Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**
Recht

Bern, 20. Juni 2025

# Änderung des Wohnraumförderungs-gesetzes (WFG)

## Bericht über das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

Aktenzeichen: BWO-571.1-2376/5/3/5

## 1 Ausgangslage

Der Bund konzentriert sich aktuell auf eine indirekte Wohnraumförderung, mit deren Hilfe Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei der Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen unterstützt werden (Art. 33 ff. WFG). Für diesen Förderbereich hat eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und den Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger initiierte Projektgruppe ein neues Kostenmietmodell entwickelt. Das primäre Ziel des Modells ist es, die bisher komplexe Berechnungsweise wie auch die staatliche Kontrolle der Mietzinse von indirekt durch den Bund geförderten Mietwohnungen zu vereinfachen.

Für die rechtskonforme Einführung des neuen Kostenmietmodells innerhalb der Bestimmungen zur indirekten Wohnraumförderung müssen zunächst die übergeordneten Gesetzesgrundlagen verbessert werden. In der Folge hat das BWO eine Vernehmlassungsvorlage erarbeitet, die auf eine Änderung des WFG abzielt und die folgenden zwei Massnahmen beinhaltet:

- **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. 38*a* 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).

Die vom Bundesrat eröffnete Vernehmlassung dauerte vom 20. September 2024 bis 20. Dezember 2024.

## 2 Vernehmlassungsverfahren und Stellungnahmen

Zur Teilnahme am Vernehmlassungsverfahren wurden die Regierungen der 26 Kantone, die Konferenz der Kantonsregierungen, 10 politische Parteien, 3 gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, 8 gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft sowie 36 weitere interessierte Organisationen eingeladen. Der Rücklauf präsentiert sich wie folgt:

| Vernehmlassungsadressaten | Angeschrieben | Eingegangen |
|---|---|---|
| Kantone | 27[1] | 24 inhaltliche Stellungnahmen |
| in der Bundesversammlung vertretene politische Parteien | 10 | 4 inhaltliche Stellungnahmen |
| gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete | 3 | 1 inhaltliche Stellungnahme |
| gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft | 8 | 1 inhaltliche Stellungnahmen |
| weitere interessierte Organisationen | 36 | 7 inhaltliche Stellungnahmen |
| nicht offiziell angeschriebene Organisationen | 0 | 1 inhaltliche Stellungnahmen |

[1] Der Kategorie «Kantone» wurde zusätzlich die Konferenz der Kantonsregierungen zugeordnet.

| | | |
|---|---|---|
| **Total** | **84** | **38 inhaltliche Stellungnahmen** |

## 3 Auswertung der Stellungnahmen

Im Rahmen der Einladung zur Vernehmlassung wurden die Adressaten gebeten, für die Stellungnahme den zur Verfügung gestellten Fragebogen zu verwenden. Nebst textlichen Bemerkungen konnten die Vernehmlassungsteilnehmenden die drei nachfolgenden Bewertungen vornehmen:

- Gesamthafte Einschätzung der Vorlage, d.h. die erste und zweite Massnahme zusammen
- Separate Einschätzung der ersten Massnahme zur Kostenmiete
- Separate Einschätzung der zweiten Massnahme zur staatlichen Mietzinskontrolle

Zur Bewertung konnte jeweils eine Skala von 1 bis 10 genutzt werden, wobei sich diese in drei Bedeutungsbereiche aufteilt. Die Zahlen 1 bis 5 bedeuten, dass der Vernehmlassungsteilnehmende nicht von der gesamten Vorlage oder der einzelnen Massnahme überzeugt ist, bei den Zahlen 6 bis 7 ist der Vernehmlassungsteilnehmende einigermassen von der gesamten Vorlage oder der einzelnen Massnahme überzeugt und bei den Zahlen 8 bis 10 ist er von der gesamten Vorlage oder der einzelnen Massnahme überzeugt. Innerhalb der Skala drückt die Zahl 1 den Wert mit der geringsten Überzeugung und die Zahl 10 den Wert mit der grössten Überzeugung aus.

Das soeben dargestellte Bewertungsraster des Fragebogens bildet die Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen in diesem Ergebnisbericht. Andersartigen Stellungnahmen, d.h. solche die nicht auf dem Fragebogen erfolgten oder mit diesem zusammenhängen, wurde das gleiche Bewertungsraster zugrunde gelegt, zumindest soweit die inhaltlichen Ausführungen eine grobe Zuteilung zuliessen (in «überzeugt», «einigermassen überzeugt» oder «nicht überzeugt»).

## 4 Gesamtergebnis

Bei den 38 Vernehmlassungsteilnehmenden, die sich inhaltlich zur Vorlage geäussert haben, präsentiert sich das Gesamtergebnis wie folgt:

**Gesamte Vorlage: Erste und zweite Massnahme** *Prozentzahlen sind gerundet*

- 23 sind überzeugt (61%)
- 9 sind einigermassen überzeugt (24%)
- 6 sind nicht überzeugt (16%)

**Erste Massnahme: Kostenmiete**

- 24 sind überzeugt (63%)
- 9 sind einigermassen überzeugt (24%)
- 5 sind nicht überzeugt (13%)

**Zweite Massnahme: Staatliche Mietzinskontrolle**

- 28 sind überzeugt (74%)
- 5 sind einigermassen überzeugt (13%)
- 5 sind nicht überzeugt (13%)

## 5 Ergebnisse im Einzelnen

### 5.1 Gesamte Vorlage

#### 5.1.1 Kantone

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage präsentiert sich die Lage bei den Kantonen wie folgt:

- 18 Kantone sind überzeugt (AG, AR, BE, BL, FR, GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SH, SO, TI, UR, VS)
- 3 Kantone sind einigermassen überzeugt (AI, BS, SG)
- 3 Kantone sind nicht überzeugt (VD, ZG, ZH)

Den **Nutzen** der Gesamtvorlage sehen die Kantone insbesondere in einer Mietzinsgestaltung, die transparent ist (AR, BE, GL, NW, UR) und vereinfacht wird (AR, BE, GL, NW, UR, VD). In diesem Zusammenhang weist der Kanton Tessin darauf hin, dass er keine besonderen Probleme bei der Umsetzung des vorgeschlagenen Kostenmietmodells sieht und dessen Anwendung bei der «Alloggi Ticino SA» zu einer ähnlichen Situation bei den Mieten führen würde.

Als weitere Nutzen empfinden verschiedene Kantone die Erleichterung und den Effizienzgewinn bei der staatlichen Kontrolle (BE, OW, SO) oder die Schaffung klarer Rechtsgrundlagen (AR, JU, SO, VD). Ähnlich auch der Kanton Basel-Stadt, der die Stossrichtung gleicher Spielregeln bei der indirekten Förderung und eine zentrale Kontrolle durch das Bundesamt für Wohnungswesen begrüsst. Der Kanton Solothurn greift zudem die Thematik der Ressourcen näher auf und empfindet es als positiv, dass die Vorlage keiner neuen finanziellen Mittel bedarf, die Verwaltung nicht weiter aufgebläht wird und es die (zivilen) Schlichtungsbehörden und Gerichte entlastet.

Die **Bedenken** der Kantone betreffen ausnahmslos die Konstellation einer gleichzeitigen Förderung durch den Bund und anderer Staatsebenen (BS, VD, ZG, ZH). So verlangt der Kanton Basel-Stadt eine Klärung, ob die Kontrolle durch das Bundesamt für Wohnungswesen eine Überprüfung des Kantons ausschliessen soll, wenn nebst der Bundesförderung auch eine kantonale Förderung besteht und der Kanton vom Bund abweichende Auflagen zur Berechnung der Kostenmiete fordert. Der Kanton Waadt verlangt vom Bund eine formelle Garantie, dass die Kantone, die im Bereich der Wohnraumförderung legiferiert haben, auch dann weiterhin ihre eigenen Gesetzesbestimmungen anwenden können, wenn nebst kantonaler (oder kommunaler) Förderung eine Bundesförderung besteht. Bei mehrfacher Förderung spricht er sich für den Vorrang des kantonalen Rechts aus. In eine vergleichbare Richtung geht die Auffassung des Kantons Zug, der fordert, dass diejenige Auslegung mit der strengeren Praxis, respektive der weitergehenden Förderung vorgehen soll. In seinem Falle wäre dies die kantonale Gesetzgebung, wobei darauf hingewiesen wird, dass es eine solche «Arbeitsteilung» zwischen Bund und Kanton bereits bei der vorgängigen Bundesgesetzgebung – dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes – gegeben hat. Weil der Kanton Zug bei seiner Berechnung der Kostenmiete auf die bundesrechtlichen Vorschriften verweist, begrüsst er es zudem, wenn der Bund in seinem Gesetz eine entsprechende Übergangsklausel für derartige Fälle aufnehmen kann. Der Kanton Zürich führt im Weiteren aus, dass die Berechnung der kostenbasierten Mietzinse durch die verschiedenen Staatsebenen zu koordinieren ist und sich Förderungen nicht aufgrund widersprechenden Kostenmodelle gegenseitig ausschliessen sollen. Für diesen Kanton wird das Kostenmietmodell des Bundes idealerweise so ausgestaltet, dass die Berechnungsmodelle der Kantone und Gemeinden darin Platz finden.

Im Übrigen verlangt der Kanton St. Gallen sinngemäss eine weitere Vernehmlassung zum Kostenmietmodell (Wohnraumförderungsverordnung) und der Kanton Waadt möchte eine Präzisierung, indem der im erläuternden Bericht mehrfach erwähnte Begriff «Gebäudeversicherungswert» (valeur d'assurance du bâtiment) durch den Begriff «Brandversicherungswert» (valeur d'assurance incendie») ersetzt wird.

### 5.1.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage präsentiert sich die Lage bei den Parteien wie folgt:

- 2 Parteien sind überzeugt (Die Mitte, FDP)
- 1 Partei ist einigermassen überzeugt (SVP)
- 1 Partei ist nicht überzeugt (SP)

Die Parteien sehen den **Nutzen** der Gesamtvorlage insbesondere in der Steigerung der Effizienz und Transparenz (Die Mitte, FDP, SVP). Die Mitte begrüsst beispielsweise, dass das Modell auf den tatsächlichen Kosten basiert und aufgrund seiner pragmatischen Orientierung von mühsamen Berechnungen befreit. Die FDP. Die Liberalen betont die flexible und anwenderfreundliche Umsetzung des Modells. Sie möchte, dass mit der Revision eine Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen wird, die die Eigenverantwortung der Bauträger nicht einschränkt und keine unnötigen Hürden errichtet. Die Schweizerische Volkspartei begrüsst die Einfachheit und Flexibilität bei der Berechnung der Kostenmiete.

**Bedenken** führt insbesondere die Sozialdemokratische Partei der Schweiz an, indem sie die Vorlage grundsätzlich für wenig durchdacht und überarbeitungswürdig hält. Sie schlägt vor, sich am erprobten Kostenmietmodell des Kanton Zürichs zu orientieren und findet es zur Erfüllung des verfassungsrechtlichen Förderauftrags entscheidend, dass die vorgeschlagenen Anpassungen des Wohnraumförderungsgesetzes zu mehr gemeinnützigem Wohnraum führen und eine Mietzinskontrolle für alle Mietverhältnisse eingeführt wird. Die Schweizerische Volkspartei spricht die Situation der gleichzeitigen Förderung durch den Bund und andere Staatsebenen an. Sie sieht diesbezüglich einen Koordinationsbedarf und möchte Überschneidungen und Friktionen mit Kantonen und Gemeinden vermeiden, die ähnliche Massnahmen eingeführt haben.

### 5.1.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage präsentiert sich die Lage bei den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete wie folgt:

- 1 Dachverband ist einigermassen überzeugt (SSV)

Zum **Nutzen** der Gesamtvorlage äussert sich der Schweizerische Städteverband insofern, als dass die Städte die Vereinfachung und Klärung des für sie wichtigen Prinzips der Kostenmiete begrüssen.

Als **Bedenken** hält dieser Verband fest, dass Städte aus Kantonen mit eigenen Wohnförderungsgesetzen und Städte mit einem eigenen Modell Klärung brauchen, wie sich die beiden, potenziell unterschiedlichen, Modelle artikulieren. Die Städte fordern, dass die kantonale Gesetzgebung stärker gewichtet wird als die nationale und, falls vorhanden, die kantonalen bzw. städtischen Modelle angewendet werden, weil diese besser auf ihre Verhältnisse zugeschnitten sind. Gleichzeitig wird gefordert, dass die kommunalen oder kantonalen Förderhilfen weiterhin mit der indirekten Förderhilfe des Bundes kombinierbar sein müssen.

Im Weiteren führt der Schweizerische Städteverband aus, dass den Städten der Einbezug gemeinnütziger Wohnbauträger in die Ausarbeitung des konkreten Modells ein Anliegen ist. Einige Städte bieten zudem an, sich selbst an der Ausarbeitung des Systems zu beteiligen.

### 5.1.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage präsentiert sich die Lage bei den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Wirtschaft wie folgt:

- 1 Dachverband ist nicht überzeugt (economiesuisse)

Als **Bedenken** zur Gesamtvorlage hält die economiesuisse fest, dass die heutige (Objekt-)Förderung ineffizient ist und das Ziel der Unterstützung von Haushalten mit geringem Einkommen verfehlt. Sie spricht sich damit für eine gesamthafte Überarbeitung des Wohnraumförderungsgesetzes aus, die auf dem Prinzip der Subjektfinanzierung aufbaut.

### 5.1.5 Weitere interessierte Organisationen

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage präsentiert sich die Lage bei den weiteren interessierten Organisationen wie folgt:

- 2 Organisationen sind überzeugt (Casafair, WOHNEN SCHWEIZ)
- 4 Organisationen sind einigermassen überzeugt (CASSI, CATEF, HEV, wbg schweiz)
- 1 Organisation ist nicht überzeugt (MVS)

Als **Nutzen** der Gesamtvorlage sehen verschiedene weitere interessierte Organisation die Ermöglichung eines einheitlichen und einfach anwendbaren Kostenmietmodells (Casafair, CASSI, wbg schweiz, WOHNEN SCHWEIZ). Ebenso betont wird die Schaffung klarer Rechtsgrundlagen für die Kostenmiete (Casafair, HEV) sowie für die staatliche Mietzinskontrolle (HEV, WOHNEN SCHWEIZ). Einzelne Organisationen empfinden es als positiv, dass aufgrund der verstärkten Zuständigkeit des Bundesamtes für Wohnungswesen die zivilen Schlichtungsbehörden und Gerichte entlastet werden (HEV, WOHNEN SCHWEIZ). WOHNEN SCHWEIZ führt hierzu aus, dass eine einheitliche Kontrolle beim Bund tendenziell auch zu verbesserten Verfahren für die Parteien führt, was bei den Bauträgern mit einer grösseren Rechtssicherheit hinsichtlich der Mietzinsfestlegung und Überprüfung einhergeht. Von einzelnen Organisationen werden zudem die Effizienz der Vorlage (HEV), die Transparenz bei der Mietzinsgestaltung (Casafair) oder die Bekräftigung des Vorrangs der Wohnraumförderbestimmungen vor dem Obligationenrecht (WOHNEN SCHWEIZ) als begrüssenswerte Aspekte dargestellt.

**Bedenken** äussern die weiteren interessierten Organisationen insbesondere zur Konstellation einer gleichzeitigen Förderung durch den Bund und anderer Staatsebenen (Casafair, wbg schweiz, WOHNEN SCHWEIZ). Casafair und wbg schweiz möchten Konfliktsituationen mit Kantonen, die eine eigene gesetzlich verankerte Kostenmiete haben, klären und empfinden es als wesentlich, dass im Kostenmietmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen auch die kantonalen Vorgaben Platz finden. WOHNEN SCHWEIZ betont, dass eine klare Definition der Kompetenzausscheidung der Rechtssicherheit zuträglich ist und einige offene Fragen und Unsicherheit in der praktischen Umsetzung klären könnte. Dieser Verband lässt es dabei offen, ob bei der Mietzinskontrolle die Instanz des Kantons oder des Bundes vorgehen soll.

Als weiteres Bedenken wird die unklare Situation bei der staatlichen Mietzinskontrolle angesprochen, soweit der Einigungsversuch scheitert und das Bundesamt für Wohnungswesen eine Verfügung erlassen muss (wbg schweiz, WOHNEN SCHWEIZ). Falls unter diesen Umständen die Vermieterseite die tatsächlichen Kosten nachzuweisen hat, stellen sich die Organisationen auf den Standpunkt, dass die die Wirkung des neuen Kostenmietmodells geschwächt wird bzw. dies kontraproduktiv ist.

Hinzu kommen verschiedene Bedenken des Hauseigentümerverbands Schweiz, der ausführt, dass eine doppelte Mietzinsberechnung und -kontrolle durch das Bundesamt für Wohnungswesen und nach Obligationenrecht explizit ausgeschlossen sein soll, es eine klare Definition braucht, wie mit nichtgeför-

derten Geschäfts- und Wohnräumen umzugehen ist, die sich in Liegenschaften mit geförderten Wohnräumen befinden sowie, dass Garagenplätze und Hobbyräume von der indirekten Förderung ausgeschlossen werden sollen. WOHNEN SCHWEIZ stellt zudem die Forderung, dass der Anfangsmietzins bei geförderten Wohnungen neu hoheitlich verfügt werden soll, weil dadurch die Rechts- und Kalkulationssicherheit für die Bauträger steigt. wbg schweiz macht ausserdem verschiedene Ausführungen zum Kostenmietmodell und fordert, entweder diverse Aspekte in der Botschaft zu berücksichtigen oder darin auf eine detaillierte Modelldarstellung zu verzichten. Angesichts der sehr hohen Kaufpreise für Wohneigentum und der Verschiebung der Besitzerverhältnisse weg von Privaten hin zu institutionellen Anlegern spricht sich Casafair ausserdem für die Wiederaufnahme der direkten Wohnraumförderung aus.

#### 5.1.6 Nicht offiziell angeschriebene Organisationen

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage präsentiert sich die Lage bei den nicht offiziell angeschriebenen Organisationen wie folgt:

- 1 Organisation ist überzeugt (utilita)

Den **Nutzen** der Gesamtvorlage sieht die Utilita Management GmbH in der Schaffung klarer Rechtsgrundlagen bei der kostenbasierten Mietzinsfestlegung und der staatlichen Mietzinskontrolle.

Im Sinne von **Bedenken** führt diese Organisation an, dass sich die Mietzinskontrolle nicht nur auf die gebäudebezogenen, sondern auch die landwertbezogenen Kosten beziehen sollte. Begründet wird dies mit dem Umstand, dass die landwertbezogenen Kosten häufig den grössten Einzelposten der Liegenschaftskosten darstellen und somit einen zentralen Kostentreiber für die Mietzinsgestaltung bilden.

### 5.2 Erste Massnahme: Kostenmiete

#### 5.2.1 Kantone

Im Zusammenhang mit der ersten Massnahme (Kostenmiete) präsentiert sich die Lage bei den Kantonen wie folgt:

- 18 Kantone sind überzeugt (AG, AI, AR, BE, FR, GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SH, SO, TI, UR, VS)
- 3 Kantone sind einigermassen überzeugt (BL, SG, ZH)
- 3 Kantone sind nicht überzeugt (BS, VD, ZG)

Den **Nutzen** der ersten Massnahme sehen die Kantone in der Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage (BL, GL, VS). Die rechtliche Verankerung stärkt für den Kanton Freiburg zudem die Glaubwürdigkeit und das Funktionieren der indirekten Fördermassnahmen zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträger. Einen weiteren Nutzen sehen die Kantone in der Vereinfachung der Mietzinsberechnung und der dadurch erhöhten Transparenz (AI, SO, VS).

Verschiedene Kantone äussern **Bedenken** im Zusammenhang mit der Konstellation einer gleichzeitigen Förderung durch den Bund und andere Staatsebenen (BS, GE, VD). Der Kanton Genf weist im Falle einer doppelten Förderung zunächst auf den möglichen Zwang hin, dass gemeinnützige Wohnbauträger allenfalls verschiedene zulässige Mietzinshöhen einhalten müssen. Zur Vermeidung doppelter Berechnungen und von Konflikten zwischen den Fördersystemen des Bundes und der Kantone braucht es nach seiner Ansicht eine materielle Regelung. Er schlägt dabei den Vorrang des kantonalen Rechts vor, insbesondere auch, weil seine Kontrolle dauerhaft ist. Der Kanton Genf weist darauf hin, dass im Rahmen des vorgängigen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) entsprechende Vereinbarungen getroffen wurden. Der Kanton Waadt vertritt die Ansicht, dass es eine Garantie des Bundes zum Vorrang kantonalen Rechts benötigt, soweit kantonale Fördermittel bestehen. Zusätzlich führt er aus, dass die kantonale Berechnungsweise zu Mietzinsen führt, die teilweise unter den

nach dem Kostenmietmodell des Bundes berechneten Mietzinsen liegen. Zudem würden die kantonalen Bestimmungen die Schaffung eines Regulierungsfonds vorsehen, der die Mietzinsen im Laufe der Zeit stabilisiert. Es wäre daher für das Waadtländer System der Wohnraumförderung sehr schädlich, wenn es sich den Berechnungsregeln unterwerfen müsste, die nach dem neuen Bundesmodell festgelegt wurden.

Weitere Bedenken zur ersten Massnahme liegen für die Kantone in der systematischen Einordnung der vorgeschlagenen Bestimmung zur Kostenmiete oder in der Unklarheit der Gesetzesgrundlage (Art. 38*a* WFG). So sehen die Kantone Appenzell Innerhoden und St. Gallen die neue Regelung besser als Artikel 33*a* Wohnraumförderungsgesetz aufgehoben. Der Kanton Basel-Stadt zweifelt am definierten Geltungs-/Anwendungsbereich des Modells, dessen Anwendung nach gescheitertem Einigungsvorschlag bei einer Mietzinsanfechtung lediglich nicht ausgeschlossen ist.

Im Zusammenhang mit der ersten Massnahme ist weiter die Ansicht des Kantons Genf zu erwähnen, der den Vorrang der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zur Festlegung der Kostenmiete ebenso teilt wie die beschränkte Bedeutung, die Artikel 269 Obligationenrecht im Zusammenhang mit der Wohnraumförderung zukommen soll. Er bemerkt dabei, dass die unternommenen Bemühungen zur Klärung durch eine Änderung von Artikel 2 Absatz 2 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen fortgesetzt werden können, indem in dieser Bestimmung der Hinweis auf Artikel 269 Obligationenrecht gestrichen wird. Der Kanton Zürich stellt sich die Frage, ob die vorgängige Festlegung der Mietzinse durch die gemeinnützigen Wohnbauträger und die Prüfungsoption des Bundesamtes für Wohnungswesen im Falle einer Mietzinsanfechtung den Anforderungen einer behördlichen Kontrolle im Sinne von Artikel 253*b* Absatz 3 Obligationenrecht genügt.

Verschiedene Kantone machen zudem Ausführungen zum eigentlichen Kostenmietmodell (BL, BS, SG, VD). Die Kantone Basel-Stadt und Zürich erkundigen sich bzw. verlangen eine weitere Vernehmlassung zum Modell.

### 5.2.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

Im Zusammenhang mit der ersten Massnahme (Kostenmiete) präsentiert sich die Lage bei den Parteien wie folgt:

- 2 Parteien sind überzeugt (Die Mitte, FDP)
- 1 Partei ist einigermassen überzeugt (SVP)
- 1 Partei ist nicht überzeugt (SP)

Zum **Nutzen** der ersten Massnahme äussert sich die FDP. Die Liberalen, indem sie festhält, dass die Einführung eines einheitlichen Kostenmietmodells zur besseren Übersichtlichkeit und Rechtssicherheit begrüsst wird.

Im Sinne eines **Bedenkens** betont dieselbe Partei, dass es Flexibilität für Wohnbauträger benötigt, um regionale Besonderheiten und eigene Kostenmodelle einfliessen zu lassen. Zusätzliche administrative Hürden oder restriktive Auflagen für Bauträger lehnt sie deshalb ab. Die Sozialdemokratische Partei der Schweiz spricht die Konstellation der gleichzeitigen Förderung von Bund und anderen Staatsebenen an und verlangt eine Klärung, welche Regelungen gelten, falls in den Kantonen und Gemeinden gesetzliche Regelungen zur Berechnung der Kostenmiete für gemeinnützige Wohnbauträger vorliegen (z.B. Zürich oder Genf). Sie betont dabei, dass die Kantone nicht gezwungen sein sollen, ihre bewährten Modelle aufzugeben.

Die FDP. Die Liberalen und die Sozialdemokratische Partei der Schweiz machen zudem Ausführungen zum eigentlichen Kostenmietmodell.

### 5.2.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

Im Zusammenhang mit der ersten Massnahme (Kostenmiete) präsentiert sich die Lage bei den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete wie folgt:

- 1 Dachverband ist einigermassen überzeugt (SSV)

Zur ersten Massnahme macht der Schweizerische Städteverband keine expliziten Ausführungen zu Nutzen oder Bedenken. Nebst verschiedenen Ausführungen zur Ausgestaltung des Kostenmietmodells betont er aber, dass die Kompatibilität mit anderen Modellen bei der Ausarbeitung geprüft werden muss.

### 5.2.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

Im Zusammenhang mit der ersten Massnahme (Kostenmiete) präsentiert sich die Lage bei den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Wirtschaft wie folgt:

- 1 Dachverband ist nicht überzeugt (economiesuisse)

Als **Bedenken** zur ersten Massnahme hält die economiesuisse fest, dass die Kostenmiete präzisiert werden muss und sie die Anreize für effizientes Bauen verzerrt.

### 5.2.5 Weitere interessierte Organisationen

Im Zusammenhang mit der ersten Massnahme (Kostenmiete) präsentiert sich die Lage bei den weiteren interessierten Organisationen wie folgt:

- 4 Organisationen sind überzeugt (Casafair, CASSI, wbg schweiz, WOHNEN SCHWEIZ)

- 3 Organisationen sind einigermassen überzeugt (CATEF, HEV, MVS)

Der **Nutzen** der ersten Massnahme wird von Casafair in der Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die Kostenmiete gesehen. Die Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria weist zudem auf die bessere Kohärenz hin, wenn für alle Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die indirekte Förderhilfen erhalten haben, dieselben Bestimmungen gelten.

Als **Bedenken** wird insbesondere die Konstellation der gleichzeitigen Förderung durch den Bund und andere Staatsebenen vorgebracht (Casafair, MVS, wbg schweiz). Für Casafair ist es wesentlich, dass im Kostenmietmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen auch die kantonalen Vorgaben Platz finden. Gleiches fordert auch wbg schweiz, die zusätzlich die Anwendung der kantonalen Regelung fordern, soweit solche vorliegen.

Als weiteres Bedenken wird die unklare Situation betrachtet, soweit im Rahmen einer Mietzinskontrolle der Einigungsversuch scheitert und das Bundesamt für Wohnungswesen eine Verfügung erlassen muss (CASSI, CATEF). Die Cooperative d'Abitazione Sezione Svizzera Italiana stellt sich unter diesen Umständen die Frage, welches Kostenmietmodell gelten soll bzw. wie die Miete durch das Bundesamt für Wohnungswesen berechnet wird. Die Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria hält in diesem Zusammenhang fest, dass im Verfügungsverfahren weitere Untersuchungen notwendig sind und sich mit dem Kostenmietmodell nur ein ungefährer, aber kein endgültiger Mietzins ermitteln lässt.

Von einzelnen Organisationen werden zudem weitere Bedenken vorgebracht. So weist die Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria darauf hin, dass sie nicht überzeugt davon ist, wenn die Methode zur Bestimmung der Mietzinse in die alleinige Zuständigkeit des Bundesrats bzw. des Bundesamtes für Wohnungswesen fällt. Weiter möchte diese Organisation vermeiden, dass das neue Kostenmietmodell für die Wohnraumförderung auch auf herkömmliche Mietverhältnisse angewendet wird, die sich nach dem Obligationenrecht richten.

wbg schweiz hält zudem fest, dass sie den Geltungsbereich des neuen Kostenmietmodells auf die indirekt geförderten Objekte beschränkt haben will und deshalb die Kapitalbeteiligungen des Bundes (Art. 38 WFG) ausschliessen möchte. Ausserdem weist diese Organisation darauf hin, dass die Vergabekriterien für Anleihen der Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) nicht auf den Anlagekosten bzw. der Anlagekostenlimite des Bundesamtes für Wohnungswesen basieren, sondern auf dem von der Emmissionszentrale eruierten Belehnungswert. Dieser ergibt sich aus der Kapitalisierung der jährlichen Netto-Sollmietzinsen mit einem von der Emmissionszentrale definierten Diskontierungssatz. Bei der Kapitalisierung der sich aus dem neuen Kostenmietmodell ergebenden Miete kann es zu einem deutlich tieferen Belehnungswert der Emmissionszentrale kommen, wodurch der Bauträger eine tiefere Quote erhält und dadurch die Refinanzierung nicht gewährleistet ist.

Für WOHNEN SCHWEIZ ist der Begriff der «Liegenschaftskosten» im vorgeschlagenen Artikel 38*a* Absatz 2 Buchstabe a Wohnraumförderungsgesetz zu eng. Nach Ansicht dieses Verbandes ist es besser, im Gesetz nur «Kosten» zu schreiben, was eine höhere Flexibilität mit sich bringt und ermöglicht, dass auch die Finanzierungskosten (keine eigentlichen direkten Liegenschaftskosten) und gegebenenfalls auch Gesellschaftskosten (z.B. Organkosten) berücksichtigt werden können.

Von verschiedenen Organisationen werden zudem Ausführungen zum eigentlichen Kostenmietmodell gemacht (CASSI, CATEF, MVS, wbg schweiz, WOHNEN SCHWEIZ). Weiter fordert der MVS die Konsultation der betroffenen Kreise, wenn das neue Modell auf Verordnungsebene geregelt wird. Casafair erwartet zudem, dass bei der Ausarbeitung der Verordnungsbestimmungen zum Mietzinsmodell die Einwände der beiden Dachverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger berücksichtigt werden.

#### 5.2.6 Nicht offiziell angeschriebene Organisationen

Im Zusammenhang mit der ersten Massnahme (Kostenmiete) präsentiert sich die Lage bei den nicht offiziell angeschriebenen Organisationen wie folgt:

- 1 Organisation ist einigermassen überzeugt (utilita)

Zur ersten Massnahme äussert die Utilita Management GmbH keinen Nutzen oder Bedenken.

### 5.3 Zweite Massnahme: Staatliche Mietzinskontrolle

#### 5.3.1 Kantone

Im Zusammenhang mit der zweiten Massnahme (staatliche Mietzinskontrolle) präsentiert sich die Lage bei den Kantonen wie folgt:

- 18 Kantone sind überzeugt (AG, AR, BE, BL, FR, GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SH, SO, TI, UR, VS)
- 2 Kantone sind einigermassen überzeugt (BS, SG)
- 4 Kantone sind nicht überzeugt (AI, VD, ZG, ZH)

Den **Nutzen** der zweiten Massnahme sehen die Kantone insbesondere in der Klarstellung, dass das Bundesamt für Wohnungswesen bei der indirekten Wohnraumförderung für die Kontrolle der Mietzinsen zuständig ist (BL, BS, GE, VS). Für den Kanton Solothurn verfügt das Bundesamt für Wohnungswesen über die notwendigen Fachkenntnisse und jahrelange Erfahrung. Der Kanton Basel-Stadt erachtet dies u.a. als sinnvoll, weil dadurch unterschiedliche Auslegungen des Kostenmietmodells des Bundes vermieden werden können. Der Kanton Genf begrüsst die Klarstellung, weil damit bei geförderten Wohnungen nicht nur Kompetenzkonflikte zwischen den Verwaltungs- und Zivilbehörden, sondern auch die Anwendung bestimmter Bestimmungen des Obligationenrechts vermieden werden. Wie schon bei der ersten Massnahme weist er auf die beschränkte Tragweite von Artikel 269 Obligationenrecht für die Wohnraumförderung und die Modifikationsmöglichkeiten bei Artikel 2 Absatz 2 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen hin. Als Nutzen wird von einzelnen

Kantonen auch gesehen, dass durch die Ausweitung auf sämtliche indirekten Förderhilfen eine Harmonisierung bei der Kontrolle erfolgt bzw. diese verstärkt wird (GR, SO).

Als **Bedenken** zur zweiten Massnahme sehen einzelne Kantone bestimmte Unklarheiten bei der Rechtsgrundlage (AI, SG). So ist für die Kantone Appenzell Innerrhoden und St. Gallen nicht geklärt, zu welchem Zeitpunkt die Mietzinskontrollen stattfinden bzw. ob diese periodisch oder nur auf Begehren der Mieterschaft erfolgen. Sie empfinden eine Konkretisierung im Sinne der Rechtssicherheit zumindest auf Verordnungsstufe als wünschenswert. Der Kanton Waadt fragt sich zudem, ob es nicht besser wäre, die Unterstellung unter das Wohnraumförderungsgesetz – und damit die Kontrolle durch das Bundesamtes für Wohnungswesen – an den Status als gemeinnützigen Wohnbauträger, anstatt an die Vergabe der indirekten Bundeshilfen zu knüpfen.

Der Kanton Tessin betont im Weiteren, dass ihm keine Lasten oder Aufgaben im Zusammenhang mit den Mietzinskontrollen zugewiesen werden sollen. Wie bei der Beurteilung der gesamten Vorlage und der ersten Massnahme wird von den Kantonen auch hier nochmals die Konstellation der gleichzeitigen Förderung durch Bund und andere Staatsebenen angesprochen (BS, ZH). Der Kanton Basel-Stadt stellt sich die Frage, ob bei einer parallelen Förderung die Mietzinskontrolle durch das Bundesamt für Wohnungswesen gegenüber der kantonalen Regelung derogierend ist, oder es möglich sein soll, bei verschiedenen Behörden eine Kontrolle vornehmen zu lassen. Der Kanton Zürich weist zudem darauf hin, dass eine klare Regelung bei Parallelförderung fehlt.

Im Zusammenhang mit der zweiten Massnahme machen einzelnen Kantone Ausführungen zum Kostenmietmodell (BS, FR).

#### 5.3.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

Im Zusammenhang mit der zweiten Massnahme (staatliche Mietzinskontrolle) präsentiert sich die Lage bei den Parteien wie folgt:

- 3 Parteien sind überzeugt (Die Mitte, FDP, SP)
- 1 Partei ist einigermassen überzeugt (SVP)

Zur zweiten Massnahme machen die Parteien keinen expliziten Nutzen oder Bedenken geltend.

#### 5.3.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

Im Zusammenhang mit der zweiten Massnahme (staatliche Mietzinskontrolle) präsentiert sich die Lage bei den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete wie folgt:

- 1 Dachverband ist einigermassen überzeugt (SSV)

Als **Bedenken** führt der Schweizerische Städteverband aus, dass die Städte eine Mietzinskontrolle fordern, die sich nicht nur auf den Rahmen von Mietzinsanfechtungen konzentriert, sondern generell durchgeführt wird. Im Weiteren betont dieser Verband nochmals die klärungsbedürftige Konstellation, wenn kantonale oder kommunale Regelungen ebenso eine Mietzinskontrolle verlangen.

#### 5.3.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

Im Zusammenhang mit der zweiten Massnahme (staatliche Mietzinskontrolle) präsentiert sich die Lage bei den Dachverbänden wie folgt:

- 1 Dachverband ist nicht überzeugt (economiesuisse)

Es werden von Seiten economiesuisse keinen expliziten Nutzen oder Bedenken geltend gemacht.

### 5.3.5 Weitere interessierte Organisationen

Im Zusammenhang mit der zweiten Massnahme (staatliche Mietzinskontrolle) präsentiert sich die Lage bei den weiteren interessierten Organisationen wie folgt:

- 6 Organisationen sind überzeugt (Casafair, CASSI, CATEF, MVS, wbg schweiz, WOHNEN SCHWEIZ)
- 1 Organisation ist einigermassen überzeugt (HEV)

Als **Nutzen** der zweiten Massnahme wird von den weiteren interessierten Organisationen vorgebracht, dass eine einheitliche bzw. vollumfängliche Mietzinskontrolle bei den indirekten Förderhilfen erfolgen kann und dies sachgerecht und sinnvoll erscheint (Casafair, MVS, WOHNEN SCHWEIZ). Teilweise wird auch betont, dass es richtig ist, das Bundesamt für Wohnungswesen als Kontrollinstanz für diesen besonderen Bereich einzusetzen, weil es mit der Materie vertraut ist oder über langjährige Erfahrung verfügt (CATEF, MVS).

Im Sinne eines **Bedenkens** verlangen die Cooperative d'Abitazione Sezione Svizzera Italiana und wbg schweiz, dass die Prüf-/Entscheidungsinstanz bei gleichzeitiger Wohnraumförderung durch Bund und andere Staatsebenen angegeben wird. Die gleichen Organisationen möchten zudem, dass die Förderinstrumente, für die eine Mietzinskontrolle durchgeführt wird, erwähnt werden. Ihrer Ansicht nach handelt es sich dabei um die Bürgschaften (Art. 35 WFG), Rückbürgschaften (Art. 36 WFG) und zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen an die Dachorganisationen (Art. 37 WFG). Nicht erwähnt werden die Kapitalbeteiligungen des Bundes (Art. 38 WFG).

Die Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria findet, dass das neue Kostenmietmodell nicht dazu dienen darf, dass das Bundesamt für Wohnungswesen amtliche Mietzinskontrollen durchführt. Auch für WOHNEN SCHWEIZ ist eine amtliche Mietzinskontrolle weder sinnvoll noch praktikabel. Um Missverständnissen und einer allfälligen späteren Kompetenzausweitung des Bundesamtes für Wohnungswesen entgegenzuwirken, möchte diese Organisationen den Gesetzestext dahingehend anpassen, dass das Bundesamt für Wohnungswesen die Mietzinse nicht aktiv kontrolliert, sondern lediglich im Anfechtungsfall als Kontrollinstanz waltet. Etwas anders sieht es hingegen Casafair, die eine möglichst einfache und unbürokratische Mietzinskontrolle fordert, so beispielsweise ein jährliches Reporting durch die Genossenschaften.

### 5.3.6 Nicht offiziell angeschriebene Organisationen

Im Zusammenhang mit der zweiten Massnahme (staatliche Mietzinskontrolle) präsentiert sich die Lage bei den nicht offiziell angeschriebenen Organisationen wie folgt:

- 1 Organisation ist überzeugt (utilita)

Zur zweiten Massnahme äussert die Utilita Management GmbH keinen expliziten Nutzen oder Bedenken.

# 6 Anhang

## *** Abkürzungen und Verzeichnis der Vernehmlassungsteilnehmenden

### 6.1 Rechtliche Begriffe

| | |
|---|---|
| **Abs.** | Absatz |
| **Art.** | Artikel |
| **OR** | Obligationenrecht; SR 842 |
| **WFG** | Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz; SR 842) |

### 6.2 Kantone

| | |
|---|---|
| **ZH** | Zürich |
| **BE** | Bern |
| **LU** | Luzern |
| **UR** | Uri |
| **OW** | Obwalden |
| **NW** | Nidwalden |
| **GL** | Glarus |
| **ZG** | Zug |
| **FR** | Freiburg |
| **SO** | Solothurn |
| **BS** | Basel-Stadt |
| **BL** | Basel-Landschaft |
| **SH** | Schaffhausen |
| **AR** | Appenzell Ausserrhoden |
| **AI** | Appenzell Innerrhoden |
| **SG** | St. Gallen |
| **GR** | Graubünden |
| **AG** | Aargau |
| **TI** | Tessin |
| **VD** | Waadt |
| **VS** | Wallis |
| **NE** | Neuenburg |
| **GE** | Genf |
| **JU** | Jura |

### 6.3 Parteien

| | |
|---|---|
| **-** | Die Mitte |
| **FDP** | FDP. Die Liberalen |
| **SVP** | Schweizerische Volkspartei SVP |
| **SP** | Sozialdemokratische Partei der Schweiz SP |

### 6.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

| | |
|---|---|
| **SSV** | Schweizerischer Städteverband SSV |

### 6.5 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

| | |
|---|---|
| **economiesuisse** | Economiesuisse - Verband der Schweizer Unternehmen |

### 6.6 Weitere interessierte Organisationen

| | |
|---|---|
| **HEV** | Hauseigentümerverband Schweiz |
| **CATEF** | Camera Ticinese dell'economia fondiaria |
| **-** | Casafair |
| **wbg schweiz** | wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger |
| **WOHNEN SCHWEIZ** | WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften |
| **CASSI** | Cooperative d'Abitazione Svizzera Sezione della Svizzera Italiana |
| **MVS** | Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz |

### 6.7 Nicht offiziell angeschriebene Organisationen

| | |
|---|---|
| **utilita** | Utilita Management GmbH |