

**Volksinitiative  
«Mehr bezahlbare  
Wohnungen»**

vom 9. Februar 2020

# Wer hat die Initiative lanciert?

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband reichte am 18. Oktober 2016 die Initiative mit 104'800 gültigen Unterschriften ein.

# Was will die Initiative?

Die Initiative fordert eine Anpassung und Ergänzung des bestehenden Verfassungsartikels über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (Art. 108 der Bundesverfassung) mit dem Ziel, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen.

Ausschnitte aus dem Initiativtext:

## **Art. 108**

**Abs.1** Der Bund fördert in Zusammenarbeit mit den Kantonen das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen. Er fördert den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

**Abs. 5** Er stellt sicher, dass Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen und nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen.

**Abs. 6** Er strebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen eine stetige Erhöhung des Anteil der Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand an. Er sorgt in Zusammenhang mit den Kantonen dafür, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 % der neu gebauten Wohnungen in Eigentum dieser Träger sind.

**Abs. 7** Er ermächtigt die Kantone und die Gemeinden, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für sich ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einzuführen. Zudem räumt er ihnen beim Verkauf von Grundstücken, die in seinem Eigentum oder jenem bundesnaher Betriebe sind, ein Vorkaufsrecht ein.

**Abs. 8** Das Gesetz legt die Massnahmen fest, die zur Erreichung der Ziele dieses Artikels erforderlich sind.

Weiter wären Übergangsbestimmungen vorgesehen auf dem Verordnungsweg, falls die Ausführungsgesetzgebung nach zwei Jahren noch nicht in Kraft wäre.

# Wie ist es jetzt?

Art. 108 Bundesverfassung:

1 Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

2 Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.

3 Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung.

4 Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten.

# Entwicklung des Wohnungsmarktes

Zwischen 2002 und 2015 entsteht ein Nachfrageüberhang

Hauptgrund ist Einführung der Personenfreizügigkeit mit EU und EFTA  
2007 und 2012 sind je über 100'000 Personen eingewandert  
Durchschnittlich wurden 43'000 Wohnungen pro Jahr gebaut.

Die Leerwohnungsziffer ist zwischenzeitlich unter 1% gesunken  
ist 2016 wieder auf 1.30 % gestiegen, da ca. 50'000 Wohnungen  
gebaut wurden.

Die Wohnungsknappheit löst Preiserhöhungen aus

Mietwohnungen plus 30%

Einfamilienhäuser plus 40%

Wohnungen im Stockwerkeigentum plus 50%

In peripheren Regionen fiel der Preisanstieg deutlich geringer aus

Referenzzinssatz sank zwischen 2008 und 2016 von 3.5 auf 1.75%  
Trotzdem ist der Index kontinuierlich gestiegen.

Mieter haben keine Mietzinsreduktion verlangt.

Anstieg = Resultat von energetischen und wertvermehrenden  
Sanierungen

# Aktuelle Förderung des Bundes

- ▶ Nach Art. 108 der Bundesverfassung wird Wohneigentum, durch Erschliessung und Beschaffung von Land gefördert
- ▶ Vorteilhafte Besteuerung von Wohneigentum
- ▶ Vorbezug von Säule 2 und 3a für Wohneigentum
- ▶ Verschiedene Förderprogramme für Sanierungen

## Fonds de Roulement im Umfang von 30 Millionen Franken

- ▶ Wird treuhänderisch verwaltet
- ▶ Rückzahlbare und verzinsliche Darlehen an sozial schwächere Wohnungs- und Hauseigentümerinnen und -eigentümer, die in der Landwirtschaft tätig sind
- ▶ Wohnbauhilfen ab 2009 nur noch Fonds de Roulement u. Garantieleistungen



# Pro und Contra

## Pro

- ▶ Angebot an preisgünstigen Wohnungen würde erhöht.
- ▶ Durch gemeinnützige Wohnungen würden die Mieten sinken.

## Contra

- ▶ Bund, Kantone und Gemeinden müssten aktiv werden.
- ▶ 10% Quote verpflichtet zu Investitionen – also hohe Kosten
- ▶ Staatlicher Eingriff in Eigentumsrechte der Bauland- und Wohnungseigentümer, indem zwangsweise mehr Wohnraum geschaffen wird, die Ursache wird nicht korrigiert (hohe Zuwanderung und 1–2 Pers. Haushalte).
- ▶ Geltende Bestimmungen reichen aus.

# Resultat EDU Schweiz

Die Delegiertenversammlung der EDU Schweiz hat folgende Parole gefasst

Nein-Parole mit 61 Stimmen zu 4 Ja bei 6 Enthaltungen

# Antrag

Nein zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Der Bundesrat empfiehlt Ablehnung der Initiative.

Der Nationalrat lehnt sie mit 140 : 56 ab; der Ständerat sagt Nein mit 30 : 13 Stimmen.

**Fragen?**

