



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003¹

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- Kanton
- in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- Weitere interessierte Organisation
- Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Kanton Solothurn
Regierungsrat
Barfüssergasse 24
4509 Solothurn

¹ Bundesgesetz vom 21. März 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (SR 842)



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung des Fragebogens

Den ausgefüllten Fragebogen senden Sie bitte als **Word-** und **PDF-Dokument** bis spätestens am **20. Dezember 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von der Massnahme
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von der Massnahme
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von der Massnahme

C. Vernehmlassungsübersicht

In Zusammenarbeit mit den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat das Bundesamt für Wohnungswesen ein vereinfachtes Kostenmietmodell entwickelt. Dieses Modell soll inskünftig für Wohnräume von gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Anwendung gelangen, die eine indirekte Förderung des Bundes erhalten haben (Art. 34. ff. WFG). Um die Förderbestimmungen des Bundes optimal auszurichten, beabsichtigt der Bundesrat auf Gesetzesstufe zwei Massnahmen:

- **Erste Massnahme: Kostenmiete**
Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die kostenbasierte Festlegung der Mietzinse von Wohnräumen, die nach dem 4. Gesetzesabschnitt indirekt gefördert werden (neuer Art. 38a WFG).
- **Zweite Massnahme: Staatliche Mietzinskontrolle**
Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die staatliche Mietzinskontrolle von Wohnräumen, die nach dem 4. Gesetzesabschnitt indirekt gefördert werden (modifizierter Abs. 1 zu Art. 54 WFG).

Gesamte Vernehmlassungsvorlage

Wie überzeugt sind Sie von der **gesamten Vorlage**, also von der 1. und 2. Massnahme zusammen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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.

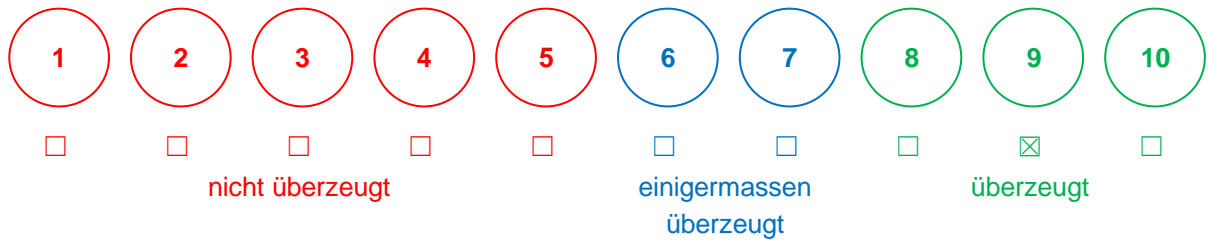
Generell erscheint uns die Vorlage sinnvoll. Es ist nachvollziehbar, dass sich die Zahl der Liegenschaften, die der Mietzinskontrolle des BWO unterstehen, verdoppelt. Auf der anderen Seite ist kein Anstieg der Fördergesuche zu erwarten, denn die Attraktivität der indirekten Fördergesuche hängt von anderen 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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:

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:
