



Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

recht@bwo.admin.ch

Bern, 12. Juli 2017

Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Zustellung der Vernehmlassungsunterlagen. Gerne nehmen wir zum vorgelegten Bundesbeschluss Stellung.

Die SP Schweiz unterstützt den Bundesbeschluss zur Aufstockung des für die Darlehensgewährung an gemeinnützige Wohnbauträger bestehenden Fonds de Roulement gemäss Wohnraumförderungsgesetz (WFG). **Allerdings ist die SP Schweiz der Meinung, dass die beantragte Aufstockung mittels eines Rahmenkredits von höchstens 250 Millionen Franken für die Dauer von 10 Jahren ab 2020 in keiner Weise der ausgewiesenen Nachfrage entspricht. Ausgehend von der hohen Nachfrage der letzten Jahre muss der Fonds in den nächsten 10 bis 15 Jahren um mindestens 375 Millionen Franken aufgestockt werden.**

Eine Aufstockung des Fonds de Roulement ist von grosser Bedeutung für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die zinsgünstigen Darlehen für gemeinnützige Bauträger sind das wichtigste Förderinstrument des Bundes. Gemeinnützige Bauträger spielen bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung eine wichtige Rolle. Dank der Anwendung der Kostenmiete stellen sie einen Grundstock langfristig preisgünstiger Wohnungen bereit. Zudem bieten sie in der Regel sehr kinderfreundliche, ökologisch und städtebaulich vorbildliche Siedlungen sowie gemeinschaftliche Infrastrukturen und Mitwirkung. Seit dem Inkrafttreten des WFG im Jahr 2003 konnte jedes Jahr der Bau oder die Erneue-

Sozialdemokratische Partei
der Schweiz

Spitalgasse 34
Postfach · 3001 Bern

Telefon 031 329 69 69
Telefax 031 329 69 70
info@spschweiz.ch
www.spschweiz.ch

rung von 1500 preisgünstigen Wohnungen ermöglicht werden. Der Fonds de Roulement wird Ende Jahr nur noch mit 510 Millionen Franken dotiert sein. Diese Mittel reichen bei weitem nicht aus, um die Nachfrage nach Fonds-Darlehen zu decken. Aus den Amortisationen allein können jährlich durchschnittlich 25 Millionen Franken vergeben werden. Damit könnten ab 2018 nur rund 800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden. Zum Vergleich: Über die letzten drei Jahre wurden Darlehen in der Höhe von durchschnittlich 67 Millionen Franken gewährt. Damit wurde der Bau oder die Erneuerung von knapp 2000 Wohnungen pro Jahr ermöglicht. Ausgehend von der hohen Nachfrage der letzten Jahre müsste der Fonds in den nächsten 10 bis 15 Jahren um mindestens 375 Millionen Franken aufgestockt werden. Unter diesen Voraussetzungen könnten jährlich Darlehen in der Höhe von 55 Millionen Franken (25 Millionen aus den Amortisationen plus 30 Millionen aus dem neuen Rahmenkredit) vergeben werden, womit rund 1800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden könnten. Die Bautätigkeit der Gemeinnützigen wird künftig steigen müssen. In den letzten Jahren fielen in fast allen grösseren Städten sowie in mehreren Kantonen und Gemeinden Entschiede für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau. Mehrere Städte und Kantone wollen den Anteil der Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Bauträger generell erhöhen. Andere fordern etwa, dass in neuen Überbauungen mindestens ein Drittel aller Wohnungen nach gemeinnützigen Kriterien vermietet werden soll. Mit der wachsenden Dynamik der Branche wird auch die Nachfrage nach Fonds-Darlehen zunehmen. Auch wird der Fonds bei steigenden Geldmarktzinsen weiter an Bedeutung gewinnen.

Die Alimentierung des Fonds erfolgt nicht à fonds perdu. Die eingesetzten Mittel gehören weiterhin dem Bund. Der Darlehenszins beträgt aktuell 1,0 Prozent. Damit erzielt der Bund im gegenwärtigen Zinsumfeld sogar einen Gewinn (1,7 Millionen Nettoertrag im 2015). Der Fonds de Roulement ist – neben den Garantieleistungen – das einzige verbleibende Förderinstrument des Bundes. Bei ungenügender Dotierung bleibt seine Wirkung jedoch beschränkt. Ohne zusätzliche Mittel können ab 2018 wie erwähnt nur noch rund 800 Wohnungen gefördert werden. Bei rund 45'000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr machen diese zwischen einem und zwei Prozent an der Wohnungsproduktion aus. Mit einem solch geringen Fördervolumen kommt der Bund seinem Auftrag gemäss Bundesverfassung und WFG nicht mehr nach. Selbst bei der Förderung von 1800 Wohnungen würde dies den Anteil an der jährlichen Wohnungsproduktion lediglich auf 4 Prozent erhöhen.

Zudem ist es nicht so, dass der Bund andere Fonds de Roulement nicht viel grosszügiger unterstützen würde: So stellt er den Bauern finanzielle Mittel für Investitionen zur Verfügung. Der Fonds de Roulement in der Landwirtschaft ist bedeutend höher dotiert als jener in der Wohnraumförderung: Ende 2015 umfasste er 2,53 Milliarden Franken. Die rück-

zahlbaren Darlehen haben sich auch im Landwirtschaftsbereich bewährt. Dem Einwand, dass eine grosszügigere Aufstockung des Fonds de Roulement für den gemeinnützigen Wohnungsbau den Markt verzerren könnte, widersprechen dabei klar die Zahlen und Fakten. Vergleicht man den derzeitigen Bestand des Fonds von 510 Millionen Franken mit der Höhe der Hypothekarschuld für Immobilien in der Schweiz von ca. 950 Milliarden Franken, entspricht das einem Finanzierungsanteil durch den Bund von gerade einmal 0,05 Prozent. Da besteht noch viel Luft nach oben. Gleichzeitig allerdings konnte mit den zwischen 2004 und 2016 gewährten Darlehen ein Bauvolumen von rund 5 Milliarden Franken mitfinanziert werden. Davon haben vor allem lokale Baufirmen und Handwerker profitiert.

Bund sieht selbst grossen Handlungsbedarf

Dass ein Bedarf und eine Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen besteht und wächst, bestätigt der Bund in seinem Bericht selbst. Die Leerwohnungsziffer ist namentlich in den Städten und Agglomerationen immer noch sehr tief. So kommt denn auch der Bundesrat zum Schluss:

„Besonders die Wohnversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen und solchen mit spezifischen Bedürfnissen (ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen etc.) bleibt trotz regionaler Marktentspannung schwierig. Zum Beispiel hat eine kürzlich im Rahmen des „Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz“ durchgeführte Untersuchung (von 2016) gezeigt, dass 84 Prozent aller von Armut betroffenen Haushalte eine unangemessene Wohnsituation kennen. Bei gut vier Fünfteln (80 Prozent!) dieser Haushalte machen die Wohnkosten über 30 Prozent des Bruttoeinkommens aus, was zu Einschränkungen in anderen Lebensbereichen führt. Als besonders kritisch wird die Situation in den Städten beschrieben.“

Weil aber gleichzeitig laufend preisgünstiger Wohnraum verloren geht, beispielsweise durch Sanierungen und Ersatzneubauten, bleibt die Wohnungsverorgung gerade für schwächere Marktteilnehmer schwierig. Mit gravierenden Kostenfolgen: Weit über eine Milliarde Franken (ca 1,3 Mrd. Fr. 2013) werden jedes Jahr als Wohnkostenbeiträge im Rahmen der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV oder der Sozialhilfe ausgegeben. Diese Kosten sind in der Vergangenheit immer weiter angestiegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstockung des Fonds de Roulement für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Erfüllung des Verfassungsauftrags sind damit für den Bundesrat nachweislich gegeben, ohne dafür einen künstlichen Zusammenhang zur Volksinitiative für „Mehr bezahlbare Wohnungen“ herstellen zu müssen.

Die SP Schweiz beantragt deshalb folgende Anpassung und Änderung von Art. 1 des neuen Bundesbeschlusses:

Art. 1 Absatz 1

1 Für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum wird ein Rahmenkredit von ~~250~~ 375 Millionen Franken für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2029 bewilligt.

Die SP Schweiz ist zudem aufgrund der nachgewiesenen Disfunktionalitäten auf dem Wohnungsmarkt enttäuscht und erstaunt, dass der Bundesrat die Wohninitiative für „Mehr bezahlbare Wohnungen“ ablehnt und dem Parlament auf keinen Gegenvorschlag unterbreiten will. Der Bundesrat handelt dabei nicht nur inkonsequent, er ignoriert auch die Tatsache, dass den Schweizer Miethaushalten wegen den zu hohen Mieten Milliardenbeträge vorenthalten werden. Wären die Referenzzinssatzsenkungen seit 2009 konsequent weitergegeben worden, so würden die Mieterinnen und Mieter heute 7 Milliarden Franken weniger Miete bezahlen. Eine kürzlich publizierte Studie der Raiffeisenbank zeigte, dass die Mieten gegenüber den gesetzlichen Vorgaben gar um 40 Prozent zu hoch sind, was 15 Milliarden Franken entspricht. Dies kommt einem gravierenden „Marktversagen“ gleich. Gleichzeitig ist die Anzahl Haushalte, die sich potentiell Wohneigentum leisten können, auf ein historisches Tief von 10 Prozent gesunken. Die Ignoranz gegenüber diesen unerwünschten Entwicklungen ist inakzeptabel und führt dazu, dass Städte und Kantone bei ihren Massnahmen gegen diese volkswirtschaftlichen Missstände alleine gelassen werden.

Bedingungslose Streichung der Verknüpfung des Fonds de Roulement mit der Initiative für „Mehr bezahlbaren Wohnraum“

Der Bundesrat sagt zwar seit Jahren, dass er sich für bezahlbaren Wohnraum einsetzen wolle. Doch auf diese Worte sind bisher keine Taten gefolgt. Er hat es verpasst, die SBB und andere bundesnahe Betriebe in die Pflicht zu nehmen: Sie können auf ihren Grundstücken weiterhin die Rendite maximieren anstatt den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. Heute verkauft die SBB an Investoren, die Wohn- und Geschäftsräume im obersten Preissegment bauen. Aus all diesen Gründen hält die SP Schweiz an der von ihr mit lancierten Initiative für „Mehr bezahlbare Wohnungen“ fest. Gemäss Artikel 2 des Bundesbeschluss soll nun aber die Aufstockung des Rahmenkredites erst in Kraft treten, wenn die Wohninitiative zurückgezogen ist oder abgelehnt wurde. Diese erpresserische Verknüpfung können wir nicht gelten lassen. Der Fonds de Roulement ist ein Instrument, mit dem der Bundesrat seinen bestehenden verfassungsmässigen Verpflichtungen nachkommt. Dessen Fortführung ist in keiner Art und Weise ein indirekter Gegenvorschlag zur Initiative

und die Verknüpfung des Rahmenkredits mit der Ablehnung oder dem Rückzug der Wohninitiative ist völlig unrealistisch, ja erpresserisch gegenüber den Initianten, den Unterzeichnern der Initiative und dem Parlament. **Die SP Schweiz fordert deshalb die ersatzlose Streichung von Art. 2 Abs. 2 des Bundesbeschlusses.**

Wir danken Ihnen, geschätzte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Anliegen und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

Sozialdemokratische Partei
der Schweiz



Christian Levrat
Präsident



Luciano Ferrari
Leiter Politische Abteilung