

Sachdokumentation:

Signatur: DS 2429

Permalink: www.sachdokumentation.ch/bestand/ds/2429



Nutzungsbestimmungen

Dieses elektronische Dokument wird vom Schweizerischen Sozialarchiv zur Verfügung gestellt. Es kann in der angebotenen Form für den Eigengebrauch reproduziert und genutzt werden (private Verwendung, inkl. Lehre und Forschung). Für das Einhalten der urheberrechtlichen Bestimmungen ist der/die Nutzer/in verantwortlich. Jede Verwendung muss mit einem Quellennachweis versehen sein.

Zitierweise für graue Literatur

Elektronische Broschüren und Flugschriften (DS) aus den Dossiers der Sachdokumentation des Sozialarchivs werden gemäss den üblichen Zitierrichtlinien für wissenschaftliche Literatur wenn möglich einzeln zitiert. Es ist jedoch sinnvoll, die verwendeten thematischen Dossiers ebenfalls zu zitieren. Anzugeben sind demnach die Signatur des einzelnen Dokuments sowie das zugehörige Dossier.



NEIN zur Mieterverbands- initiative

Medienkonferenz vom 9. Januar 2020 Conférence de presse du 9 janvier 2020

Redetexte Discours

**Es gilt das gesprochene Wort.
Seul le discours prononcé fait foi.**

Referat von Ständerätin Brigitte Häberli-Koller

Wir stimmen am 9. Februar über eine Volksinitiative ab, die für weite Teile der Schweiz aus der Zeit gefallen zu sein scheint.

Die Initianten haben im September 2015 mit der Unterschriftensammlung begonnen, die Idee ist sicher noch viel älter. Es gab tatsächlich eine Zeit, in der zu wenige Wohnungen gebaut wurden und der Mietwohnungsmarkt angespannt war. Aber die Zeiten haben sich geändert.

Pro Jahr werden aktuell ca 50'000 neue Wohnungen gebaut. Pro Quartal werden über 180'000 Wohnungen auf den Portalen wie Homegate oder Immoscout ausgeschrieben.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt die Grafik mit der Entwicklung der Leerwohnungsziffer:

Man geht davon aus, dass der Markt bei einer Leerwohnungsziffer von rund 1,3 Prozent im Gleichgewicht ist. Das ist im Schweizer Durchschnitt nun doch schon seit einigen Jahren der Fall.

Auf der Karte «Entspannung am Mietwohnungsmarkt» sind die Regionen nach einem Index des Bundesamts für Wohnungswesen eingefärbt. In den grünen Regionen (mit Werten zwischen 0 und +5) hat sich der Wohnungsmarkt entspannt. In den roten Regionen (mit Minuswerten) besteht immer noch eine gewisse Knappheit an Wohnungen.

Die Karte zeigt, dass es regionale Unterschiede gibt. In einigen Regionen, insbesondere in den grössten städtischen Zentren, ist die Situation auch heute noch angespannt. In weiten Teilen der Schweiz funktioniert aber der Markt offensichtlich: Es gibt genügend leerstehende Wohnungen.

Aus dem vorgeschlagenen Verfassungstext der Volksinitiative spricht hingegen die Überzeugung, dass der Markt keine ausreichende Versorgung mit Wohnraum sicherstellen kann. Sie fordert extreme Markteingriffe, im Einzelnen:

- Der Bund sorgt in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind.
- Die Kantone und die Gemeinden erhalten ein Vorkaufsrecht für Grundstücke, die sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen. Automatisch soll dieses Vorkaufsrecht auch bei Grundstücken gelten, die dem Bund oder bundesnahen Betrieben (wie z.B. SBB, Post usw.) gehören.
- Vermieter, die ihre Häuser mit von Bund, Kantonen oder Gemeinden subventionierten Programmen energetisch sanieren, dürfen keine Mieterhöhung vornehmen.

Eine Quote ist der Inbegriff von Planwirtschaft, eine eigentliche Verstaatlichung des Wohnungsmarkts.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Zustands des Schweizer Wohnungsmarkts muss man den Kopf schütteln, wenn man diese Forderungen im geistigen Auge vor die mehrheitlich grüne Schweizerkarte hält: Es gibt keinen Anlass zu flächendeckenden Eingriffen auf Bundesebene. Wenn schon müssten die Kantone und Gemeinden in Kenntnis der lokalen Situation dort Abhilfe schaffen, wo es noch Bedarf gibt. Für eine flächendeckende Planwirtschaft gibt es keinen Anlass.

Mehr noch: Diese Markteingriffe sind nicht nur unnötig, sie sind sogar kontraproduktiv. «Mehr bezahlbare Wohnungen» ist ein attraktiver Titel und ein sympathisches Ziel. Wir stimmen aber nicht über das Ziel und über Probleme der Vergangenheit und in einzelnen Regionen ab. Sondern die Initiative will einen nationalen Lösungsansatz in die Verfassung schreiben, der nicht funktioniert. Ich bin froh, dass die Schweiz eine reife Demokratie mit grosser Erfahrung in Volksabstimmungen ist. Ich bin zuversichtlich, dass die Stimmberechtigten erkennen werden, dass diese unausgegorene Volksinitiative nicht hält, was der Titel verspricht und was die Initianten im Abstimmungskampf behaupten.

Meine Kollegin Daniela Schneeberger und mein Kollege Roland Fischer werden nun auf einzelne der Forderungen im Detail eingehen.

Referat von Nationalrätin Regine Sauter

Ich teile die Einschätzung von Brigitte Häberli-Koller, dass die extremen Markteingriffe nicht nur unverhältnismässig, sondern sogar kontraproduktiv sind. Ich führe ihnen das für die Quote aus.

Was würde eine 10-Prozent-Quote bedeuten? Auf der Folie mit Interpretationen des Initiativtexts sehen Sie, dass sich auch die Initianten diesbezüglich scheinbar nicht ganz einig sind.

- Sie sehen hier den Verfassungstext, gemäss dem Bund und Kantone gemeinsam die 10-Prozent-Quote sicherstellen sollen.
- Sie haben ein Zitat des Mieterverbandspräsidenten, dass die Quote nicht pro Gemeinde gelten soll.
- Sie haben aber darunter einen Facebook-Post der Kampagne der Initianten: Auf ihrer Facebook-Seite ist es eindeutig so formuliert, dass «in der ganzen Schweiz» als flächendeckende Quote gemeint ist.

Ich bin überzeugt, dass der Facebook-Post vom Resultat her recht hat.

Es ist vom politischen Prozess her äusserst unwahrscheinlich, dass sich die Quote bedarfsgerecht verteilen liesse. Das müsste ja dann ein Geben und Nehmen sein – zuerst zwischen den Kantonen und dann wiederum innerhalb der Kantone zwischen den Städten und Gemeinden. Mir ist nicht klar, wie der Tauschhandel zwischen Kantonen mit angespanntem und mit entspanntem Wohnungsmarkt funktionieren soll. Und wenn es keine intelligente Lösung gibt, bleibt nichts anderes, als die Quote flächendeckend auf die Kantone und direkt oder indirekt auf die Gemeinden zu verteilen.

Die Folgen einer verfehlten Quote wären für die Bewohnerinnen und Bewohner der entsprechenden Gebiete verheerend. Denn was passiert, wenn eine Gemeinde mit hohem Leerwohnungsbestand gezwungen wird, für 10 Prozent gemeinnützige Wohnungen zu sorgen? Genossenschaften versuchen ja dort zu bauen, wo Bedarf an ihren Wohnungen besteht, das ist in Gebieten mit hohen Leerwohnungsziffern kaum der Fall. Die Gemeinden und Kantone, im Extremfall der Bund, werden also im Rahmen der Verstaatlichung des Wohnungsmarkts selber Wohnungen bauen müssen, die sich kaum rentabel vermieten lassen. Durch diese Planwirtschaft drohen in Gebieten mit leeren Wohnungen erhebliche Folgekosten für die öffentliche Hand.

Die Quote hat einen weiteren grossen Nachteil: Ihre Umsetzung wäre mit einer neuen Bürokratie verbunden. Die Einhaltung der 10-Prozent-Quote müsste ja kontrolliert werden, was wohl über das Baubewilligungsverfahren geschehen müsste. Dieses ist schon heute sehr kompliziert und dauert viel zu lang, es würde durch eine weitere Komplikation belastet.

Das haben wir, nebenbei gesagt, ja auch bei der Masseneinwanderungsinitiative gesehen: Es ist umstritten, in welchem Mass der Sinn und Zweck der Initiative umgesetzt worden ist. Dass für die Umsetzung durch den Inländervorrang eine umfangreiche neue Bürokratie aufgebaut wurde, ist hingegen offensichtlich.

Mehr Bürokratie heisst: Es werden weniger Wohnungen gebaut, und das Bauen wird teurer. Beides schlägt sich auf die Mieten am privaten Wohnungsmarkt nieder: Weniger Angebot bei gleichbleibender Nachfrage bedeutet höhere Preise. Und höhere Baukosten bedeuten ebenfalls höhere Mieten. Das heisst, diese Initiative fordert letztlich eine Umverteilung nach einer Art Lotteriesystem: Eine kleine Minderheit – die Bewohnerinnen und Bewohner von 10 Prozent der neugebauten Wohnungen – hat Glück und profitiert von einer staatlich geförderten Wohnung. Der Rest zahlt die Zeche – über die höheren Mieten am privaten Wohnungsmarkt und via Steuern über die Finanzierung der mindestens 120 Mio. Franken, die der Bundesrat als jährliche Kosten errechnet hat.

Das Nein-Komitee ist überzeugt, dass diese Quote nicht nur nichts nützt, sondern letztlich Gift für den Schweizer Wohnungsmarkt ist.

Damit übergebe ich das Wort Roland Fischer.

Referat von Nationalrat Roland Fischer

Ich möchte kurz zwei weitere Probleme der Initiative ausführen.

Oft wird argumentiert, dass der gemeinnützige Wohnungsbau ärmeren Haushalten zugute kommt. Die Realität zeigt, dass das nur teilweise stimmt.

Gemäss statischen Daten gehören ein Zehntel der Genossenschaftsmieter zum bezüglich Einkommen reichsten Fünftel der Bevölkerung. Ein Viertel gehört zu den reichsten 40 Prozent. Nur ein Viertel der Genossenschaftler gehört zu den ärmsten 20 Prozent, die eine vergünstigte Wohnung am nötigsten hätten. Viele Genossenschaften vergeben ihre Wohnungen offenbar nicht nach klaren sozialen Kriterien. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist sozialpolitisch nicht immer zielgerichtet.

Wenn diese Initiative gemäss dem Bundesrat nun mehr als 120 Mio. Franken jährliche Kosten verursachen würde, muss man sich schon fragen, ob das fair ist – kann man derart enorme Subventionen so wenig zielgerichtet vergeben? Der gemeinnützige Wohnungsbau hat seine Legitimation, aber er darf nicht zulasten der Allgemeinheit masslos weiter ausgebaut werden.

Viel effizienter wäre es, ärmere Familien durch direkte Zahlungen zu unterstützen, analog dem heutigen System der Krankenkassenprämienverbilligung. Was die Initiative will – und auch, was im Fonds de Roulement praktiziert wird –, ist sogenannte «Objektförderung»: Die öffentlichen Mittel gehen an die gemeinnützigen Wohnbauträger, die das Geld via günstige Mieten sozusagen «weiterverteilen». Weil nur eine Minderheit der Mieterinnen und Mieter in Genossenschaften tatsächlich unterstützungsbedürftig ist, erreicht ein wesentlicher Teil der Subventionen keine benachteiligten Personen. Die Alternative wäre «Subjektförderung»: Bedürftige Personen werden direkt mit Mietzuschüssen unterstützt. Diese Massnahme würde vollständig benachteiligte Personen erreichen und hätte damit nicht den «Streuverlust» an wohlhabende Mieterinnen und Mieter von Genossenschaften. Das wäre ein sehr viel effizienterer Einsatz öffentlicher Mittel.

Das zweite Argument betrifft energetische Sanierungen. Der Initiativtext verlangt, dass Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen.

Schon heute ist es im Mietrecht so, dass die Fördergelder von einer allfälligen Kostenüberwälzung abgezogen werden müssen. Wenn es darum geht, dass Vermieter sich energetische Sanierungen nicht sozusagen zweimal bezahlen lassen dürfen, einmal von den Mietern und einmal vom Staat, ist die Forderung überflüssig. Der Initiativtext geht aber weit darüber hinaus ist schädlich für das Klima.

Eine energetische Sanierung kostet ein Vielfaches mehr als die gesprochenen Fördergelder. Deshalb würde in vielen Fällen weniger energetisch saniert werden. In anderen Fällen würde die Eigentümerschaft auf mögliche Fördergelder verzichten – dies zum Nachteil der Mieterinnen und Mieter, da die Subventionen sich positiv auf die Höhe der Miete nach der Sanierung auswirken.

Eine neue Verfassungsnorm, die für weniger energetische Sanierungen sorgt, können wir 2020 nicht ernsthaft annehmen.

Referat von von Nationalrat Lorenz Hess

Ich äussere mich primär zum Gegenentwurf – die Volksinitiative lehne auch ich aus den vorgetragenen Gründen ab.

Der mit Bundesgeldern dotierte Fonds de Roulement besteht seit Jahrzehnten und ist ein bewährtes Instrument, um die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu stärken. Gemeinnützige Bauträger

können um Darlehen ersuchen für Neubauten, für umfassende Erneuerungen, Ersatzneubauten und Liegenschaftskäufe, seit 2014 auch für den Landerwerb.

Gemäss dem indirekten Gegenvorschlag wird für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ein Rahmenkredit von einer Viertelmilliarde Franken zur Verfügung gestellt und damit über zehn Jahre der bestehende Fonds de Roulement aufgestockt.

Durch diese Aufstockung können wir dieses Jahr rund 1600 preisgünstige Wohnungen fördern. Im Jahr 2029 wird aufgrund der steigenden Rückzahlungen von Darlehen in den Fonds de Roulement eine Förderung von bis zu 1900 Wohnungen möglich sein.

Ohne diese Aufstockung könnten zukünftig nur etwa 600 Wohnungen pro Jahr gefördert werden.

So wird mit dem Gegenvorschlag der Verfassungsauftrag der Förderung der Tätigkeit der Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in einer bewährten und schnell wirksamen Weise erfüllt.

Der Gegenvorschlag tritt aber nur bei einer Ablehnung der Initiative in Kraft. D.h. die Annahme der Initiative würde verhindern, dass der gemeinnützige Wohnungsbau in der bewährten, pragmatischen und nachhaltigen Art ein Jahrzehnt lang jedes Jahr 25 Mio. Franken erhält. Stattdessen würden uns endlose Diskussionen über die Umsetzung der Quote bevorstehen, verbunden mit planwirtschaftlichen Fehlinvestitionen in Wohnungsbau am falschen Ort.

Ich sage deshalb nein zur Volksinitiative, damit der gemeinnützige Wohnungsbau schnell weiter unterstützt wird – wie Sie sicher wissen, sind auch in den Genossenschaften nicht alle glücklich über die Volksinitiative.

Intervention du conseiller national Pierre-André Page

Une initiative porteuse d'incertitudes

La situation du marché du logement varie d'une région à l'autre. Il est dès lors insensé de vouloir ancrer dans la Constitution fédérale un quota contraignant de 10% de nouveaux logements appartenant à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, applicable en tout temps indépendamment de la conjoncture économique et des réalités locales.

Personne ne sait du reste comment le quota de 10% sera mis en œuvre. L'acceptation de l'initiative déclencherait une longue période d'incertitudes dont pâtiraient notamment le secteur de la construction et les emplois qui y sont liés. En effet, la Confédération et les cantons devraient mener des discussions interminables en vue d'élaborer un système de répartition géographique des logements concernés.

Une initiative déséquilibrée

Les logements mis à disposition par les maîtres d'ouvrage œuvrant à la construction de logements d'utilité publique sont destinés aux « personnes économiquement ou socialement défavorisées ». C'est ce qui est prévu à l'article 10 de la loi fédérale sur le logement. Dans la pratique, cette règle

est appliquée de façon souple par les coopératives d'habitation, les logements n'étant de loin pas toujours attribués sur la base de critères clairement définis.

Selon l'Enquête suisse sur la population active (ESPA) de l'année 2017 :

- 10% des occupants des logements mis à disposition par les coopératives d'habitation ont un revenu qui les classe parmi les 20% les plus aisés de la population ;
- 25% se classent parmi les 40% les plus aisés de la population ;
- un quart seulement des occupants des logements concernés font partie des 20% les moins aisés de la population, alors que c'est cette frange-là des habitantes et des habitants de notre pays qui aurait le plus besoin d'un logement à loyer modéré.

Il importe de conserver sur le marché du logement une diversité concernant la provenance de l'offre (bailleurs privés, bailleurs institutionnels, coopératives d'habitation, bailleurs publics, etc.). Les coopératives d'habitation jouent un rôle nécessaire et complémentaire, que personne ne remet en question. Mais les coopératives d'habitation ne sont pas les seules à être en mesure de produire des logements adaptés aux besoins de la population. Les investisseurs institutionnels comme les caisses de pension ainsi que certains propriétaires privés sont également aptes à construire des habitations adaptées aux classes moyennes.

Une initiative contraire aux enjeux climatiques

Du point de vue de l'environnement, la rénovation énergétique des immeubles est un instrument important en vue de réduire la consommation d'énergie et de lutter contre le dérèglement climatique. Outre les aspects environnementaux, la décision d'assainir un bâtiment sur le plan énergétique est prise notamment en fonction de l'investissement requis, des économies potentielles et des soutiens financiers pouvant être obtenus par les collectivités publiques.

Si l'initiative extrême sur le logement était acceptée, les rénovations énergétiques des immeubles ne pourraient être soutenues par la Confédération, les cantons et les communes que si le nombre total de logements à loyer modéré en Suisse reste inchangé. Un principe aussi rigide, sans prise en compte des situations individuelles, aura pour principale conséquence de décourager bon nombre de propriétaires d'entreprendre des travaux destinés à économiser l'énergie et à protéger l'environnement.

Un contre-projet ciblé aux effets immédiats

La construction et la rénovation de logements par des coopératives d'habitation sont déjà encouragées par la Confédération. Et si l'initiative extrême sur le logement est rejetée, l'engagement actuel de la Confédération sera encore renforcé. En effet, en cas de refus de l'initiative, le Conseil fédéral et le Parlement ont d'ores et déjà décidé de débloquer 250 millions (qui s'ajouteront aux 510 millions actuellement disponibles) en vue de faciliter la construction et la rénovation de logements par des coopératives d'habitation, selon des modalités souples en place depuis de nombreuses années et qui ont fait leurs preuves. Il s'agit d'une mesure concrète, simple et aux effets immédiats.

Notons que les soutiens fédéraux actuels et prévus en cas de rejet de l'initiative visent à faciliter non seulement la construction mais aussi la rénovation de logements appartenant à des coopératives

d'habitation, alors que l'initiative ne concerne que la construction de logements. Cela est loin d'être anodin au vu de la nécessité d'intensifier le rythme des rénovations énergétiques afin de lutter contre le dérèglement climatique.