

WOHNEN SCHWEIZ | Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern

Per E-Mail an: 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