

**Per email** (recht@bwo.admin.ch)

Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung  
3000 Bern

Bern, 29. Juni 2017

### **Vernehmlassung zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Portfoliovermögen in Immobilien. Der VIS bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur geplanten Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

#### **Grundsätzliche Position zum Wohnungsmarkt**

Der VIS begrüsst, dass der Bundesrat die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes ablehnt. Auch der VIS lehnt eine in der Verfassung verankerte Pflicht für den Bund ab, das Angebot preisgünstiger Mietwohnungen zu fördern. Die Volksinitiative des Mieterverbandes verzerrt den Wohnungsmarkt, statt ihn zu fördern. Der VIS setzt sich für gute Rahmenbedingung für Investoren ein, welche modernes, verdichtetes Bauen und faire Preise auf dem Wohnungsmarkt ermöglichen. Der Einsatz von noch mehr Steuergeldern ist nicht zielführend. Der seitens Bundesrat vorgeschlagene Rahmenkredit ist folglich ein Schritt in die falsche Richtung: Die künstliche Verbilligung der Mieten führt dazu, dass das knappe Gut Boden weiterhin überkonsumiert wird. Ohne griffige Belegungsvorschriften wird eine Unterbelegung gefördert und damit gleichzeitig die Fehlallokation von Wohnraum. Preise sind ein wichtiger Anreiz zum haushälterischen Umgang mit Ressourcen und zu einem solchen ist die Schweiz - etwa gemäss Raumplanungsgesetz, aber auch wegen der Siedlungsentwicklung - angehalten.

Wie der Bundesrat im erläuternden Bericht feststellt, ist die Versorgung der Schweizer Bevölkerung mit Wohnraum gut. Es stehen genügend und qualitativ gute Wohnungen zu angemessenen Preisen zur Verfügung. Laut Bundesamt für Statistik (BfS) betragen die Kosten für Wohnen und Energie 15 Prozent der Haushaltsausgaben (Haushaltsbudgeterhebung HABE 2014). Eine Wohnung kostet in der Schweiz durchschnittlich 1306 Franken.

Das Erstellen von Wohnraum ist nach Ansicht des VIS Aufgabe der Privaten. Der VIS lehnt staatliche Fördermittel hierzu namentlich auf Bundesebene ab. Es gehört nicht zu den Aufgaben des Bundes, Wohnraum zu verbilligen. Dies ist auch nicht stufengerecht. Der Schweizer Immobilienmarkt ist sehr heterogen und die örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen sehr unterschiedlich. Kantone sowie Gemeinden kennen die örtlichen Bedürfnisse viel besser als der Bund. Kantone und insbesondere Städte sind im Bereich der Wohnraumförderung, wo sie diese für sinnvoll erachten, denn auch sehr aktiv.

### **Subjektförderung anstreben: zielgerichteter und effizienter**

Unbestritten gibt es Bevölkerungsgruppen welche Mühe bekunden, auf dem freien Wohnungsmarkt eine passende Wohnung zu finden. Diese Menschen benötigen Unterstützung. Der VIS ist hierbei jedoch der Meinung, dass eine Subjektförderung zielführender und effizienter ist als ein Ausbau der bestehenden Objektförderung. Bei einer Subjektfinanzierung werden bedürftige Haushalte gezielt unterstützt und es gibt keine Streuverluste. Es profitieren ausschliesslich jene Personen, welche dies tatsächlich nötig haben. Bei der staatlichen Förderung von Wohnobjekten entstehen dagegen schädliche Preisverzerrungen, welche einen kontraproduktiven Anreiz zum Überkonsum von Wohnfläche zur Folge haben.

### **Objektförderung: Aufwändig und ineffizient**

Das bestehende System der Objektförderung wird damit gerechtfertigt, dass kostengünstiger Wohnraum für Geringverdienende geschaffen wird. Dies ist jedoch nicht konsequent sichergestellt. Eine Objektförderung, welche tatsächlich nur den Bedürftigen zugute kommt, erfordert einen rigiden Kontrollmechanismus. Es bedarf klarer gesetzlicher Vorgaben für Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie Belegungsvorschriften. Diese Vorgaben sind nicht nur zu Beginn eines Mietverhältnisses einzuhalten, sondern müssen auch im Laufe der Mietdauer regelmässig überprüft werden. Falls die Bewohner die Vorgaben aus der Wohnraumförderungsverordnung nicht mehr erfüllen, sollen sie eine Wohnung auf dem freien Markt suchen. Auch im Wohnraumförderungsgesetz bzw. der –verordnung fehlt es an diesbezüglich klaren Vorschriften und Kontrollen.

Aus der Studie «Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz» des Bundesamts für Wohnungswesen geht hervor, dass lediglich 20 Prozent der gemeinnützigen Wohnbauträger verbindliche Einkommens- und Vermögensvorschriften kennen. Eine staatliche Förderung von Wohnraum für den Mittelstand - oder gar für gut verdienende Kadermitarbeiter und Vermögende – ist jedoch weder angemessen noch tragbar.

### **Steuerzahler trägt Verlustrisiko für Fehlproduktion**

Seit dem Jahr 2000 hat sich die Leerwohnungsziffer in der Schweiz kontinuierlich erhöht. Im Juni 2016 lag sie bei 1.3 Prozent und es gab zu diesem Zeitpunkt 56'000 leer stehende Wohnungen. Die Lage am Wohnungsmarkt hat sich somit entspannt, gleichzeitig werden (auch in Anbetracht mangelnder Investitionsmöglichkeiten) weiterhin sehr viele Objekte geplant und erstellt. In den letzten Jahren waren es jeweils knapp 50'000 Wohnungen pro Jahr. Die Zuwanderung nimmt ab und die Insertionszeiten haben sich verlängert. Damit erhöht sich das Risiko einer Überproduktion, erste Anzeichen sind schon vorhanden.

Ein Überangebot von Wohnungen führt zu einem Preiszerfall auf dem Immobilienmarkt, wie dies in den 90er Jahren schon einmal der Fall war. Zur Erinnerung: Von 1975 -1995 wurden 130'000 Wohnungen staatlich gefördert. Dies führte in den 90er Jahren zu einem Überangebot und viele der staatlichen Wohnungen konnten nicht mehr vermietet werden. Dadurch erlitt der Staat «mehrere 100 Millionen Franken» an Verlust. Auch wenn die Förderung über den Fonds de Roulement indirekt erfolgt, so trägt der Bund – und damit indirekt der Steuerzahler – dennoch das Ausfallrisiko der Kreditnehmer. Mit der zunehmenden Entspannung am Wohnungsmarkt erhöht sich dieses. In Anbetracht des tiefen Zinsniveaus sind die Finanzierungsbedingungen für Wohnbauträger auch am freien Markt sehr attraktiv.

### Fazit

Der VIS betont: Es besteht in der Schweiz keinerlei Notwendigkeit für einen weiteren Ausbau der staatlichen Förderung von Genossenschaften und Privaten. Wir lehnen die Ausdehnung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mittels des vorgeschlagenen Rahmenkredits ab. Immobilien-Investoren und Bauherren schaffen heute Wohnraum zu fairen Mietpreisen und sie sorgen dafür, dass es marktgerechte Angebote gibt, die in allen Mietpreisklassen ein gutes Angebot sichern.

Der Fonds de Roulement ist aktuell mit 510 Millionen Schweizer Franken dotiert. Eine Erhöhung um weitere 250 Millionen, wie vom Bundesrat vorgeschlagen, lehnt der VIS als nicht sachgerecht und unnötig ab. Statt noch mehr Steuergelder in den Wohnungsbau zu investieren, sind die baurechtlichen und weiteren Rahmenbedingungen für kostengünstigere privatwirtschaftliche Wohnbauten zu optimieren und damit Marktverzerrungen vorzubeugen.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Dr. Daniel Fässler



Nationalrat

Präsident VIS

Bettina Mutter



Geschäftsführerin VIS