



Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 11
info@rk.ai.ch
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

Per E-Mail an
recht@bwo.admin.ch

Appenzell, 5. Dezember 2024

Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. September 2024 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes zukommen lassen.

Die Standeskommission hat die Unterlagen geprüft.

Die Standeskommission unterstützt das vom Bundesrat indizierte und vom Bundesamt für Wohnungswesen und den Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträgern entwickelte Kostenmietmodell, das die bisherigen Berechnungsregeln vereinfacht und für mehr Transparenz sorgen soll.

Die Vorlage hat keine direkten finanziellen oder legislativen Auswirkungen auf den Kanton Appenzell I.Rh. Trotzdem erlauben wir uns, uns zu den einzelnen Bestimmungen zu äussern:

zu Art. 38a (Kostenmiete):

¹ *Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus haben während der Dauer der Förderung die Mietzinse der geförderten Wohnräume aufgrund der Kosten festzulegen.*

² *Der Bundesrat bestimmt:*

- a) Die anrechenbaren Liegenschaftskosten und Pauschalsätze;*
- b) Die weiteren Modalitäten zur Anpassung der Mietzinse während der Förderung.*

Es ist zumindest fraglich, ob die neue Bestimmung als Art. 38a aufzuführen ist. Unseres Erachtens fehlt es hier an der Systematik, die Bestimmungen über die Kostenmiete zwischen die Kapitalbeteiligung des Bundesamtes (Art. 38) und dessen Kontrolle über die Tätigkeiten zu schieben. Systematisch besser aufgehoben wäre die neue Regelung - Bestimmungen des Bundesrates an die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus enthaltend - als Art. 33a; das heisst nach Art. 33, in dessen Abs. 2 die Mindestanforderungen an die geförderten Organisationen hinsichtlich Zweckbestimmung, Zwecksicherung, Geschäftsführung, Rechnungslegung und Statuten durch den Bundesrat festgelegt werden.

zu Art. 54 Abs. 1 (Mietzinskontrolle):

¹ Während der Dauer der Bundeshilfe kontrolliert das Bundesamt die Mietzinse in den nach dem 2. und 4. Abschnitt geförderten Wohnräumen.

Der Gesetzestext ist insofern unklar, als er nicht aussagt, zu welchem Zeitpunkt die Kontrollen stattfinden. Erfolgen die Kontrollen periodisch - wenn ja, in welchen Abständen - oder nur auf Begehren der Mieterschaft oder im Streitfall? Auch in Art. 32 Abs. 3 der Wohnraumförderungsverordnung (SR 842.1) wird lediglich festgehalten, dass die Mietzinse der Mietzinskontrolle nach Art. 54 WFG unterliegen. Eine Konkretisierung im Sinne der Rechtssicherheit wäre zumindest auf Verordnungsstufe wünschenswert.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Im Auftrage von Landammann und Standeskommission

Der Ratschreiber:

Roman Dobler

Beilage:

Fragebogen

Zur Kenntnis an:

- Volkswirtschaftsdepartement Appenzell I.Rh., Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell
- Nationalrat Thomas Rechsteiner (thomas.rechsteiner@parl.ch)



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 Appenzell I.Rh., Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

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?

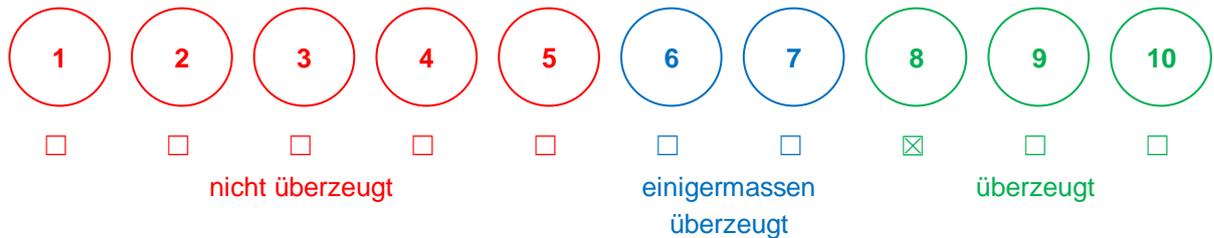
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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:

Die systematische Einordnung der Massnahme im WFG sollte geprüft werden.

Vorschläge zum Wortlaut in neu Art. 38a Wohnraumförderungsgesetz:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Im Gesetzestext fehlen Aussagen zum Zeitpunkt und Rhythmus der Kontrolle. Weiter ist nicht klar, ob die Kontrollen nur nach Intervention Dritter (z.B. Mieterschaft) erfolgen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 54 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.