

Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Ja

am 9. Februar

FRAGEN UND ANTWORTEN

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» will den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen erhöhen. Konkret soll der Bund gemeinsam mit den Kantonen dafür sorgen, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger sind.

Weshalb braucht es mehr gemeinnützige Wohnungen?

Die Wohnungen gemeinnütziger Bauträger sind deutlich günstiger als andere Mietwohnungen, weil sie zur Kostenmiete vermietet werden. Das heisst: die Miete ist nur so hoch, dass sie den Aufwand des Bauträgers deckt. Gesamtschweizerisch sind aber nur fünf Prozent der Wohnungen gemeinnützig. Für eine gute Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und eine ausgewogene soziale Durchmischung müsste der Anteil gemeinnütziger Wohnungen viel höher sein.

Warum braucht es die Initiative, um den Anteil gemeinnütziger Wohnungen zu erhöhen?

Obwohl die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen sehr hoch ist, sinkt der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus seit Jahren. Das Marktumfeld wird immer schwieriger: Gemeinnützige Bauträger können bei den hohen Bodenpreisen nicht mehr mithalten und haben kaum Zugang zu geeigneten Arealen. Deshalb braucht es Massnahmen auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene, damit mehr gemeinnützige Wohnungen entstehen.

Wieso sollen mehr bezahlbare Wohnungen geschaffen werden?

Der Wohnungsmarkt entspannt sich doch zunehmend.

Gesamtschweizerisch gesehen steigt zwar der Leerwohnungsbestand. In den Agglomerationen und Zentren sowie in Tourismusregionen ist der Wohnungsmarkt aber nach wie vor sehr angespannt. Dort braucht es mehr preisgünstige Wohnungen und einen starken gemeinnützigen Wohnungsbau als Marktausgleich.

Ist die 10-Prozent-Forderung sinnvoll?

Ja. Die Initiative fordert nicht, dass in allen Regionen der Schweiz 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen gemeinnützig sind, sondern dass der Anteil gesamtschweizerisch auf

10 Prozent steigt. Es braucht vor allem dort Genossenschaftswohnungen, wo ein Mangel an preisgünstigem Wohnraum besteht, also in den Städten und Agglomerationen. Dort muss der Anteil gemeinnütziger Wohnungen deutlich über 10 Prozent liegen.

Ist es realistisch, dass jede zehnte neu gebaute Wohnung einem gemeinnützigen Träger gehört? Können die gemeinnützigen Bauträger so viel bauen?

Die 10-Prozent-Forderung entspricht ungefähr einer Verdoppelung der heutigen Bautätigkeit der Gemeinnützigen. Im Jahr 2017 wurden gut 50'000 Wohnungen neu erstellt. Davon gehören circa 6 Prozent gemeinnützigen Bauträgern (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, gemeinnützigen Aktiengesellschaften sowie kommunalen Bauträgern). Eine knappe Verdoppelung ist realistisch. Die gemeinnützigen Bauträger haben viel gebaut in den letzten Jahren, konnten aber mit der intensiven Bautätigkeit institutioneller Anleger nicht mithalten. Sie sind gerne bereit, mehr zu bauen, wenn die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden. Dazu liefert die Initiative die Instrumente.

Welche Kosten sind mit der Umsetzung der Initiative verbunden?

Die Umsetzung der Initiative verursacht kaum Kosten. Um das 10-Prozent-Ziel zu erreichen, braucht es in erster Linie raumplanerische Massnahmen: zum Beispiel Zonen, in denen ein bestimmter Anteil an gemeinnützigen Wohnungen vorgeschrieben ist, oder ein Ausnützungsbonus für Projekte mit einem hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen. Diese Instrumente sind sehr effektiv, ohne dass sie die Gemeinden etwas kosten. Bei allfälligen finanziellen Fördermitteln als Starthilfe für gemeinnützige Bauträger handelt es sich um rückzahlbare und verzinsliche Darlehen und nicht um A-fond-perdu-Zahlungen.

Gefährdet die Initiative den Fonds de Roulement?

Nein. Die im 2019 beschlossene Aufstockung des Fonds de Roulement tritt zwar nur in Kraft, wenn die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» abgelehnt wird. Mit der Annahme der Volksinitiative würde der gemeinnützige Wohnungsbau auf Verfassungsebene jedoch massiv gestärkt. Für die Umsetzung des 10-Prozent-Ziels würde ein Massnahmenpaket geschnürt, zu dem mit Sicherheit auch Starthilfen in Form von zinsgünstigen Darlehen gehören würden.

Ist Wohnungspolitik nicht vielmehr Sache der Kantone und Gemeinden?

Sicher sind in erster Linie Kantone und Gemeinden gefordert. Ihnen sind jedoch heute zum Teil die Hände gebunden. Mit der Einführung von Vorkaufsrechten erhalten sie ein wichtiges Instrument. Kantone und Gemeinden können nach föderalistischer Tradition selbst entscheiden, ob sie dieses anwenden.

Wie funktioniert ein Vorkaufsrecht?

Wird ein Grundstück verkauft, das sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignet, kann eine Gemeinde oder ein Kanton dieses zum selben Preis kaufen, zu dem es ein Dritter gekauft hätte. Der Verkäufer erleidet keine Einbusse. Die Gemeinde kann das Areal anschliessend einem gemeinnützigen Bauträger verkaufen oder im Baurecht abgeben.

Warum sind Vorkaufsrechte wichtig?

Das Vorkaufsrecht ermöglicht Gemeinden, ihre Entwicklung noch aktiver zu gestalten und das Wohnraumangebot stärker an ihren Bedürfnissen auszurichten. Gibt sie zuvor erworbene Grundstücke im Baurecht ab, kann sie die Entwicklung auf diesen Arealen steuern.

Die Einführung eines fakultativen Vorkaufsrechts für Gemeinden wurde bereits von einer Arbeitsgruppe aus Städten und Kantonen im Rahmen des wohnungspolitischen Dialogs gefordert. Es ist höchste Zeit, dass es endlich eingeführt wird.

Warum sollen Areale des Bundes und bundesnaher Betriebe vermehrt für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen?

Die SBB hat ihr Land vor hundert Jahren für den Bau der öffentlichen Infrastruktur erhalten – zum Teil auch durch Enteignungen. Heute werden freiwerdende Areale häufig an Investoren verkauft, die Wohn- und Geschäftsräume im obersten Preissegment anbieten.

Reine Rendite-Maximierung passt nicht zum ursprünglichen Zweck, nämlich der Erfüllung eines öffentlichen Interesses.

Wäre die Lösung nicht vielmehr weniger Regulierung und mehr Markt?

Wohnen ist kein Luxusgut, sondern ein Grundrecht – und ein Gut, das zu konsumieren jeder Mensch gezwungen ist. Und der Boden ist eine beschränkte Ressource, die sich nicht vermehren lässt. Deshalb kann der Wohnungsmarkt nicht mit gewöhnlichen Konsumgütern gleichgesetzt werden und die reine Marktlogik ist fehl am Platz.

Verzerrt die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nicht den Markt?

Nein. Die tieferen Mietpreise der Genossenschaftswohnungen haben nichts mit allfälligen Fördermitteln der öffentlichen Hand zu tun, sondern begründen sich im Gewinnverzicht und Spekulationsentzug. Das günstigere Mietpreisniveau der Genossenschaften hat einen preis-dämpfenden Effekt auf den restlichen Wohnungsmarkt. Der gemeinnützige Wohnungsbau schafft somit einen dringend nötigen Marktausgleich.

Viele Pensionskassen investieren heute in Immobilien. Das ist doch sinnvoll, wieso will man das verhindern?

Die Initiative erlaubt es Pensionskassen weiterhin, in Immobilien zu investieren. Lediglich jede zehnte neu gebaute Wohnung soll im Eigentum von gemeinnützigen Trägerschaften sein. Da bleibt noch viel Spielraum für Pensionskassen und andere institutionelle Anleger.

Wenn Pensionskassen eine gute Rendite erwirtschaften, kommt das doch unseren Renten zugute, oder?

Pensionskassen sollen aus ihren Immobilienanlagen eine angemessene Rendite erzielen können. Erzielen sie jedoch eine überhöhte Rendite, geht das auf Kosten der Mieterinnen und Mieter. Wenn diese eine überteuerte Miete bezahlen müssen, haben sie auch bei einer leicht höheren Rente letztlich weniger Geld zur Verfügung.

Inwiefern trägt der gemeinnützige Wohnungsbau zu einem sicheren Alter bei?

Neben der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum ist auch die Sicherung im Alter gemäss Verfassung eine Bundesaufgabe. Der gemeinnützige Wohnungsbau trägt zu beidem bei. Die Wohnkosten sind der grösste Ausgabeposten im Haushaltsbudget. Bezahlbares Wohnen ist also die beste Altersvorsorge! Und mit ihren gemeinschaftlichen Strukturen und neuen Wohnmodellen liefern die Wohnbaugenossenschaften gute Lösungen für das Wohnen im Alter.

Weshalb will die Initiative Wohnbaugenossenschaften fördern und nicht direkt Personen mit kleinen Einkommen unterstützen?

Bereits heute werden jährlich über eine Milliarde Franken an Wohnbeihilfen ausgegeben – im Rahmen der Ergänzungsleistungen und der Sozialhilfe. Damit hilft der Staat mit, die hohen Mieten zu finanzieren und heizt den Wohnungsmarkt zusätzlich an. Viel sinnvoller wäre es, dafür zu sorgen, dass es mehr preisgünstige Wohnungen gibt, die der Spekulation entzogen sind. Damit spart die öffentliche Hand längerfristig viel Geld. Zudem hat der gemeinnützige Wohnungsbau einen dämpfenden Effekt auf das allgemeine Mietpreisniveau.

Die Initiative dient also sowohl einkommensschwachen Haushalten als auch dem Mittelstand, der ebenfalls auf bezahlbare Familienwohnungen angewiesen ist.

Wie steht die Bevölkerung zu gemeinnützigem Wohnungsbau?

Gemäss einer repräsentativen Befragung findet eine deutliche Mehrheit der Bevölkerung, dass es mehr Genossenschaftswohnungen in der Schweiz geben sollte. In den letzten Jahren hat sich das Stimmvolk in verschiedenen Gemeinden und Kantonen klar für mehr gemeinnützigem Wohnungsbau ausgesprochen. Die Initiative greift ein dringendes Anliegen der Bevölkerung auf und bringt es national aufs Tapet.

Wer in einer Genossenschaftswohnung wohnt, hat Glück gehabt. Allen anderen bringt der gemeinnützige Wohnungsbau nichts, oder?

Falsch. Genossenschaften bringen Leben ins Quartier bzw. ins Dorf. Viele von ihnen bieten Infrastrukturen wie zum Beispiel Gemeinschaftsräume, Kindertagesstätten, Kindergärten oder Mittagstische an, die vom ganzen Ortsteil genutzt werden können. Nicht nur für die Bevölkerung, auch für die öffentliche Hand lohnen sich Investitionen in den gemeinnützigem Wohnungsbau. Dank tieferen Mieten, ausgeprägter Freiwilligenarbeit und teilweise genossenschaftsinternen Sozialdiensten werden die Kantone und Gemeinden in der Sozialhilfe und der Gemeinwesenarbeit massiv entlastet. Davon profitieren letztlich die Steuerzahlenden.

Welche raumplanerischen Überlegungen sprechen für einen starken gemeinnützigem Wohnungsbau?

Ein starker gemeinnützigem Wohnungsbau ist aus raumplanerischer Sicht erwünscht. Denn der gemeinnützigem Wohnungsbau leistet einen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden und gegen die Zersiedelung. Bewohner von gemeinnützigem Wohnungen verbrauchen deutlich weniger Wohnfläche als der Schweizer Durchschnitt (35 statt 45 m²).

Sprechen auch ökologische Aspekte für mehr gemeinnützigem Wohnungsbau?

Gemeinnützige Bauträger legen grossen Wert auf energieeffiziente und ökologisch vorbildliche Siedlungen. Ihre Gebäude erreichen überdurchschnittlich hohe Energiestandards. Auch sind Wohnbaugenossenschaften häufig Vorreiter bei autofreien Überbauungen oder Siedlungen, die sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren.



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigem wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Ja

am 9. Februar