

Ja zu mehr bezahlbaren Wohnungen.

werde jetzt aktiv!

www.bezahlbare-wohnungen.ch

FAQ

Was ist das Ziel der Initiative?

Die Initiative verpflichtet den Bund dafür zu sorgen, dass mehr bezahlbare Mietwohnungen entstehen. Dazu soll der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen erhöht werden. So wird Wohnraum wirksam und dauerhaft der Spekulation entzogen und es entstehen Wohnungen, die im Schnitt deutlich günstiger als konventionelle Mietwohnungen sind.

Sind die Mieten bei konventionellen Wohnungen tatsächlich so viel höher als bei gemeinnützigen Wohnungen?

Ja. Laut einer [Studie](#), die das Bundesamt für Wohnungswesen 2017 herausgegeben hat, sind die Mieten bei konventionellen Dreizimmer-Wohnungen im Schnitt 16.5 Prozent teurer als bei entsprechenden Genossenschaftswohnungen. Eine Bewohnerin oder ein Bewohner einer gewinnorientierten Wohnung zahlt somit jährlich im Schnitt fast zwei Monatsmieten mehr. Wenn man nur die Kernstädte untersucht, beträgt der Unterschied gar 26 Prozent. Das entspricht mehr als drei Monatsmieten, die eine Mieterin oder ein Mieter jährlich durchschnittlich in einer konventionellen Wohnung zu viel bezahlt. Davon profitieren einzig und allein die Spekulanten, die daran interessiert sind, möglichst viel Rendite zu erhalten.

Sinken denn die Mieten im Moment nicht?

Nein. Entgegen zahlreicher Behauptungen gibt es in der Schweiz keine Entspannung bei den Mieten. Aktuelle [Zahlen des Bundesamtes für Statistik](#) zeigen: Die Entwicklung der Mietpreise in der Schweiz kennt in den letzten Jahren nur eine Richtung. Und zwar nach oben. Seit 2005 sind die Mieten gemäss Mietpreisindex um über 17 Prozent angestiegen, während sich die allgemeine Teuerung in der gleichen Zeit [unter 5 Prozent bewegte](#). Da die Mietkosten der mit Abstand grösste Ausgabenposten für einen Haushalt sind, wirken sich steigende

Mieten besonders negativ auf das Haushaltbudget aus. Von Entspannung bei den Wohnungspreisen also keine Spur.

Wer ist für die überteuerten Mieten verantwortlich?

Schuld am überteuerten Wohnungsmarkt sind Immobilien-Spekulanten, die rücksichtslos hohen Renditen nachjagen. Dies mit negativen Folgen für die Menschen in den Wohnungen. Ganze Liegenschaften werden leergekündigt. Langjährige Mieterinnen und Mieter werden auf die Strasse gestellt, damit ihre Wohnungen luxussaniert und zu massiv höheren Mietpreisen vermietet werden können. Viele von ihnen können sich solch hohe Mieten nicht leisten und sind gezwungen, ihr Quartier oder gar ihre Stadt zu verlassen.

Weshalb sind die Mieten trotz tiefer Zinsen nicht gesunken?

Wenn der Referenzzinssatz sinkt, können Mieterinnen und Mieter vom Vermieter eine Senkung der Miete verlangen. Je nachdem, wann der Mietzins zuletzt angepasst wurde, muss der Vermieter diese Senkung gewähren. Seit 2008 sinkt der Referenzzinssatz. Die Mieten sind jedoch seit Anfang der 1990er Jahre unaufhörlich gestiegen. Sie liegen heute – gemäss einer [Studie der Raiffeisenbank](#) – 40 Prozent höher, als sie nach korrekter Anwendung des Mietrechts sein müssten.

Hätten die Vermieter alle Zinssenkungen seit 2008 weitergegeben, müsste ein durchschnittlicher Haushalt jährlich rund 3000 Franken weniger Miete zahlen. Seit 2008 sind das insgesamt 7 Milliarden Franken, die die Immobilienbesitzer zu viel einsacken und die den Mieterinnen und Mietern fehlen. Das bedeutet eine gigantische finanzielle Umverteilung von den Mieterinnen und Mietern zu den Immobilienbesitzern.

Haben wir nicht schon viele leere Wohnungen in der Schweiz?

Tatsächlich gibt es heute in gewissen Gebieten leerstehende Neubauten. Viele dieser Neubauwohnungen wurden als reine Kapitalanlagen gebaut, statt für die Bedürfnisse der Menschen. Sie sind häufig zu teuer und befinden sich auch nicht dort, wo viele Menschen wohnen wollen. Trotz regionalen Leerständen sinken die Mieten nicht. Im Gegenteil: Laut dem Bundesamt für Statistik steigen sie noch immer an und der Druck in den Zentren bleibt enorm hoch.

Mit welchen Massnahmen will die Initiative mehr bezahlbare Wohnungen erreichen?

Der Bund kann bereits heute mit zinsgünstigen Darlehen und Bürgschaften für Wohnbaugenossenschaften den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Leider genügt das nicht, um den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen zu erhöhen. Dieser beträgt schweizweit nur gerade fünf Prozent. Deshalb muss sich der Bund stärker für mehr gemeinnützigen und bezahlbaren Wohnraum engagieren. Die Initiative schlägt konkret vor:

- Der Bund und die Kantone sollen zusammen dafür sorgen, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen gemeinnützig sind.
- Die Gemeinden und Kantone sollen ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke erhalten, um diese dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.
- Bund und bundesnahe Betriebe wie z.B. die SBB sollen ihr Land zuerst den Gemeinden und Kantonen zum Kauf anbieten.
- Fördergelder der öffentlichen Hand, zum Beispiel für energetische Sanierungen, dürfen nur ausbezahlt werden, wenn sie nicht zum Verlust von bezahlbarem Wohnraum führen.
- Weiter können Bund und Kantone mit raumplanerischen Mitteln den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern.

Was bedeutet der Begriff «gemeinnütziger Wohnungsbau»?

Zu den gemeinnützigen Wohnbauträgern gehören Wohnbaugenossenschaften, Gemeinden, Stiftungen und gemeinnützige Aktiengesellschaften. Sie vermieten ihre Wohnungen zu den Selbstkosten und schöpfen keine Rendite ab (sog. Kostenmiete). Damit wird dieser Wohnraum dauerhaft der Spekulation entzogen. Gemeinnützige Wohnungen sind im Schnitt deutlich günstiger als konventionelle Mietwohnungen. Mieterinnen und Mieter von Genossenschaften haben zudem Mitbestimmungs- und Mitgestaltungsrechte und sind vor Rendite-Kündigungen geschützt. Damit ist auch die Wohnsicherheit viel höher als bei konventionellen Mietverhältnissen.

Was bedeutet der Begriff «Kostenmiete»?

Kostenmiete bedeutet ein Mietzins, der nur dem effektiven Aufwand des Hauseigentümers inklusive Rückstellungen und Abschreibungen entspricht. Liegenschaften mit Kostenmiete sind der Spekulation entzogen und werden deshalb im Vergleich zu Wohnungen anderer Investoren mit der Zeit immer günstiger. Die tieferen Mietzinse der Genossenschaftswohnungen haben also nichts mit einer Subventionierung zu tun, sondern beruhen auf der Tatsache, dass niemand eine Rendite abschöpft.

Weshalb braucht es eine Wohn-Initiative auf Bundesebene?

Seit Jahren steigen die Mietzinse in der Schweiz. Besonders betroffen sind die Städte und Agglomerationen. Für die meisten Wohnungssuchenden ist es nach wie vor sehr schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Für eine gute Wohnraumversorgung bräuchte es mehr gemeinnützige Wohnungen, die der Spekulation entzogen sind. Zwar hat der Bundesrat mehrmals anerkannt, dass es Massnahmen braucht. Doch gehandelt hat er nicht. Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zwingt den Bund, in der Wohnpolitik aktiv zu werden und endlich seinen Verfassungsauftrag umzusetzen. Denn Artikel 108 der Bundesverfassung verpflichtet den Bund, den preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Artikel 41 der Bundesverfassung fordert zudem von Bund und Kantonen, sich dafür einzusetzen, dass „Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.“

Ist Wohnbaupolitik nicht Sache der Gemeinden?

Natürlich – aber der Bund ist deswegen nicht aus der Verantwortung entlassen. Wichtige Massnahmen sollen auf Bundesebene verankert werden. Wohnen ist der grösste Ausgabenposten für einen Haushalt und bezahlbares Wohnen ist quer durch die Schweiz ein Thema, dem sich auch der Bund und die Kantone annehmen müssen. Heute sind nur neun Kantone mit eigenständigen Förderprogrammen wohnbaupolitisch aktiv. Das ist zu wenig. Zudem engagieren sich viele Kantone und Gemeinden nur in der Wohnbauförderung, wenn der Bund dies auch tut.

Die Initiative fordert bei den Neubauten einen Anteil von 10 Prozent gemeinnützigen Wohnungen. Ist das realistisch?

[2017 wurden gesamtschweizerisch 50'000 neue Wohnungen gebaut](#). Mit der Initiative müsste der Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen folglich sicherstellen, dass gesamtschweizerisch mindestens 5000 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Die Initiative gibt den Kantonen und Gemeinden griffige Instrumente in die Hand, um den gemeinnützigen Wohnungsbau voranzutreiben. Etwa mit einem Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke. Zudem müssten nicht mehr verwendete Grundstücke und Liegenschaften des Bundes sowie bundesnaher Betriebe zuerst den Kantonen und Gemeinden zum Kauf angeboten werden. Der Grund, weshalb bisher nicht mehr neu gebaute Wohnungen gemeinnützig sind, ist der schwierige Zugang zu geeignetem Bauland. Die Initiative setzt hier an. Die gemeinnützigen Bauträger sind in der Lage und bereit, deutlich mehr Wohnungen zu bauen.

Wie kann das 10%-Ziel umgesetzt werden?

Die Initiative verlangt, dass beim Neubau von Wohnungen mindestens 10% gemeinnützige Wohnungen entstehen. Dieses Ziel muss nicht in jeder einzelnen Gemeinde, sondern gesamtschweizerisch erreicht werden. Dazu soll der Bund direkt die Zusammenarbeit mit den Kantonen suchen (unter Berücksichtigung der regionalen Wohnungssituation) und geeignete Massnahmen ergreifen. Diese Zusammenarbeit geschieht auch bei anderen Verbundaufgaben. Mit dem 2013 gestarteten «Wohnungspolitischen Dialog» hat der Bund zusammen mit den Kantonen und Städten bereits einen Anfang gemacht. Denkbar ist, dass Bund und Kantone (unter Einbezug der Städte) ein Massnahmenpaket schnüren und dabei regelmässig überprüft wird, ob das Ziel erreicht wurde. Folgende bereits bekannte Instrumente stehen u.a. zur Verfügung:

- Raumplanerische Massnahmen
- Ausbau bereits bestehender Instrumente wie Darlehen («Fonds de Roulement») und Bürgschaften
- Vorkaufsrecht für Gemeinden
- Zugang für gemeinnützige Bauträger zu Bauland der öffentlichen Hand

Ist ein Vorkaufsrecht nötig?

Das fehlende Bauland ist für die Wohnbaugenossenschaften das grösste Hindernis, um mehr bauen zu können. Mit einem Vorkaufsrecht können Gemeinden oder Kantone hier Abhilfe schaffen. Will jemand ein Grundstück verkaufen, so kann die öffentliche Hand dieses zum selben Preis kaufen, zu dem ein Dritter es gekauft hätte. Der Verkäufer erleidet keine Einbusse. Die Initiative ermöglicht Kantonen und Gemeinden die Einführung des Vorkaufsrechts. Diese können nach föderalistischer Tradition selbst entscheiden, ob sie dieses Instrument anwenden wollen.

Und was ist mit den SBB-Grundstücken?

Die Initiative will Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht für Grundstücke und Liegenschaften des Bundes sowie für jene bundesnaher Betriebe einräumen. Heute werden freierwerdende Areale häufig an Investoren verkauft, die Wohn- und Geschäftsräume im obersten Preissegment bauen. Die SBB hat ihr Land jedoch vor hundert Jahren für den Bau der öffentlichen Infrastruktur erhalten. Dies muss bei einem Verkauf berücksichtigt werden. Reine Rendite-Maximierung passt nicht zum ursprünglichen Zweck. Die Standortgemeinde oder der Standortkanton sollen die Möglichkeit erhalten, diese Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu kaufen und die Entwicklung auf diesen Arealen mitzusteuern.

Weshalb genügt der Fonds de Roulement nicht, um mehr gemeinnützige Wohnungen zu schaffen?

Aus dem Fonds de Roulement können gemeinnützigen Wohnbauträgern zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen gewährt werden. Doch Finanzierungshilfen für Wohnbaugenossenschaften genügen nicht. Denn obwohl es den Fonds de Roulement schon seit Jahrzehnten gibt, nimmt der Anteil gemeinnütziger Wohnungen stetig ab. Damit es mehr gemeinnützige Wohnungen gibt, braucht es neben einem zusätzlichen Ausbau des Fonds auch weitergehende Instrumente des Bundes und der Kantone wie z.B. Vorkaufsrechte. Damit können künftig 10 Prozent der Neubauten gemeinnützig gebaut werden.

Gefährdet die Annahme der Initiative den Fonds de Roulement?

Das nationale Parlament hat im Frühjahr 2019 einer Aufstockung des Fonds de Roulement zugestimmt. Der Kredit wird jedoch nur gesprochen, wenn die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" abgelehnt wird. Trotzdem gefährdet die Initiative den Fonds de Roulement nicht. Wird die Initiative angenommen, schafft sie die Grundlage für eine viel weiterreichende Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Darin können Finanzierungshilfen nicht fehlen. Im Gegenteil: Der Fonds de Roulement würde voraussichtlich mit mehr Mitteln ausgestattet werden als dies bei Ablehnung der Initiative der Fall ist.

Führt die Umsetzung der Initiative zu hohen Kosten?

Nein. Wenn Gemeinden oder Kantone Grundstücke kaufen, erfordert das finanzielle Mittel. Wird dieses Land anschliessend im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben, fliessen jährlich Einnahmen in Form von Baurechtszinsen zurück. Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand in Form von zinsgünstigen Darlehen oder Bürgschaften kosten die öffentliche Hand wenig bis nichts. Was den Bund betrifft, wurden in den letzten 15 Jahren alle Darlehen zurückbezahlt und keine einzige Bürgschaft musste eingelöst werden.

Was nützt der gemeinnützige Wohnungsbau der Gesellschaft?

Investitionen in den gemeinnützigen Wohnungsbau lohnen sich für alle. Dank tieferen Mieten, ausgeprägter Freiwilligenarbeit und genossenschaftsinternen sozialen Angeboten werden die Kantone und Gemeinden in der Sozialhilfe massiv entlastet. Davon profitieren letztlich die Steuerzahlenden. Genossenschaften bieten zudem häufig Quartierinfrastruktur an, die vom ganzen Stadtteil genutzt werden kann (Gemeinschaftsräume, Kinderkrippen, -gärten, Mittagstische etc.).

Stimmt es, dass Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaften weniger Wohnfläche benötigen?

Ja, Bewohnende von gemeinnützigen Wohnungen verbrauchen deutlich weniger Wohnfläche als der Schweizer Durchschnitt (35 statt 45 m²). Gemeinnützige Bauträger wirken somit der Zersiedelung entgegen und helfen mit, die Kosten für die öffentliche Infrastruktur niedrig zu halten

Profitieren auch ländliche Regionen vom gemeinnützigen Wohnungsbau?

Ja. In ländlichen Gemeinden sind in den letzten Jahren viele Genossenschaften neu gegründet worden, mehrheitlich im Bereich des Alterswohnens. Es zeigt sich zudem, dass verschiedene Tourismusregionen inzwischen mit ähnlich überhöhten Mieten zu kämpfen haben wie die Städte. Mehr Genossenschaften würden auch dort zu tieferen Mieten führen.

Viele Pensionskassen investieren heute in Immobilien. Kommt das nicht uns allen zugute?

Leider nicht immer. Häufig haben Pensionskassen wie auch andere institutionelle Anleger nur ein Interesse: nämlich ihre Profite zu erhöhen. Das ist problematisch, wenn es auf Kosten der Mieterinnen und Mieter geht. In der Bundesverfassung sind die beiden Ziele bezahlbarer Wohnraum und die Sicherung im Alter auf der gleichen Stufe geregelt. Daher müssen beide Anliegen in Einklang gebracht werden. Pensionskassen haben eine grosse Verantwortung, nicht mit Luxussanierungen und Leerkündigungen ältere Menschen zu vertreiben. Denn gerade im Alter ist eine günstige Miete sehr wichtig.

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.

Wie viele gemeinnützige Wohnungen gibt es in der Schweiz?

In der Schweiz gibt es rund zweitausend gemeinnützige Bauträger. Gemeinsam besitzen sie mehr als 185'000 Wohnungen. Rechnet man die Anzahl Wohnungen von Gemeinden dazu, die in diesem Segment vermietet werden, sind es rund 220'000 Wohnungen. Diese

Wohnungen machen im Schweizer Wohnungsmarkt zwar nur einen Anteil von fünf Prozent aus. Doch die gemeinnützigen Bauträger erfüllen eine wichtige Funktion: Sie entziehen Wohnraum der Spekulation und sorgen für ein langfristig bezahlbare Wohnungen auf Basis der Kostenmiete.

Verhindert die Initiative energetische Sanierungen?

Nein. Sie beabsichtigt, dass Fördergelder konzentrierter für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt werden. Bereits heute fördern Bund, Kantone sowie verschiedene Gemeinden mit finanziellen Zuschüssen energetische Sanierungen und den Einsatz von erneuerbaren Energien. Dies ist wichtig, damit die Mietzinserhöhungen nicht zu hoch ausfallen. Leider erhalten heute aber auch Vermieterinnen und Vermieter Subventionen, die die energetischen Sanierungen als Vorwand brauchen, ihren Mieterinnen und Mietern zu kündigen, und ihre Wohnungen danach sehr viel teurer zu vermieten. Das will die Initiative stoppen: In diesen Fällen braucht es keine Fördergelder – denn diese Sanierungen erhöhen einzig die Rendite der Vermieterinnen und Vermieter.

V 20.12.2019