

## Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Eine gute Wirtschaftslage und ein starkes Bevölkerungswachstum führten in einigen Regionen der Schweiz zu einer Verknappung des Wohnraumes und einem Anstieg der Mieten. Die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ hat deshalb zum Ziel, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen.

### Ausgangslage

#### Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt in der Schweiz unterlag in den letzten Jahren starken Veränderungen. Der Anteil an leeren Wohnungen nahm zwischen 2007 und 2012 ab. Erst daraufhin wurden jährlich wieder so viele Wohnungen

erstellt, dass die Anzahl Leerwohnungen erneut anstieg (siehe Abbildung 1).

Während sich Angebot und Nachfrage 2016 mehr oder weniger deckten, herrscht seither ein leichtes Überangebot. Dementsprechend sind die durchschnittlichen Mietpreise zwischen 2008 und 2016 angestiegen und seither wieder sinkend (siehe Abbildung 2).

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Situation regional sehr unterschiedlich ist. Insbesondere in Städten kann es weiterhin schwierig sein, eine preisgünstige Mietwohnung zu finden. Demgegenüber ist die Lage in ländlichen Regionen entspannter.

## Zusammenfassung

### Ziel der Initiative

Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum soll erhöht werden.

### Wichtigste Änderungen

Es sollen drei Massnahmen in der Bundesverfassung verankert werden.

Gemeinnützige Wohnbauträger sollen gesamtschweizerisch mindestens zehn Prozent der neuen Wohnungen erstellen.

Kantone und Gemeinden sollen Vorkaufsrechte zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus einführen können

Subventionen des Bundes und der Kantone für energetische Massnahmen sollen nur noch gewährt werden, wenn keine luxuriösen Sanierungen erfolgen und die Mieter\_innen in der Wohnung bleiben können.

### Argumente der Befürworter

In der Schweiz gibt es zu wenig bezahlbare Wohnungen. Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer verursachen durch die immer höher angestrebten Renditen den Mietanstieg. Deshalb sollen mehr Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger sein, da diese nicht gewinnorientiert sind.

### Argumente der Gegner

Es gibt ausreichend Mietwohnungen zu tragbaren Preisen. Die Bundesverfassung garantiert bereits heute die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die bisherige Förderung ohne starre Quote hat sich bewährt. Die Umsetzung der Initiative würde unverhältnismässig viel kosten.

### Entwicklung der Leerwohnungen und der Leerwohnungsziffer, 1984 – 2019

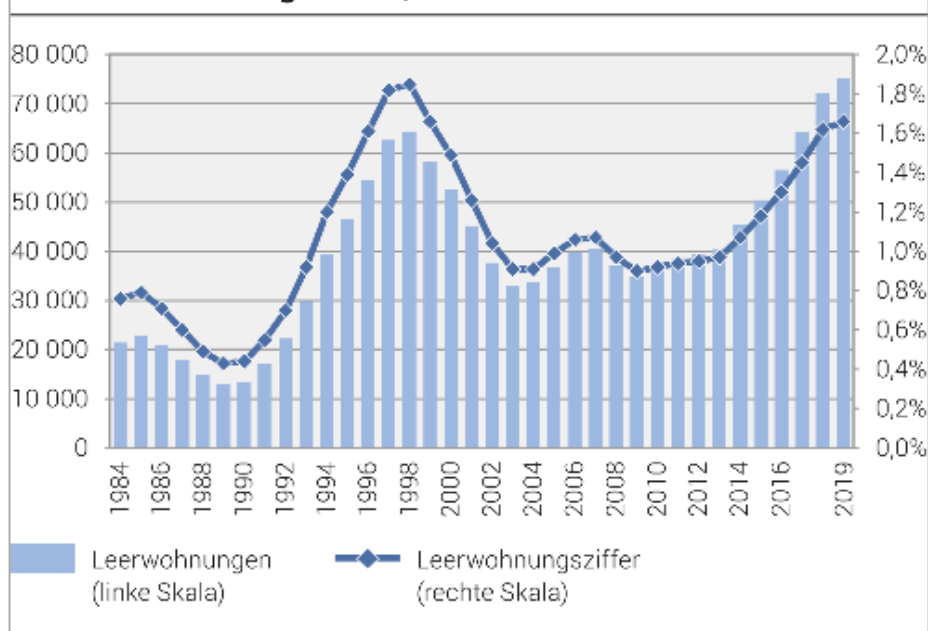


Abbildung 1, Quelle: BFS - Leerwohnungszählung

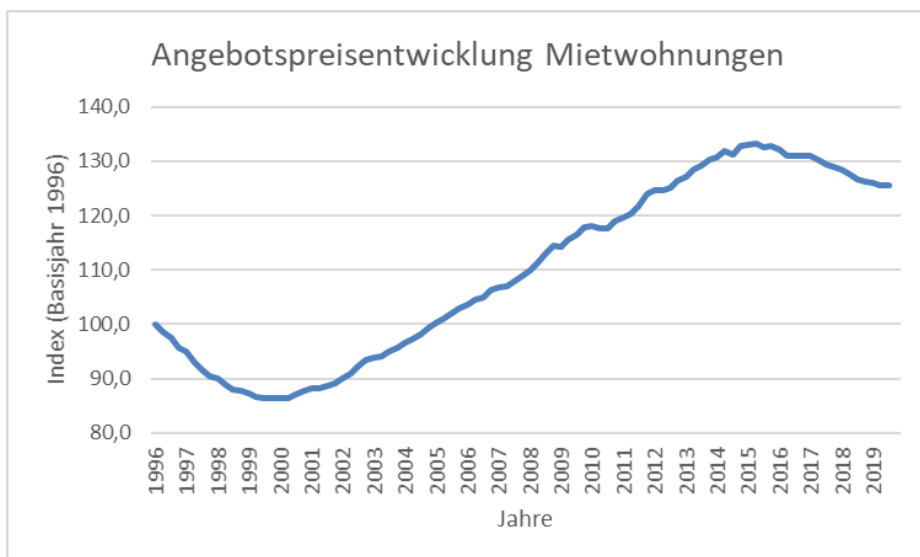


Abbildung 2, Quelle: Wüest Partner bei BWO

## Bisherige Förderung durch den Bund

Gestützt auf Artikel 108 der Bundesverfassung fördert der Bund im Rahmen der Wohnbau- und Wohneigentumsförderung den gemeinnützigen Wohnungsbau. Diese Förderung wird hauptsächlich durch zwei Instrumente betrieben.

Erstens steht der Bund (als Bürge) für die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger ein. Diese ermöglicht die günstigere Finanzierung von Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger. Gemeinnützige Wohnbauträger sind zum Beispiel Wohnbaugenossenschaften oder Stiftungen, die ihre Wohnungen in der Regel zu kostendeckenden Mietpreisen vermieten. Die Haftung des Bundes für die von der Emissionszentrale aufgenommenen Anleihen bietet bestmögliche Sicherheit und sorgt dafür, dass Wohnraum vorteilhaft finanziert werden kann und günstige Mieten ermöglicht werden.

Zweitens betreibt der Bund den sogenannten „Fonds de Roulement“ („Umlauffonds“). Aus diesem werden

gemeinnützigen Wohnbauträgern verzinsliche und rückzahlbare Darlehen gewährt. Die Zinsen und Rückzahlungen fliessen in den Fonds zurück und dienen der Finanzierung neuer Darlehen, daher die Bezeichnung „Fonds de Roulement“. Seit 2003 konnte durch diesen Fonds der Bau und die Erneuerung von jährlich rund 1'500 preisgünstigen Mietwohnungen unterstützt werden.

## Was wird geändert?

Die Volksinitiative hat zum Ziel, dass mehr preisgünstige Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Zur Erreichung dieses Zieles sollen drei Massnahmen in der Bundesverfassung verankert werden.

Als erste zentrale Massnahme soll der Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür sorgen, dass gemeinnützige Wohnbauträger gesamtschweizerisch mindestens zehn Prozent der neuen Wohnungen erstellen. Dadurch soll der Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger stetig erhöht werden.

Als zweite Massnahme zur Erhöhung des Marktanteils gemeinnütziger Wohnbauträger sollen auch Vorkaufsrechte der Kantone und Gemeinden dienen. Demnach sollen diese für geeignete Grundstücke ein Vorkaufsrecht zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus einführen können. Dadurch können Kantone und Gemeinde ein zum Verkauf stehendes Grundstück zum selben Preis kaufen, zu dem es ein Dritter gekauft hätte. Zudem sollen Kantone und Gemeinden generell ein Vorkaufsrecht für Grundstücke im Eigentum des Bundes oder bundesnaher Betriebe (z.B. SBB, Post oder Swisscom) erhalten.

Drittens soll der Erhalt preisgünstiger Wohnungen gefördert werden. Dazu sollen Subventionen des Bundes und der Kantone nur noch gewährt werden, wenn keine luxuriösen Sanierungen erfolgen und die Mieterinnen und Mieter in der Wohnung bleiben können. Dies verhindert, dass von der öffentlichen Hand unterstützte Sanierungen zum Verlust von günstigen Mietwohnungen führen.

## Auswirkungen

Die Kosten zur Erreichung des Marktanteils von zehn Prozent werden vom Bundesrat auf rund 120 Millionen Franken pro Jahr geschätzt. Dazu müssten fünfmal mehr Darlehen vergeben werden als im Schnitt der letzten Jahre.

Im Falle einer Ablehnung der Volksinitiative tritt der indirekte Gegenvorschlag des Bundes in Kraft. Hierbei wird der „Fonds de Roulement“ einmalig für zehn Jahre um 250 Millionen Franken aufgestockt werden.

Dieser Kredit soll dazu beitragen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau seinen gesamtschweizerischen Gesamtanteil von rund vier Prozent halten kann. Er ermöglicht, dass aus dem Fonds für die nächsten zehn Jahre 1'600 Wohnungen pro Jahr gefördert werden können. Ohne solch eine Aufstockung können aus dem Fonds jährlich nur noch etwa 800 Wohnungen gefördert werden, was rund die Hälfte der Anzahl bisheriger Förderungen darstellt.

## Argumente der Befürworter

Gemäss den Initianten würde die Initiative für mehr bezahlbare Wohnungen sorgen und das Haushaltsbudgets insbesondere der Familien und des Mittelstandes schonen.

Der aktuelle Markt funktioniert nicht, da die Mieten in den letzten Jahren trotz sinkender und rekordtiefer Zinsen gestiegen seien. Wären die Mieten den gesunkenen Zinsen angepasst worden, müssten sie heute 40 Prozent tiefer sein. Die Ursache des Mietanstieges sieht das Initiativkomitee in den Spekulationen und Renditebestrebungen der Immobilienbesitzer. Gemeinnützige Bauträger würden dagegen nicht gewinnorientiert arbeiten und seien nicht auf Spekulationen aus.

Die Mieten bei der Vermietung durch gemeinnützige Bauträger sind tiefer. Der Grund liegt darin, dass sie keinen Profit erzielen müssen, sondern die Mieten nur die tatsächlichen Kosten decken sollen. Dies führt gemäss Initiativkomitee zu einer Differenz von zwei

bis drei Monatsmieten pro Jahr.

Der gemeinnützige Wohnungsbau komme laut den Initianten nicht nur den Mieterinnen und Mietern zu Gute, sondern der ganzen Gesellschaft: Die Immobilienpreise werden gedämpft, die Wohnsicherheit wird erhöht, es wird soziale Durchmischung geschaffen und die Sozialwerke werden entlastet. Darüber hinaus seien genossenschaftliche Siedlungen nachhaltig und würden oft Dienstleistungen und Infrastrukturen für ganze Quartiere bieten.

Zur Umsetzung der Forderung, dass mehr Areale für gemeinnützige Wohnungen zur Verfügung stehen, sind vor allem raumplanerische Massnahmen notwendig. Diese seien laut Initiativkomitee sehr wirksam.

Die Initiative verhindere, dass Immobilienfirmen Subventionen für energetische Sanierungen erhalten, wenn sie die Liegenschaft leerkündigen oder luxuriös umbauen, sodass preisgünstige Wohnungen verloren gehen würden.

Nicht zuletzt sei Wohnen ein Grundrecht und die Politik habe dafür zu sorgen, dass alle Menschen eine angemessene und bezahlbare Wohnung finden können. Durch die Initiative werde dies endlich umgesetzt.

## Argumente der Gegner

Es sei insgesamt ausreichend guter und finanziell tragbarer Wohnraum vorhanden. Die Wohnfläche, die jeder Person durchschnittlich zur Verfügung steht, sei grösser geworden und seit vielen Jahren mache die Miete durchschnittlich rund einen Fünftel des

Haushaltseinkommens aus. Die Einführung einer Anteilsquote gemeinnütziger Bauträger von zehn Prozent für neu erstellte Wohnungen sei übertrieben. Vielmehr solle sich der Wohnungsbau am Bedarf orientieren.

Die Umsetzung der Initiative sei mit hohen Kosten verbunden. Diese werden auf jährlich 120 Millionen Franken geschätzt. Zudem würde grosser Verwaltungsaufwand entstehen.

Die Forderung nach Bevorzugung gemeinnütziger Bauträger stehe grundsätzlich im Gegensatz zum marktwirtschaftlichen Verständnis von Wettbewerb. Zudem müsse die öffentliche Hand einspringen, falls die Wohnbaugenossenschaften den geforderten Neubauanteil nicht erbringen.

Die geforderten Vorkaufsrechte würden die Privaten benachteiligen und seien nicht zielführend. So können die Kantone bereits heute unter gewissen Bedingungen Vorkaufsrechte einführen, während Kantone und Gemeinden Grundstücke des Bundes zum Marktpreis erwerben können. Darüber hinaus würden geeignete Grundstücke bundesnaher Betriebe, wie zum Beispiel der SBB, nur selten zum Verkauf stehen.

Die Einschränkung bezüglich der Subventionierung energetischer Sanierungen unterlaufe die Energiestrategie 2050. Grundsätzlich würden Mieterinnen und Mieter finanziell durch die Sanierungen profitieren, da sie danach Nebenkosten einsparen können. Ebenfalls dürfen die Mieten bereits heute nicht beliebig erhöht werden, weil die Subventionierungen bei bestehenden

Mietverhältnissen berücksichtigt werden müssen. Ein Vermieter darf demnach die durch eine Subventionierung erfolgte Wertsteigerung nicht vollumfänglich durch höhere Mieten auf einen bestehenden Mieter abwälzen.

Die Förderung durch den bestehenden Fonds zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus habe sich bewährt. Um mehr passenden Wohnraum in Regionen mit angespanntem Markt bieten zu können, solle dieser

Fonds um 250 Millionen Franken aufgestockt werden. Dies sei zielführender als eine starre Vorgabe von zehn Prozent.

## Literaturverzeichnis:

- Bundesamt für Statistik. *Entwicklung der Leerwohnungen und der Leerwohnungsziffer*. Gefunden am 15. Dez. 2019 unter <https://www.bfs.admin.ch/bfsstatic/dam/assets/9667017/thumb-nail?width=1659&height=1389>
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). *Der Wohnungsmarkt auf einen Blick*. Gefunden am 15. Dez. 2019 unter <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/marktwirtschaftliche-wohnungsversorgung/wmaeb.html>
- Bundeskanzlei. *Erläuterungen des Bundesrates zur Volksabstimmung vom 09.02.2020*.
- Bundeskanzlei. *Botschaft zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» und zu einem Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 21. März 2018*.
- Füss Ronald, Sage Daniel. *Eine Evaluierung der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»*. Gefunden am 05. Dez. 2019 unter [https://www.vis-ais.ch/wp-content/uploads/2019/05/20190521\\_VIS\\_Studie\\_kurz\\_final.pdf](https://www.vis-ais.ch/wp-content/uploads/2019/05/20190521_VIS_Studie_kurz_final.pdf)
- Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV). *Argumente*. Gefunden am 05. Dez. 2019 unter <https://bezahlbare-wohnungen.ch/argumente/>
- Neue Zürcher Zeitung (NZZ). *Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» auf einen Blick*. Gefunden am 05. Dez. 2019 unter <https://www.nzz.ch/schweiz/mehr-bezahlbare-wohnungen-die-initiative-auf-einen-blick-ld.1524177>
- Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV). *Argumentarium*. Gefunden am 05. Dez. 2019 unter [https://mieterverband.ch/dam/jcr:33c32f62-b635-4274-9d61-6aa908f9c4d3/Argumentarium\\_Wohn\\_Initiative.pdf](https://mieterverband.ch/dam/jcr:33c32f62-b635-4274-9d61-6aa908f9c4d3/Argumentarium_Wohn_Initiative.pdf)