



David Sassan Müller, lic. iur., Rechtsanwalt
Juristischer Mitarbeiter der AIHK, Aarau

Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

In 10 Tagen wird der Nationalrat und in vielen Kantonen auch die Ständeratsvertretung neu gewählt. Alles blickt gespannt auf die Wahlen vom 20. Oktober 2019. Trotzdem versuchen wir an dieser Stelle einen Blick in die nächste Geländekammer zu werfen. Schliesslich stehen im kommenden Jahr wichtige politische Themen an, darunter die Eidgenössische Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», die wohl am 9. Februar 2020 zur Abstimmung gelangt.

Am 18. Oktober 2016 wurde die Eidgenössische Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes mit 104 800 gültigen Unterschriften eingereicht. Mit der Initiative wird das Ziel verfolgt, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen, indem vom Staat schweizweit umfangreiche Investitionen in den gemeinnützigen Wohnungsbau gefordert werden.

Ziele und Forderungen der Initiative

Die Initiative zielt darauf ab, dass alle Bevölkerungsschichten in der Lage sein sollen, das Grundbedürfnis «Wohnen» angemessen zu befriedigen. Dieses Grundanliegen steht in Einklang mit dem Sozialziel in Artikel 41 der Bundesverfassung. Danach setzen sich Bund und Kantone in Ergänzung zur Eigenverantwortung Privater für eine angemessene Wohnungsversorgung zu tragbaren Bedingungen für alle Bevölkerungskreise ein. Entsprechend diesem Sozialziel will die Initiative auch im spezifischen Verfassungsartikel über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (Artikel 108 der Bundesverfassung) neu die Kantone in die Pflicht nehmen (vgl. Box).

Hintergrund der Initiative ist eine Entwicklung des Wohnungsmarktes, die ab 2002 und bis 2015 durch einen Nachfrageüberhang geprägt war. Dieser führte besonders in den städtischen und touristischen Regionen zu einer Marktverknappung und teilweise zu einem

starken Anstieg der Angebotspreise von Mietwohnungen und Eigentumsobjekten. Ein wichtiger Treiber der Nachfrage war neben der allgemein guten Wirtschaftslage das Bevölkerungswachstum. Die Einführung der vollen Personenfreizügigkeit gegenüber den EU-17- und den EFTA-Staaten per 1. Juni 2007 hatte eine gegenüber den Vorjahren deutlich stärkere Zunahme der Wohnbevölkerung zur Folge. Diese fiel 2008 und 2013 mit jeweils über 100 000 Personen besonders markant aus. Für Wohnungssuchende, insbesondere für solche mit geringer Kaufkraft, ist es schwierig, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden. Indizien dafür sind die hohen Wohnkostenbelastungen (vgl. Grafik) der wirtschaftlich schwächeren Haushalte sowie die Zunahme des Pendlerverkehrs. Die Initiantinnen und Initianten greifen mit der Initiative einen für die Wohnraumversorgung in der Schweiz wichtigen Punkt auf.

Zur Umsetzung des Grundanliegens will die Initiative neben Massnahmen gegen den Verlust von preisgünstigem Wohnraum im Zusammenhang mit öffentlich subventionierten Sanierungen von Wohngebäuden den Anteil der Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger erheblich ausweiten. Nach Ansicht der Initiantinnen und Initianten nehmen Bund und Kantone den bestehenden Verfassungsauftrag unzureichend wahr. Mit einer Zielgrösse und mit neuen Instrumenten will die Initiative ein stärkeres Engagement der öffentlichen Hand in der Bundesverfassung festschreiben (vgl. Box).

Mängel der Initiative

Die mit der Initiative geforderte Zielgrösse, wonach 10 Prozent der jährlich neu erstellten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger sein sollen, würde eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung vor allem für den Bund aber auch die Kantone bedeuten. Laut Bundesrat wären zusätzliche Mittel in der Grössenordnung von 120 Millionen Franken pro Jahr erforderlich. Zudem würde ein derart umfassendes Programm auf beiden Staatsebenen einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand generieren.

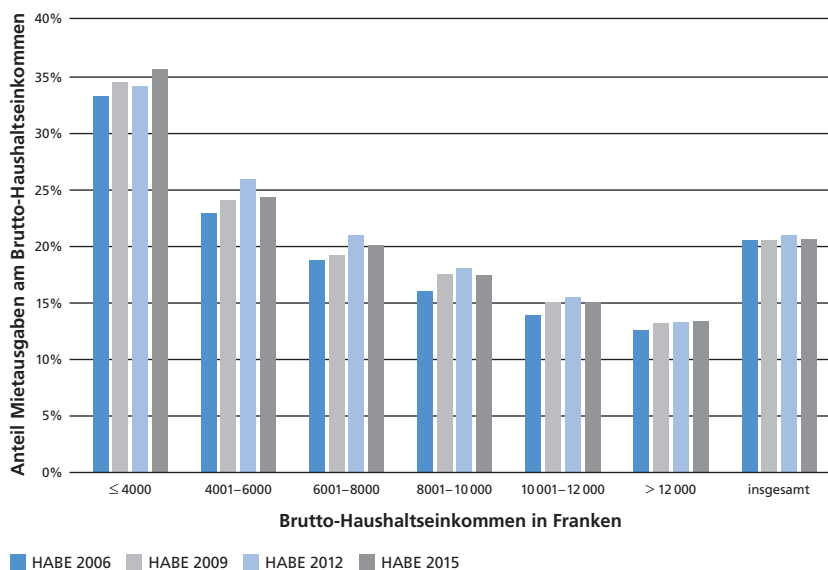
Der gemeinnützige Wohnungsbau, dessen Förderung bereits heute als

Darum geht es

Die Eidgenössische Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» sieht vor, in Artikel 108 der Bundesverfassung folgende Massnahmen und Instrumente zu verankern:

- An die Stelle der bisher vorgesehenen generellen Förderung des Wohnungsbaus soll die Förderung des Angebots an preisgünstigen Mietwohnungen treten. Diese ist in Zusammenarbeit mit den Kantonen umzusetzen.
- Es soll durch geeignete Vorkehrungen verhindert werden, dass Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen.
- Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus an den neu gebauten Wohnungen soll gesamtschweizerisch bei mindestens 10 Prozent liegen.
- Die Kantone und Gemeinden sollen ermächtigt werden, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für sich ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einzuführen. Zudem soll der Bund den Kantonen und Gemeinden beim Verkauf von Grundstücken des Bundes oder bundesnaher Betriebe ein Vorkaufsrecht einräumen.

Durchschnittliche Mietbelastung nach Einkommensklassen 2006–2015



Quelle: Botschaft des Bundesrates zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

staatlicher Auftrag in der Verfassung definiert ist, spielt für die Wohnungsver-sorgung der wirtschaftlich schwächeren Haushalte sowie des Mittelstandes und für die Aufrechterhaltung der sozialen Durchmischung eine wichtige Rolle. Entsprechend kennt schon das geltende Recht diverse Instrumente für die Wohnbauförderung.

Neben dem Bund haben aber auch die Kantone und die Gemeinden eine Verantwortung in der Wohnungspolitik. Diese Staatsebenen kennen die regionalen und örtlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, weshalb sie weiterhin selber entscheiden können sollen, in welchem Ausmass und mit welchen Instrumenten sie sich im Wohnungswesen engagieren. Demgegenüber sind die Forderungen der Initiative zentralistisch geprägt, was weniger Spielraum für die Berücksichtigung der regionalen und örtlichen Gegebenheiten liesse.

Ausserdem ist der Leerwohnungsbestand in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. In Regionen und im städtischen Umfeld, wo das Angebot nach erschwinglichem Wohnraum die Nachfrage kaum zu befriedigen vermag, bieten die bestehenden Instrumente adäquate staatliche Gegenmassnahmen. Laut Bundesrat sollen

die Mittel innerhalb des heute schon existierenden Instrumentariums ausgebaut werden. Starre und weitreichende Vorgaben in der Bundesverfassung, wie sie die Initiative fordert, helfen hingegen nicht weiter.

Die von der Initiative geforderten Massnahmen sind laut Bundesrat weder realistisch noch marktkonform.

FAZIT

Der Bundesrat hat in seiner Botschaft vom 21. März 2018 den eidgenössischen Räten beantragt, die Eidgenössischen Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» Volk und Ständen zur Ablehnung zu empfehlen. Ein gutes Jahr später, nämlich am 22. März 2019, beschloss die Bundesversammlung die Initiative Volk und Ständen zur Abstimmung zu unterbreiten. Dem Antrag des Bundesrates folgend empfiehlt die Bundesversammlung die Initiative abzulehnen. Der Vorstand der AIHK wird voraussichtlich an seiner Sitzung vom 7. November 2019 die Parole zur Initiative fassen. Über die von unserem Vorstand beschlossene Parole werden wir Sie in einer der nächsten Mitteilungen informieren.