

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