

Der Wohnungsmarkt soll es richten

Bundesrat lehnt Volksinitiative für mehr günstige Wohnungen ohne Gegenvorschlag ab

Die Forderung des Mieterverbands, jede zehnte neue Wohnung solle gemeinnützige Träger haben, sei weder realistisch noch marktkonform. Mit ganz leeren Händen will die Regierung dennoch nicht dastehen.

CHRISTOF FORSTER, BERN

Für die Initianten war es wohl nicht das, was sie sich gewünscht hatten. Als sie im vergangenen Herbst ihr Volksbegehren mit dem Titel «Mehr bezahlbare Wohnungen» einreichten, gab es positive Neuigkeiten für Mieter. Zum ers-

Echtes Problem falsch angegangen

Kommentar auf Seite 11

ten Mal seit 16 Jahren waren in der Schweiz die Mieten gesunken – im Schnitt um 1,6 Prozent. Gründe dafür sind der tiefere Migrationsaldo und der Boom im Wohnungsbau. Auch in den kommenden Jahren wird mit dieser Entwicklung gerechnet.

Die Initianten beeilten sich, zu betonen, dass angesichts des starken Anstiegs der Mietzinse im vergangenen Jahrzehnt ein leichter Rückgang noch kein Grund zur Entwarnung und die Initiative weiterhin dringlich sei. Damit will der Mieterverband Bund und Kantone verpflichten, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erhöhen. Konkret soll schweizweit mindestens jede zehnte neue Wohnung einen gemeinnützigen Träger haben. Heute beträgt der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtbestand aller Mietwohnungen 4 Prozent. Als Instrument dazu wollen die Initianten Gemeinden und Kantone ein Vorkaufsrecht geben. Sie könnten damit geeignete Grundstücke als Erste zum Marktpreis kaufen. Bund und bundesnahe Betriebe sollen ihr Land zuerst Kantone und Gemeinden zum Kauf anbieten. Im Blick sind dabei vor allem SBB-Areale.

Der Bundesrat lehnt die Initiative ab. In einer ersten Behandlungsrunde vor Wochenfrist stellte das federführende Wirtschaftsdepartement einen indirekten Gegenentwurf zur Diskussion. Die-



Nach dem Entscheid des Bundesrats gilt für den Mieterverband: Kaffee trinken und abwarten.

KARIN HOFER / NZZ

ser sah eine Erhöhung des Fonds für den gemeinnützigen Wohnungsbau vor. Vom Gegenentwurf ist die Regierung inzwischen abgerückt. Indes hält sie an der Aufstockung fest. Deren Höhe legt der Bundesrat jedoch erst fest, wenn er später im Jahr die Vernehmlassungsvorlage zur Initiative verabschiedet. Die Erhöhung wird nicht vor 2019 erfolgen. Dann nämlich wird das Parlament über einen neuen Rahmenkredit für die kommenden Jahre entscheiden.

Heute ist der Fonds mit 500 Millionen Franken dotiert, die derzeit laut Bundesamt für Wohnungswesen weitgehend ausgeschöpft sind. Der Bund bietet damit Trägern des gemeinnützigen Wohnbaus vergünstigte Darlehen.

SBB-Areale nicht antasten

Der Bundesrat begründet seine Ablehnung der Initiative damit, dass der Wohnbau in erster Linie durch die Privatwirtschaft zu erfolgen habe. Der gemeinnützige Wohnungsbau habe aber

durchaus einen Stellenwert zum Schliessen von Angebotslücken. Dessen Förderung sei bereits heute ein Verfassungsauftrag, schreibt der Bundesrat. Und weiter: Die mit der Initiative geforderten Instrumente und Zielgrössen seien jedoch «weder realistisch noch marktkonform».

Strebt die Regierung mit der geplanten Aufstockung des Fonds ebenfalls eine Ausweitung des gemeinnützigen Wohnungsbaus an? Eine Zunahme stehe nicht im Vordergrund, sagt Ernst Hauri, Direktor des Bundesamts für Wohnungsbau. Ziel sei vor allem das Halten des heutigen Anteils.

Im Unterschied zum Bundesrat hatte sich im Dezember 2016 eine Arbeitsgruppe im Rahmen des wohnungspolitischen Dialogs mit Bund, Kantonen und Städten mehrheitlich für ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand bei SBB-Areale ausgesprochen. Ein solcher Markteingriff ist laut Hauri nicht erwünscht. Er wäre zudem sehr aufwendig. Hauri warnt auch vor übertriebenen Er-

wartungen. Die SBB würden ihre Grundstücke grundsätzlich nicht verkaufen, sondern selber bewirtschaften.

Für ein allgemeines Vorkaufsrecht für Gemeinden ist keine Verfassungsänderung notwendig. Die Kantone haben bereits heute die Kompetenz, ein solches einzuführen.

Die Befürchtung der Initianten

Der Mieterverband zeigte sich enttäuscht über den Entscheid des Bundesrats. Es brauche mehr preisgünstige Wohnungen, die dem renditeorientierten Markt entzogen seien und der breiten Bevölkerung zu Verfügung stünden, schreibt der Verband. Die Erneuerung des Kredits sei zwar richtig, aber ungenügend. Ein Rahmenkredit sei überdies keine konkrete Garantie für eine Förderung der Genossenschaften, da die Mittel im jährlichen Budget beschlossen werden müssten. In der Vergangenheit seien die Kredite mehrmals gekürzt worden.

Teure Wohnungen

Echtes Problem falsch angegangen



HELMUT STALDER

Ja, es stimmt, dass in Städten und Agglomerationen die Mieten stetig steigen, trotz tiefsten Kapitalzinsen und geringster Teuerung. Es trifft zu, dass es für jüngere Menschen und insbesondere für Familien schwieriger wird, in den Ballungsgebieten angemessene Mietwohnungen zu erschwinglichen Preisen zu finden. Es trifft auch zu, dass die Wohnkosten nicht nur für Ärmere oftmals drückend sind, sondern zunehmend auch der Mittelstand einen höheren Teil des Einkommens fürs Wohnen aufwenden muss. Und ja, es stimmt auch, dass mancherorts günstiger Wohnraum luxussaniert wird und verschwindet. Die Volksinitiative «Mehr zahlbare Wohnungen», die der Mieterinnen- und Mieterverband im Oktober eingereicht hat, legt den Finger auf eine wunde Stelle, die schon lange drückt.

Ob man die Zustände nun «Wohnungsnot» nennen will wie die Initianten oder nicht – das

Problem ist nicht von der Hand zu weisen. Die Initianten gehen jedoch fehl in der Analyse und bringen deshalb eine untaugliche Lösung. Die Ursache der lokalen Knappheit von günstigen Wohnungen orten sie in der Immobilienspekulation und im «Renditedruck». Sie wollen das Wohnen der Spekulation und damit dem Markt entziehen und verlangen deshalb, dass der Bund den Anteil an Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften, Stiftungen sowie der Städte und Gemeinden stetig steigert. Gemäss dem verlangten Verfassungstext muss der Bund dafür sorgen, «dass gesamtschweizerisch mindestens zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum dieser Träger sind». Zudem erhalten Kantone und Gemeinden ein Vorkaufsrecht, wenn der Bund oder bundesnahe Betriebe wie SBB und Post Land verkaufen. Und schliesslich können Kantone und Gemeinden auch in ihren Gebieten ein Vorkaufsrecht gegenüber Privaten einführen, wenn diese geeignete Grundstücke veräussern.

Die Initiative will also möglichst viel Grundeigentum gemeinnützigen Institutionen zuschanzen oder es in öffentlichen Besitz überführen. Wenn man das Volksbegehren

genau liest, merkt man, wes Geistes Kind es ist: Es verteufelt den privaten Wohnungsmarkt und ist eine verkappte Verstaatlichungsinitiative. Zu Recht lehnt der Bundesrat es ab. Statt dessen will er mit einem Rahmenkredit in noch zu bestimmender Höhe den heutigen, schon wohldotierten Bundesfonds aufstocken, aus dem Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger gewährt werden.

Man muss sich jedoch fragen, ob deren verstärkte Förderung tatsächlich eine Bundesaufgabe ist oder nicht viel mehr eine Aufgabe der Kantone und Gemeinden. Wenn Ballungszentren die Mietentwicklung in ihren Gebieten als Problem empfinden, steht es ihnen schon heute frei, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern – und viele tun dies auch. Die Lösung liegt jedoch nicht in staatlicher Förderung, sondern beim Markt. Wohnraum ist in den Städten ganz einfach deshalb knapp und teuer, weil viele Menschen dort wohnen wollen und zu wenig gebaut wird. Wenn das Angebot stimuliert erweitert werden soll, dann mit günstigen Bedingungen fürs private Bauen, einem schlanken Baurecht, kurzen Verfahren und auch durch die Möglichkeit, mit Wohnbauten Rendite zu erzielen.