

Mehr bezahlbare Wohnungen – Fonds de Roulement

Ausgangslage

Im Januar 2017 lehnte der Bundesrat die im Herbst 2016 eingereichte Volksinitiative des Schweizerischen Mieterverbandes für «mehr bezahlbare Wohnungen» ab. Er gab gleichzeitig bekannt, die Gelder zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Fonds de Roulement) weiter aufstocken zu wollen. Das Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF gab im Frühling 2017 eine entsprechende Vorlage in die Vernehmlassung. Insbeson-

dere bei den Kantonen stiess der Vorschlag auf Zustimmung. Im August 2017 erteilte der Bundesrat dem WBF den Auftrag, eine Botschaft zur Volksinitiative und zum eng zusammenhängenden Erlassentwurf bezüglich Aufstockung des Fonds de Roulement zu erarbeiten. Die Botschaft zur Volksinitiative muss dem Parlament bis zum 18. April 2018 unterbreitet werden.

Analyse

Die **Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»** will den Staat auf allen Ebenen verpflichten, dafür zu sorgen, dass mindestens 10 Prozent aller neuen Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus stehen. Die Kantone und Gemeinden sollen für diesen Zweck ermächtigt werden, für sich ein Vorkaufsrecht einzuführen.

Die geforderte Ausdehnung der bereits heute in der Verfassung verankerten staatlichen Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern ginge auf Kosten der Steuerzahler. So würde der Staat dem Markt einerseits Wohnraum entziehen und andererseits bei intensiver Wohnbautätigkeit laufend massiv Steuergelder in den Markt pumpen, um die verlangte 10 Prozent-Quote zu erreichen und zu halten. Die direkte Verbilligung der Mieten würde den

Boden weiter verknappen, statt die verdichtete Bauweise zu fördern.

Der durchschnittliche Mietwohnungspreis liegt in der Schweiz bei moderaten 1'306 Franken (Stand 2015). Und die Statistik zeigt klar: Selbst in den Städten mit knappem Wohnungsangebot wie Zürich oder Genf sind die Mieten in den letzten Jahren kaum nennenswert gestiegen.

Auch der durch den Bundesrat vorgeschlagene **Rahmenkredit ist ein Schritt in die falsche Richtung**: Zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträger soll der mit 510 Millionen Franken bereits gut dotierte «Fonds de Roulement» über eine Zeitdauer von 10 Jahren mit zusätzlichen 250 Millionen Franken weiter geöffnet werden. Dies ist weder sachgerecht noch nötig.

Position des Verbandes

Marktverzerrung verhindern – Wohnpolitik besser auf einkommensschwache Personen ausrichten

Grundsätzlich besteht in der Schweiz keinerlei Notwendigkeit für eine derart weitreichende staatliche Förderung von Genossenschaften und Privaten, wie es der Mieterverband mit der Volksinitiative fordert. Die Initiative will etwas weiter ausbauen, was heute schon in hohem Mass stattfindet.

Der VIS setzt sich für eine effektive Wohnbauförderung ein: Staatlich geförderte Wohnungen sollen wirklich bedürftigen Personen zugutekommen (Kriterien: Einkommen und Vermögen). Nötig sind zudem angemessene Belegungsvorschriften für die Vergabe und Nutzung solcher Wohnungen. Damit wird sichergestellt, dass staatlich vergünstigte

Wohnungen bei nicht mehr gegebenem Bedürfnis eines Mieters rasch neuen Mietern zur Verfügung stehen.

Die Forderung der Initianten, wonach staatlich geförderte Sanierungen von Wohnungen nicht zum Verlust von preisgünstigen Wohnungen führen dürfen, ist nicht sachdienlich. Dürften die Aufwendungen für Sanierungen trotz des dadurch geschaffenen Mehrwerts in gewissen Fällen nicht mehr auf den Mietzins überwälzt werden, würde die Sanierungsquote reduziert statt erhöht. Die mit der Energiestrategie beschlossenen Massnahmen zur Förderung der Energieeffizienz von Gebäuden würden torpediert.



Die Aufstockung des Fonds de Roulement und die damit unter anderem verbundene Vergünstigung von Neubauten führt schliesslich dazu, dass das knappe Gut Boden weiterhin überkonsumiert wird. 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.

Fazit

Fairer Markt für alle

- Das Anliegen der Initiative führt nicht zu einem guten Wohnungsangebot mit fairen Mietpreisen für alle, sondern begünstigt einen Teil der Bevölkerung auf Kosten der überwiegenden Mehrheit. Gesamtschweizerisch sind heute 4,3 Prozent der Haushalte in genossenschaftlich organisierten Liegenschaften zu Hause. Eine Ausdehnung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf mehr als das Doppelte wäre nur mit riesigen Summen an Steuergeldern und mit Eingriffen in die Eigentumsfreiheit möglich. Beides ist dezidiert abzulehnen. Es gilt vielmehr, die Rahmenbedingungen für Investitionen zu verbessern, sodass ein möglichst breites Angebot an Wohnungen für alle gewährleistet wird.
- Die Immobilien-Investoren haben den Handlungsbedarf (bspw. durch verdichtetes Bauen) schon vor Jahren erkannt: Mit etwas verringerter Wohnfläche und einem moderat gehaltenen Ausbaustandard kann gerade in den Städten, wo die meisten Wohnungen nachgefragt werden, das heute nötige breite Wohnungsangebot erreicht werden.
- 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, um damit Marktverzerrungen vorzubeugen.
- 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.