 4  
3003 Bern

Per Mail an:  
Kostenmiete@bwo.admin.ch

Basel, 10. Dezember 2024

### **Regierungsratsbeschluss vom 10. Dezember 2024**

#### **Vernehmlassung zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes; Stellungnahme des Kantons Basel-Stadt**

Sehr geehrter Herr Stähli, sehr geehrter Herr Kägi

Mit Schreiben vom 20. September 2024 haben Sie uns die Unterlagen für die Vernehmlassung zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) zukommen lassen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme, den in der Zwischenzeit erfolgten direkten Kontakt und lassen Ihnen nachstehend unseren Antrag und unsere Bemerkungen zukommen.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt stimmt der vorgeschlagenen Änderung des WFG grundsätzlich zu und regt die Überprüfung respektive Klarstellung von Teilaspekten der geplanten Änderung an.

Die Stossrichtung der Änderung des WFGs erscheint begrüssenswert. So erscheint es sinnvoll, wenn bei indirekt gefördertem Wohnraum stets die gleichen Spielregeln für die Kostenmiete gelten würden und durch eine zentrale Kontrolle durch das BWO die Einhaltung dieser Spielregeln auch gleichermassen überprüft werden könnte. Im Detail stellen sich uns jedoch Fragen, inwiefern durch die Annahme der Vorlage wirklich gleiche Spielregeln geschaffen wären. Insbesondere ist der Kanton an einer Klärung interessiert, ob die angedachte Kontrolle durch das BWO eine (zusätzliche/parallele) kantonale Überprüfung ausschliessen soll, sofern der durch den Bund indirekt geförderte Wohnraum ebenfalls kantonal gefördert wird und der Kanton hierbei vom Bund abweichende Auflagen zur Berechnung der (Kosten-)Miete fordern möchte. Weiterführend verweisen wir auf den Fragebogen.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

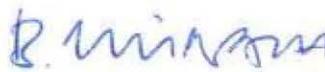
Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr Gabriel von Bechtolsheim, gabriel.vonbechtolsheim3@bs.ch, Tel. 061 267 32 77, von der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin

**Beilage:**

- Fragenkatalog Vernehmlassung



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

**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

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 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 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.



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

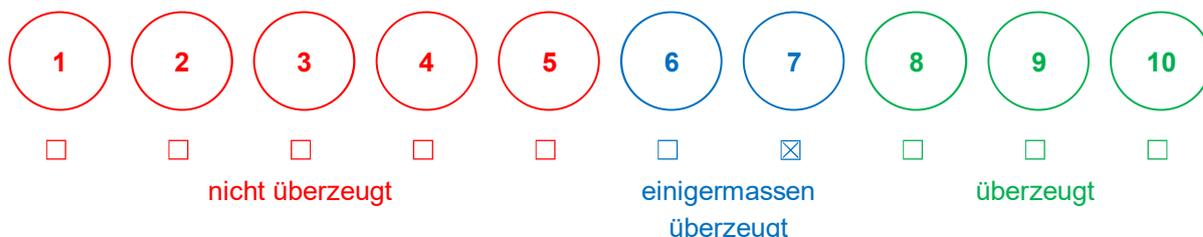
Die Vernehmlassungsvorlage zur Kostenmiete ist insgesamt überzeugend. Nähere Erläuterungen hierzu können den spezifischen Bemerkungen zu den beiden Folgefragen entnommen werden.

---

## 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
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							
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.



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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:

Regierungsrat des Kantons Schaffhausen

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

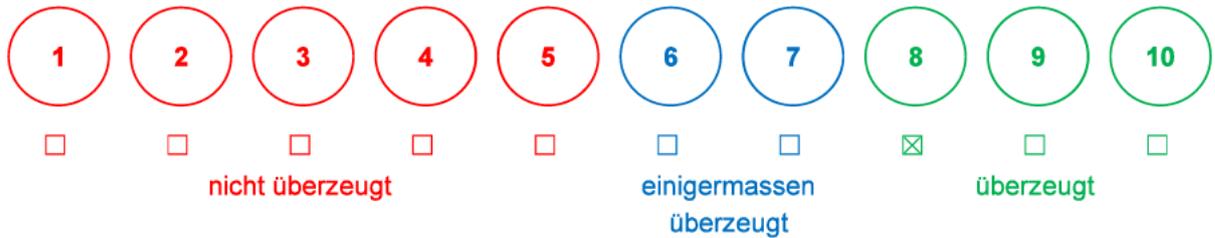
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

---

## 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:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

## 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"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



Regierungsrat, 9102 Herisau

---

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,  
Bildung und Forschung  
3003 Bern

**Dr. iur. Roger Nobs**  
Ratschreiber  
Tel. +41 71 353 63 51  
roger.nobs@ar.ch

Herisau, 24. Oktober 2024

**Eidg. Vernehmlassung; Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG); Stellungnahme des Regierungsrates von Appenzell Ausserrhoden**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 unterbreitete das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung die eingangs erwähnte Vorlage zur Vernehmlassung. Die Vernehmlassungsfrist dauert bis zum 20. Dezember 2024.

Der Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden nimmt dazu wie folgt Stellung:

Mit der Einführung des neuen Kostenmietmodells für die indirekte Förderung im Wohnraumförderungsgesetz werden die Transparenz und die Rechtssicherheit gesteigert. Der Regierungsrat begrüsst die Vereinfachungen bei der Mietzinsgestaltung. Er verzichtet auf eine detaillierte Stellungnahme.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Auftrag des Regierungsrates

Dr. iur. Roger Nobs, Ratschreiber

Beilage: Fragebogen



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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 Appenzell Ausserrhoden, Herisau

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

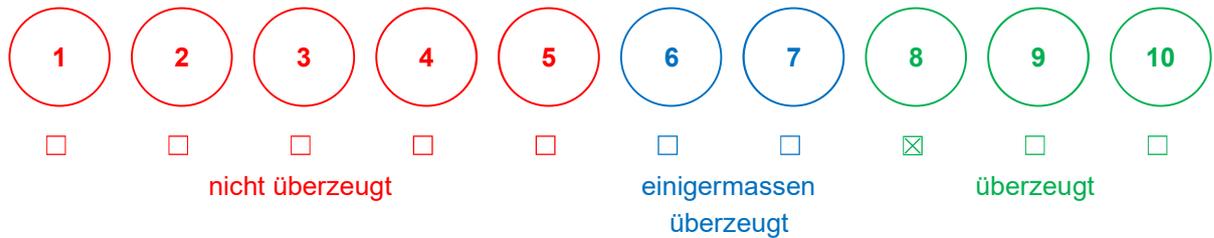
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

---

## 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:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



## Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei  
Marktgasse 2  
9050 Appenzell  
Telefon +41 71 788 93 11  
info@rk.ai.ch  
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

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

Appenzell, 5. Dezember 2024

### **Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes zukommen lassen.

Die Standeskommission hat die Unterlagen geprüft.

Die Standeskommission unterstützt das vom Bundesrat indizierte und vom Bundesamt für Wohnungswesen und den Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträgern entwickelte Kostenmietmodell, das die bisherigen Berechnungsregeln vereinfacht und für mehr Transparenz sorgen soll.

Die Vorlage hat keine direkten finanziellen oder legislativen Auswirkungen auf den Kanton Appenzell I.Rh. Trotzdem erlauben wir uns, uns zu den einzelnen Bestimmungen zu äussern:

#### **zu Art. 38a (Kostenmiete):**

<sup>1</sup> *Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus haben während der Dauer der Förderung die Mietzinse der geförderten Wohnräume aufgrund der Kosten festzulegen.*

<sup>2</sup> *Der Bundesrat bestimmt:*

- a) *Die anrechenbaren Liegenschaftskosten und Pauschalsätze;*
- b) *Die weiteren Modalitäten zur Anpassung der Mietzinse während der Förderung.*

Es ist zumindest fraglich, ob die neue Bestimmung als Art. 38a aufzuführen ist. Unseres Erachtens fehlt es hier an der Systematik, die Bestimmungen über die Kostenmiete zwischen die Kapitalbeteiligung des Bundesamtes (Art. 38) und dessen Kontrolle über die Tätigkeiten zu schieben. Systematisch besser aufgehoben wäre die neue Regelung - Bestimmungen des Bundesrates an die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus enthaltend - als Art. 33a; das heisst nach Art. 33, in dessen Abs. 2 die Mindestanforderungen an die geförderten Organisationen hinsichtlich Zweckbestimmung, Zwecksicherung, Geschäftsführung, Rechnungslegung und Statuten durch den Bundesrat festgelegt werden.

**zu Art. 54 Abs. 1 (Mietzinskontrolle):**

<sup>1</sup> Während der Dauer der Bundeshilfe kontrolliert das Bundesamt die Mietzinse in den nach dem 2. und 4. Abschnitt geförderten Wohnräumen.

Der Gesetzestext ist insofern unklar, als er nicht aussagt, zu welchem Zeitpunkt die Kontrollen stattfinden. Erfolgen die Kontrollen periodisch - wenn ja, in welchen Abständen - oder nur auf Begehren der Mieterschaft oder im Streitfall? Auch in Art. 32 Abs. 3 der Wohnraumförderungsverordnung (SR 842.1) wird lediglich festgehalten, dass die Mietzinse der Mietzinskontrolle nach Art. 54 WFG unterliegen. Eine Konkretisierung im Sinne der Rechtssicherheit wäre zumindest auf Verordnungsstufe wünschenswert.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

**Im Auftrage von Landammann und Ständekommission**

Der Ratschreiber:



Roman Dobler

Beilage:  
Fragebogen

Zur Kenntnis an:

- Volkswirtschaftsdepartement Appenzell I.Rh., Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell
- Nationalrat Thomas Rechsteiner (thomas.rechsteiner@parl.ch)



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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 Appenzell I.Rh., Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

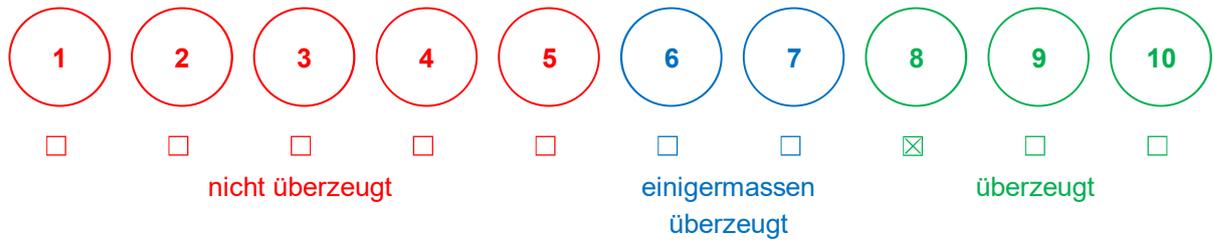
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

---

## 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 systematische Einordnung der Massnahme im WFG sollte geprüft werden.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

## 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 checked="" 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:

Im Gesetzestext fehlen Aussagen zum Zeitpunkt und Rhythmus der Kontrolle. Weiter ist nicht klar, ob die Kontrollen nur nach Intervention Dritter (z.B. Mieterschaft) erfolgen.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung  
Bundeshaus Ost  
3003 Bern

Regierung des Kantons St.Gallen  
Regierungsgebäude  
9001 St.Gallen  
T +41 58 229 89 42  
info.sk@sg.ch

St.Gallen, 16. Dezember 2024

### **Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes; Vernehmlassungsantwort**

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 laden Sie uns zur Vernehmlassung zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (SR 842; abgekürzt WFG) ein. Wir danken für diese Gelegenheit und nehmen gern wie folgt Stellung:

Die Regierung des Kantons St.Gallen unterstützt die Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes zur Einführung eines neuen Kostenmietmodells, das die bisherigen Berechnungsregeln vereinfachen und für mehr Transparenz sorgen soll. Weil die konkrete Ausgestaltung des neuen Kostenmietmodells auf Verordnungsstufe geregelt wird, beschränkt sich die vorliegende Stellungnahme auf die Änderung des WFG. Zur konkreten Ausgestaltung des neuen Kostenmietmodells äussern wir uns gerne detailliert im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur entsprechenden Änderung der Wohnraumförderungsverordnung (SR 842.1).

Aufgrund der Ausführungen im Erläuternden Bericht zur Änderung des WFG ist zumindest vorgesehen, im künftigen Kostenmietmodell als Kerngrösse für die Finanzierungskosten die tatsächlichen Fremdkapitalzinskosten anstelle des Referenzzinssatzes des Bundes zu verwenden. Damit wird unternehmerischen Anreizen, nämlich die Kosten durch Verhandlungsgeschick und kluge Unternehmungsführung für die Bewohnerinnen und Bewohner tief zu halten, entgegengewirkt, was aus Sicht des Kantons St.Gallen abzulehnen wäre. Es fehlt eine Begründung im Erläuternden Bericht (Abschnitt 1.2.1, S. 5), weshalb die Forderung verschiedener Kreise abgelehnt wurde, Fremdkapital mit dem Referenzzinssatz zu verzinsen, andererseits aber der Referenzzinssatz für die Berechnung der Eigenkapitalzinsen herangezogen wird. Diese Unterscheidung ist nicht nachvollziehbar.

#### **Zu Art. 38a (Kostenmiete):**

Es ist zumindest fraglich, ob die neue Bestimmung als Art. 38a aufzuführen ist. Unseres Erachtens fehlt es hier an der Systematik, die Bestimmungen über die Kostenmiete zwischen die Kapitalbeteiligung des Bundesamtes (Art. 38) und dessen Kontrolle über die

Tätigkeiten zu schieben. Systematisch besser aufgehoben wäre die neue Regelung – Bestimmungen des Bundesrates an die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus enthaltend – als Art. 33a; d.h. nach Art. 33, in dessen Abs. 2 die Mindestanforderungen an die geförderten Organisationen hinsichtlich Zweckbestimmung, Zwecksicherung, Geschäftsführung, Rechnungslegung und Statuten durch den Bundesrat festlegt werden.

**Uu Art. 54 Abs. 1 (Mietzinskontrolle):**

Der Gesetzestext ist insofern unklar, als er nicht aussagt, zu welchem Zeitpunkt die Kontrollen stattfinden. Erfolgen die Kontrollen periodisch – falls ja, in welchen Abständen? – oder nur auf Begehren der Mieterschaft bzw. im Streitfall? Auch in Art. 32 Abs. 3 der Wohnraumförderungsverordnung (SR 842.1) wird lediglich festgehalten, dass die Mietzinse der Mietzinskontrolle nach Art. 54 WFG unterliegen. Eine Konkretisierung im Sinn der Rechtssicherheit wäre zumindest auf Verordnungsstufe wünschenswert.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Im Namen der Regierung

Susanne Hartmann  
Präsidentin



Dr. Benedikt van Spyk  
Staatssekretär

**Beilage:**

Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes

**Zustellung auch per E-Mail (pdf- und Word-Version) an:**

recht@bwo.admin.ch



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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:

Regierung des Kantons St.Gallen

Regierungsgebäude

9001 St.Gallen

T +41 58 229 89 42

info.sk@sg.ch

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 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:

Im Grundsatz einverstanden mit der Einführung eines neuen Kostenmietmodells, das die bisherigen Berechnungsregeln vereinfachen und für mehr Transparenz sorgen soll (Art. 38a WFG) sowie mit der Mietzinskontrolle durch den Bund (Art. 54 WFG). Da die konkrete Ausgestaltung des neuen Kostenmietmodells nachträglich auf Verordnungsstufe geregelt wird, können verbindliche Aussagen zum neuen Kostenmietmodell erst im Rahmen der Vernehmlassung zur Anpassung der Wohnraumförderungsverordnung gemacht 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?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<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 ersten Massnahme:

Die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die kostenbasierte Festlegung der Mietzinse wird grundsätzlich unterstützt. Aussagen zum konkreten Mietkostenmodell können aber erst im Rahmen der Vernehmlassung zur Änderung der Wohnraumförderungsverordnung gemacht werden.

In systematischer Hinsicht ist zumindest fraglich, ob die neue Bestimmung als Art. 38a aufzuführen ist. Systematisch besser aufgehoben wäre die neue Regelung – Bestimmungen des Bundesrates an die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus enthaltend – als Art. 33a; d.h. nach Art. 33, in dessen Abs. 2 die Mindestanforderungen an die geförderten Organisationen hinsichtlich Zweckbestimmung, Zwecksicherung, Geschäftsführung, Rechnungslegung und Statuten durch den Bundesrat festgelegt werden.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

## 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 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:

Der Gesetzestext ist insofern unklar, als er nicht aussagt, zu welchem Zeitpunkt die Mietzinskontrollen stattfinden. Erfolgen die Kontrollen periodisch – wenn ja, in welchen Abständen – oder nur auf Begehren der Mieterschaft bzw. im Streitfall? Auch in Art. 32 Abs. 3 der Wohnraumförderungsverordnung (SR 842.1) wird lediglich festgehalten, dass die Mietzinse der Mietzinskontrolle nach Art. 54 WFG unterliegen. Eine Konkretisierung im Sinne der Rechtssicherheit wäre zumindest auf Verordnungsstufe wünschenswert.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

La Regenza  
dal chantun Grischun

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

10. Dezember 2024

Mitgeteilt den

11. Dezember 2024

Protokoll Nr.

968/2024

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

recht@bwo.admin.ch

## Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG)

### Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 20. September 2024 in erwähnter Sache  
und bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Sie finden sie beiliegend im zur Verfügung gestellten Fragebogen.

Freundliche Grüsse



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

Beilage: erwähnt



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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 Graubünden

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

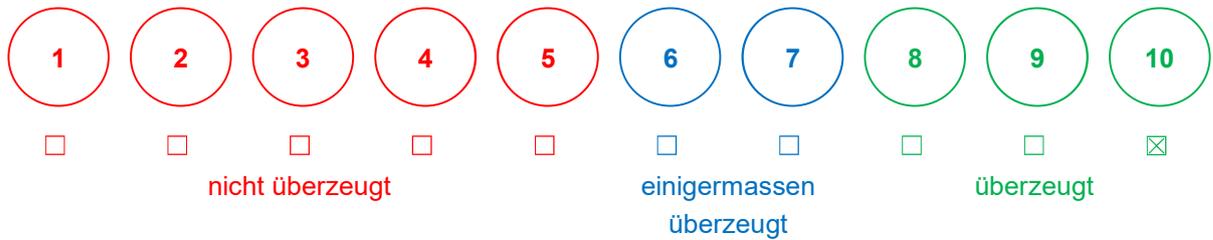
Die Regierung des Kantons Graubünden unterstützt die Revisionsvorlage.

---

## 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:

Wir begrüssen die Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die Einführung eines neuen vereinfachten Kostenmietmodells.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Wir begrüssen, dass künftig das BWO für sämtliche Mietzinsanfechtungen bei indirekt gefördertem Wohnraum zuständig ist.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

## REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau  
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50  
regierungsrat@ag.ch  
www.ag.ch/regierungsrat

### Per E-Mail

Bundesamt für Wohnungswesen

recht@bwo.admin.ch

27. November 2024

### Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes; Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 wurden die Kantonsregierungen eingeladen, zum obengenannten Geschäft Stellung zu nehmen. Der Regierungsrat des Kantons Aargau bedankt sich für diese Möglichkeit.

Die vorgeschlagenen Grundlagen für das Kostenmietmodell erscheinen sachgerecht und praktikabel. Der Regierungsrat stimmt der Änderung des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) ohne Bemerkungen zu.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats



Dr. Markus Dieth  
Landammann



Joana Filippi  
Staatsschreiberin

Staatskanzlei, Regierungskanzlei, 8510 Frauenfeld

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

3003 Bern

Frauenfeld, 10. Dezember 2024  
Nr. 795

## Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes

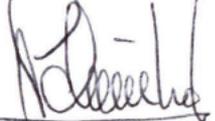
### Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Entwurf für die Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG; SR 832). Wir verzichten auf eine Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen

Der Präsident des Regierungsrates

  
Der Staatsschreiber





Numero  
**6151**

fr

0

Bellinzona  
**11 dicembre 2024**

Consiglio di Stato  
Piazza Governo 6  
Casella postale 2170  
6501 Bellinzona  
telefono +41 91 814 41 11  
fax +41 91 814 44 35  
e-mail [can@ti.ch](mailto:can@ti.ch)  
web [www.ti.ch](http://www.ti.ch)

Repubblica e Cantone  
Ticino

## Il Consiglio di Stato

Dipartimento federale dell'economia,  
della formazione e della ricerca DEFR

*recht@bwo.admin.ch*  
(in formato Word e in formato PDF)

### Procedura di consultazione concernente la modifica della legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA)

Gentili signore, gentili signori,

abbiamo ricevuto la lettera datata 20 settembre 2024 del Consigliere federale Guy Parmelin in merito alla summenzionata procedura di consultazione.

Vi ringraziamo per l'opportunità che ci viene offerta di esprimere il nostro giudizio e vi trasmettiamo in allegato il formulario di risposta.

Vogliate gradire, gentili signore, gentili signori, i sensi della nostra massima stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente

  
Christian Vitta

Il Cancelliere

  
Arnaldo Coduri

#### Allegato:

- Formulario di risposta

#### Copia a:

- Dipartimento della sanità e della socialità ([dss-dir@ti.ch](mailto:dss-dir@ti.ch))
- Deputazione ticinese alle Camere federali ([can-relazioniesterne@ti.ch](mailto:can-relazioniesterne@ti.ch))
- Pubblicazione in internet



---

## Questionario sull'avamprogetto posto in consultazione

Modifica della legge del 21 marzo 2003<sup>1</sup> sulla promozione dell'alloggio (LPrA)

---

### Il presente parere è stato presentato da:

- Cantone
- Partito politico rappresentato nell'Assemblea federale
- Associazione mantello nazionale dei Comuni, delle Città e delle regioni di montagna
- Associazione mantello nazionale dell'economia
- Altra organizzazione interessata
- Organizzazione / persona privata non interpellata ufficialmente

### Mittente:

Consiglio di Stato del Canton Ticino

---

<sup>1</sup> Legge federale del 21 marzo 2003 che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati (RS 842)



---

## Informazioni generali sul questionario

---

### A. Presentazione del parere

Vi invitiamo a inviare il questionario compilato in forma elettronica come **documento Word e PDF** entro il **20 dicembre 2024** all'indirizzo e-mail: [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch). La nostra valutazione sarà in tal modo facilitata e potremo assicurare un accesso senza barriere ai documenti pubblicati. I pareri saranno pubblicati in formato PDF.

### B. Le scale contenute nel presente questionario

Il questionario presenta in vari punti una scala da 1 a 10, nella quale il numero 1 corrisponde alla valutazione peggiore e il numero 10 a quella migliore. Vi preghiamo di **selezionare sempre un solo numero della scala**. Per garantire una migliore comparabilità dei risultati, la scala è inoltre strutturata nel modo seguente:

- **Rosso** = numeri da 1 a 5 = le misure non sono convincenti
- **Blu** = numeri 6 e 7 = le misure sono abbastanza convincenti
- **Verde** = numeri da 8 a 10 = le misure sono convincenti

### C. Panoramica della procedura di consultazione

In collaborazione con le due organizzazioni mantello di operatori che svolgono un'attività di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni, l'Ufficio federale delle abitazioni ha sviluppato un modello semplificato di pigione commisurata ai costi. In futuro questo modello dovrà essere applicato agli alloggi dei committenti della costruzione di utilità pubblica che hanno ricevuto aiuti federali indiretti (art. 34 segg. LPrA). Per ottimizzare le disposizioni della Confederazione in materia di promozione, il Consiglio federale intende sancire sul piano giuridico due misure specifiche:

- **Prima misura: pigione commisurata ai costi**  
Creazione di una base giuridica chiara per fissare in base ai costi le pigioni degli alloggi che beneficiano di aiuti indiretti secondo la sezione 4 della legge (nuovo art. 38a LPrA).
- **Seconda misura: controllo delle pigioni da parte dello Stato**  
Creazione di una base giuridica chiara per il controllo da parte dello Stato delle pigioni degli alloggi che beneficiano di aiuti indiretti secondo la sezione 4 della legge (modifica dell'art. 54 cpv. 1 LPrA).

---

## Intero avamprogetto

---

Quanto ritenete convincente l'intero avamprogetto, con entrambe le misure?



Altre osservazioni (generali) sull'intero avamprogetto:

Il settore degli alloggi di pubblica utilità è un elemento strategico che il Cantone Ticino sostiene e promuove anche attraverso la partecipazione al capitale sociale di Alloggi Ticino SA (ATISA), della quale attualmente detiene il 38% del pacchetto azionario. In merito alla consultazione in oggetto, è stato in particolare svolto un approfondimento relativo al nuovo modello di calcolo della pigione commisurata ai costi. Nello specifico è stato valutato se i parametri dei tre elementi del modello (costi di finanziamento, canone del diritto di superficie, importo forfettario per le spese di gestione) avrebbero avuto un impatto importante sulle pigioni attualmente definite da ATISA: di fatto i nuovi parametri di calcolo delle pigioni porterebbero ad una situazione simile a quella che si ottiene con i calcoli attuali. Per questa ragione non ravvediamo particolari problemi nella proposta di implementazione del nuovo modello di calcolo.

---

## Prima misura: pigione commisurata ai costi (art. 38a LPrA)

---

Quanto ritenete convincente la prima misura, ovvero la creazione di una base giuridica chiara per fissare in base ai costi le pigioni degli alloggi che beneficiano di aiuti federali indiretti?



Osservazioni specifiche sulla prima misura:

Criticità nel definire i criteri per i quali il nuovo metodo di definizione delle pigioni non è applicabile (ad es locali commerciali situati all'interno di immobili comprendenti alloggi che beneficiano di misure di promozione)

Proposte di modifica al tenore del nuovo articolo 38a della legge sulla promozione dell'alloggio:

Cliccare qui per inserire il testo.

## Seconda misura: controllo delle pigioni (art. 54 cpv. 1 LPrA)

---

Quanto ritenete convincente la seconda misura, ovvero la creazione di una base giuridica chiara per il controllo da parte dello Stato delle pigioni degli alloggi che beneficiano di aiuti federali indiretti?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
non convincente					abbastanza convincente		convincente		

Osservazioni specifiche sulla seconda misura:

Si precisa che al Cantone non devono essere assegnati oneri e compiti relativi alle verifiche e ai controlli previsti dalla seconda misura.

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 54 capoverso 1 della legge sulla promozione dell'alloggio:

Cliccare qui per inserire il testo.

**CONSEIL D'ETAT**

Château cantonal  
1014 Lausanne

Monsieur le Conseiller fédéral  
Guy Parmelin  
Chef du Département fédéral de  
l'économie, de la formation et de la  
recherche  
Palais fédéral ouest 3  
3003 Berne

Réf. : 24\_COU\_6052

Lausanne, le 18 décembre 2024

**Modification de la loi sur le logement**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Conseil d'Etat vous remercie d'avoir sollicité son avis dans le cadre de la consultation sur la modification de la loi sur le logement (LOG).

Dans l'ensemble, il salue la volonté du Conseil fédéral d'élaborer un modèle de loyer basé sur les coûts, offrant ainsi une simplification du calcul et un cadre juridique clair. Toutefois, il regrette que les législations cantonales existantes en la matière ne soient pas prises en considération. Par ailleurs, les aspects plus techniques du modèle présenté dans le rapport explicatif font l'objet d'analyse plus approfondie dans le questionnaire ad hoc annexé au présent courriel.

En effet, depuis les années 1970, le Canton de Vaud a développé sa propre législation en matière d'aide au logement. Celle-ci est cadrée par deux lois, à savoir la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 (LPPPL) qui a permis de qualifier légalement les logements d'utilité publique (LUP), et la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL) qui règle les facilités financières octroyées à ces différents types de LUP. La LL permet notamment d'accorder des aides à fonds perdu en vue d'abaisser les loyers de logements à loyers modérés (LLM), aide généralement accordée paritairement avec la Commune. Les loyers individuels de chaque logement sont fixés par l'administration cantonale. En 2018, le Tribunal fédéral (1C\_471/2018) avait admis que les loyers des LLM puissent répondre à d'autres paramètres que ceux du droit du bail (art. 253 ss CO). La LL permet également d'accorder des prêts cantonaux ou des cautions pour faciliter le financement de divers types de logements d'utilité publique. Dans ces cas, l'administration cantonale établit un plafonnement du revenu locatif global de l'ouvrage.

Lorsqu'un logement est qualifié de LUP selon les dispositions vaudoises de la LPPPL / LL et se trouve en même temps être propriété d'un maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) ayant bénéficié d'une mesure d'encouragement relevant de la LOG, la question se pose de savoir quelle législation l'emporte sur l'autre. Or, lorsqu'il s'agit de LUP cantonaux, il est essentiel que la législation cantonale puisse s'appliquer pour la fixation des loyers ou plafonds de revenu locatif, ainsi qu'aux contrôles afférents, quand bien

même le maître de l'ouvrage serait au bénéfice d'une mesure d'encouragement fédérale relevant de la LOG. Ainsi, il est impératif que les dispositions fédérales incluent un article stipulant que, lorsqu'un ouvrage bénéficie d'une aide cantonale, cette dernière doit rester applicable aussi longtemps que la législation cantonale en la matière est en vigueur. En l'absence d'une telle disposition, l'ensemble des dispositifs cantonaux d'aide au logement risquerait d'être gravement fragilisé. Ce principe vaut également pour tous les autres cantons ayant légiféré dans le domaine.

Cette insécurité juridique se manifeste en particulier lors de contestations de loyer. Il est ainsi primordial d'obtenir de la clarté en ce qui concerne l'instance vers laquelle un locataire doit se tourner pour contester son loyer, lorsque des aides fédérales et cantonales sont engagées.

Le Conseil d'Etat relève également que les communes vaudoises jouent un rôle prépondérant dans la politique cantonale du logement. Certaines disposent de délégations de compétences leur permettant d'exercer elles-mêmes les contrôles de conditions d'octroi. Lorsque les LUP sont établis sur des terrains pour lesquels une Commune a octroyé un droit de superficie, l'acte constitutif peut contenir des dispositions permettant de prolonger les contrôles au-delà de la période assurée légalement par les autorités cantonales. La vive inquiétude, dont le Conseil d'Etat vous fait part au sujet de la hiérarchie des normes et de ses implications pour la politique cantonale du logement, concerne ainsi potentiellement également les communes vaudoises ayant mis en place une politique active du logement.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat ne peut soutenir le présent projet de modification qu'à la condition que la Confédération donne une garantie formelle, assurant que les cantons ayant légiféré dans ce domaine puissent continuer à appliquer leurs propres dispositions légales.

En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à la présente, nous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE



Christelle Luisier Brodard

LE CHANCELIER.



Michel Staffoni

**Annexe**

- Questionnaire relatif au projet mis en consultation

**Copies**

- OAE
- DGTL



---

## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Modification de la loi sur le logement (LOG)<sup>1</sup>

---

#### Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

#### Expéditeur :

Canton de Vaud

---

<sup>1</sup> Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (RS 842)



---

## Informations générales sur le questionnaire

---

### A. Remise du questionnaire

Nous vous prions de nous envoyer le questionnaire dûment rempli sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **20 décembre 2024** à l'adresse électronique suivante : [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Le questionnaire sera publié au format PDF.

### B. Utilisation des échelles dans le questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre par réponse**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par la mesure
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par la mesure
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par la mesure

### C. Aperçu de la consultation

En collaboration avec les deux organisations faïtières de construction de logements d'utilité publique, l'Office fédéral du logement a développé un modèle simplifié de loyer fixé sur la base des coûts. Ce modèle s'appliquera à l'avenir aux logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui logentent d'une aide fédérale indirecte (art. 34 ss. LOG). Afin que les dispositions d'encouragement de la Confédération s'appliquent au mieux, le Conseil fédéral envisage deux mesures au niveau de la loi :

- **Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts**  
Création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (nouvel art.38a).
- **Deuxième mesure : contrôle des loyers par l'État**  
Création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (art. 54, al. 1, modifié).

---

## Projet dans son ensemble

---

À quel point êtes-vous convaincus par le **projet dans son ensemble**, c'est-à-dire par les deux mesures considérées globalement ?



Autres remarques (générales) sur l'ensemble du projet :

Le projet introduit un modèle de calcul basé sur les coûts et confie le contrôle des loyers de logements construits par des MOUP avec des aides fédérales indirectes à l'OFL. Ce contrôle au niveau fédéral pose un problème aux cantons. Par exemple, dans le canton de Vaud, les logements à loyers modérés (aides à fonds perdus canton-communes) ont leurs loyers fixés et contrôlés par l'autorité cantonale. Une disposition spéciale dans le texte fédéral devrait prévoir une priorité au droit cantonal lorsque des aides cantonales sont accordées. A défaut, les politiques cantonales du logement pourraient être remises en cause.

Dans ce même contexte, lorsque des communes accordent des droits de superficie, une des conditions de cette servitude est généralement le respect des dispositions cantonales. Là également, nous nous heurtons à un conflit de hiérarchie entre les dispositions cantonales et fédérales.

A ce sujet, le chapitre 4.2 du rapport explicatif précise que « l'aide au logement étant une compétence parallèle entre la Confédération et les cantons, ces derniers restent libres de développer leur propre législation en matière d'aide en fonction des besoins locaux ». Le canton de Vaud fait effectivement partie des cantons ayant légiféré dans ce domaine. Les garanties fournies par le biais de ce chapitre nous semblent toutefois insuffisantes et trop fragiles. Il est essentiel que la base légale fédérale précise que lorsque des aides cantonales sont engagées, la législation cantonale prime.

Le terme de « valeur d'assurance du bâtiment », utilisé à plusieurs reprises dans le rapport explicatif, nous semble lacunaire. Nous supposons qu'il s'agit de la « valeur d'assurance incendie ». Dans ce cas, ce terme devrait être qualifié et précisé comme tel afin d'éviter toute confusion quant au référentiel utilisé.

---

## Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts (art. 38a LOG)

---

À quel point êtes-vous convaincu par la première mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?



Remarques spécifiques à la première mesure :

Pour les raisons évoquées ci-dessus sur l'ensemble du projet, le Canton de Vaud ne peut soutenir cette disposition, sans que des garanties soient fournies sur la primauté du droit cantonal lorsque des aides cantonales qualifiant les logements de LUP sont engagées. Le modèle de calcul de loyers LLM appliqué par le Canton de Vaud donne des loyers parfois en dessous des loyers calculés selon le modèle fédéral. De plus, les dispositions vaudoises prévoient la création d'un fonds de régulation qui permet de stabiliser les loyers dans le temps. Il serait donc fortement péjorant pour le dispositif vaudois d'aide au logement de devoir se soumettre aux règles de calcul fixés selon le nouveau modèle fédéral.

Concernant le nouveau modèle de loyer basé sur les coûts tel que présenté dans le rapport explicatif et qu'il est prévu de régler ultérieurement au niveau de l'ordonnance fédérale (OLOG), le Canton de Vaud apporte les remarques suivantes :

1. Frais de financement : Nous constatons avec satisfaction que le modèle de loyers basés sur les coûts tel que présenté dans le rapport explicatif permet une rémunération raisonnable des parts sociales en majorant le taux d'intérêt de référence de 1.5%. Cela facilite aux MOUP l'obtention des fonds propres en parts sociales. Est-ce que l'apport en fonds propres complémentaires permettant l'amortissement de la dette est également admis à la rémunération à l'identique du capital propre initial ? Une réponse affirmative permettrait de lever le doute sur la question.
2. Forfait pour les frais d'exploitation : Si, selon le rapport explicatif, l'amortissement est compris dans la fourchette de 2.75 % à 3.5%, valable pour les « frais généraux », il serait utile de préciser dans le texte légal (ordonnance) que ledit amortissement doit être compris dans cette fourchette.
3. Forfait pour les frais d'exploitation : La prise en compte d'un forfait des frais facilite la vie des autorités publiques qui doivent contrôler ces frais lors de contestations de loyers.

La notion de « coûts immobiliers » exprimée à l'alinéa 2 et dans l'ordonnance sous forme de valeur globale par type de logement (1 – 5 pièces et plus) reste vague. Un facteur d'ajustement devrait pouvoir être établi pour mieux correspondre au logement individuel allant du 1 au 5 pièces.

Propositions de formulation pour le nouvel art. 38a LOG :

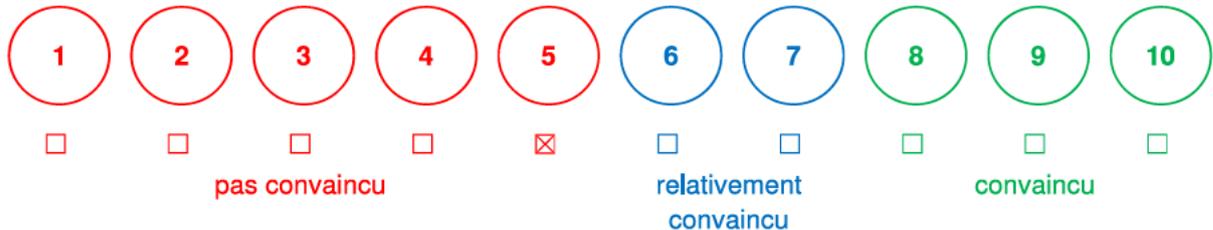
al. 2 let a. les coûts immobiliers et les taux forfaitaires à prendre en compte (frais généraux et amortissements inclus) ;

Nouvel al. 3

Lorsque des aides cantonales ou communales sont accordées impliquant un contrôle des loyers, les dispositions du droit cantonal priment.

## Deuxième mesure : contrôle des loyers (art. 54, al. 1, LOG)

À quel point êtes-vous convaincus par la deuxième mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?



Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

Le dispositif prévoit qu'un contrôle soit opéré par l'OFL tant qu'une aide indirecte (Fonds de Roulement, cautionnement, CCL) est engagée. Vu que les bénéficiaires de ces aides indirectes sont nécessairement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ne faudrait-il pas considérer le statut de MOUP comme critère permanent d'assujettissement à la LOG ? Cela évite qu'un immeuble soit soumis aux seules règles du droit du bail entre deux aides indirectes susceptibles d'intervenir à différents intervalles.

Le tableau synoptique ne reprend pas les al. 2,3 et 4 du droit en vigueur. Nous partons du principe qu'ils ne subissent aucune modification et qu'il ne s'agit pas d'une suppression.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 54, al. 1, LOG :

Néant.



P.P. CH-1951  
Sion

Poste CH SA

Monsieur  
Guy Parmelin  
Conseiller fédéral  
Chef du Département fédéral de  
l'économie, de la formation  
et de la recherche DEFR  
Palais fédéral est  
3003 Berne



Notre réf. SICT

Date - 4 DEC. 2024

### Modification de la loi sur le logement (LOG) - Consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Conseil d'Etat du canton du Valais a pris connaissance de la consultation relative à l'avant-projet de modification de la loi sur le logement (LOG).

Nous vous transmettons ci-joint le questionnaire dûment complété.

Nous soulignons que les deux mesures mises en consultation emportent notre conviction. En ce qui concerne la première mesure, en relation avec l'art. 38a LOG, il nous apparaît essentiel d'instaurer une base légale claire pour des motifs de sécurité juridique. Sous un autre angle, les objectifs poursuivis, notamment de simplification des calculs et visant à donner davantage d'assurance aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, sont salués. S'agissant de la deuxième mesure, en relation avec l'art. 54 al. 1 LOG, elle nous apparaît comme étant pertinente et judicieuse, dès lors que la compétence de l'OFL n'est, en l'état actuel, pas inscrite formellement dans la loi.

Dans votre lettre du 20 septembre 2024, vous nous demandez d'indiquer le nom et les coordonnées de la personne compétente en cas de questions. Pour notre Canton, M. Peter Kalbermatten (tél. 027 606 73 05 ; peter.kalbermatten@admin.vs.ch), chef du Service de l'industrie, du commerce et du travail, se tient à votre disposition.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'expression de notre considération distinguée.

Au nom du Conseil d'Etat

Le président

Franz Ruppen



La chancelière

Monique Albrecht

Annexes questionnaires  
Copie à par courriel à recht@bwo.admin.ch



---

## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Modification de la loi sur le logement (LOG)<sup>1</sup>

---

#### Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faitière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faitière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

#### Expéditeur :

Conseil d'Etat du Canton du Valais

---

<sup>1</sup> Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (RS 842)



---

## Informations générales sur le questionnaire

---

### A. Remise du questionnaire

Nous vous prions de nous envoyer le questionnaire dûment rempli sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **20 décembre 2024** à l'adresse électronique suivante : [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Le questionnaire sera publié au format PDF.

### B. Utilisation des échelles dans le questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre par réponse**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par la mesure
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par la mesure
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par la mesure

### C. Aperçu de la consultation

En collaboration avec les deux organisations faïtières de construction de logements d'utilité publique, l'Office fédéral du logement a développé un modèle simplifié de loyer fixé sur la base des coûts. Ce modèle s'appliquera à l'avenir aux logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui logent d'une aide fédérale indirecte (art. 34 ss. LOG). Afin que les dispositions d'encouragement de la Confédération s'appliquent au mieux, le Conseil fédéral envisage deux mesures au niveau de la loi :

- **Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts**  
Création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (nouvel art.38a).
- **Deuxième mesure : contrôle des loyers par l'État**  
Création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (art. 54, al. 1, modifié).

---

## Projet dans son ensemble

---

À quel point êtes-vous convaincus par le **projet dans son ensemble**, c'est-à-dire par les deux mesures considérées globalement ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du projet :

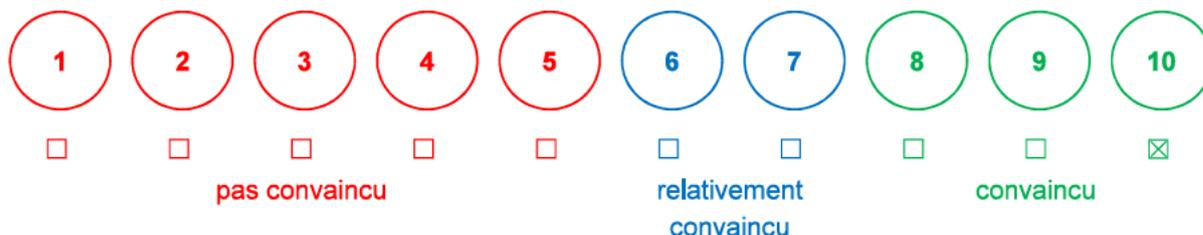
-
---

---

## Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts (art. 38a LOG)

---

À quel point êtes-vous convaincus par la première mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?



Remarques spécifiques à la première mesure :

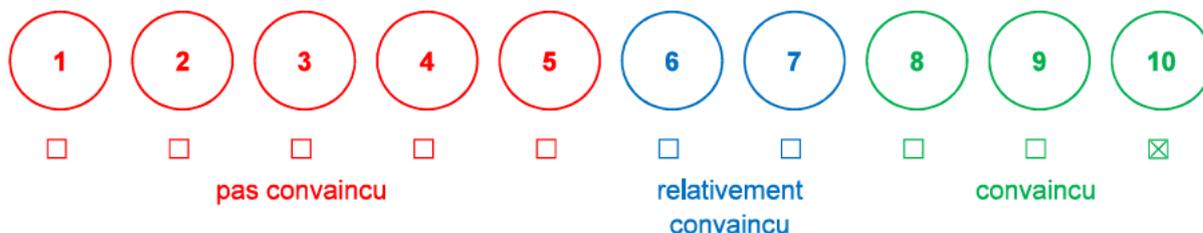
L'instauration d'une base légale claire - pour la fixation sur la base des coûts des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte - apparaît, aux yeux du Conseil d'Etat du Canton du Valais, comme étant essentielle, pour des motifs de sécurité juridique. Par ailleurs, les objectifs poursuivis, notamment de simplification des calculs et visant à donner davantage d'assurance aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, sont salués.

Propositions de formulation pour le nouvel art. 38a LOG :

La formulation du nouvel art. 38a LOG nous apparaît apte à poursuivre les objectifs visés.

## Deuxième mesure : contrôle des loyers (art. 54, al. 1, LOG)

À quel point êtes-vous convaincus par la deuxième mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?



Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

La compétence de l'OFL n'est, en l'état actuel, pas inscrite formellement dans la loi. Il apparaît ainsi pertinent et judicieux que l'art. 54, al. 1, LOG, soit complété par la précision explicite que l'OFL contrôle également les loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la loi. Ainsi, cette mesure emporte elle aussi la conviction du Conseil d'Etat du Canton du Valais.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 54, al. 1, LOG :

La précision ajoutée à l'art. 54, al. 1, LOG apparaît apte à poursuivre les objectifs visés.



---

## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Modification de la loi sur le logement (LOG)<sup>1</sup>

---

#### Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

#### Expéditeur :

République et canton de Neuchâtel

---

<sup>1</sup> Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (RS 842)



---

## Informations générales sur le questionnaire

---

### A. Remise du questionnaire

Nous vous prions de nous envoyer le questionnaire dûment rempli sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **20 décembre 2024** à l'adresse électronique suivante : [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Le questionnaire sera publié au format PDF.

### B. Utilisation des échelles dans le questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre par réponse**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par la mesure
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par la mesure
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par la mesure

### C. Aperçu de la consultation

En collaboration avec les deux organisations faitières de construction de logements d'utilité publique, l'Office fédéral du logement a développé un modèle simplifié de loyer fixé sur la base des coûts. Ce modèle s'appliquera à l'avenir aux logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui logentent d'une aide fédérale indirecte (art. 34 ss. LOG). Afin que les dispositions d'encouragement de la Confédération s'appliquent au mieux, le Conseil fédéral envisage deux mesures au niveau de la loi :

- **Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts**  
Création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (nouvel art.38a).
- **Deuxième mesure : contrôle des loyers par l'État**  
Création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (art. 54, al. 1, modifié).

---

## Projet dans son ensemble

---

À quel point êtes-vous convaincus par le **projet dans son ensemble**, c'est-à-dire par les deux mesures considérées globalement ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du projet :

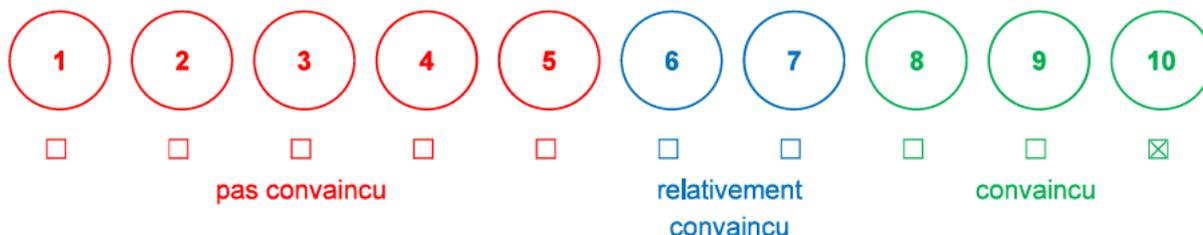
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

---

## Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts (art. 38a LOG)

---

À quel point êtes-vous convaincu par la première mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?



Remarques spécifiques à la première mesure :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Propositions de formulation pour le nouvel art. 38a LOG :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

## Deuxième mesure : contrôle des loyers (art. 54, al. 1, LOG)

---

À quel point êtes-vous convaincu par la deuxième mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 54, al. 1, LOG :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.



## Le Conseil d'Etat

5057-2024

Département fédéral de l'économie, de  
la formation et de la recherche (DEFR)  
Monsieur Guy Parmelin  
Conseiller fédéral  
Palais fédéral  
3003 Berne

**Concerne : modification de la loi fédérale du 21 mars 2023 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (Loi sur le logement, LOG, RS 842) – projet mis en consultation**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Ayant pris connaissance du projet de modification de la loi citée en titre, le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève vous remercie de l'avoir consulté et y répond de la façon suivante :

1. Notre Conseil estime bienvenue l'introduction d'une base légale claire justifiant le contrôle par la Confédération des loyers des logements au bénéfice de mesures d'encouragement indirectes relevant de la LOG.
2. Par ailleurs, notre Conseil partage votre position concernant la primauté des dispositions de droit public en matière de fixation des loyers fondés sur les coûts ainsi que le sens à attribuer à l'article 269 CO.
3. Par ailleurs, l'effort de clarification entrepris pourrait être poursuivi par la modification de l'article 2, alinéa 2 OBLF en supprimant, dans cette disposition, la mention de l'article précité du CO. Certes, dans son arrêt du 25 septembre 2014<sup>1</sup>, le Tribunal fédéral a considéré que l'autorité administrative doit tenir compte de l'article 269 CO. Toutefois, l'examen du caractère abusif du loyer par l'autorité administrative ne consiste pas en la simple transposition du modèle retenu pour l'application de l'article 269 CO, mais il doit tenir compte des efforts consentis dans la durée par les pouvoirs publics et les propriétaires<sup>2</sup>. En outre, les juges fédéraux ont exposé que les articles 269 ss CO<sup>3</sup> ne sont pas applicables aux logements subventionnés dont le loyer est soumis à un contrôle de l'autorité, eu égard à l'article 253b, alinéa 3 CO<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Arrêt du Tribunal fédéral du 25 septembre 2014 dans la cause 1C\_500/2013, cons. 2.3.

<sup>2</sup> Arrêt du Tribunal fédéral du 25 septembre 2014 dans la cause 1C\_500/2013, cons. 3.2.

<sup>3</sup> Titre VIII - Chapitre 2 du CO

<sup>4</sup> Arrêt du Tribunal fédéral du 13 novembre 2019 dans la cause 2C\_927/2018, cons. 4.1.

Dès lors que le mode de calcul et d'évolution des loyers subventionnés répond à une logique propre, résultant du droit public<sup>5</sup>, l'article 253b, alinéa 3 CO vise non seulement à éviter les conflits de compétences entre autorités administratives et civiles en matière de loyers subventionnés par les pouvoirs publics, mais également à exclure l'application des règles de droit matériel du chapitre II du titre huitième du CO. Si tel n'était pas le cas, l'article 2, alinéa 2 OBLF consacrerait une forme d'incohérence en visant l'application de l'article 269 CO et pas celle d'autres règles de droit matériel<sup>6</sup>.

Cette conclusion s'impose d'autant plus que le Tribunal fédéral a confirmé que tant le bailleur que le locataire pouvaient se prévaloir de la méthode absolue (art. 269 CO) lorsque l'immeuble sort du contrôle étatique<sup>7</sup>.

4. Nous relevons que le modèle projeté diffère de celui fondé exclusivement sur les coûts effectifs, appliqué depuis de nombreuses années dans le canton de Genève pour les logements subventionnés, qui prend également en considération différentes spécificités locales.

A titre illustratif, il y a lieu de relever ce qui suit:

- les taux de rendements nets sur fonds propres des logements d'utilité publique genevois sont supérieurs à celui du taux hypothécaire de référence, compte tenu de l'addition d'un taux hypothécaire lissé sur une durée de 20 ans, d'une marge admise pour les risques locatifs, et d'une compensation pour les restrictions à la liberté économique des investisseurs dans ce type de logement, notamment due à la durée de contrôle.
  - l'Etat de Genève fixe les loyers de nombreuses coopératives d'habitation dont les fonds étrangers peuvent ascender jusqu'à 95 % en veillant à ce que le rendement de leurs fonds propres n'excède pas 5 % après amortissement financier, ce dernier se distinguant des frais d'exploitation: cette approche a pour corollaire que la rémunération du capital propre est susceptible d'excéder provisoirement le plafond envisagé par vos soins.
5. Dès lors, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique au bénéfice simultanément d'aides fédérales et cantonales risquent de se voir contraints d'observer des montants de loyers autorisés divergents. Il nous semble indispensable de régler expressément les possibles conflits entre les régimes d'aides fédérales et cantonales sur le plan matériel.

Compte tenu de l'ampleur significative des aides genevoises<sup>8</sup>, notre Conseil souhaite que la primauté du cadre cantonal basé sur les coûts effectifs soit prévue, ce d'autant plus que le contrôle genevois est souvent pérenne. Nous relevons à cet égard que ce principe est celui qui avait été appliqué dans le cadre des accords passés entre l'Office fédéral du logement et l'État de Genève sous l'égide de l'ancienne loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP; RS 843).

---

<sup>5</sup> David Lachat, Rendement des immeubles subventionnés: un arrêt qui agite la Genève immobilière, in: Regards de Marathoniens sur le droit suisse, Mélanges publiés à l'occasion du 20ème "Marathon du droit", Genève 2015, p. 165-166.

<sup>6</sup> Isabelle SALOME DAINA, L'OBLF comme ordonnance d'exécution – conformité au cadre légal, in: Les cahiers du bail 1/2021, p. 4 - 8.

<sup>7</sup> ATF146 III 346 du 21 avril 2020, cons. 3.

<sup>8</sup> Loi générale sur le logement et la protection des locataire, du 4 décembre 1977, loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007

Les modalités concrètes du nouveau modèle, qui seront réglées ultérieurement au niveau de l'ordonnance, devront intégrer expressément cet élément.

Au vu des éléments développés ci-dessus, le Conseil d'État de la République et Canton de Genève est favorable à la modification projetée de la LOG par l'introduction des nouvelles dispositions proposées, sous réserve de la rédaction d'un complément visant à garantir la primauté des loyers cantonaux fixés selon les coûts effectifs. Par ailleurs, il préconise la suppression, dans le texte de l'article 2, alinéa 2 OBLF, de la mention de l'article 269 CO à des fins de cohérence.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente prise de position, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre haute considération.

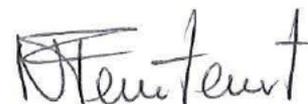
AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Michèle Righetti-El Zayadi

La présidente :



Nathalie Fontanet

Annexe : questionnaire en retour

Copie à (formats Word et PDF) : [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)



---

## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de la loi sur le logement (LOG)<sup>1</sup>

---

### Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faitière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faitière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

### Expéditeur :

Conseil d'Etat de la République et canton de Genève

---

<sup>1</sup> Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (RS 842)



---

## Informations générales sur le questionnaire

---

### A. Remise du questionnaire

Nous vous prions de nous envoyer le questionnaire dûment rempli sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **20 décembre 2024** à l'adresse électronique suivante : [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Le questionnaire sera publié au format PDF.

### B. Utilisation des échelles dans le questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre par réponse**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par la mesure
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par la mesure
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par la mesure

### C. Aperçu de la consultation

En collaboration avec les deux organisations faïtières de construction de logements d'utilité publique, l'Office fédéral du logement a développé un modèle simplifié de loyer fixé sur la base des coûts. Ce modèle s'appliquera à l'avenir aux logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui logent d'une aide fédérale indirecte (art. 34 ss. LOG). Afin que les dispositions d'encouragement de la Confédération s'appliquent au mieux, le Conseil fédéral envisage deux mesures au niveau de la loi :

- **Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts**  
Création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (nouvel art.38a).
- **Deuxième mesure : contrôle des loyers par l'État**  
Création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (art. 54, al. 1, modifié).

---

## Projet dans son ensemble

---

À quel point êtes-vous convaincus par le **projet dans son ensemble**, c'est-à-dire par les deux mesures considérées globalement ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du projet :

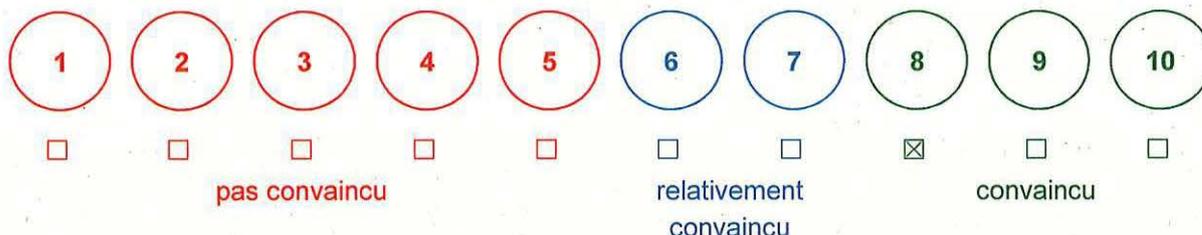
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

---

## Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts (art. 38a LOG)

---

À quel point êtes-vous convaincus par la première mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?



Remarques spécifiques à la première mesure :

Le modèle projeté diffère de celui appliqué depuis de longues années dans le canton de Genève pour les logements subventionnés, fondé exclusivement sur les coûts effectifs et prenant en considération différentes spécificités locales.

A titre illustratif, les taux de rendements des logements d'utilité publique genevois sont supérieurs à celui du taux hypothécaire de référence, compte tenu de l'addition d'un taux hypothécaire lissé sur une durée de 20 ans, d'une marge admise pour les risques locatifs, et d'une compensation pour les restrictions à la liberté économique des investisseurs dans ce type de logement.

Par ailleurs, l'Etat de Genève fixe les loyers de nombreuses coopératives d'habitation dont les fonds étrangers peuvent ascender jusqu'à 95% en veillant à ce que le rendement de leurs fonds propres n'excède pas 5% après amortissement financier, ce dernier se distinguant des frais d'exploitation : cette approche a pour corrolaire que la rémunération du capital propre est susceptible d'excéder provisoirement le plafond envisagé par vos soins.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique au bénéfice simultanément d'aides fédérales et cantonales risquent ainsi de se voir contraints d'observer des montants de loyers autorisés divergeant : à l'instar de votre volonté d'éviter un double calcul lié concurremment à l'application des prescriptions de droit public et privé, il serait indispensable de régler expressément les possibles conflits entre les régimes d'aides fédérales et cantonales sur le plan matériel.

A l'instar des accords passés entre l'Office fédéral du logement et l'Etat de Genève sous l'ancienne loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP; RS 843) en raison de l'ampleur significatif des aides genevoises, il conviendrait de prévoir la primauté du cadre cantonal basé sur les coûts effectifs, ce d'autant plus que le contrôle genevois est souvent pérenne.

Propositions de formulation pour le nouvel art. 38a LOG :

<sup>3</sup> Restent réservés les régimes cantonaux prévoyant concurremment des mesures d'encouragement induisant un contrôle des loyers par les pouvoirs publics fondés sur les coûts effectifs.

## Deuxième mesure : contrôle des loyers (art. 54, al. 1, LOG)

À quel point êtes-vous convaincu par la deuxième mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

Le projet de modification de la LOG constitue une clarification bienvenue quant à l'exclusion formelle de la compétence des juridictions civiles et de celle de l'application d'une grande partie des dispositions du CO relatives à la contestation des loyers abusifs pour les locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité, conformément à l'article 253b, alinéa 3 CO.

Dès lors que le mode de calcul et d'évolution des loyers subventionnés répond à une logique propre, résultant du droit public, l'article 253b, alinéa 3 CO n'a pas seulement pour objet d'éviter les conflits de compétences entre autorités administratives et civiles en matière de loyers subventionnés par les pouvoirs publics mais également celui d'exclure l'application des règles de droit matériel contenues au chapitre II du titre huitième du CO. A défaut, l'article 2, alinéa 2 OBLF consacrerait une forme d'incohérence en visant l'application de l'article 269 CO et pas celle d'autres règles de droit matériel.

Aussi, il s'imposerait d'exprimer formellement la position de l'exécutif fédéral quant à la portée de l'article 269 CO en matière de fixation des loyers selon les coûts en procédant à la modification de l'article 2, alinéa 2 OBLF par la suppression de sa mention.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 54, al. 1, LOG :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Hôtel du Gouvernement – 2, rue de l'Hôpital, 2800 Delémont

Hôtel du Gouvernement  
2, rue de l'Hôpital  
CH-2800 Delémont

t +41 32 420 51 11  
f +41 32 420 72 01  
chancellerie@jura.ch

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche – DEFR  
Monsieur le Conseiller fédéral  
Guy Parmelin  
Palais fédéral  
3003 Berne

Par courriel : [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

Delémont, le 29 octobre 2024

## Consultation sur la modification de la loi sur le logement (LOG)

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Gouvernement de la République et Canton du Jura a pris connaissance du projet de modification de la loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés ainsi que du rapport explicatif.

L'exécutif cantonal salue la volonté de la Confédération de vouloir fixer un cadre légal permettant un contrôle des loyers pour les logements d'utilité publique.

Le projet de modification de la loi, établi avec les partenaires des organisations faitières, est cohérent et le Gouvernement jurassien y souscrit pleinement.

La personne compétente pour répondre à toute question sur le sujet est M. Philippe Marmy, chef adjoint du Service de l'économie et de l'emploi ([philippe.marmy@jura.ch](mailto:philippe.marmy@jura.ch); tél. 032 420 52 10).

En vous remerciant de l'avoir consulté sur cet objet, le Gouvernement vous prie de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à sa haute considération.

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

  
Rosalie Beuret Siess  
Présidente



  
Jean-Baptiste Maître  
Chancelier d'État

Annexe : questionnaire



---

## Questionnaire relatif au projet mis en consultation

### Modification de la loi sur le logement (LOG)<sup>1</sup>

---

#### Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

#### Expéditeur :

Chancellerie d'Etat de la République et Canton du Jura

---

<sup>1</sup> Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (RS 842)



---

## Informations générales sur le questionnaire

---

### A. Remise du questionnaire

Nous vous prions de nous envoyer le questionnaire dûment rempli sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **20 décembre 2024** à l'adresse électronique suivante : [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch). Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Le questionnaire sera publié au format PDF.

### B. Utilisation des échelles dans le questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre par réponse**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- Zone rouge = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par la mesure
- Zone bleue = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par la mesure
- Zone verte = chiffres 8 à 10 = convaincu par la mesure

### C. Aperçu de la consultation

En collaboration avec les deux organisations faïtières de construction de logements d'utilité publique, l'Office fédéral du logement a développé un modèle simplifié de loyer fixé sur la base des coûts. Ce modèle s'appliquera à l'avenir aux logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui logent d'une aide fédérale indirecte (art. 34 ss. LOG). Afin que les dispositions d'encouragement de la Confédération s'appliquent au mieux, le Conseil fédéral envisage deux mesures au niveau de la loi :

- **Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts**  
Création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (nouvel art.38a).
- **Deuxième mesure : contrôle des loyers par l'État**  
Création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (art. 54, al. 1, modifié).

---

## Projet dans son ensemble

---

À quel point êtes-vous convaincus par le **projet dans son ensemble**, c'est-à-dire par les deux mesures considérées globalement ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
	pas convaincu				relativement convaincu			convaincu	

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du projet :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

---

## Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts (art. 38a LOG)

---

À quel point êtes-vous convaincus par la première mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
		pas convaincu			relativement convaincu			convaincu	

Remarques spécifiques à la première mesure :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Propositions de formulation pour le nouvel art. 38a LOG :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

## Deuxième mesure : contrôle des loyers (art. 54, al. 1, LOG)

---

À quel point êtes-vous convaincu par la deuxième mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
		pas convaincu			relativement convaincu			convaincu	

Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 54, al. 1, LOG :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.



Par e-mail: [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

Berne, 18 décembre 2024

## Consultation : Modification de la loi sur le logement

Madame, Monsieur,

Vous avez invité notre parti à prendre position sur le projet de consultation visé en titre. Nous vous remercions de nous offrir l'opportunité de nous exprimer à ce sujet.

Le projet de révision porte sur une modification apportée à la loi sur logement (LOG). Il est proposé d'introduire un modèle de loyer basé sur les coûts réels, afin de simplifier les règles de calcul actuelles, souvent complexes, tout en améliorant la transparence pour les logements bénéficiant de mesures d'encouragement indirect. Le nouveau modèle est fondé sur les dépenses effectives pour les frais de financement et sur des forfaits pour les frais d'exploitation liés à la valeur d'assurance du bâtiment.

### Simplification et transparence bienvenues

La population suisse fait face à une augmentation généralisée du coût de la vie contre laquelle Le Centre est fermement engagé. La flambée des loyers alimentée par la pénurie sévère de logements dont souffrent un nombre croissant de régions pèse lourd sur le portemonnaie des ménages. Cette situation menace d'exclure les personnes les plus vulnérables, pour lesquels des logements accessibles sont essentiels. Face à cette situation inquiétante, Le Centre appelle à œuvrer partout où il est possible afin de prendre des mesures concrètes et durables en vue de maîtriser les coûts et de garantir un accès équitable au logement.

A cet égard, les aides indirectes octroyées par la Confédération via le capital du Fonds de roulement aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique jouent un rôle précieux puisqu'elles contribuent à la construction, la rénovation et à l'acquisition de logements à loyer modéré pour les personnes économiquement moins bien loties. Il convient donc de veiller à ce que le modèle de loyer au cœur de ce système offre les bases nécessaires afin de fixer le montant de ces loyers de la manière la plus responsable et transparente possible. C'est pourquoi, dans les grandes lignes, Le Centre accueille favorablement le projet porté à consultation qui contient un nouveau modèle de loyer lequel est bâti sur la base des coûts réels. Le Centre salue une orientation pragmatique qui permet de s'extraire d'un calcul fastidieux. Cet instrument, qui gagne ainsi en transparence, sera utile tant dans les procédures de contestation que dans le contrôle périodique des loyers.

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de prendre position et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures,

### Le Centre

Sig. Gerhard Pfister  
Président Le Centre Suisse

Sig. Gianna Luzio  
Secrétaire générale Le Centre Suisse

FDP.Die Liberalen, Postfach, 3001 Bern

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,  
Bildung und Forschung WBF

Bern, 17. Dezember 2024 / SO  
20241220\_VL\_WFG\_d

Elektronischer Versand: [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

## Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes Vernehmlassungsantwort der FDP.Die Liberalen

Sehr geehrte Damen und Herren

Für Ihre Einladung zur Vernehmlassung oben genannter Vorlage danken wir Ihnen. Gerne geben wir Ihnen im Folgenden von unserer Position Kenntnis.

Die FDP.Die Liberalen unterstützt die Revision des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) zur Schaffung eines transparenten und effizienten Kostenmietmodells. Ziel ist es, den gemeinnützigen Wohnbau zu stärken und erschwinglichen Wohnraum nachhaltig zu sichern, ohne die grundlegenden Marktprinzipien und unternehmerische Freiheiten zu beeinträchtigen. Die Erfahrungen aus der Revision des Stockwerkeigentumsrechts, wie die Verbesserung der Rechtssicherheit und die Stärkung der Eigentümergemeinschaften, dienen hierbei als Orientierung.

- Die Partei unterstützt die Einführung eines einheitlichen Kostenmietmodells zur besseren Übersichtlichkeit und Rechtssicherheit. Dennoch ist Flexibilität für Bauträger und Wohnbauträger essenziell, um regionale Besonderheiten und eigene Kostenmodelle einfließen lassen zu können. Die FDP lehnt zusätzliche administrative Hürden oder restriktive Auflagen für Bauträger ab.
- Wir sprechen uns für eine flexible Pauschale der Betriebskosten aus, die unterschiedliche Bau- und Betriebskosten, wie in verschiedenen Kantonen, berücksichtigt. In Übereinstimmung mit dem Prinzip der Eigenverantwortung sollte das Modell jedoch nicht zu einer verpflichtenden Finanzierungslast führen. Dies lehnen wir als übergriffig ab.
- Die Einführung digitaler Mietzinsrechner und unterstützender Leitfäden zur Mietzinsprüfung soll die Handhabung und Akzeptanz des neuen Modells für Bauträger und Eigentümergemeinschaften vereinfachen. Wir setzen uns dafür ein, dass das Modell anwenderfreundlich bleibt und das Vertrauen in die Mietzinsgestaltung stärkt.

Wir befürworten eine flexible und anwenderfreundliche Umsetzung des neuen Kostenmietmodells im WFG. Die Revision soll Transparenz und Rechtssicherheit schaffen, ohne die Eigenverantwortung der Bauträger einzuschränken oder unnötige Hürden zu errichten. Wichtig ist, dass wie im Stockwerkeigentumsrecht das Prinzip der Privatautonomie gewahrt und der gemeinnützige Wohnungsbau unterstützt wird.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Überlegungen.

Freundliche Grüsse  
FDP.Die Liberalen

Der Präsident



Thierry Burkart  
Ständerat

Der Generalsekretär



Jonas Projer



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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:

Schweizerische Volkspartei SVP Postfach 3001 Bern  Henrique Schneider
---

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 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:

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.

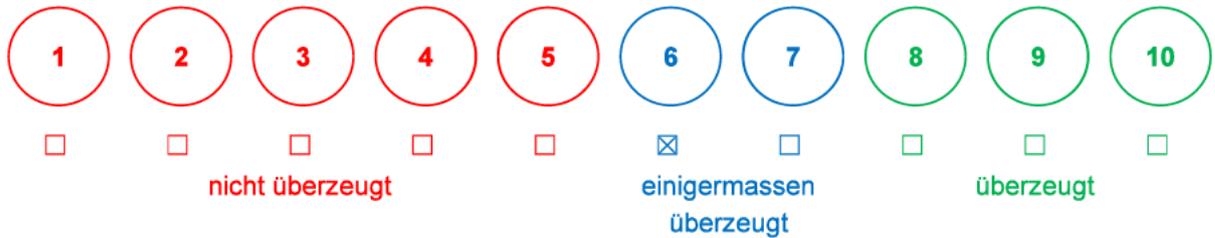
Auf der einen Seite ist die Vorlage zu begrüßen, denn sie schafft Voraussetzungen für eine einfachere aber auch flexiblere Berechnung. Auf der anderen Seite ist Vorsicht geboten, denn in der Zwischenzeit haben verschiedene Kantone und Gemeinden ähnliche Massnahmen eingeführt. Hier könnte es zu Überschneidungen und Friktionen kommen. Entsprechend ist Koordinationsbedarf gegeben.

---

## 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 oben.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Gegebenenfalls ist eine Koordination mit kantonalem Recht vorzusehen.

## 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 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:

Siehe oben.

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

Gegebenenfalls ist eine Koordination mit kantonalem Recht vorzusehen.

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
Bundeshaus Ost  
3003 Bern

recht@bwo.admin.ch



Vernehmlassung zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetz

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin,

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir gerne wie folgt wahrnehmen:

## 1 Allgemeines

Unsere Bundesverfassung verlangt in Art. 41 Abs. 1 im Sinne eines Sozialziels und Handlungsauftrages, dass der Bund dafür zu sorgen hat, dass **Wohnungssuchende für sich und für ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können**. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus wird in Art. 108 Abs.1 BV ausdrücklich verlangt. Der Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger stagniert jedoch seit Jahrzehnten. Ebenso wird die Höhe der zinsgünstigen Darlehen im Rahmen des Fonds de Roulement an einem Halten des Marktanteils, statt an dessen Steigerung ausgerichtet. Damit kommt der Bund seinem verfassungsmässigen Auftrag nicht nach. Das ist besonders stossend und volkswirtschaftlich Besorgnis erregend, weil die Mieten bei den renditeorientierten Wohnbauträgern stetig stiegen, obwohl sie wegen der seit 2008 andauernden historischen Tiefzinsphase stark hätten sinken sollen. Dies insbesondere deshalb, weil das geltende Mietrecht auf einer Kostenmiete basiert, sowie einer beschränkten Rendite. Zudem hatte sich die Leerwohnungsziffer seit 2008 auf den zweit höchsten Stand aller Zeiten bis 2020 verdoppelt, was eine rege Bautätigkeit zeigt.

Im Weiteren halten wir vorab fest, dass der Bund an der Vergabe der zinsgünstigen Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger verdient (Zinsdifferenzgeschäft) und dies, ohne einen einzigen Ausfall bei der Rückzahlung der Darlehen – dementsprechend risikolos. Man kann deshalb vorliegend schwer von einer Subvention sprechen.

## 2 Spezifische Anmerkungen zur Vorlage

### 2.1 Orientierung an den Kantonalen Modellen

Vorab ist nicht ersichtlich, weshalb das BWO **neue Modelle zur Berechnung der Kostenmiete vorliegt**, obwohl es über Jahrzehnte bewährte Modelle gibt, wie bspw. dasjenige des Kantons Zürich. Im erläuternden Bericht wird sodann nicht ausgeführt, weshalb auf die Übernahme von bewährten Modellen verzichtet wurde. Nach Ansicht der SP Schweiz sollte vorab geprüft werden, ob diese Modelle geeignete wären, bevor ein neues, unbekanntes Modell eingeführt wird. Sollte jedoch am neuen Modell festgehalten werden, ist dringend zu klären, welche Regelungen gelten, falls in den Kantonen und Gemeinden gesetzliche Regelungen zur Berechnung der Kostenmiete für Gemeinnützige Wohnbauträger vorliegen (wie in Zürich oder Genf). Nach Ansicht der SP Schweiz sollten die Kantone nicht gezwungen sein, ihre bewährten Modelle aufzugeben.

## 2.2 Effektive Finanzierungskosten und Mieten

Weiter ist zu erwähnen, dass es weder zielführend noch praktikabel scheint, die **effektiven Finanzierungskosten** unmittelbar auf die Mieten umzulegen. Eine solche würde auch dann zu laufenden Mietanpassung führen, wenn der Referenzzinssatz sich nicht ändert (beispielsweise bei Refinanzierungen oder bei Saron-Hypotheken). Dementsprechend muss hier gemeinsam mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern eine Lösung gefunden oder es ist die Lösung des Kantons Zürich zu übernehmen. Zudem sind allfällige Ungereimtheiten zu lösen in Bezug auf unterschiedliche Verzinsungsregeln je nachdem wie Rückstellungen und Erneuerungsfonds geführt werden.

## 2.3 Betriebskostenpauschale

Ausserdem ist die vorgeschlagene Bandbreite der **Betriebskostenpauschale** deutlich zu tief. Gemeinnützige Wohnbauträger alimentieren oft einen Erneuerungsfonds für werterhaltende Instandstellungen, um Mietzinssprünge zu vermeiden. Zudem werden kantonale Unterschiede in den Nebenkostenabrechnungen (teilweise mit Hauswartung, Umgebungspflege, Abgaben etc. teilweise ohne) nicht berücksichtigt. Im Weiteren berücksichtigt die Methode die Höhe der Abschreibungen, die bei Wohnbaugenossenschaften zur Anwendung bekommen von 1% jährlich (Lebensdauer 100 Jahre) nicht. Hier sollte nachgebessert werden und die Bandbreite der Betriebskostenpauschale auf mindestens 3,75% erhöht werden.

## 2.4 Fazit: Überarbeitung notwendig

Als Fazit ist somit auszuführen, dass die **Vorlage grundsätzlich wenig durchdacht erscheint und nochmals überarbeitet** werden sollte. Dabei könnte man sich am erprobten Kostenmiet-Modell des Kantons Zürich orientieren. Um den verfassungsrechtlichen Auftrag zu erfüllen, ist es überdies entscheidend, dass zusätzlich die vorgeschlagenen Anpassungen im WFG zu **mehr gemeinnützigem Wohnraum führen sowie eine Mietzinskontrolle für alle Mietverhältnisse eingeführt wird**.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DER SCHWEIZ



Mattea Meyer  
Co-Präsidentin



Cédric Wermuth  
Co-Präsident



Jessica Gauch  
Politische Fachreferentin



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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:

SP Schweiz.

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

Unsere Bundesverfassung verlangt in Art. 41 Abs. 1 im Sinne eines Sozialziels und Handlungsauftrages, dass der Bund dafür zu sorgen hat, dass **Wohnungssuchende für sich und für ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können**. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus wird in Art. 108 Abs.1 BV ausdrücklich verlangt. Der Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger stagniert jedoch seit Jahrzehnten. Ebenso wird die Höhe der zinsgünstigen Darlehen im Rahmen des Fonds de Roulement an einem Halten des Marktanteils, statt an dessen Steigerung ausgerichtet. Damit kommt der Bund seinem verfassungsmässigen Auftrag nicht nach. Das ist besonders stossend und volkswirtschaftlich Besorgnis erregend, weil die Mieten bei den renditeorientierten Wohnbauträgern stetig stiegen, obwohl sie wegen der seit 2008 andauernden historischen Tiefzinsphase stark hätten sinken sollen. Dies insbesondere deshalb, weil das geltende Mietrecht auf einer Kostenmiete basiert, sowie einer beschränkten Rendite. Zudem hatte sich die Leerwohnungsziffer seit 2008 auf den zweit höchsten Stand aller Zeiten bis 2020 verdoppelt, was eine rege Bautätigkeit zeigt.

Im Weiteren halten wir vorab fest, dass der Bund an der Vergabe der zinsgünstigen Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger verdient (Zinsdifferenzgeschäft) und dies, ohne einen einzigen Ausfall bei der Rückzahlung der Darlehen – dementsprechend risikolos. Man kann deshalb vorliegend schwer von einer Subvention sprechen.

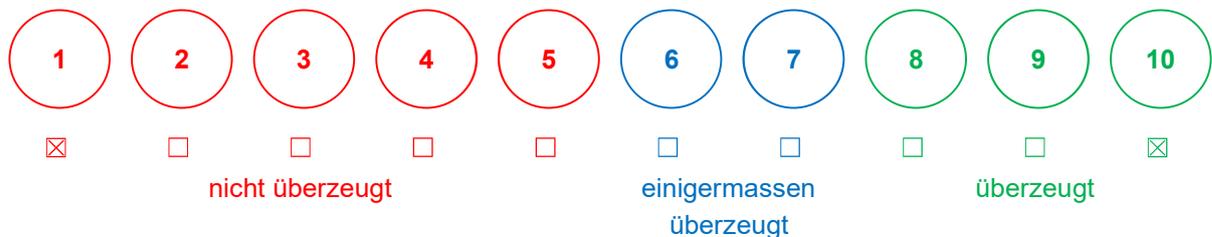
Als Fazit ist somit auszuführen, dass die **Vorlage grundsätzlich wenig durchdacht erscheint und nochmals überarbeitet** werden sollte. Dabei könnte man sich am erprobten Kostenmiet-Modell des Kantons Zürich orientieren. Um den verfassungsrechtlichen Auftrag zu erfüllen, ist es überdies entscheidend, dass zusätzlich die vorgeschlagenen Anpassungen im WFG zu **mehr gemeinnützigem Wohnraum führen sowie eine Mietzinskontrolle für alle Mietverhältnisse eingeführt wird**.

---

## 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:

Vorab ist nicht ersichtlich, weshalb das BWO **neue Modelle zur Berechnung der Kostenmiete vorliegt**, obwohl es über Jahrzehnte bewährte Modelle gibt, wie bspw. dasjenige des Kantons Zürich. Im erläuternden Bericht wird sodann nicht ausgeführt, weshalb auf die Übernahme von bewährten Modellen verzichtet wurde. Nach Ansicht der SP Schweiz sollte vorab geprüft werden, ob diese Modelle geeignete wären, bevor ein neues, unbekanntes Modell eingeführt wird. Sollte jedoch am neuen Modell festgehalten werden, ist dringend zu klären, welche Regelungen gelten, falls in den Kantonen und Gemeinden gesetzliche Regelungen zur Berechnung der Kostenmiete für Gemeinnützige Wohnbauträger vorliegen (wie in Zürich oder Genf). Nach Ansicht der SP Schweiz sollten die Kantone nicht gezwungen sein, ihre bewährten Modelle aufzugeben. Vorab ist nicht ersichtlich, weshalb das BWO **neue Modelle zur Berechnung der Kostenmiete vorliegt**, obwohl es über Jahrzehnte bewährte Modelle gibt, wie bspw. dasjenige des Kantons Zürich. Im erläuternden Bericht wird sodann nicht ausgeführt, weshalb auf die Übernahme von bewährten Modellen verzichtet wurde. Nach Ansicht der SP Schweiz sollte vorab geprüft werden, ob diese Modelle geeignete wären, bevor ein neues, unbekanntes Modell eingeführt wird. Sollte jedoch am neuen Modell festgehalten werden, ist dringend zu klären, welche Regelungen gelten, falls in den Kantonen und Gemeinden gesetzliche Regelungen zur Berechnung der Kostenmiete für Gemeinnützige Wohnbauträger vorliegen (wie in Zürich oder Genf). Nach Ansicht der SP Schweiz sollten die Kantone nicht gezwungen sein, ihre bewährten Modelle aufzugeben.

### Effektive Finanzierungskosten und Mieten

Weiter ist zu erwähnen, dass es weder zielführend noch praktikabel scheint, die **effektiven Finanzierungskosten** unmittelbar auf die Mieten umzulegen. Eine solche würde auch dann zu laufenden Mietanpassung führen, wenn der Referenzzinssatz sich nicht ändert (beispielsweise bei Refinanzierungen oder bei Saron-Hypotheken). Dementsprechend muss hier gemeinsam mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern eine Lösung gefunden oder es ist die Lösung des Kantons Zürich zu übernehmen. Zudem sind allfällige Ungereimtheiten zu lösen in Bezug auf unterschiedliche Verzinsungsregeln je nachdem wie Rückstellungen und Erneuerungsfonds geführt werden.

### Betriebskostenpauschale

Ausserdem ist die vorgeschlagene Bandbreite der **Betriebskostenpauschale** deutlich zu tief. Gemeinnützige Wohnbauträger alimentieren oft einen Erneuerungsfonds für werterhaltende Instandstellungen, um Mietzinssprünge zu vermeiden. Zudem werden kantonale Unterschiede in den Nebenkostenabrechnungen (teilweise mit Hauswartung, Umgebungspflege, Abgaben etc. teilweise ohne) nicht berücksichtigt. Im Weiteren berücksichtigt die Methode die Höhe der Abschreibungen, die bei Wohnbaugenossenschaften zur Anwendung bekommen von 1% jährlich (Lebensdauer 100 Jahre) nicht. Hier sollte

nachgebessert werden und die Bandbreite der Betriebskostenpauschale auf mindestens 3,75% erhöht werden.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

## 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 checked="" type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Um den verfassungsrechtlichen Auftrag zu erfüllen, ist es überdies entscheidend, dass zusätzlich die vorgeschlagenen Anpassungen im WFG zu **mehr gemeinnützigem Wohnraum führen sowie eine Mietzinskontrolle für alle Mietverhältnisse eingeführt wird.**

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Per Mail: [recht@bwo.admin.ch](mailto: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 2003<sup>1</sup>

---

### 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
---

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
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**.

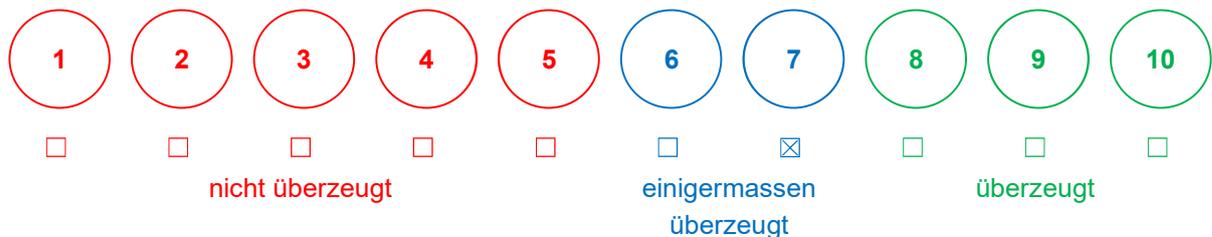
Zweitens ist es den Städten ein Anliegen, dass die **gemeinnützigen Wohnbauträger in die Ausarbeitung des konkreten Modells miteinbezogen werden**, denn nur so kann gewährleistet werden, dass das **Modell in der Praxis anwendbar** ist und der Aufwand für die gemeinnützigen Trägerschaften so gering wie 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?

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

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.

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,  
Bildung und Forschung WBF  
3003 Bern

Versand per E-Mail an:  
[recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

18. Dezember 2024

**Stellungnahme zur Änderung des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrem Schreiben vom 20. September 2024 haben Sie darauf hingewiesen, dass ein Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes eröffnet wird. Gerne nehmen wir aus gesamtwirtschaftlicher Sicht dazu Stellung.

---

**Die heutige Form der Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger ist ineffizient und verfehlt das Ziel der Unterstützung von Haushalten mit geringen Einkommen. Auch mit der vorgeschlagenen Änderung des WFG wird es nicht gelingen, die Wohnraumförderung zielgerichtet an Haushalte mit tiefen Einkommen zu lenken. Es entsteht zudem unnötiger bürokratischer Aufwand. Direktzahlungen an Haushalte mit tiefen Einkommen sind gerechter und effizienter als Unterstützungsbeiträge für Gebäude. Anstelle der vorgeschlagenen Änderung befürwortet economie suisse deswegen eine gesamthafte Überarbeitung des WFG, welche auf dem Prinzip der Subjektfinanzierung aufbaut.**

---

Änderung des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum  
(Wohnraumförderungsgesetz, WFG): Stellungnahme von economiesuisse

Art. 1 Abs. 1 stellt bereits zu Beginn des WFG dessen Zweck klar: Das Gesetz soll auf Haushalte mit geringem Einkommen abzielen. Dabei setzt das Gesetz auf die Objektförderung. Anstelle von Direktzahlungen an Haushalte mit geringem Einkommen, werden Objekte und Bauprojekte unterstützt. Dieser Ansatz weist mehrere Nachteile auf. Einerseits entsteht erheblicher Kontrollaufwand bei den Behörden: Damit die Unterstützung bei den Haushalten mit geringem Einkommen landet, muss sowohl das Gebäude als auch die Einkommenssituation der Mieterschaft regelmässig kontrolliert werden. Der Staat hat aber oftmals Mühe dieser Kontrollfunktion angemessen nachzukommen. Deswegen wird vergünstigter Wohnraum unter der heutigen Wohnraumförderung mit unbefriedigender Genauigkeit vergeben. Das bedeutet, dass unter dem heutigen System häufig auch Menschen mit höheren Einkommen in vergünstigtem Wohnraum wohnen, obschon sie keinen Anspruch darauf hätten. Beispielsweise wohnen [überdurchschnittlich viele Politiker und Politikerinnen in Zürich in Genossenschaftsbauten](#), wovon viele subventioniert sein dürften. Für effektiv Bedürftige wird es dadurch sogar schwieriger, eine passende Wohnung zu finden. Die heute praktizierte Objektförderung ist also nicht nur ineffizient, sondern auch ungerecht. Die vorgeschlagene Änderung, welche weiterhin auf der Objektförderung beharrt, ist deswegen abzulehnen.

Wenn der Gesetzgeber an einer Wohnraumförderung festhalten will, muss aus Effizienz- und Gerechtigkeitsgründen ein Systemwechsel zur Subjektförderung stattfinden. Gegenüber der Objektförderung weist sie klare Vorteile aus. Der Kontrollaufwand kann reduziert werden, indem der Unterstützungsbeitrag direkt vom Einkommen abhängig gemacht werden kann. Die Förderung landet automatisch und zielgenau bei den Haushalten mit geringen Einkommen. Ausserdem können die Begünstigten ihren Wohnort komplett frei wählen und müssen nicht dorthin ziehen, wo es vergünstigten Wohnraum gibt. Ein weiterer grosser Vorteil der Direktunterstützung liegt darin, dass Begünstigte nach einem sozialen Aufstieg ihre Wohnung nicht verlassen müssen. Sie können bleiben, weil sie sich mit höherem Einkommen auch die Marktmiete leisten können, wohingegen sie eine subventionierte Wohnung wegen zu hohem Einkommen verlassen müssten. Nicht zuletzt ist auch der Markteingriff unter dem Subjektförderungsansatz weniger einschneidend. Verzerrungen durch staatlich unterstützte Wohnungen sind ausgeschlossen und das Angebot wird bedarfsgerecht zum Ort der höchsten Nachfrage gelenkt. Auf Basis dieser Argumente befürwortet economiesuisse eine Überarbeitung der Abschnitte 2 und 4 des WFG, welche anstelle der Objektförderung auf dem Subjektförderungsansatz beruht.

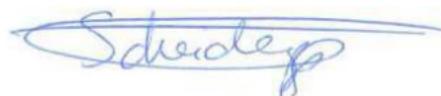
Falls trotz dieser Argumente an den vorgeschlagenen Änderungen festgehalten wird, sind bezüglich der Kostenmiete Präzisierungen notwendig. Sie verzerrt nämlich die Anreize für effizientes Bauen. Wenn die Kostenmiete eingehalten werden muss, dürfen der Belegschaft nur direkt durch die Liegenschaft verursachte Kosten berechnet werden. Solange sich Mieter für die Wohnungen finden, sind der Höhe der Kosten keine Grenzen gesetzt. Dadurch entfällt bei dem unterstützten Gebäude der Anreiz für eine wirtschaftliche Ausführung teilweise. Das könnte zum Beispiel dazu führen, dass eine überbeuerte Heizung verbaut wird, welche wirtschaftlich nicht die beste Lösung für das Gebäude ist. Bei einer allfälligen Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen muss diesen Umständen Rechnung getragen werden. Entsprechend müssten bei der vorgesehenen Änderung in Art. 38a Abs. 2 weitere Bestimmungen definiert werden, welche garantieren, dass die Anreize für eine effiziente Ausführung auch bei den subventionierten Gebäuden greifen.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir Ihnen bestens. Für die Beantwortung allfälliger Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
economiesuisse



Prof. Dr. Rudolf Minsch  
Stv. Vorsitzender der Geschäftsleitung /  
Chefökonom



Fabian Scheidegger  
Projektmitarbeiter allgemeine  
Wirtschaftspolitik & Bildung

**Von:** [Lisibach Michèle](#)  
**An:** [\\_BWO-Recht](#)  
**Betreff:** Stellungnahme des sgv zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes  
**Datum:** Dienstag, 17. Dezember 2024 08:16:56  
**Anlagen:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[image005.png](#)

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Einladung, zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes Stellung nehmen zu dürfen und informieren Sie, dass der Schweizerische Gewerbeverband sgv auf eine Stellungnahme verzichtet.

Freundliche Grüsse

Michèle Lisibach

---

Michèle Lisibach  
Ressortleiterin  
T: 031 380 14 19  
[m.lisibach@sgv-usam.ch](mailto:m.lisibach@sgv-usam.ch)

Schweizerischer Gewerbeverband **sgv**  
Schwarztorstrasse 26  
Postfach  
3001 Bern  
[www.sgv-usam.ch](http://www.sgv-usam.ch)



[Twitter](#)



[Facebook](#)



[LinkedIn](#)



[Instagram](#)



[Youtube](#)

**Von:** [Maeder Sabine](#)  
**An:** [\\_BWO-Recht](#)  
**Betreff:** WG: Änderung des WFG: Vernehmlassungsverfahren; modification de la LOG : procedure de consultation; modifica della LPrA: procedura di consultazione  
**Datum:** Donnerstag, 5. Dezember 2024 10:12:08  
**Anlagen:** [image004.png](#)  
[image005.png](#)

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit zur eingangs erwähnten Vernehmlassung Stellung nehmen zu können.

Da diese Vorlage aufgrund der Dossieraufteilung zwischen economiesuisse und dem Schweizerischen Arbeitgeberverband von ersterem behandelt wird, verzichtet der Schweizerische Arbeitgeberverband auf eine Stellungnahme zu dieser Vernehmlassung.

Wir danken Ihnen bestens für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse  
Sabine Maeder

---

Assistentin  
SCHWEIZERISCHER ARBEITGEBERVERBAND  
Hegibachstrasse 47  
Postfach  
8032 Zürich  
Tel. +41 44 421 17 17  
Direktwahl: +41 44 421 17 42  
[maeder@arbeitgeber.ch](mailto:maeder@arbeitgeber.ch)  
<http://www.arbeitgeber.ch>





Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
Herr Bundesrat Guy Parmelin  
3003 Bern

per E-Mail: [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

18. Dezember 2024

## **Stellungnahme des HEV Schweiz**

### **Vernehmlassung 2024/68 zum Wohnraumförderungsgesetzes (WFG)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 haben Sie die Vernehmlassung 2024/68 zum Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) eröffnet.

Für die uns gebotene Möglichkeit zur Stellungnahme danken wir Ihnen bestens. Der HEV Schweiz ist mit seinen über 340'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus- und Grundeigentümer in der Schweiz. In dieser Funktion setzen wir uns konsequent für die Förderung und den Erhalt des Wohn- und Grundeigentums ein und vertreten die Interessen unserer Mitglieder auf allen Ebenen. Da unsere Mitglieder von den geplanten Verordnungsänderungen zwar nicht im Speziellen, aber als Grund- und Immobilieneigentümer mitbetroffen sind, machen wir von der uns offerierten Möglichkeit zur Stellungnahme Gebrauch.

Aus Sicht des HEV Schweiz müssen bei dieser Gesetzesänderung zwingend einige Präzisierungen und Ergänzungen angebracht werden. Der Verband begrüsst die Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die kostenbasierte Festlegung der Mietzinsen, auch für Wohnräume, die nach dem 4. Gesetzesabschnitt gefördert werden (indirekte Förderung). Auch die Klarstellung, dass das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) für die Kontrolle der Mietzinsen sämtlicher nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) geförderten Wohnräume zuständig ist, ist sinnvoll. Dabei muss aber eine doppelte Mietzinsberechnung und -kontrolle (durch BWO/WFG und nach Obligationenrecht) explizit ausgeschlossen werden.

Zudem muss klar definiert werden, wie mit Geschäftsräumen oder Wohnräumen umzugehen ist, welche die Förderkriterien nicht erfüllen, sich jedoch innerhalb von Liegenschaften mit gefördertem Wohnraum befinden, und wie diese buchhalterisch abzugrenzen sind. Es darf nicht sein, dass der Bund Luxuswohnungen und Geschäftsräume indirekt fördert und die Gewinne

bereits geförderten Organisationen überlässt. Mit einer Subjektförderung, wie sie der HEV Schweiz schon lange fordert, würde dieses Problem gar nicht erst entstehen.

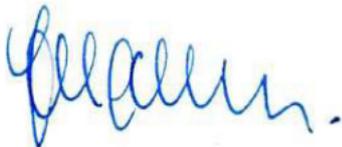
Sodann ist es sicher nicht Aufgabe des Bundes, Garagenplätze und Hobbyräume direkt oder indirekt zu subventionieren. Die Förderung muss sich strikte auf den Wohnraum beschränken, wie es die Verfassung vorgibt.

Klare Rechtsgrundlagen und verstärkte Mietzinskontrollen für geförderte Objekte sorgen für mehr Rechtssicherheit. Positiv hervorzuheben ist zudem, dass die Vorlage mehr Effizienz verspricht und keinen erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand verursacht. Entsprechend ist auf die zwei geplanten zusätzlichen Vollzeitstellen zu verzichten. Auch die Entlastung der kantonalen Schlichtungsbehörden und Gerichte durch die verstärkte Zuständigkeit des BWO bei Mietzinsanfechtungen geförderter Objekte ist ein begrüssenswerter Aspekt.

Vor diesem Hintergrund steht der HEV Schweiz der vorgeschlagenen Gesetzesänderung offen gegenüber, unter der Bedingung, dass die angesprochenen Präzisierungen und Ergänzungen noch vorgenommen werden.

Freundliche Grüsse

**Hauseigentümerverband Schweiz**



Gregor Rutz  
Präsident



Markus Meier  
Direktor



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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:

Hauseigentümerverband Schweiz (HEV)

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" 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:

Aus Sicht des HEV Schweiz müssen bei dieser Gesetzesänderung zwingend einige Präzisierungen und Ergänzungen angebracht werden. Der Verband begrüsst die Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die kostenbasierte Festlegung der Mietzinsen, auch für Wohnräume, die nach dem 4. Gesetzesabschnitt gefördert werden (indirekte Förderung). Auch die Klarstellung, dass das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) für die Kontrolle der Mietzinsen sämtlicher nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) geförderten Wohnräume zuständig ist, ist sinnvoll. Dabei muss aber eine doppelte Mietzinsberechnung und -kontrolle (durch BWO/WFG und nach Obligationenrecht) explizit ausgeschlossen werden.

Zudem muss klar definiert werden, wie mit Geschäftsräumen oder Wohnräumen umzugehen ist, welche die Förderkriterien nicht erfüllen, sich jedoch innerhalb von Liegenschaften mit gefördertem Wohnraum befinden, und wie diese buchhalterisch abzugrenzen sind. Es darf nicht sein, dass der Bund Luxuswohnungen und Geschäftsräume indirekt fördert und die Gewinne bereits geförderten Organisationen überlässt. Mit einer Subjektförderung, wie sie der HEV Schweiz schon lange fordert, würde dieses Problem gar nicht erst entstehen.

Sodann ist es sicher nicht Aufgabe des Bundes, Garagenplätze und Hobbyräume direkt oder indirekt zu subventionieren. Die Förderung muss sich strikte auf den Wohnraum beschränken, wie es die Verfassung vorgibt.

Klare Rechtsgrundlagen und verstärkte Mietzinskontrollen für geförderte Objekte sorgen für mehr Rechtssicherheit. Positiv hervorzuheben ist zudem, dass die Vorlage mehr Effizienz verspricht und keinen erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand verursacht. Entsprechend ist auf die zwei geplanten zusätzlichen Vollzeitstellen zu verzichten. Auch die Entlastung der kantonalen Schlichtungsbehörden und Gerichte durch die verstärkte Zuständigkeit des BWO bei Mietzinsanfechtungen geförderter Objekte ist ein begrüßenswerter Aspekt.

Vor diesem Hintergrund steht der HEV Schweiz der vorgeschlagenen Gesetzesänderung offen gegenüber, unter der Bedingung, dass die angesprochenen Präzisierungen und Ergänzungen noch vorgenommen 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:

Der HEV begrüsst die Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die kostenbasierte Festlegung der Mietzinsen, auch für Wohnräume, die nach dem 4. Gesetzesabschnitt gefördert werden (indirekte Förderung). Es darf aber nicht sein, dass der Bund Luxuswohnungen und Geschäftsräume indirekt fördert und die Gewinne bereits geförderten Organisationen überlässt. Mit einer Subjektförderung, wie sie der HEV Schweiz schon lange fordert, würde dieses Problem gar nicht erst entstehen. Sodann ist es sicher nicht Aufgabe des Bundes, Garagenplätze und Hobbyräume direkt oder indirekt zu subventionieren. Die Förderung muss sich strikte auf den Wohnraum beschränken, wie es die Verfassung vorgibt.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Absatz 2, Buchstabe c: den Umgang mit Geschäftsräumen oder Wohnräumen, die die Förderkriterien nicht erfüllen, sich jedoch innerhalb von Liegenschaften mit gefördertem Wohnraum befinden, und regelt deren buchhalterische Abgrenzung.

## 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 checked="" 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:

Die Klarstellung, dass das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) für die Kontrolle der Mietzinsen sämtlicher nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) geförderten Wohnräume zuständig ist, ist sinnvoll. Dabei muss aber eine doppelte Mietzinsberechnung und -kontrolle (durch BWO/WFG und nach Obligationenrecht) explizit ausgeschlossen werden.

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

Absatz 2: Die Anwendung der privatrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse ist ausgeschlossen, wenn die Wohnräume durch die öffentliche Hand gefördert und die Mietzinsen von einer Behörde kontrolliert werden. Ausnahmen gelten für...

Onorevole Signor  
Consigliere Federale  
Guy Parmelin  
3000 B e r n

via mail: [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

Lugano, 17 dicembre 2024

## Procedura di consultazione: Modifica della Legge sulla promozione dell'alloggio

Onorevole Signor Consigliere Federale Parmelin,

Gentili Signore ed Egregi Signori,

La **Camera Ticinese dell'economia fondiaria (CATEF)** è l'associazione che da oltre 60 anni tutela gli interessi dei proprietari immobiliari ticinesi, siano essi proprietari di abitazione propria, piuttosto che di case a reddito. Stabili di proprietà di cooperative o enti pubblici – piuttosto poco presenti nel nostro Cantone, confrontato peraltro con un elevato tasso di affitto – sono in proporzione poco rappresentati nella nostra associazione, sicché l'esperienza pratica in tale ambito è piuttosto limitata.

Nel ringraziarvi per averci coinvolti nella procedura emarginata, limiteremo quindi le nostre osservazioni a degli aspetti generali, come qui di seguito:

- Condividiamo il principio dell'utilizzo parsimonioso dei mezzi finanziari elargiti dalla Confederazione e siamo d'accordo sul fatto che in questo settore molto particolare e noto solo a chi è direttamente coinvolto, il livello delle pigioni sia verificato dall'autorità che meglio conosce la materia, ossia il BWO (UFA), e non dagli uffici di conciliazione in materia locativa.
- Per coerenza condividiamo pure che alle organizzazioni di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni (beneficiari di aiuti indiretti), nella misura in cui beneficiano di aiuti analoghi a quelli elargiti ai beneficiari di diritti di superficie e ai proprietari di abitazioni a pigioni moderate come alla sezione 2 della LPrA, siano applicabili le medesime disposizioni.

- Siamo invece meno convinti del fatto che il metodo per determinare la pigione massima diventi di esclusiva competenza del Consiglio Federale, rispettivamente del BWO ad esclusione del Parlamento. E ciò a maggior ragione se si considera che anche in questa sede il calcolo non è stato presentato e forse non è ancora del tutto elaborato. Neppure ci appare chiara l'incidenza degli altri fattori che verranno considerati per adottare una decisione, in caso di mancato accordo...
- Dal rapporto emerge che il modello – rifacendosi a dati e percentuali standardizzate, servirebbe solo come base di discussione al fine di arrivare ad una transazione fra le parti in disaccordo sull'entità della pigione. In caso di mancato accordo, un'eventuale decisione necessiterebbe di ulteriori approfondimenti. Il modello permette quindi di determinare facilmente una pigione approssimativa ma non una pigione "definitiva".
- Oltre che come base di discussione per trovare un accordo fra le parti, il modello offre però anche ai committenti di costruzioni di utilità pubblica uno strumento di controllo periodico delle pigioni per valutarne l'adeguatezza. Esso non serve invece (e non deve servire) al BWO per procedere in maniera autonoma a regolari controlli delle pigioni.
- In considerazione dei diversi atti parlamentari presentati e che mirano all'introduzione di un controllo sistematico - in funzione dei costi - delle pigioni sul mercato libero, non vorremmo che questo modello venisse applicato anche alle pigioni che sottostanno invece al CO. In questa ottica, il nuovo sistema dovrà essere presentato in maniera tale da risultare inadatto per questo tipo di pigioni.
- Senza addentrarci nel merito del modello proposto, riteniamo del tutto giustificato che lo stesso preveda anche il margine per i necessari ammortamenti, gli accantonamenti e il "supplemento rischio", di per sé già contemplati all'art. 8 OPrA che purtroppo - a nostro avviso a torto – non vengono riconosciuti nell'ambito del calcolo del reddito netto.

Ringraziamo per l'attenzione che porterete alla presente e nel formularvi i migliori auguri per le imminenti festività e per l'Anno Nuovo, inviamo i sensi della nostra stima

**Il Presidente Cantonale**

**Lic. rer. pol. Gianluigi Piazzini**

*P.c.p. C. Soubano ce*

**La Segretaria Cantonale**

*Renata Galfetti*  
**Avv. Renata Galfetti**

**Par courrier et courriel**  
**Département fédéral de l'économie, de  
la formation et de la recherche (DEFR)**  
M. Guy **PARMELIN**  
Conseiller fédéral  
Palais fédéral Est  
**3003 BERNE**

Paudex, le 12 décembre 2024  
FD/DB

### **Modification de la loi sur le logement - Réponse à la consultation**

---

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous informons, dans le délai imparti, que nous n'avons pas de remarques particulières à formuler s'agissant du projet de modification de la loi sur le logement soumis à consultation.

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, du développement et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

En vous souhaitant bonne réception de cet envoi, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre très haute considération.

#### **UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER**

Le président



Philippe Nantermod

Le secrétaire



Frédéric Dovat

Casafair | Postfach | 3001 Bern

Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung  
und Forschung  
Herr Bundesrat Guy Parmelin  
Bundeshaus Ost  
3003 Bern

Bern, 1. Dezember 2024 ks

## **Stellungnahme zu den Änderungen des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Casafair Schweiz bedankt sich für die Möglichkeit, zu den Änderungen des Wohnraumförderungsgesetzes Stellung nehmen zu können.

Casafair unterstützt die Änderungen des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG, SR 842) gemäss Ihrem Vorentwurf vom 20. September 2024. Wir begrüssen ein einheitliches, einfach anwendbares Kostenmietmodell, das sowohl dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO, den Mieter\*innen im gemeinnützigen Wohnungsbau als auch den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus dient.

### **Ergänzende Bemerkungen zum Fragebogen:**

Casafair äussert sich in der Stellungnahme nicht zur konkreten Ausgestaltung des Mietzinsmodells. Wir erwarten vom BWO, dass bei der Ausarbeitung der entsprechenden Verordnung die Einwände der beiden Dachverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger berücksichtigt werden.

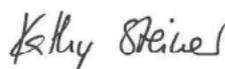
Zu klären sind noch mögliche Konfliktsituationen mit den Kantonen, welche schon jetzt eine gesetzlich verankerte Kostenmiete haben. Es ist wesentlich, dass im Kostenmietmodell des BWO auch die kantonalen Vorgaben Platz finden.

### **Grundsätzliches**

Artikel 108 der Bundesverfassung legt fest, dass der Bund auch den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, fördert. Casafair sieht darin einen verpflichtenden Auftrag für den Bund. Diese direkte Förderung wurde aufgrund finanzieller Engpässe aber schon 2003 sistiert und seither nicht wieder aufgenommen. Angesichts der aktuell sehr hohen Kaufpreise für Wohneigentum und der Verschiebung der Besitzverhältnisse weg von Privaten hin zu institutionellen Anlegern fordern wir Sie auf, diese Sistierung neu zu überprüfen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme zu dieser Vorlage.

Freundliche Grüsse



Kathy Steiner

Geschäftsleiterin Casafair Schweiz



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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:

Casafair Schweiz

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

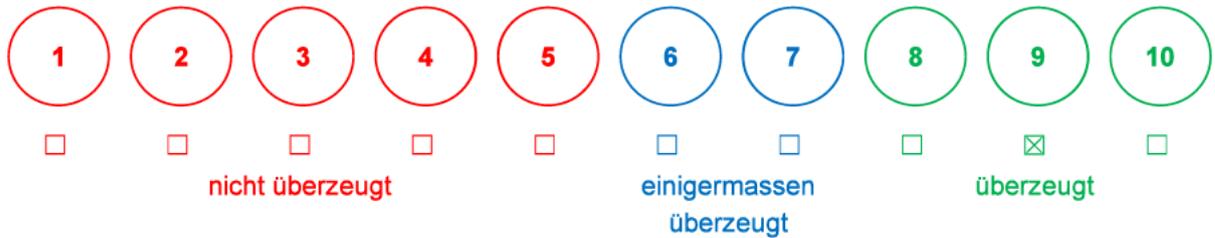
Casafair Schweiz befürwortet, dass bei vom Bund geförderten Wohnungen die Mietzinse nach den Kosten festzulegen sind und dies auch im Gesetz so verbindlich verankert wird. Die Mietzinsgestaltung mit dem neuen Kostenmietmodell gewährleistet die nötige Transparenz.  
Zu klären sind noch mögliche Konfliktsituationen mit den Kantonen, welche schon jetzt eine gesetzlich verankerte Kostenmiete haben. Es ist wesentlich, dass im Kostenmietmodell des BWO auch die kantonalen Vorgaben Platz finden.

---

## 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:

Casafair unterstützt diese Massnahme für die Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die Kostenmiete.  
Für die konkrete Ausgestaltung des Mietzinsmodells auf Verordnungsstufe erwartet Casafair aber, dass die Einwände der beiden Dachverbände berücksichtigt werden.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

--

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Casafair unterstützt die Ergänzung von Artikel 54 Absatz 1 WFG, dass das BWO auch die Mietzinse von Wohnraum kontrolliert, die nach dem 4. Gesetzesabschnitt indirekt gefördert werden. Wir erachten diese vollumfängliche Wahrnehmung der Mietzinskontrolle durch das BWO als sachgerecht und sinnvoll.

Diese Mietzinskontrolle muss möglichst einfach gehalten werden und mit wenig bürokratischem Aufwand von den Genossenschaften gemeldet werden können, z.B. mit einem jährlichen Reporting durch die Genossenschaften, was eine stichprobenweise Kontrolle ermöglicht.

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

--



**wohnbaugenossenschaften schweiz**

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**coopératives d'habitation Suisse**

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

**cooperative d'abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)  
Herr Bundesrat Guy Parmelin  
Bundeshaus Ost  
3003 Bern

17. Dezember 2024

Telefon direkt: 044 360 28 40

urs.hauser@wbg-schweiz.ch

## **Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes Vernehmlassung und Stellungnahme von Wohnbaugenossenschaften Schweiz**

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Ihrem Schreiben vom 20. September 2024 haben Sie uns eingeladen, an der Vernehmlassung zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 23. März 2003 (WFG) teilzunehmen. Dafür danken wir Ihnen bestens.

Gerne nehmen wir die Möglichkeit wahr und nehmen zum Vorentwurf sowie zu den Ausführungen im erläuternden Bericht bzw. zum Kostenmietmodell Stellung.

Vorab können wir Ihnen mitteilen, dass wir mit den vorgeschlagenen Änderungen des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG, SR 842) gemäss Ihrem Vorentwurf vom 20. September 2024 für die Vernehmlassung **einverstanden** sind. Wir begrüssen ein einheitliches, einfach anwendbares Kostenmietmodell, das sowohl dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), den Dachorganisationen und den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus als auch den Mieterinnen und Mietern im gemeinnützigen Wohnungsbau dient.

Gleichzeitig erlauben wir uns, zum Dokument **Erläuternder Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens** vom 20. September 2024 folgende Anmerkungen.

### **Generelle Rückmeldung**

1. Die vom BWO initiierte Projektgruppe, in der wir als Dachorganisationen vertreten sind, hat das Kostenmietmodell mitentwickelt. Wir möchten jedoch festhalten, dass es zu keiner Einigung in Bezug auf die Höhe und Bandbreite der Betriebskostenpauschale kam und die Regelung des Finanzierungsteils der Vorgabe durch das BWW entspricht. Hier sollte in der Projektgruppe weiter nach einer guten Branchenlösung gesucht werden.



## Anwendungsbereich

2. Im Bericht unter Punkt 1.2.2 Geltungs- / Anwendungsbereich ist festgehalten: «Das neue Kostenmietmodell soll im Bereich der **indirekten** Förderhilfe zur Geltung gelangen, und zwar bei sämtlichen dort zur Verfügung stehenden Instrumenten des Bundes (Art. 35 ff. WFG)». Somit sind damit auch die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) und die Rückbürgschaften für die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg eingeschlossen. In Art. 38 WFG, welcher dem Art 35 WFG folgt, sind die Kapitalbeteiligungen des Bundes an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erwähnt. Es ist festzuhalten, dass die Kapitalbeteiligungen im Geltungsbereich des neuen Kostenmietmodells ausgeschlossen sind. Wir empfehlen, das neue Kostenmietmodell nur auf die indirekt geförderten Objekte und nicht auf die Beteiligungen anzuwenden.
3. Wir machen zudem darauf aufmerksam, dass die Vergabekriterien für Anleihen der EGW nicht auf den Anlagekosten bzw. der Anlagekostenlimite des BWO basieren, sondern auf dem von der EGW eruierten Belehnungswert. Dieser ergibt sich aus der Kapitalisierung der jährlichen Netto-Sollmietzinsen mit einem von der EGW definierten Diskontierungssatz. Bei der Kapitalisierung der aus dem neuen Kostenmietmodell ergebende Miete kann es zu einem deutlich tieferen Belehnungswert der EGW kommen, wodurch der Bauträger eine tiefere Quote erhält und dadurch die Refinanzierung nicht gewährleistet ist.
4. Zu klären sind auch mögliche Konfliktsituationen mit anderen Kantonen, welche schon jetzt eine gesetzlich verankerte Kostenmiete haben. Es scheint uns wichtig, dass im Kostenmietmodell des BWO auch die kantonalen Vorgaben Platz finden und festgehalten wird, dass bei Vorliegen einer kantonalen Regelung diese anzuwenden ist.

## Betriebskostenpauschale

5. Die im erläuternden Bericht definierte Betriebskostenpauschale von 2.75% - 3.50% des Gebäudeversicherungswerts basiert auf dem Bericht «Evaluation Modell Kostenmiete» von Wüest Partner AG, der vom BWO in Auftrag gegeben wurde. Wir zweifeln jedoch die Eignung dieses Berichts zur Definition der Betriebskostenpauschale für gemeinnützige Wohnbauträger aus den folgenden Gründen stark an:
  - Generell ist die Repräsentativität des im Bericht verwendeten Liegenschaften-Samples für gemeinnützige Wohnbauträger nicht gegeben.
  - Die von Wüest Partner ermittelte Betriebskostenpauschale ist deutlich tiefer als diejenige, die sich aus der Datenerhebung der Fonds de Roulement-Darlehen und der Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften ergibt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Liegenschaften der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Datenbasis von Wüest Partner untervertreten sind. Zudem unterhalten die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Gebäude in der Regel sehr gut und führen regelmässig Instandsetzungsarbeiten (Sanierungen) durch. Zusätzlich bilden sie Rückstellungen für zukünftige werterhaltende Renovationen (Erneuerungsfonds), um die Generationengerechtigkeit sicherstellen und hohe Mietzinsaufschläge nach Instandsetzungen zu verhindern. Dies alles führt zu höheren Betriebskosten.
  - Betriebswirtschaftlich sollte eine Liegenschaft konstant mit jährlich mind. 1% des Anlagewertes (entspricht einer Lebensdauer von 100 Jahren) abgeschrieben werden, damit nach zwei Erneuerungszyklen auch ein Ersatzbau möglich wird. Wüest Partner rechnet jedoch mit deutlich weniger Abschreibungskosten, was zu einer tieferen Betriebskostenpauschale führt. Die Art und Weise, wie Wüest Partner die Abschreibungen berücksichtigt, wird von keinem gemeinnützigen Wohnbauträger in der Praxis angewendet.
  - Ebenfalls nicht im Bericht berücksichtigt sind die unterschiedlichen Nebenkostenregelungen in der Schweiz, die teilweise auf unterschiedlichen Vorgaben von kantonalen oder städtischen Wohnbauförderungsverordnungen beruhen. So werden z. B. in der Romandie oder in Zürich nur die Kosten für Warmwasser und Heizung sowie für den Allgemiestrom in den Nebenkosten abgerechnet. Die restlichen Nebenkosten (Hauswartung, Umgebungspflege, Abgaben und



Gebühren sowie Unterhaltsverträge etc.) sind in der Nettomiete inbegriffen. Folglich muss in diesem Fall die Betriebskostenpauschale höher angesetzt werden.

- In einer Betriebskostenpauschale von 2,75% - 3,50% ist unseres Erachtens ein Zuschlag für Vermietungs- und Refinanzierungsrisiken nicht berücksichtigt. Dies insbesondere, wenn im Kostenmietmodell bei den Fremdkapitalzinsen nur die tatsächlichen Kosten berücksichtigt werden dürfen (siehe Erläuterungen im Abschnitt Finanzierungskosten).
- Aus all diesen Gründen ist die Betriebskostenpauschale bei erfolgten betriebswirtschaftlich notwendigen linearen Abschreibungen und Rückstellungen inkl. Risikozuschlag und mit einer mietrechtlichen Nebenkostenabrechnung auf max. 3,75% zu erhöhen.

### Finanzierungskosten

6. Die von Wüest Partner angenommenen Finanzierungskosten sind zu hoch, was die Aussagen der Studie bezüglich der Marktkonformität relativiert. Es kann somit angenommen werden, dass die Differenz zu den Marktmieten auch mit einer etwas höheren Quote grösser bleibt.
7. Das neue Kostenmietmodell führt bei der Berechnung der Finanzierungskosten zu einer Ungleichbehandlung der gemeinnützigen Wohnbauträger in Bezug auf die Führung eines Erneuerungsfonds im Fremdkapital im Gegensatz zur Verbuchung der Rückstellungen im Eigenkapital. In diesem Sinne braucht es eine genaue Erläuterung, wie je nach gewählter Art die Rückstellungen bzw. der Erneuerungsfonds **verzinst** werden dürfen. Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass die Verzinsung der Rückstellungen nichts mit der Bildung dieser Rückstellungen in der Betriebskostenpauschale zu tun hat.

Wir schlagen den folgenden Wortlaut vor:

- Wenn ein Erneuerungsfonds gespiesen wird bzw. Rückstellungen buchhalterisch im Fremdkapital geführt werden, so können diese mit dem Referenzzinssatz verzinst werden.
- Wenn die Rückstellungen im Eigenkapital gebildet werden, so sind sie Teil des Eigenkapitals, das zum Referenzzinssatz verzinst wird. Andernfalls können die Eigenkapitalzinsen basierend auf dem Anteilkapital multipliziert mit dem Referenzzinssatz plus 1,50% Prozent berechnet werden.

Somit spielt es keine Rolle, wie die Rückstellungen / Erneuerungsfonds verbucht werden.

8. Die vom BWO angestrebte Finanzierungslösung ist vom veröffentlichten Referenzzins – der auch mietrechtlich relevant ist – entkoppelt, was schwer verständlich ist. Wenn nun bei den Fremdkapitalzinsen nur die tatsächlichen Kosten berücksichtigt werden dürfen, müsste bei einer Refinanzierung, die zu einer anderen effektiven Zinslast führt, die Kostenmiete angepasst werden. Das ist z.B. bei einer Saron-Finanzierung, bei der alle drei Monate ein auf dem Kapitalmarkt basierender Zinssatz festgelegt wird, schlichtweg nicht möglich. Ausserdem kann eine Refinanzierung nach Ablauf einer langfristigen Festhypothek oder EGW-Quote zu einer hohen Differenz zu den tatsächlichen Fremdkapitalkosten führen. Bei höheren Finanzierungskosten würde das zu hohen einmaligen Mietzinsveränderungen führen, die für die Mieterinnen und Mieter ausserhalb der Veränderungen des Referenzzinssatzes nicht verständlich wären. Zudem können die Mieten aufgrund der rechtlichen Fristen erst mit einer Verzögerung angepasst werden, was zu ungedeckten Kosten beim Bauträger führt. Diesem Umstand könnte wie folgt Rechnung getragen werden:
- Mit einem Zuschlag von z.B. 0,25% auf dem Gebäudeversicherungswert (siehe auch unter Betriebskostenpauschale).
  - Mit einer definierten Reserve auf den effektiven Zinskosten.



Wir möchten Sie bitten, unsere Ausführungen bei der Erstellung der Botschaft an das Parlament zu berücksichtigen. Insbesondere:

- Auch auf die Resultate der internen Analyse der Genossenschaften mit FdR-Förderung sowie auf die Branchenstatistik Zürich hinzuweisen, welche von der Wüest Partner-Studie abweichen.
- Die Bandbreite der Betriebskostenpauschale auf **3.75%** zu erhöhen, oder die Berechnung der Finanzierungskosten nicht auf den tatsächlichen Kosten abzustellen, sondern die Finanzierungskosten basierend auf den Anlagekosten und dem Referenzzinssatz zu ermitteln.
- Auf die Differenzen der Handhabung von Rückstellungen und Wertberichtigungen zur Studie Wüest Partner hinzuweisen.

Alternativ könnte in der Botschaft auf die detaillierte Darstellung des neuen Kostenmietmodells verzichtet werden.

Für allfällige Fragen und eine weitere Zusammenarbeit für die definitive Entwicklung des Kostenmietmodells zusammen mit der Projektgruppe stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Wohnbaugenossenschaften Schweiz  
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Eva Herzog  
Präsidentin

Urs Hauser  
Direktor

**Beilage:**  
- Fragebogen



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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:

wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	nicht überzeugt				einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

Wir begrüßen ein einheitliches, einfach anwendbares Kostenmietmodell, das sowohl dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), den Dachverbänden und den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus als auch den Mieterinnen und Mietern im gemeinnützigen Wohnungsbau dient. Mit dem Kostenmietmodell steht dem BWO ein Modell zur Verfügung, das bei Mietzinsanfechtungen im Einigungsverfahren angewendet wird.

Uns stellt sich aber die Frage, welches Modell / Berechnungsgrundlage das BWO anwenden muss, falls es zu keiner Einigung kommt und das BWO als Schlichtungsstelle mittels einer Verfügung über den Sachverhalt entscheidet. Müssen dann von der Vermieterseite die tatsächlichen Kosten gemäss Art. 8 WFV nachgewiesen werden? Falls ja, würde dies die Wirkung des neuen Kostenmietmodells schwächen. Es wäre sogar kontraproduktiv. Dies deshalb, weil der Vermieter zuerst die Mieten nach dem neuen Kostenmietmodell des BWO festlegt, aber wenn die Mieterschaft den Mietzins anfechtet und eine Einigung nicht zustande kommt, dann der Mietzins doch nach Art. 8 WFG nachgewiesen werden muss. Dies schränkt die Verlässlichkeit des neuen Mietzinsmodells ein.

Zu klären ist auch die Kompetenzausscheidung bei möglichen Konfliktsituationen mit anderen Kantonen, welche schon jetzt eine gesetzlich verankerte Kostenmiete haben. Es scheint uns wichtig, dass im Kostenmietmodell des BWO auch die kantonalen Vorgaben Platz finden.

In unserem Schreiben gehen wir separat auf die Punkte des neuen Kostenmietmodells ein.

---

## 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?

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

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Wo werden die Liegenschaftskosten definiert? Wenn das Art. 8, Abs. 1 WFV ist, so müsste in diesem Artikel lettera c. Amortisationen mit « / Abschreibungen» ergänzt werden. In Art. 8 wird aber auch die Risikoprämie erwähnt, die im neuen Kostenmietmodell nicht erwähnt ist.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Es sollen explizit die Art. der Instrumente erwähnt werden, für welche die Kontrolle gilt, d.h. Art. 35, Art. 36 und Art. 37.

Die Entscheidungskompetenz soll erwähnt werden, wenn eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus neben der indirekten Bundeshilfe auch direkt oder indirekte KANTONALE Hilfe für die Liegenschaft erhält.

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

Art. 54 Abs. 1

1 Während der Dauer der Bundeshilfe kontrolliert das Bundesamt die Mietzinse in den nach dem 2. und 4. Abschnitt INDIREKT geförderten Wohnräumen.

2 Bei einer gleichzeitigen Förderung der Wohnräume durch den Bund und Kanton, gehen die kantonalen Gesetze vor.

WOHNEN SCHWEIZ | Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern

Per E-Mail an: [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

Hallwylstrasse 4

3003 Bern

Luzern, 16. Dezember 2024

## **Stellungnahme zur geplanten Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes WFG**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur anvisierten Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG). WOHNEN SCHWEIZ ist die Dachorganisation zur Förderung des preisgünstigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Sie unterstützt die gemeinnützigen Wohnbauträger mit fachlicher Kompetenz und vertritt auf Basis einer bürgerlich-liberalen Grundeinstellung deren Interessen gegenüber der Öffentlichkeit, dem Staat und der Wirtschaft. Aktuell sind über 400 gemeinnützige Bauträger, die rund 50'000 Wohnungen besitzen, der Dachorganisation WOHNEN SCHWEIZ angeschlossen. WOHNEN SCHWEIZ nimmt zur anvisierten Änderung wie folgt Stellung:

### **Allgemeine Bemerkungen**

**WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften begrüsst die Vorlage, welche die Grundlagen sowohl für ein zukünftiges Modell einer kostenbasierten Festlegung von Mietzinsen bei Wohnräumen, welche nach dem 4. Abschnitt des Wohnraumförderungsgesetzes WFG vom Bund gefördert werden, wie auch für eine Mietzinskontrolle des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO für die so geförderten Wohnungen schafft.**

Mit dem geplanten Modell wird eine vereinfachte Regelung der Kostenmiete auf Gesetzesebene angestrebt. Auch die durch die Gesetzesanpassung geschaffene Klarheit in der Kompetenzdelegation an das Bundesamt für Wohnungswesen BWO bei der Mietzinskontrolle für indirekt geförderte Wohnräume ist zu begrüßen. 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.

**Exkurs zum geplanten Kostenmietmodell:**

Die Bestandteile des geplanten Kostenmietmodells werden auf Seite 5 des erläuternden Berichts zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens vorgestellt. Unseres Erachtens wäre es sinnvoll gewesen, dieses Modell zuerst in der Arbeitsgruppe zu verabschieden, bevor es veröffentlicht wird. Im Wissen darum, dass dieses Modell einer kostenbasierten Mietzinsfestlegung Gegenstand eines separaten und später stattfindenden Vernehmlassungsverfahrens bildet, sehen wir es nun aber als angezeigt, bei dieser Gelegenheit trotzdem kurz auf einzelne Punkte des Modells summarisch einzugehen. Auch wird auf Seite 5 des erläuternden Berichts auf die Studie der Wüest Partner AG vom Januar 2024 verwiesen. Die Aussagekraft der darin enthaltenen Aussagen werfen unserer Ansicht gewisse Fragen auf und sind aufgrund der verwendeten Datenbasis und der angewendeten Methodik nicht ohne weiteres auf die gemeinnützigen Wohnbauträger anwendbar.

**Finanzierungskosten:**

Bei den Finanzierungskosten wäre es unseres Erachtens zielführender, dass neben den tatsächlichen Fremdkapitalzinsen, wie im vorliegenden Modell vorgesehen, eine Verzinsung des gesamten risikotragenden Eigenkapitals zuzüglich allfällig ausgewiesener Rückstellungen zum Referenzzinssatz mit einem Zuschlag von maximal 1.50% als Kosten angerechnet werden können. Diese Berechnungsmethode würde die Bauträger auch dazu animieren, ausreichende Rückstellungen für die Weiterentwicklung des Portfolios zu öffnen.

**Betriebskostenpauschale:**

Die aktuell vorgesehene Quote für die Betriebskosten von 2.75 bis 3.50% vom Gebäudeversicherungswert erachten wir als zu tief. Diese Quote müsste unseres Erachtens um mindestens ein Viertelprozent, also auf 3.00 bis 3.75% nach oben angehoben werden. Dies bei einer grundsätzlichen Annahme eines Grundwertes von 3.50%. Ferner sollte das BWO diese Quote in einem regelmässigen zeitlichen Abstand auf Marktveränderungen überprüfen und bei Bedarf anpassen. Diese Berechnungsgrundlage entspricht unseres Erachtens eher den tatsächlichen Kosten, welche den gemeinnützigen Wohnbauträgern unter diesem Titel entstehen.

Zu den einzelnen Massnahmen nehmen wir im beiliegenden Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage im Detail Stellung.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**WOHNEN SCHWEIZ -  
Verband der Baugenossenschaften**



Daniel Burri  
Präsident



Adrian Achermann  
Geschäftsführer



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

### 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

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 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 vorbehältlich 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.

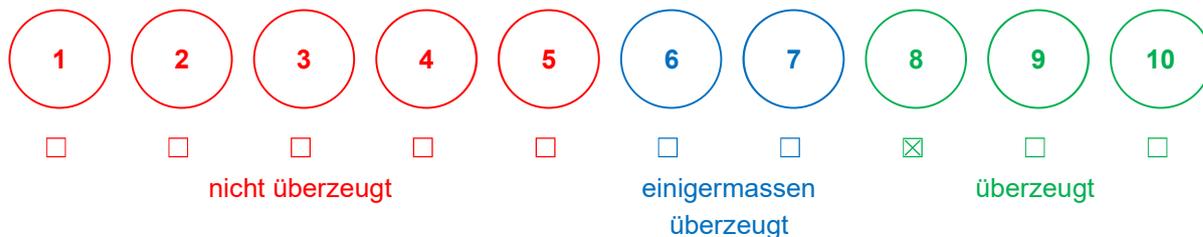
Was unseres Erachtens nach wie vor nicht klar definiert wurde, ist die Kompetenzausscheidung zwischen den BWO und den bei kantonalen Förderungen zuständigen kantonalen Stellen für die Mietzinsüberprüfung. Wenn nun eine Gesetzesanpassung umgesetzt wird, wäre unseres Erachtens zielführend, diese Kompetenzausscheidung 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:

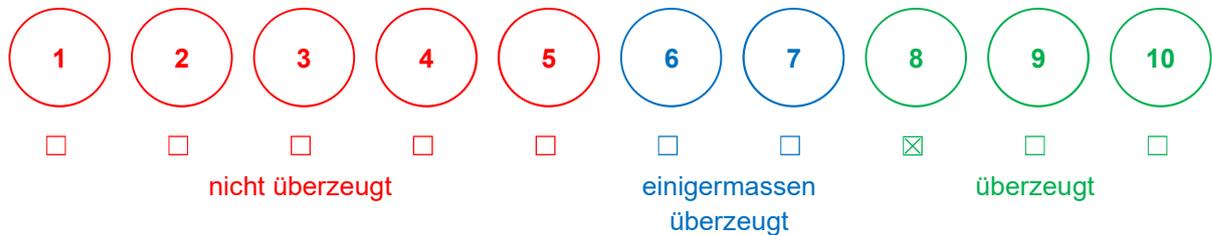
Abs. 2 lit. a.

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?



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 Kompetenzausweitung 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 kantonale Instanzen vor.



**cooperative d'abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica  
sezione **svizzera italiana**

Spettabile  
Ufficio federale dell'economia,  
della formazione e della ricerca DEFR  
c.a. Consigliere federale Guy Parmelin  
Bundeshaus Ost  
CH-3003 Bern

recht@bwo.admin.ch

18 dicembre 2024 / MBvA Telefono +41 (0) 79 461 93 10

info@cassi.ch

**Oggetto: Modifica della legge sulla promozione dell'alloggio  
Consultazione e posizione di CASSI  
(Cooperative d'abitazione Svizzera - Sezione Svizzera italiana)**

Egregio Consigliere federale,

La ringraziamo per averci dato la possibilità di partecipare, come indicato nella sua lettera del 20 settembre 2024, alla consultazione sulla modifica della legge sulla promozione dell'alloggio del 23 marzo 2003 (LPrA).

Informiamo fin d'ora che siamo d'accordo con le modifiche proposte alla Legge federale sulla promozione sulla promozione dell'alloggio a pigioni e prezzi moderati (LPrA, RS 842) secondo il vostro progetto preliminare del 20 settembre 2024 in consultazione.

Siamo favorevoli a un modello di pigione commisurata ai costi che sia standardizzato, facile da usare, che serva all'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), alle associazioni mantello, alle organizzazioni di committenti di immobili residenziali di utilità pubblica e anche agli inquilini degli alloggi senza scopo di lucro.

Note e osservazioni generali inerenti alla consultazione sono spiegate in dettaglio nella risposta che ricevete dalla Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. L'organizzazione mantello sarà a disposizione per rispondere alle vostre domande e per collaborare con il gruppo di lavoro allo sviluppo definitivo del modello di pigione commisurata ai costi.

Restiamo fiduciosi del positivo esito della consultazione ed approfittiamo di questa occasione per salutare cordialmente e fare i migliori auguri per sereni giorni festivi e per uno splendido 2025

Per il comitato CASSI

Monique Bosco-von Allmen

In allegato: Questionario in formato word e in formato PDF



---

## Questionario sull'avamprogetto posto in consultazione

Modifica della legge del 21 marzo 2003<sup>1</sup> sulla promozione dell'alloggio (LPrA)

---

**Il presente parere è stato presentato da:**

- Cantone
- Partito politico rappresentato nell'Assemblea federale
- Associazione mantello nazionale dei Comuni, delle Città e delle regioni di montagna
- Associazione mantello nazionale dell'economia
- Altra organizzazione interessata
- Organizzazione / persona privata non interpellata ufficialmente

**Mittente:**

CASSI – Cooperative d'abitazione Svizzera – Sezione Svizzera italiana

---

<sup>1</sup> Legge federale del 21 marzo 2003 che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati (RS 842)



---

## Informazioni generali sul questionario

---

### A. Presentazione del parere

Vi invitiamo a inviare il questionario compilato in forma elettronica come **documento Word e PDF** entro il **20 dicembre 2024** all'indirizzo e-mail: [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch). La nostra valutazione sarà in tal modo facilitata e potremo assicurare un accesso senza barriere ai documenti pubblicati. I pareri saranno pubblicati in formato PDF.

### B. Le scale contenute nel presente questionario

Il questionario presenta in vari punti una scala da 1 a 10, nella quale il numero 1 corrisponde alla valutazione peggiore e il numero 10 a quella migliore. Vi preghiamo di **selezionare sempre un solo numero della scala**. Per garantire una migliore comparabilità dei risultati, la scala è inoltre strutturata nel modo seguente:

- **Rosso** = numeri da 1 a 5 = le misure non sono convincenti
- **Blu** = numeri 6 e 7 = le misure sono abbastanza convincenti
- **Verde** = numeri da 8 a 10 = le misure sono convincenti

### C. Panoramica della procedura di consultazione

In collaborazione con le due organizzazioni mantello di operatori che svolgono un'attività di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni, l'Ufficio federale delle abitazioni ha sviluppato un modello semplificato di pigione commisurata ai costi. In futuro questo modello dovrà essere applicato agli alloggi dei committenti della costruzione di utilità pubblica che hanno ricevuto aiuti federali indiretti (art. 34 segg. LPrA). Per ottimizzare le disposizioni della Confederazione in materia di promozione, il Consiglio federale intende sancire sul piano giuridico due misure specifiche:

- **Prima misura: pigione commisurata ai costi**  
Creazione di una base giuridica chiara per fissare in base ai costi le pigioni degli alloggi che beneficiano di aiuti indiretti secondo la sezione 4 della legge (nuovo art. 38a LPrA).
- **Seconda misura: controllo delle pigioni da parte dello Stato**  
Creazione di una base giuridica chiara per il controllo da parte dello Stato delle pigioni degli alloggi che beneficiano di aiuti indiretti secondo la sezione 4 della legge (modifica dell'art. 54 cpv. 1 LPrA).

---

## Intero avamprogetto

---

Quanto ritenete convincente l'intero avamprogetto, con entrambe le misure?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
non convincente					abbastanza convincente		convincente		

Altre osservazioni (generali) sull'intero avamprogetto:

Siamo favorevoli a un modello di pigione commisurata ai costi che sia standardizzato, facile da usare, che serva all'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), alle associazioni mantello, alle organizzazioni di committenti di immobili residenziali di utilità pubblica e anche agli inquilini degli alloggi senza scopo di lucro.

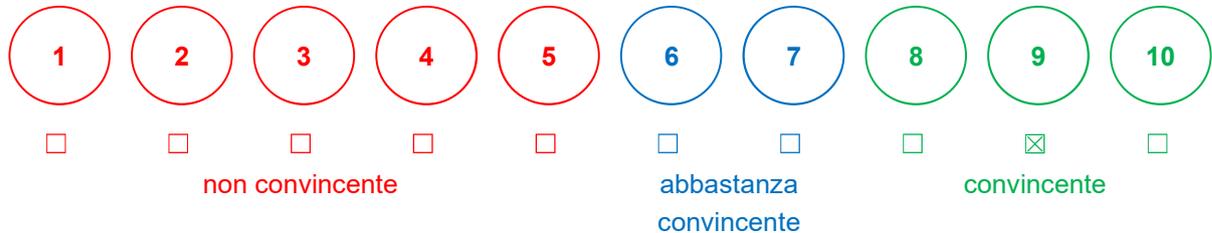
Con il modello di pigione commisurata ai costi, l'UFAB ha a disposizione un modello da utilizzare in caso di controversie sull'affitto nelle procedure di conciliazione. Tuttavia, si pone la questione di quale modello/base di calcolo debba utilizzare l'UFAB nel caso non si raggiunga un accordo e quindi l'UFAB, in qualità di organo arbitrale, decida sui fatti.

---

## Prima misura: pigione commisurata ai costi (art. 38a LPrA)

---

Quanto ritenete convincente la prima misura, ovvero la creazione di una base giuridica chiara per fissare in base ai costi le pigioni degli alloggi che beneficiano di aiuti federali indiretti?



Osservazioni specifiche sulla prima misura:

Tra i costi immobiliari, è importante definire in maniera chiara la questione dell'ammortamento (vedere art. 8, comma 1 OPrA, lettera c ) e anche considerare i premi-rischi.

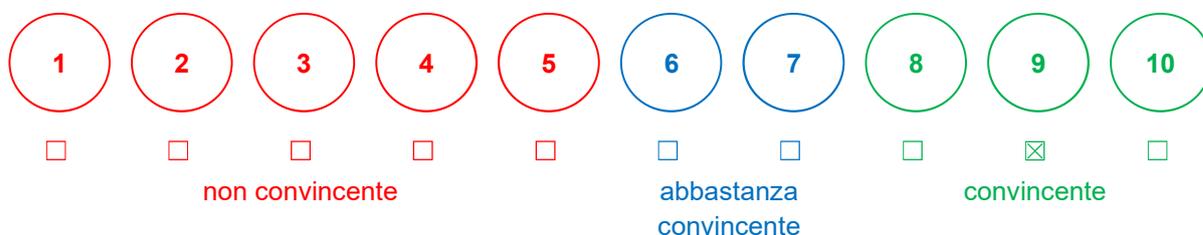
Proposte di modifica al tenore del nuovo articolo 38a della legge sulla promozione dell'alloggio:

Cliccare qui per inserire il testo.

## Seconda misura: controllo delle pigioni (art. 54 cpv. 1 LPrA)

---

Quanto ritenete convincente la seconda misura, ovvero la creazione di una base giuridica chiara per il controllo da parte dello Stato delle pigioni degli alloggi che beneficiano di aiuti federali indiretti?



Osservazioni specifiche sulla seconda misura:

I tipi di strumenti a cui si applica il controllo devono essere esplicitamente menzionati, ossia l'art. 35, l'art. 36 e l'art. 37.

L'autorità decisionale deve essere indicata se un'organizzazione degli alloggi di utilità pubblica riceve, oltre agli aiuti federali indiretti, anche aiuti cantonali diretti o indiretti per l'immobile.

Proposte di modifica al tenore dell'articolo 54 capoverso 1 della legge sulla promozione dell'alloggio:

Cliccare qui per inserire il testo.

Berne, 20. Dezember 2024

## Vernehmlassung

### Änderung des Wohnraumförderungsgesetz (WFG)

Sehr geehrter Herr Bundesrat,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

Am 20. September 2024 hat das WBF eine Vernehmlassung zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) gestartet. Mit einer Änderung des WFG sollen klare Rechtsgrundlagen für indirekt durch den Bund geförderte Wohnräume geschaffen werden, und zwar in Bezug auf die kostenbasierte Mietzinsfestlegung wie auch auf die staatliche Mietzinskontrolle.

Die Themen Kostenmiete und Mietpreiskontrolle sind für die Mieter\*innen von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund hatte der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) zwischen August 2022 und Februar 2023 bereits an der Vernehmlassung zum ersten Entwurf des von der Projektgruppe vorgeschlagenen Modells teilgenommen.

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat dieses einfache Modell der Kostenmiete auf der Grundlage von Art. 8 der Wohnraumförderungsverordnung entwickelt. Die Anwendung des Modells ist ausschliesslich für Liegenschaften von gemeinnützigen Wohnbauträgern vorgesehen, für die Förderbeiträge des Bundes ausgerichtet werden.

Nachfolgend finden Sie einige Bemerkungen sowie einen konkreten Antrag.

#### Grundsätzliche Bemerkungen

##### Art. 54 Abs.1

1. Die Übernahme der Mietzinskontrolle durch das BWO erscheint sachgerecht und sinnvoll. Als Verwaltungseinheit, die mit dem Vollzug des WFG betraut ist, verfügt das BWO über das nötige Fachwissen und eine langjährige Erfahrung in diesem Bereich.

##### Art. 38a Kostenmiete

1. Das neue Modell der Kostenmiete wird auf Verordnungsstufe geregelt. Der MV betont, dass es wichtig ist, auch bei diesem Schritt die Bedürfnisse der Mieterschaft, sowie der gemeinnützigen Wohnbauträger zu berücksichtigen und die betroffenen Kreise zu konsultieren. Der Bundesrat darf keinen zu grossen Handlungsspielraum erhalten.

2. Wichtig ist, dass beim Baurecht die Anpassungsmechanismen nicht an die effektive Bodenpreisentwicklung gekoppelt wird. Dies geht deutlich aus den Empfehlungen des BWO hervor. Der Baurechtszins fliesst zu 100% in die Kostenmiete ein, deshalb ist es zielführend, Baurechtsverträge mit einer Ventilklausel auszustatten. Damit soll ein maximal zulässiger Baurechtszins definiert werden. Grundsätzlich müsste im gemeinnützigen Wohnungsbau der Baurechtszins nicht erhöht werden. Denkbar ist eine moderate Erhöhung, die sich an der Teuerung orientiert (Beispiel Stadt Zürich: Alle 5 Jahre Anpassung an 50% der Teuerung).
3. Die Berücksichtigung der tatsächlichen Kapitalkosten ist weder zielführend noch praktikabel. Gemeinnützige Wohnbauträger finanzieren sich wie alle anderen auch dynamisch. Eine Überwälzung der effektiven Finanzierungskosten würde zu ständigen Anpassungen der Mietzinsen führen, auch wenn sich die Referenzzinsen nicht geändert haben. Dies wäre beispielsweise bei der Finanzierung von Saron-Hypotheken der Fall oder bei Refinanzierungen durch Ablösung einer langfristigen Hypothek, was zu hohen unerwünschten Mietpreissprüngen führen würde. Es macht deshalb keinen Sinn die Kapitalkosten von den Referenzzinsen zu entkoppeln.
4. der Wechsel zu auf dem Gebäudeversicherungswert basierenden Pauschalen von 2.75 bis 3,5% hat nichts mehr mit einer Kostenmiete zu tun hat, wenn der Bezugspunkt der Pauschalen auf regional abgestuften Medianmieten basieren (Sensitivitätsanalysen von Wüest und Partner). Hier wird mit Vergleichsmieten legiferiert, und nicht mit Kosten.
5. Die Betriebskostenpauschale ist so festzusetzen, dass Abschreibungen und Einlagen in Erneuerungsfonds ermöglicht werden. Für Einlagen in den Erneuerungsfonds und Abschreibung soll kein Deckel gesetzt werden. Wichtig ist, dass eine Mindesteinlage in den Erneuerungsfonds (zB 10% ab dem 11 Jahr ab Erstellung) festgelegt werden.
6. Bei der Betriebskostenpauschale sind unterschiedlich kantonale Regelungen bei der Festlegung der Nebenkosten zu berücksichtigen. Wenn Betriebskosten (also mehr als Energiekosten und Hauswartung) in die Nebenkosten aufgenommen werden, ist die Betriebskostenpauschale zu reduzieren.
7. Der Verzicht des Modells auf Definition von Rückstellungen (Erneuerungsfonds und Amortisation) ein gravierender Mangel des vorgeschlagenen Modells ist.
8. Pauschalen von 3,5 Prozent nur in Sonderfällen zugelassen werden dürfen (wenn die Finanzen des Bauträgers bzw die Finanzierung einzelner Liegenschaften nicht mehr im Lot sind).
9. Das Verhältnis von kantonalen gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisfestlegung und den neuen Regeln beim Bund sind zu klären.

## **Antrag**

Das Mietpreismodell bedarf offensichtlich noch weiteren Klärungen. Es ist weiterzuentwickeln unter Einbezug der Interessen der Mietenden und der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Der Mieterinnen- und Mieterverband steht für Rückfragen sehr gerne zur Verfügung, um diese Argumentation zu ergänzen oder zu präzisieren.

Mit freundlichen Grüssen

**Mieterinnen- und Mieterverbands (MV)**

## Kontakte

- **Walter Angst**, Vorstandsmitglied MVS, Co-Geschäftsleiter Mieterverband Zürich,  
Tel.: 079 288 5692, E-Mail: [w.angst@mvzh.ch](mailto:w.angst@mvzh.ch)
- **Jacqueline Badran**, Vorstandsmitglied MVS, Nationalrätin SP/ZH,  
Tel.: 076 324 68 67, E-Mail: [jacqueline@badran.ch](mailto:jacqueline@badran.ch)
- **Christian Dandrès**, Vorstandsmitglied und Co-Leiter Arbeitsgruppe Mietrecht MVS,  
Rechtsberater MV Genf, Tel.: 079 738 23 66, E-Mail : [christian.dandres@asloca.ch](mailto:christian.dandres@asloca.ch)
- **Larissa Steiner**, Co-Leiterin Arbeitsgruppe Mietrecht MVS, Leiterin Rechtsberatung MV Zürich,  
Tel.: 079 937 82 35, E-Mail: [l.steiner@mvzh.ch](mailto:l.steiner@mvzh.ch)



---

## Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

### Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003<sup>1</sup>

---

#### 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:

Mieterinnen-und Mieterverband Schweiz MVS

#### Kontakten

- **Walter Angst**, Vorstandsmitglied MVS, Co-Geschäftsleiter Mieterverband Zürich,  
Tel.: 079 288 5692, E-Mail: [w.angst@mvzh.ch](mailto:w.angst@mvzh.ch)
- **Jacqueline Badran**, Vorstandsmitglied MVS, Nationalrätin SP/ZH,  
Tel.: 076 324 68 67, E-Mail: [jacqueline@badran.ch](mailto:jacqueline@badran.ch)
- **Christian Dandres**, Vorstandsmitglied und Co-Leiter Arbeitsgruppe Mietrecht MVS, Rechtsberater MV  
Genf, Tel.: 079 738 23 66, E-Mail : [christian.dandres@asloca.ch](mailto:christian.dandres@asloca.ch)
- **Larissa Steiner**, Co-Leiterin Arbeitsgruppe Mietrecht MVS, Leiterin Rechtsberatung MV Zürich, Tel.:  
079 937 82 35, E-Mail: [l.steiner@mvzh.ch](mailto:l.steiner@mvzh.ch)

---

<sup>1</sup> 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](mailto: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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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:

Am 20. September 2024 hat das WBF eine Vernehmlassung zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) gestartet. Mit einer Änderung des WFG sollen klare Rechtsgrundlagen für indirekt durch den Bund geförderte Wohnräume geschaffen werden, und zwar in Bezug auf die kostenbasierte Mietzinsfestlegung wie auch auf die staatliche Mietzinskontrolle.

Die Themen Kostenmiete und Mietpreiskontrolle sind für die Mieter\*innen von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund hatte der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) zwischen August 2022 und Februar 2023 bereits an der Vernehmlassung zum ersten Entwurf des von der Projektgruppe vorgeschlagenen Modells teilgenommen.

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat dieses einfache Modell der Kostenmiete auf der Grundlage von Art. 8 der Wohnraumförderungsverordnung entwickelt. Die Anwendung des Modells ist ausschliesslich für Liegenschaften von gemeinnützigen Wohnbauträgern vorgesehen, für die Förderbeiträge des Bundes ausgerichtet werden.

Das neue Modell der Kostenmiete wird auf Verordnungsstufe geregelt. Der MV betont, dass es wichtig ist, auch bei diesem Schritt die Bedürfnisse der Mieterschaft, sowie der gemeinnützigen Wohnbauträger zu berücksichtigen und die betroffenen Kreise zu konsultieren. Der Bundesrat darf keinen zu grossen Handlungsspielraum erhalten.

Das Mietpreismodell bedarf offensichtlich noch weiteren Klärungen. Es ist weiterzuentwickeln unter Einbezug der Interessen der Mietenden und der gemeinnützigen Wohnbauträger.

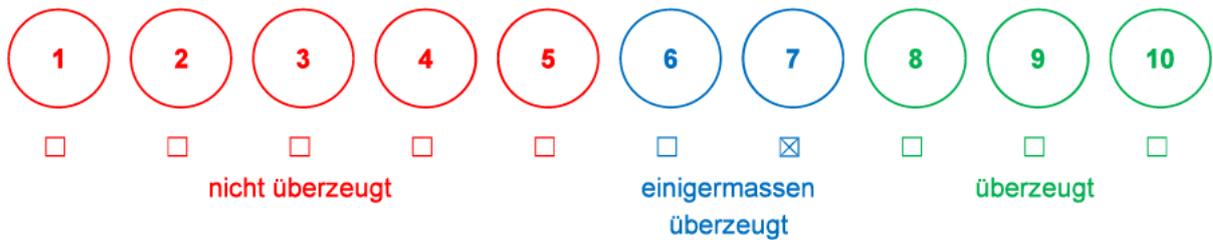
In unserem Schreiben gehen wir separat auf die Punkte des neuen Kostenmietmodells ein.

---

## 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:

-

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

-

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die Übernahme der Mietzinskontrolle durch das BWO erscheint sachgerecht und sinnvoll. Als Verwaltungseinheit, die mit dem Vollzug des WFG betraut ist, verfügt das BWO über das nötige Fachwissen und eine langjährige Erfahrung in diesem Bereich.

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

-
---

**Per E-Mail**  
[recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
Hallwylstr. 4  
3003 Bern

Neuenburg, 19. Dezember 2024

### **Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Einladung zur Vernehmlassung in rubrizierter Angelegenheit. Das zur Diskussion stehende Vorhaben beinhaltet keine Aspekte, welche im Lichte der statutarischen Aufgaben der Schweizerischen Vereinigung der Richterinnen und Richter (SVR-ASM) nach einer besonderen Stellungnahme unsererseits verlangen würden. Entsprechend verzichten wir auf eine Vernehmlassung.

Mit freundlichen Grüssen



Marie-Pierre de Montmollin  
Präsidentin SVR-ASM

**Bundesrat**

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,  
Bildung und Forschung  
Kommunikationsdienst GS-WBF

**Utilita Management GmbH**

Laupenstrasse 45  
Postfach 9250  
3001 Bern  
058 255 08 51  
[icapol@utilita.ch](mailto:icapol@utilita.ch)  
[www.utilita.ch](http://www.utilita.ch)

(auf elektronischem Weg an: [info@gs-wbf.admin.ch](mailto:info@gs-wbf.admin.ch))

Berne, le 20.12.2024 /JCA

**Stellungnahme zur Vernehmlassung vom 20. September 2024 zur Revision des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) (kostenbasierte Mietzinsfestlegung, Mietzinskontrolle)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin

Die Utilita Management GmbH ist die Geschäftsführerin der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien und der Vivanta AG, einem gemeinnützigen Bauträger. Unter ihrer Verantwortung verwaltet die Utilita Management GmbH preiswerten und gemeinnützigen Wohnraum in der gesamten Schweiz im Umfang von rund 320 Mio. CHF. Sie erstellt jährlich zwischen 30 und 60 Mio. CHF günstigen, bzw. gemeinnützigen Wohnraum (durchschnittlich 17% unter Markt).

In dieser Funktion vertritt die Utilita Management GmbH verschiedene juristische Einheiten in mehreren Verbänden und Dachverbänden, darunter Wohnen Schweiz, WBG-NW-Schweiz, ASIP, KGAST und Swiss Sustainable Finance. Darüber hinaus ist sie als politisch und finanziell unabhängige Akteurin in diversen Fachgruppen und Forschungsprojekten zum gemeinnützigen Wohnbau in der Schweiz involviert. Durch diese Tätigkeit hat sie sich über die Jahre einen überregionalen, interdisziplinären Blick sowie fundierte Marktkenntnisse angeeignet.

Vor diesem Hintergrund begrüssen wir die geplante Änderung des WFG, die darauf abzielt, klarere Rechtsgrundlagen für durch den Bund indirekt geförderte Wohnräume zu schaffen. Dies betrifft insbesondere die kostenbasierte Mietzinsfestlegung sowie die staatliche Mietzinskontrolle.

Allerdings bedauern wir, dass sich die Kontrolle des Bundesrats lediglich auf die anrechenbaren Liegenschaftskosten – schwerpunktmässig auf Gebäude – sowie auf Pauschalsätze und deren Anpassungsmodalitäten beschränken soll.

## **Vorschlag**

Wir schlagen vor, Art. 38a Abs. 2 um einen Buchstaben c mit folgendem Wortlaut zu erweitern:

*2 Der Bundesrat bestimmt:*

- a. die anrechenbaren Liegenschaftskosten und Pauschalsätze;*
- b. die weiteren Modalitäten zur Anpassung der Mietzinse während der Dauer der Förderung;*
- c. den maximalen Landwertanteil an den Liegenschaftskosten.*

## **Begründung**

Wir begründen diesen Vorschlag mit der Tatsache, dass die landwertbezogenen Kosten häufig den grössten Einzelposten der Liegenschaftskosten darstellen – oft im Bereich von 20 % bis 40 %. Sie bilden somit einen zentralen Kostentreiber für die Mietzinsgestaltung.

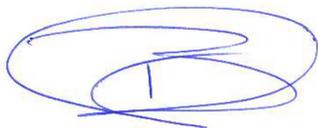
Eine effektive Mietzinskontrolle kann nicht gewährleistet werden, ohne den Landwertanteil zu regulieren – sei es in Form des Baurechtszinses oder des Kaufpreises für Land. Es zeigt sich, dass wirtschaftliche Elemente des Baurechts (wie Baurechtszinsanpassungen, unzweckmässige Landwertbestimmungen, Teuerungsanpassungen oder unzureichende Heimfallwertregelungen) oft mit dem Ziel preiswerter Mieten kollidieren, dies vor allem bei Neubauprojekten. Dasselbe gilt für den neuerwerb von Grundstücken.

Eine umfassende Kostenkontrolle sollte daher nicht nur die gebäudebezogenen, sondern auch die landwertbezogenen Kosten im Hinblick auf die Mietzinsgestaltung einbeziehen. Diese Kontrolle des Landwerts vor der Kontrolle der Gebäudekosten ist besonders sinnvoll, da die Landkosten – im Gegensatz zu Gebäudekosten wie Erstellung, Unterhalt und Verwaltung – keinen direkten Bezug zur Realwirtschaft und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen haben.

Aus diesen und weiteren Gründen beantragen wir die Erweiterung des Artikels um eine sinnvolle Regelung zur Kontrolle des Landwertanteils an den Liegenschaftskosten.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und stehen Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen



Benoît Grenon  
Leiter Finanzen



Jürg Capol  
Geschäftsleiter