

## Gemeinnütziger Wohnungsbau – Ein Mehrwert für die ganze Schweiz

### **Geschätzte Delegierte des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ, geschätzte Gäste**

Die Mieten haben in der Schweizer Volkswirtschaft eine Schlüsselrolle. Im Schnitt fliessen 20 Prozent eines Haushalteinkommens in die Miete. Das ist ein europäischer Spitzenwert. Kein anderer Posten verschlingt mehr eines durchschnittlichen Haushalteinkommens, auch nicht die Steuern oder die Krankenkassenprämien und kein anderer Posten ist seit 1990 stärker angestiegen: Die Bevölkerung in der Schweiz wächst, besonders in den Metropolitanräumen ist eine stetige Zunahme der Wohnbevölkerung zu verzeichnen. Die neu gebauten Wohnungen haben in den letzten Jahren zwar historische Höchststände erreicht, trotzdem besteht insbesondere in den Zentren und an guten Wohnlagen nach wie vor ein Nachfrageüberhang. Gefragt sind vor allem preisgünstige Wohnungen für Familien und Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen.

Neben den urbanen Zentren sind aber auch die Bergregionen in einer steigenden Masse von hohen Mieten und Wohnungsknappheit betroffen: Die Preise für Wohneinheiten an guter Lage in touristisch vermarkteten Gemeinden sind für den einheimischen Mittelstand schon längst nur schwer erschwinglich geworden und auch das Angebot an neuen Wohnungen zielt weniger auf das Segment der lokalen Familien. Diese gefährliche Entwicklung lässt sich ebenfalls an den teilweise massiv gestiegenen Bodenpreisen in einigen Tourismusgemeinden ablesen. Wer kein Wohneigentum sein eigen nennt, kann sich die hohen Wohnkosten in diesen Gemeinden kaum mehr leisten und muss wohl oder übel weichen. Diese Entwicklung bereitet mir Sorgen, denn gerade die Mittelstandsfamilien sind das Zukunftspotential und das Rückgrat unserer Gesellschaft. Vielfach höre ich von jungen Familien, dass sie aus finanziellen Gründen ihren Heimatort verlassen mussten und nun ausserhalb der Gemeinde wohnen und so jeden Tag weite Strecken zur Arbeit fahren. Das Problem wurde in verschiedenen Tourismusgemeinden nicht ernst genommen oder verschlafen, wurde jetzt aber langsam erkannt, doch fehlen bis heute vielfach konkrete Lösungsansätze. Der gemeinnützige Wohnungsbau könnte eine mögliche Lösung sein. Im Hinblick auf eine Referendumsabstimmung zum Zweitwohnungsgesetz – ein Referendum wird meines Erachtens kommen

(provokativ könnte ich auch sagen, sonst haben wir Parlamentarier schlecht gearbeitet) – sind die Tourismusgemeinden gut beraten für die einheimischen Familien etwas zu tun. Als vehementer Gegner der unmöglichen Zweitwohnungsinitiative, die niemals hätte angenommen werden dürfen und die uns im Berggebiet massive Probleme und Sorgen bereitet, engagiere ich mich für bezahlbaren Wohnraum für junge Familien. Wir haben nicht primär einen Mangel an grünem unbebautem Land, sondern an zu wenig bezahlbaren Wohnraum für junge Familien. Interessant sind die Abstimmungsergebnisse zur Zweitwohnungsinitiative in unseren Tourismusgemeinden doch gewesen: In den Gemeinden, in denen für die einheimische Bevölkerung etwas gemacht wurde, fiel das Ergebnis gegen die Zweitwohnungsinitiative sehr klar aus. In den Gemeinden, in denen diese Bedürfnisse verdrängt wurden, war das Abstimmungsergebnis wesentlich knapper. Diese sollte diesen Gemeinden zu denken geben. An dieser Stelle ist mir aber auch wichtig zu sagen, dass in den meisten Berggemeinden bei uns ganz andere Probleme bestehen. Es ist der Leerwohnungsbestand und der fehlende Markt. In einigen Gemeinden herrscht auf dem Wohnungsmarkt tote Hose. Viele Gemeinden haben eine negative Bevölkerungsentwicklung. So auch meine Heimatgemeinde Sumvitg. Genau darum bin ich der festen Überzeugung, dass eine ultraliberale Gesetzgebung beim Zweitwohnungsgesetz und die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ohne weiteres vertretbar sind. Unser Land ist vielfältig und so auch die Herausforderungen.

Um diesen Herausforderungen der modernen Schweiz zu begegnen, sind auch wir Politiker gefordert. Es geht einerseits darum, dem gemeinnützigen Wohnungsbau gute Rahmenbedingungen zu schaffen, damit dieser sein Angebot weiter ausbauen und somit seinen Anteil am stetig wachsenden Schweizer Bausektor mittelfristig zumindest halten kann. Hier sehe ich auch meine Rolle, denn ich bin vom gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz überzeugt. Als Vertreter eines Bergkantons mit vielen attraktiven Tourismusgemeinden sehe ich es als eine meiner wichtigsten Aufgaben, gerade den mittelständischen Familien bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Genossenschaften können durch den Spekulationsentzug und den Verzicht auf übermässige Gewinnausschüttungen und kurzfristig ausgerichtete Gewinnoptimierung ihre Wohnungen nicht nur bis zu 20% günstiger als alternative Investoren anbieten, sie gehören auch Schweiz weit zu den besten Sanierern. Sie tragen zu ihrer Gebäudesubstanz Sorge und sind bei der bei den Investitionen in den Unterhalt ihrer Liegenschaften Spitzenreiter. Dies kommt auch wieder anderen lokalen Wirtschaftszweigen zu gute.

Die gemeinnützigen Bauträger sind mehr denn je auf die Unterstützung der Gemeinden und der Politik angewiesen, denn ohne den Zugang zu günstigem Bauland an guten Lagen können diese nur sehr wenig ausrichten. Die aktuellen Marktpreise für den Boden sind für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum für den Mittelstand schlicht utopisch. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die Politik es den Baugenossenschaften ermöglicht, günstig zu gutem Bauland an attraktiven Lagen zu kommen. Nur so ist es möglich, auf diesem Bauland anschliessend günstigen Wohnraum anzubieten. Hier ist die Unterstützung durch die öffentliche Hand gefragt, die gemeinnützigen Bauträger berechnen ihre Mieten auch nicht aufgrund der Marktlage, sondern bieten ihre Wohnungen auf Basis der Kostenmiete an. Somit ist es eine logische Konsequenz, dass sie für ihr Bauland auch keine Markt- bzw. Spekulationspreise bezahlen können. Hier möchte ich als Bundesparlamentarier meinen Beitrag leisten und weiter für die Interessen des gemeinnützigen Wohnungsbaus kämpfen. Aus diesem Grund engagiere ich mich auch im Politischen Beirat von WOHNEN SCHWEIZ und bin überzeugt, dass dieses überparteiische Gremium zusammen mit ihren Verbandsverantwortlichen noch viel erreichen wird.

Wir machen im Politischen Beirat keine Parteipolitik, sondern engagieren uns alle zusammen für den gemeinnützigen Wohnungsbau auf Basis von bürgerlichen Grundwerten. Dies ist der grosse Vorteil dieses Gremiums: Dadurch, dass alle bürgerlichen Parteien vertreten sind, können wir Beiräte die Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in allen bürgerlichen Parteien, Kommissionen und Fraktionen vertreten und erreichen so Exponenten, welche traditionell nicht unbedingt eng mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau in Verbindung gebracht werden. Es gibt in Bundesbern immer noch zu viele bürgerliche Politiker, welche den Unterschied zwischen dem gemeinnützigen und dem sozialen, staatlich subventionierten Wohnungsbau nicht kennen und aufgrund dessen die ganze Thematik gleich in die Schublade der Linksparteien versorgen. Dies zeigt ebenfalls die vergangene Diskussion im Kanton Bern rund um die Fehlbelegungen von staatlich subventionierten Wohnungen. Da wurde von einigen bürgerlichen Politikern umgehend nach einem Übergang von der Objekt- zur Subjekt-hilfe gerufen, ohne die sachlichen Hintergründe genau zu kennen. Hier haben wir Beiräte bei unseren Kollegen in Bundesparlament viel Überzeugungs- und Aufklärungsarbeit geleistet, damit diese Thematik auch bundespolitisch ins richtige Licht gerückt wurde.

Aktuell herrscht sowohl im eidgenössischen Parlament wie auch bei den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern viel Goodwill zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die wohnpolitischen Probleme in der Schweiz aufgrund verschiedener Ursachen wie dem erhöhten Raumkonsum pro Person und der Zuwanderung sind erkannt und stellen uns aktuell vor grosse Herausforderungen. Unser Land ist als Wohn- und Arbeitsort sehr attraktiv und unsere Wirtschaft entwickelt sich – gerade gemessen am nahen Ausland – ausgesprochen solide. Um diese stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum zu decken sind innovative Ideen gefragt, denn unsere Bodenreserven sind nicht unerschöpflich. Nun gilt es, diese positive politische Grundstimmung zu nutzen und den gemeinnützigen Wohnungsbau auf politischer Ebene zu fördern. Der Politische Beirat ist hier sehr aktiv und hat zusammen mit den Verantwortlichen Ihres Verbandes letztes Jahr zwei Motionen eingereicht, welche dieses Ziel verfolgen:

Einerseits wollen wir mit der von Kurt Fluri eingereichten Motion erreichen, dass die im Rahmen der ersten Revision des Raumplanungsgesetzes beschlossene Mehrwertabgabe auch zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet werden kann. Dies da der Marktanteil der Schweizer Baugenossenschaften hauptsächlich aufgrund der extremen Bodenpreisstiegung der letzten Jahre kontinuierlich gesunken ist. Eine Verwendung der beschlossenen Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile von mindestens 20 Prozent auch für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus würde diesem die Möglichkeit geben, sich am Markt zu behaupten und mittels damit ermöglichtem Landerwerb und nachhaltigem Wohnungsbau auch für die kommenden Generationen preisgünstigen Wohnraum zu sichern. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus stellt somit eine sehr effiziente und nachhaltige Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe im Sinne des mit grosser Mehrheit gutgeheissenen revidierten Raumplanungsgesetzes dar. Weiter hat sich bei diversen kantonalen und regionalen Abstimmungen in jüngster Vergangenheit gezeigt, dass Themen rund um die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus beim Stimmvolk eine grosse Unterstützung geniessen und ein entsprechendes Bedürfnis besteht.

Andererseits ist es uns ein Anliegen, dass die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als klares Ziel im revidierten Raumplanungsgesetz Eingang findet. Aus diesem Grund habe

ich die Motion zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch eine Ergänzung des Ziel- und Zweckartikels im Raumplanungsgesetz eingereicht. Meinen Kollegen des Politischen Beirats sowie weitere bürgerliche Mitglieder des Parlaments unterstützen meine Motion als Mitunterzeichner. Dieser parlamentarische Vorstoss verlangt keine einzelne konkrete Massnahmen sondern will vielmehr ein klares Statement des Gesetzgebers zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus aussenden. Dieses Signal auch an die ausführenden Behörden und die Verwaltung soll als Auftrag gesehen werden, den gemeinnützigen Wohnungsbau vermehrt in die Raumplanung einzubeziehen und als wichtiges Element zur Lösung der aktuellen raumplanerischen Herausforderungen zu sehen. Die Stossrichtung der beschlossenen ersten Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes geht in die richtige Richtung: keine Zersiedelung, Verdichtung nach innen, Schutz des Kulturlandes, bedürfnisorientiertes Wachstum und Mehrwertabschöpfung. Doch um der Kostenspirale im Wohnungsmarkt nachhaltig entgegenzuwirken und preiswerten Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht anzubieten, muss die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Ziel und Planungsgrundsatz im Sinne einer Handlungsdirektive in das eidgenössische Raumplanungsgesetz aufgenommen werden.

Unser Verband hat sich neben der Förderung von genossenschaftlichen Mietwohnungen als „Dritter Weg im Wohnungsbau“ zum Ziel gesetzt, einen Beitrag zur Förderung des Wohneigentums in der Schweiz zu übernehmen. Zu diesem Zweck wurde nun ein Modell entwickelt, welches als Grundlage für zukünftige Projekte dienen kann. Es geht darum, kostengünstiges Wohneigentum der Spekulation zu entziehen und dieses wenn möglich auch für zukünftige Wohngenerationen preiswert zu erhalten. Für mich ist Wohneigentum nach wie vor ein erstrebenswertes Ziel und diese Ansicht teilt die Mehrheit der Schweizer Bürgerinnen und Bürger. Aufgrund dessen ist es mein persönliches Anliegen, das Wohneigentum in der Schweiz weiter zu fördern und auch jungen Familien die Möglichkeit zu geben, entsprechendes Eigentum zu erwerben. Es ist erwiesen, dass Personen, welche in ihren eigenen vier Wänden wohnen, sich viel mehr mit ihrem Wohnort identifizieren und sich auch stärker in den Gemeinden und Institutionen engagieren. Mit dem neuen Modell von WOHNEN SCHWEIZ ist es möglich, dem Mittelstand langfristig, das heisst über Generationen hinweg, Wohneigentum zu bezahlbaren Konditionen zu sichern. Das Zauberwort heisst "Spekulationsentzug": Bei die-

sem unserem Modell spielt die Preisentwicklung im Immobiliensektor auch bei Handänderungen eine untergeordnete Rolle, denn der Verkaufspreis der Wohneinheiten wird hier aufgrund des ursprünglichen Kaufpreises, der getätigten Investitionen, und der Abschreibungen auf der Bausubstanz etc. zu im Voraus bestimmten Eckpunkten berechnet. Die Spekulation mit Wohneigentum hat bei diesem Modell keinen Platz und dafür stehe ich ein.

Der Politische Beirat von WOHNEN SCHWEIZ wurde Anfang Jahr mit meinem welschen Ratskollegen Olivier Feller, welcher die FDP des Kantons Waadt vertritt, erweitert. Als Direktor des Chambre vaudoise immobilière und Generalsekretär der Fédération romande immobilière bringt er ein grosses Knowhow im Immobilienbereich in den Politischen Beirat ein und kann für den Verband auch bei der geplanten Weiterentwicklung in dieser Landesregion eine grosse Stütze sein.

Ich komme zum Schluss und bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit. Auf dass der gemeinnützige Wohnungsbau wieder an Bedeutung gewinnt, es wieder zu Neugründungen von Baugenossenschaften kommt und der Marktanteil der Gemeinnützigen gesamtschweizerisch wieder ansteigt!