

**E-Mail** **STR**

Schweizerischer Städteverband  
Direktor Martin Flügel  
Monbijoustrasse 8  
Postfach  
3001 Bern

Luzern, 28. November 2024

**Schweizerischer Städteverband**

- Vernehmlassung zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG)
- Stellungnahme

**Stadtratsbeschluss 780 vom 13. November 2024**

Sehr geehrter Herr Flügel

Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF hat den Schweizerischen Städteverband (SSV) eingeladen, am oben erwähnten Vernehmlassungsverfahren teilzunehmen. Für die Erarbeitung einer Stellungnahme aus Sicht der Städte und städtischen Gemeinden wurde die Stadt Luzern mit E-Mail vom 10. Oktober 2024 um ihre Einschätzung zu dieser Vorlage gebeten. Der Stadtrat bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Vernehmlassung des WBF geschieht anhand eines [Fragebogens](#). Die Weiterdelegation durch den SSV hat der Stadtrat so verstanden, dass dem SSV eine Anregung zum Ausfüllen des Fragebogens mitgeteilt werden soll. Der Fragebogen enthält drei Fragen, wobei jede der Fragen anhand einer Skala von 1 bis 10 bewertet werden kann. Eine Bewertung von 1 bis 5 bedeutet «nicht überzeugt von der Massnahme», 6 und 7 «einigermassen überzeugt», 8 bis 10 «überzeugt von der Massnahme».

Die Stadt Luzern begrüsst die Neudefinition der Kostenmiete im Wohnraumförderungsgesetz WFG wie auch in der Wohnraumförderungsverordnung WFV. Die Kostenmiete nun explizit in Gesetz und Verordnung festzuhalten, ist wichtig. Es wird auch das Festmachen der Mietpreiskontrolle seitens des Bundes im Gesetz begrüsst.

Die Kostenmiete ist ein wichtiges Konzept für die Definition von gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum. Die Wohnraumpolitik der Stadt Luzern orientiert sich ebenfalls am Konzept der Kostenmiete. Gemeinnützigkeit, die durch das Anbieten von Wohnraum unter den Bedingungen der Kostenmiete definiert ist, bildet den Grundpfeiler der Strategie, mit welcher in der Stadt Luzern preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden soll. Seit Annahme der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» ([Bericht und Antrag 12 vom 5. Juni 2013](#)) hat die Stadt Luzern den Auftrag, dass bis 2037 mindestens 16 Prozent des Gesamtbestandes an Wohnungen auf städtischem Boden gemeinnützig vermietet sein sollen. Somit ist

es in der Umsetzung der Wohnraumförderung und der Zusammenarbeit mit den Institutionen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sehr hilfreich, auf eine nachvollziehbare und auch für die Zukunft stabile eidgenössische Definition der Kostenmiete zurückgreifen zu können.

In Bezug auf die spezifische Definition ist es der Stadt Luzern wichtig, dass das Kostenmietmodell für die eidgenössische Wohnraumförderung nicht zu starr ist; dass also Institutionen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch bei Inanspruchnahme von Fördermassnahmen die Möglichkeit haben, Rückstellungen zu bilden, um ihr Portfolio weiterzuentwickeln. Im Begleitschreiben zur Gesetzesänderung wird dieses Potenzial «marge de manouvres» in den Regelungen zu den Finanzierungskosten verortet. Auch die Betriebskostenpauschalen stellen durch ihre fixe Festlegung als 2,75 bis 3,5 Prozent des Gebäudeversicherungswerts für die gemeinnützigen Wohnbauträger einen Anreiz dar, durch Ökonomisierung der Betriebskosten einen gewissen Teil der Pauschale als Wachstumskapital nutzen zu können.

Als Anregung zur «marge de manouvres» soll festgehalten werden, dass man diesen Wachstumsanreiz in der Verordnung bzw. im Berechnungsmodell der Kostenmiete hätte expliziter festhalten können. Also so, dass im Berechnungsmodell der Kostenmiete explizit die Möglichkeit festgehalten wäre, Kapital zielorientiert aufzubauen und in neue gemeinnützige Wohnprojekte zu reinvestieren. Speziell für neue und kleine Wohnbaugenossenschaften ist ein solcher Spielraum wichtig. So sind, aus Sicht der Stadt Luzern, nicht nur institutionsinterne Rückstellungen denkbar, wie es heute bei vielen gemeinnützigen Bauträgern bereits Praxis ist, sondern auch organisationsübergreifende Instrumente wie z. B. ein Fonds, über den das rückgestellte Kapital in Projekten anderer gemeinnütziger Wohnbauträger reinvestiert werden könnte. Um genügend Wachstumsspielraum zu schaffen, könnte es sich der Stadtrat mit Bezug auf das Berechnungsmodell aus diesem Grund vorstellen, dass die maximale Betriebskostenpauschale auf 4 Prozent angehoben würde, unter der Bedingung, dass die Erhöhung um 0,5 Prozent explizit als Wachstumskapital zurückgestellt und genutzt wird.

Der Fragebogen zur Vernehmlassung stellt drei Fragen. Die erste Frage fordert eine qualitative Einschätzung der gesamten Vorlage. Die Stadt Luzern regt den Städteverband an, diese Frage positiv rückzumelden, also mit einer Bewertung von «8» bis «10». Die zweite Frage stellt sich spezifisch zum ersten Teil der Vorlage, der Neudefinition der Kostenmiete (Art. 38a WFG). Dabei soll der Städteverband angefragt werden, eine positive Bewertung zu setzen. Es soll aber die obige Anregung als Bemerkung mittransportiert werden, zusammen mit einer Bewertung von «7». Die dritte Frage nach der Einschätzung des zweiten Teils der Vorlage betreffend die Mietzinskontrolle des Bundes (Art. 54 Abs. 1 WFG) soll durchwegs positiv bewertet werden («8» bis «10»).

Freundliche Grüsse



Beat Züsli  
Stadtpräsident



Michèle Bucher  
Stadtschreiberin