



Abstimmungsvorlage 09. Februar 2020

## Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

### In Kürze

Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes wurde am 18. Oktober 2016 eingereicht. Sie fordert eine Anpassung und Ergänzung des bestehenden Verfassungsartikels über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (Art. 108) mit dem Ziel, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen.

### Inhalt der Initiative

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» verlangt, dass in Zukunft jährlich 10 Prozent der neugebauten Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden müssen. Neu soll nicht mehr der Wohnungsbau im Allgemeinen gefördert werden, sondern nur noch das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen. Die Initianten fordern ausserdem, dass die Mieten nach Sanierungen, die mit öffentlichen Förderbeiträgen unterstützt wurden, nicht ansteigen dürfen. Schliesslich sollen Kantone und Gemeinden ermächtigt werden, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Vorkaufsrecht für Grundstücke einzuführen. Zudem wird der Bund verpflichtet, den Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht für Grundstücke des Bundes und bundesnaher Betriebe, zum Beispiel der SBB, einzuräumen.

### Indirekter Gegenvorschlag zur Initiative

Der Bundesrat hat dem Parlament als indirekten Gegenvorschlag zur Initiative einen **Rahmenkredit von 250 Millionen Franken** für den Fonds de Roulement vorgeschlagen. Der mit Bundesgeldern dotierte Fonds besteht seit Jahrzehnten. Er dient nicht der gezielten Vergünstigung einzelner Wohnungen, sondern der Stärkung der Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Entsprechend wird der Fonds von den beiden Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger treuhänderisch für den Bund verwaltet. Die Zusammenarbeit des Bundes mit den Dachorganisationen und die Abgeltung der Aufwendungen sind in Leistungsaufträgen geregelt. Aus ihm werden **verzinsliche und rückzahlbare Darlehen** für **preisgünstige Neubau- und Erneuerungsvorhaben** ausgerichtet, sofern der jeweilige Bedarf ausgewiesen ist. Das anvisierte Fördervolumen umfasst jährlich 1500 Wohnungen. Der Rahmenkredit soll dafür sorgen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau seinen aktuellen Marktanteil von **vier bis fünf Prozent** längerfristig halten kann. Dem Bund entstehen dabei keine Kosten.

### Exkurs zu Wohnbaugenossenschaften

Wohnbaugenossenschaften wären sowohl bei der Initiative als auch beim indirekten Gegenvorschlag einen wichtigen Partner für den Bund.

In der Schweiz mit ihrer vergleichsweise geringen Eigentümerquote kommt dem gemeinnützigen Wohnungsbau als Alternative zum selbstgenutzten Wohnungseigentum und dem «normalen» Mietwohnungsverhältnis besondere Bedeutung zu. Gemeinnützige Wohnbauträger halten sich freiwillig an die reine Kostenmiete, verzichten also statutarisch auf Rendite und bieten allein deshalb Wohnungen mit Mieten mit **25 Prozent tieferen Kosten** an. Sie kennen erprobte Wege zu guter sozialer Durchmischung, Mitbestimmung und Nachbarschaftshilfe. Die Statistiken zeigen, dass die Genossenschaften dazu beitragen, dass der Wohnflächenbedarf und damit die Zersiedelung weniger schnell steigen.

Gemeinnützige Bauträger sorgen in überdurchschnittlichem Mass nicht nur für preisgünstigen Wohnraum von hoher Qualität, sondern häufig auch für gemeinschaftliche Infrastrukturen sowie **kinderfreundliche, energieeffiziente und ökologisch** nachhaltige Siedlungen. Genossenschaften werden auch häufig für das **Wohnen im Alter** verwendet.

### Empfehlung

Bundesrat, Nationalrat (143:54) und Ständerat (31:12) empfehlen eine **Ablehnung der Initiative**. Der vom Bundesrat vorgeschlagenen Rahmenkredit von 250 Millionen Franken für den Fonds de Roulement (indirekter Gegenvorschlag) **nahmen** der Nationalrat (124:73) und der Ständerat (36:5) **an**. Allerdings sind die Initiative und der Rahmenkredit verknüpft: **Die Mittel für den Fonds de Roulement werden nur dann aufgestockt, wenn die Initiative zurückgezogen oder abgelehnt wird.**

### Argumente

<b>Pro Initiative</b> <a href="https://bezahlbare-wohnungen.ch/">https://bezahlbare-wohnungen.ch/</a>	<b>Kontra Initiative</b> <a href="#">Botschaft des Bundesrates</a>
<p>Wie Nahrung, Wasser, Kleidung und saubere Luft gehört auch das Wohnen zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Deshalb muss die Politik dafür sorgen, dass <b>alle Menschen in der Schweiz eine angemessene und bezahlbare Wohnung</b> haben. Das steht bereits heute in der Bundesverfassung. Sie fordert, dass «Wohnungsuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.» Die Initiative setzt diesen Verfassungsauftrag endlich um.</p> <p>Der Anteil der Wohnkosten ist für das unterste Einkommensfünftel <b>mit 31 Prozent des verfügbaren Haushaltbudgets</b> sehr hoch.</p>	<p>Die Anforderung, dass sich mindestens 10 Prozent des neu errichteten Wohnraums im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern befinden müssen, steht im Widerspruch zu einem liberalen Ansatz im Wettbewerb zwischen Investoren und Wohnungseigentümern. Auch die geforderten Vorkaufsrechte und die postulierten Vorkehrungen zur Verhinderung des Verlustes von preisgünstigem Wohnraum sind mit den Grundsätzen einer <b>marktwirtschaftlichen Wohnungsversorgung</b> nicht vereinbar.</p> <p>Die Initiative verlangt, dass von allen neugebauten Wohnungen mind. zehn Prozent im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern sein müssen. Heute sind es vier bis fünf Prozent. <b>Ein Ausbau um über 100 Prozent</b> wäre nötig, um die Initiative</p>

Es darf nicht sein, dass **nur Menschen mit grossem Einkommen in der Stadt** leben können.

Die Mieterinnen und Mieter bezahlen heute 13 Prozent mehr fürs Wohnen als noch vor zehn Jahren, **obwohl es im gleichen Zeitraum keine Teuerung** gab. Die Wohnkosten der Eigentümerinnen und Eigentümer sind im gleichen Zeitraum zurückgegangen, weil die Hypothekarzinsen stark gesunken sind.

Ein **fakultatives Vorkaufsrecht für Gemeinden und Kantone** macht Sinn. Kantone und Städte erhalten mit dieser Initiative neue Kompetenzen. Je nach Bedarf und nach politischer Priorität können sie die neuen Möglichkeiten nutzen oder nicht.

Laufend geht preisgünstiger Wohnraum verloren, beispielsweise durch Sanierungen. Weit über eine Milliarde Franken werden jährlich als Wohnkostenbeiträge im Rahmen der **Ergänzungsleistungen** zu AHV/IV oder der Sozialhilfe ausgegeben. Die Initiative trägt zu **einer Entlastung** bei.

Der Wohnungsmarkt entwickelt sich in den Regionen und Preissegmenten nicht einheitlich. Die aktuellen Leerwohnungsbestände (06.2019: 75'000, 06.2018: 72'000) betreffen überwiegend **das obere Preissegment** und Wohnungen, die am **Markt vorbei** und an falschen Orten gebaut wurden. Es gibt ein Missverhältnis zwischen dem Angebot an Wohnungen, die zu hohen Preisen vermietet oder im Stockwerkeigentum verkauft werden, und der Nachfrage nach Wohnungen zu erschwinglichen Preisen.

umzusetzen. Zudem müssten genügend investitionswillige Bauträger gefunden werden, damit nicht der Staat als Bauherr auftreten müsste.

Die Quote von 10 Prozent der jährlich neu erstellten Wohnungen, die im Eigentum gemeinnütziger Bauträger sein sollen, wäre nur mit **hohem Aufwand der öffentlichen Hand in finanzieller Hinsicht** (zusätzliche Mittel in der Grössenordnung von 120 Millionen Franken pro Jahr) wie auch mit erheblichem zusätzlichem **Verwaltungsaufwand** für Bund und Kantone erreichbar. Die Aufstockung des Fonds für rückzahlbare Darlehen ist der einfachere und günstigere Weg der Förderung.

Die Marktentwicklung bei Mietwohnungen sieht so aus, dass das Angebot offenbar grösser ist als die Nachfrage. Dies drückt sich darin aus, dass der Leerwohnungsbestand so hoch ist wie seit zwanzig Jahren nicht mehr. Zudem hat sich die Leerwohnungsnummer seit 2009 kontinuierlich erhöht.

Eine einheitliche Lösung für die Schweiz ist nicht nötig, Stadt und Land haben nicht die gleichen Probleme. Daher ist eine Zielquote von 10% der falsche Ansatz.

**Falls die Initiative zurückgezogen oder abgelehnt wird, tritt der indirekte Gegenentwurf in Kraft. Dieser wird dringend gebraucht.** Es bleibt trotz aktueller Marktentspannung regional und für verschiedene Bevölkerungsgruppen schwierig, eine angemessene und finanziell tragbare Wohnung zu finden. Der Fonds de Roulement ist ein erprobtes Instrument. Genossenschaftliches Wohnen wird gefördert, sodass ca. vier bis fünf Prozent des neu errichteten Wohnraumes Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern ist. Es gibt keine Quotenregelung in der Verfassung. Die Aufstockung des Rahmenkredits wird in der Öffentlichkeit breit getragen.