



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**  
Recht

30. August 2017

---

# **Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zum Vernehmlassungsverfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Die Stellungnahmen im Einzelnen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Kantone .....	5
4.1.1	Volkswirtschaftsdirektorenkonferenz (VDK) .....	5
4.1.2	Aargau .....	6
4.1.3	Appenzell Ausserrhoden .....	6
4.1.4	Appenzell Innerrhoden .....	6
4.1.5	Basel Landschaft .....	6
4.1.6	Basel-Stadt .....	6
4.1.7	Bern .....	6
4.1.8	Freiburg .....	6
4.1.9	Genf .....	6
4.1.10	Glarus .....	6
4.1.11	Graubünden .....	7
4.1.12	Jura .....	7
4.1.13	Luzern .....	7
4.1.14	Neuenburg .....	7
4.1.15	Nidwalden .....	7
4.1.16	Obwalden .....	7
4.1.17	St. Gallen .....	7
4.1.18	Schaffhausen .....	7
4.1.19	Schwyz .....	7
4.1.20	Solothurn .....	8
4.1.21	Tessin .....	8
4.1.22	Thurgau .....	8
4.1.23	Uri .....	8
4.1.24	Waadt .....	8
4.1.25	Wallis .....	8
4.1.26	Zug .....	8
4.1.27	Zürich .....	8
4.2	Politische Parteien .....	8
4.2.1	Bürgerlich-Demokratische Partei Schweiz (BDP) .....	8
4.2.2	Christlichdemokratische Volkspartei (CVP) .....	9
4.2.3	Grüne .....	9

Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

4.2.4	Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SP)	9
4.2.5	FDP.Die Liberalen	9
4.2.6	Schweizerische Volkspartei (SVP)	9
4.3	Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete	10
4.3.1	Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete	10
4.3.2	Schweizerischer Gemeindeverband	10
4.3.3	Schweizerischer Städteverband	10
4.4	Dachverbände der Wirtschaft	10
4.4.1	Schweizerischer Gewerkschaftsbund (SGB)	10
4.4.2	Travail.Suisse	10
4.4.3	economiesuisse	10
4.4.4	Schweizerischer Gewerbeverband (sgv)	11
4.5	Weitere interessierte Organisationen	11
4.5.1	Caritas	11
4.5.2	Hausverein Schweiz	11
4.5.3	procap	11
4.5.4	Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (SKOS)	11
4.5.5	Schweizerischer Baumeisterverband (SBV)	11
4.5.6	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV)	11
4.5.7	Schweizerischer Werkbund	12
4.5.8	wohnbaugenossenschaften schweiz	12
4.5.9	Wohnen Schweiz	12
4.5.10	Stiftung für Konsumentenschutz	12
4.5.11	Chambre genevoise immobilière (CGI)	12
4.5.12	Centre Patronal (CP)	13
4.5.13	Fédération Romand Immobilière (FRI)	13
4.5.14	Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz)	13
4.5.15	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT)	13
4.5.16	Union Suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)	13
4.5.17	Verband Immobilien Schweiz (VIS)	13
4.6	Diverse Stellungnahmen	14
4.6.1	Stadt Baden	14
4.6.2	Stadt Zürich	14
4.6.3	Oberwil BL	14
4.6.4	Stadt Laufen	14

## 1 Ausgangslage

Am 18. Oktober 2016 wurde die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV) mit 104'800 gültigen Unterschriften eingereicht. Sie fordert eine Anpassung und Ergänzung des bestehenden Verfassungsartikels über die Wohnbau- und Wohnungsförderung (Art. 108 BV) mit dem Ziel, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen.

In einem Grundsatzentscheid hat der Bundesrat am 25. Januar 2017 beschlossen, die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen. Nach Ansicht des Bundesrates sind die mit der Initiative geforderten Instrumente und Zielgrössen weder realistisch noch marktkonform. Der Bundesrat ist sich aber bewusst, dass das Wohnen ein Grundbedürfnis darstellt und dass es trotz aktueller Marktentspannung regional und für verschiedene Bevölkerungsgruppen schwierig bleibt, eine angemessene und finanziell tragbare Wohnung zu finden. Er hat deshalb entschieden, zu einem mit der Initiative eng verbundenen Erlassentwurf (Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus) eine Vernehmlassung durchzuführen. Mit dem Rahmenkredit soll in den nächsten Jahren der für die Darlehensgewährung an gemeinnützige Wohnbauträger bestehende Fonds de Roulement aufgestockt werden können. Der Bundesrat beabsichtigt somit, die bisherige bewährte Förderpolitik und die Gleichbehandlung der Marktsegmente fortzusetzen.

## 2 Zum Vernehmlassungsverfahren

Am 5. April 2017 eröffnete der Bundesrat die Vernehmlassung über den Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Kantone, die in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien, die Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Wirtschaft sowie weitere interessierte Organisationen, namentlich die Interessensverbände der Mietenden und Vermietenden wurden eingeladen, sich zum Entwurf der Vorlage zu äussern. Die Vernehmlassungsvorlage wurde auch im Internet auf der Website des Bundes (<http://www.admin.ch>) sowie auf der Website des BWO ([www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)) veröffentlicht.

Bis zum Ablauf der Vernehmlassungsfrist am 12. Juli 2017 sind insgesamt 61 Antworten eingegangen. Die Volkswirtschaftsdirektorenkonferenz (VDK) sowie alle Kantone haben geantwortet, wobei der Kanton Thurgau und der Kanton Appenzell Ausserrhoden auf eine inhaltliche Stellungnahme verzichteten.

Im Weiteren sind Stellungnahmen von 6 in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien eingegangen. Es sind dies: Bürgerlich-Demokratische Partei (BDP), Christlichdemokratische Volkspartei (CVP), FDP. Die Liberalen, Grüne, Schweizerische Volkspartei (SVP) und Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SP).

Von den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete haben die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB), der Schweizerische Gemeindeverband und der Schweizerische Städteverband (SSV) eine Antwort eingereicht. Zusätzliche Eingaben erfolgten durch die Stadt Zürich, die Stadt Baden, die Stadt Laufen sowie die Gemeinde Oberwil BL.

Mit dem Schweizerischen Gewerbeverband (sgv), dem Schweizerischen Gewerkschaftsbund (SGB), economiesuisse sowie Travail.Suisse haben vier gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft materiell Stellung genommen.

Insgesamt 17 weitere interessierte Organisationen haben eine Antwort eingereicht, darunter folgende Interessensverbände der Mietenden und Vermietenden: Hausverein Schweiz, Schweizerischer Mieterverband (SMV), wohnbaugenossenschaften schweiz, Wohnen Schweiz, Chambre genevoise immobilière (CGI), Fédération Romand Immobilière (FRI), Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV), Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Union Suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) sowie der Verband Immobilien Schweiz (VIS).

### **3 Zusammenfassung der Ergebnisse**

Von den im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens eingegangenen 61 Antworten enthalten 58 eine inhaltliche Stellungnahme. Die Kantone Appenzell Ausserrhoden und Thurgau sowie die Stiftung Konsumentenschutz haben auf Ausführungen zum Inhalt der Vorlage verzichtet.

Die vorgeschlagene Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird unterschiedlich beurteilt. Insgesamt sind 47 zustimmende und 11 ablehnende Stellungnahmen eingegangen. Zugestimmt haben 24 Kantone, vier politische Parteien, drei Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, zwei Dachverbände der Wirtschaft, zehn weitere Organisationen sowie vier einzelne Gemeinden. Dagegen wurde der vorgeschlagene Bundesbeschluss von zwei politischen Parteien, zwei Dachverbänden der Wirtschaft sowie sieben weiteren interessierten Organisationen abgelehnt.

In einzelnen ablehnenden Stellungnahmen wird gefordert, auf Bundesebene ganz auf die Wohnraumförderung zu verzichten und den Fonds de Roulement nicht weiter zu äufnen sondern aufzulösen. Auch wird ein genereller Wechsel von der Objekt- zur Subjekthilfe vorgeschlagen. Eine Ablehnung wird damit begründet, dass zuverlässige Studien für eine Beurteilung fehlen.

Mehr als ein Drittel der befürwortenden Stellungnahmen sprechen sich für eine höhere Aufstockung des Rahmenkredits aus. Zwölfmal wird eine Aufstockung im Umfang von 375 Millionen Franken vorgeschlagen, je einmal 350 und 380 Millionen Franken und zweimal generell ein höherer Betrag als 250 Millionen Franken.

Vereinzelt wird die Zustimmung zur Aufstockung des Fonds de Roulement mit der Forderung nach stärkerer Unterstützung der Kantone und Gemeinden im ländlichen Raum und im Berggebiet verknüpft. Ebenfalls vereinzelt wird vorgeschlagen, dass die geförderten Wohnungen zu einem bestimmten Anteil von Personen mit geringen finanziellen Mitteln oder von Menschen mit Behinderung belegt werden müssen.

In einem Viertel der Antworten wird ausdrücklich verlangt, dass die Aufstockung des Fonds de Roulement unabhängig von der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ erfolgen sollte. Vereinzelt wurde zudem vorgeschlagen, den Hinweis auf zinslose Darlehen in Artikel 1 Absatz 3 des Bundesbeschlusses zu streichen, da für alle aus dem Fonds de Roulement gewährten Darlehen ein Zins geschuldet ist.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Ablehnung der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ wird von einer deutlichen Mehrheit begrüsst. Eine Minderheit sprach sich demgegenüber für die Initiative aus, während in einem kleinen Teil der Antworten bewusst auf eine Stellungnahme zur Initiative verzichtet wurde. In einigen Antworten wurde die Übernahme einzelner Elemente der Volksinitiative vorgeschlagen, so ein Vorkaufsrecht der Kantone und Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken des Bundes oder bundesnaher Betriebe, geänderte Profitvorgaben für den Verkauf solcher Grundstücke oder die Ausrichtung von Direktdarlehen, wie sie in Artikel 12 des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vorgesehen sind.

## **4 Die Stellungnahmen im Einzelnen**

### **4.1 Kantone**

#### **4.1.1 Volkswirtschaftsdirektorenkonferenz (VDK)**

Die VDK unterstützt die bundesrätliche Vorlage zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Mit dem Verfassungsartikel, wie ihn die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ vorsieht, würden neue Aufgaben für Kantone und Gemeinden geschaffen, was dem föderalen und subsidiären Ansatz in der Wohnungspolitik widersprechen würde.

Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

#### **4.1.2 Aargau**

Der Bundesbeschluss über die Aufstockung des Fonds de Roulement wird unterstützt. Ebenso der Entscheid des Bundesrates, die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ zur Ablehnung zu empfehlen.

#### **4.1.3 Appenzell Ausserrhoden**

Da in Appenzell Ausserrhoden keine Wohnbaugenossenschaften bestehen, wird auf eine Stellungnahme verzichtet.

#### **4.1.4 Appenzell Innerrhoden**

Der bundesrätliche Vorschlag, den Fonds de roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus um 250 Millionen Franken aufzustocken wird begrüsst. In Artikel 1 Absatz 3 des Bundesbeschlusses ist das Wort „zinslos“ zu streichen, da zinslose Darlehen der Idee von Fonds de Roulement-Darlehen widersprechen.

#### **4.1.5 Basel-Landschaft**

Der bundesrätliche Vorschlag wird befürwortet. Die anhaltend hohe Zahl von Darlehensgesuchen zeigt, dass ein Unterstützungsbedarf vorhanden ist. Es ist deshalb folgerichtig, die Zahl von durchschnittlich 1500 unterstützten Wohnungen pro Jahr mit dem zu bewilligenden Rahmenkredit aufrecht erhalten zu können.

#### **4.1.6 Basel-Stadt**

Die Stossrichtung des Bundesrats, die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ abzulehnen und stattdessen einen Rahmenkredit zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu beschliessen, wird unterstützt. Um die Förderung der letzten drei Jahre weiterführen zu können, wird angeregt, dass für die geplante Aufstockung des Fonds de Roulement 380 Millionen Franken zur Verfügung stehen.

#### **4.1.7 Bern**

Der Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird unterstützt. Dagegen wird beantragt, den Bundesbeschluss nicht mit der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ zu verknüpfen und deshalb auf Absatz 2 von Artikel 2 zu verzichten.

#### **4.1.8 Freiburg**

Die vorgesehene Aufstockung des Fonds de Roulement wird begrüsst. Durch die zusätzlichen Mittel werden aber nicht alle Probleme gelöst. Es ist deshalb unerlässlich, zusätzliche Massnahmen zu ergreifen, um den Zugang benachteiligter Bevölkerungsgruppen zu Wohnraum zu verbessern. Dies umso mehr als diese Problematik einen immer grösseren Bevölkerungsanteil betrifft.

#### **4.1.9 Genf**

Der Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird unterstützt. Andernfalls müsste künftig die Hälfte bis zwei Drittel der Darlehensgesuche abgelehnt werden. Zudem stellt diese Hilfe eine wichtige Ergänzung zu den kantonalen Massnahmen dar. Die Aufstockung soll unabhängig vom Schicksal der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ erfolgen.

#### **4.1.10 Glarus**

Der geplante Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird begrüsst. Die anhaltend hohe Zahl an Darlehensgesuchen zeigt, dass ein Unterstützungsbedarf vorhanden ist.

Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

#### **4.1.11 Graubünden**

Die bundesrätliche Vorlage zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird unterstützt. Der gemeinnützige Wohnungsbau kann so angemessen unterstützt und entsprechend gefördert werden.

#### **4.1.12 Jura**

Die vorgesehene Aufstockung des Fonds de Roulement wird begrüsst. Dies sollte jedoch nicht zulasten von anderen Ausgabenbereichen gehen.

#### **4.1.13 Luzern**

Der vorgeschlagenen Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird zugestimmt.

#### **4.1.14 Neuenburg**

Der Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird unterstützt. Es wird beantragt, den Kredit auf 375 Millionen aufzustocken, damit in den nächsten Jahren im Durchschnitt 1800 Wohnungen gefördert werden können. Dies würde näher beim ausgewiesenen Bedarf liegen. Dieser wird unter anderem aufgrund der Alterung der Bevölkerung ansteigen. Die gemeinnützigen Wohnbauträger tragen zu preisgünstigem Wohnraum, über hohe Baustandards zum Erreichen der Energieziele sowie zur guten Durchmischung in den Quartieren bei. Es wird beantragt, dass der Bundesbeschluss unabhängig von der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ in Kraft treten kann.

#### **4.1.15 Nidwalden**

Die erforderliche Aufstockung des Fonds de Roulement wird unterstützt. Dies vor dem Hintergrund, dass im 2017 erlassenen kantonalen Wohnraumförderungsgesetz mit Hinweis auf dieses Unterstützungsinstrument auf eine Förderung in Form von Darlehen verzichtet wurde.

#### **4.1.16 Obwalden**

Der Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Verbindung mit der Ablehnung der Initiative „Mehr bezahlbare „Wohnungen“ wird unterstützt.

#### **4.1.17 St. Gallen**

Die Absicht des Bundesrats, die sich ab 2018 abzeichnende Finanzierungslücke im Fonds de roulement mit einem Rahmenkredit von 250 Millionen Franken zu schliessen, wird begrüsst.

#### **4.1.18 Schaffhausen**

Der Entschluss des Bundesrates, die Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ abzulehnen wird begrüsst. Eine Aufstockung des Fonds de Roulement mit einem Rahmenkredit von 250 Millionen Franken wird mit Hinweis auf die Zunahme der Nachfrage nach Alterswohnungen befürwortet.

#### **4.1.19 Schwyz**

Die Empfehlung des Bundesrats, die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ abzulehnen, wird begrüsst. Die bundesrätliche Vorlage zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird als Ausdruck der Kontinuität befürwortet.

Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

#### **4.1.20 Solothurn**

Der Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird unterstützt. Gerade in städtischen Gebieten ist die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ein grosses Bedürfnis, zumal aufgrund der verschärften Vorschriften betreffend Tragbarkeit von Hypothekarkrediten Wohneigentum für viele Haushalte des Mittelstandes unerschwinglich ist.

#### **4.1.21 Tessin**

Der vorgeschlagene Bundesbeschluss wird befürwortet. Der vorgesehene Rahmenkredit erlaubt es, das Wohnungsangebot für weniger gut verdienende Haushalte und für den Mittelstand zusätzlich zum Marktangebot zu ergänzen.

#### **4.1.22 Thurgau**

Keine Bemerkungen.

#### **4.1.23 Uri**

Die bundesrätliche Vorlage zur Aufstockung des Fonds de Roulement wird unterstützt. Die Verknüpfung mit der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“, wonach der Bundesbeschluss zum Rahmenkredit nur in Kraft treten soll, wenn die Initiative nicht angenommen wird oder zurückgezogen ist, wird dagegen abgelehnt.

#### **4.1.24 Waadt**

Der Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird unterstützt. Dies umso mehr als diese Förderung für den Kanton eine wichtige Ergänzung der kantonalen Hilfen im gemeinnützigen Sektor darstellt. Dagegen wird mit Hinweis auf Absatz 2 von Artikel 2 des Bundesbeschlusses beantragt, dass der Bundesbeschluss unabhängig von der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ in Kraft treten kann.

#### **4.1.25 Wallis**

Dem Bundesbeschluss betreffend Aufstockung des Fonds de Roulement um 250 Millionen Franken wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass im Gegenzug substanzielle Massnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in den Berggebieten ergriffen werden.

#### **4.1.26 Zug**

Dem Entwurf des Bundesrats betreffend Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird zugestimmt. In Kombination mit den kantonalen Mietzinsbeiträgen ergeben sich tragbare Mietzinse in den geförderten Liegenschaften. Der Verfassungsartikel, wie ihn die Volksinitiative „Mehr bezahlbare „Wohnungen““ vorsieht, würde dem föderalen und subsidiären Ansatz in der Wohnungspolitik widersprechen.

#### **4.1.27 Zürich**

Der Bundesbeschluss betreffend eine Erhöhung des Rahmenkredits zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird vollumfänglich unterstützt.

## **4.2 Politische Parteien**

### **4.2.1 Bürgerlich-Demokratische Partei Schweiz (BDP)**

Die vorgeschlagene Aufstockung des Fonds de Roulement und die Verknüpfung des Bundesbeschlusses mit dem Rückzug oder der Ablehnung der Initiative werden unterstützt. Die Schaffung von



Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Anreizen und guten Rahmenbedingungen sind zielführender als absolute Vorschriften, Einschränkungen und Verbote. Gemeinnützige Wohnbauträger spielen bei der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit adäquatem Wohnraum eine wichtige Rolle.

#### **4.2.2 Christlichdemokratische Volkspartei (CVP)**

Der vorliegende Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement wird im Grundsatz befürwortet. Die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ wird abgelehnt. Der Fonds de Roulement ist das wichtigste Instrument des Bundes zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Die strengen Vorschriften für die gemeinnützigen Wohnbauträger führen zu einem ökologischen und hindernisfreien Bauen. In der aktuellen Tiefzinslage muss genauer darauf geachtet werden, dass die Bundesgelder keine Konkurrenz zu Bankkrediten darstellen.

#### **4.2.3 Grüne**

Die Aufstockung des Fonds de Roulement wird klar begrüsst. Eine Verknüpfung mit der Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ wird dagegen abgelehnt. Ausgehend von der hohen Nachfrage müsste der Fonds um mindestens 375 Millionen Franken aufgestockt werden. Weiter wird beantragt, den Hinweis in Artikel 1 Absatz 3 des Bundesbeschlusses auf zinslose Darlehen zu streichen, da aus dem Fonds keine solchen gewährt werden.

#### **4.2.4 Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SP)**

Der Bundesbeschluss zur Aufstockung des für die Darlehensgewährung an gemeinnützige Wohnbauträger bestehenden Fonds de Roulement wird unterstützt. Allerdings wird eine Aufstockung um mindestens 375 Millionen Franken vorgeschlagen. Die Verknüpfung der Aufstockung des Fonds de Roulement mit der Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ ist zu streichen. An der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ wird festgehalten. Dank der Anwendung der Kostenmiete stellt der gemeinnützige Wohnungsbau einen Grundstock langfristig preiswerter Wohnungen bereit. Ohne zusätzliche Mittel können ab 2018 nur noch 800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden. Die Alimentierung des Fonds de Roulement erfolgt nicht à fonds perdu. Der Fonds de Roulement in der Landwirtschaft ist bedeutend höher dotiert als jener der Wohnraumförderung und umfasste 2018 2,53 Milliarden Franken. Der Bestand des Fonds de Roulement von 510 Millionen Franken entspricht nur 0,05 Prozent der gesamten Hypothekarschuld für Immobilien in der Schweiz von 950 Milliarden Franken. Die Wohnversorgung für schwächere Marktteilnehmer bleibt schwierig, weil laufend preisgünstiger Wohnraum verloren geht, beispielsweise durch Sanierungen. Weit über eine Milliarde Franken müssen jährlich als Wohnkostenbeiträge im Rahmen der Ergänzungsleistungen zu AHV/IV oder der Sozialhilfe ausgegeben werden.

#### **4.2.5 FDP.Die Liberalen**

Der vorgeschlagene Rahmenkredit zur Erweiterung des Fonds de Roulement wird abgelehnt. Hingegen wird die die empfohlene Ablehnung der Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ begrüsst. Auf Bundesebene ist der Streuverlust der Objekthilfe gross, auch im Falle der indirekten Förderung über den Fonds de Roulement. Der Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren deutlich entspannt und die Leerwohnungsziffern nehmen zu. Es braucht Bürokratieabbau und weitere Liberalisierungsschritte. Statt einer Verschärfung der Lex Koller, die das Wohnungsangebot künstlich beschränken würde, sollte auf eine Vereinfachung des kantonalen Bau- und Planungsrechts hingewirkt werden. Die Unterstützung von 800 Wohnungen jährlich über die noch bestehenden Fondsmittel reicht im Zusammenspiel mit den Bürgschaften für Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger aus.

#### **4.2.6 Schweizerische Volkspartei (SVP)**

Der Fonds de Roulement müsste nicht erhöht sondern aufgelöst werden. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist nicht Bundesaufgabe. Zudem hat sich die Leerwohnungsziffer seit 2009 kontinuierlich erhöht.

### **4.3 Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete**

#### **4.3.1 Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete**

Dem Bundesbeschluss betreffend Aufstockung des Fonds de Roulement um 250 Millionen Franken kann nur zugestimmt werden, wenn gleichzeitig substanzielle Massnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in Berggebieten ergriffen werden. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist vor allem auf die städtische Bevölkerung ausgerichtet. Damit die Instrumente des WFG auch in Berggebieten Wirkung entfalten können, wird vorgeschlagen, das WFG dahingehend zu ergänzen, dass Kantone und Gemeinden im Berggebiet unterstützt werden können. Die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ geht zu weit und wird abgelehnt.

#### **4.3.2 Schweizerischer Gemeindeverband**

Dem Bundesbeschluss zur Aufstockung des Fonds de Roulement um 250 Millionen Franken wird zugestimmt. Allerdings wird beantragt, bei der künftigen Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus den Fokus noch stärker auf den ländlichen Raum und die Berggebiete zu legen.

#### **4.3.3 Schweizerischer Städteverband**

Eine Aufstockung des Fonds de roulement wird befürwortet. Damit jährlich weiterhin rund 2000 Wohnungen gefördert werden können, sind dafür jedoch mindestens 350 Millionen Franken notwendig. Es ist nicht einsichtig, dass der Rahmenkredit für den Fonds de Roulement nur in Kraft tritt, wenn die Volksinitiative zurückgezogen oder abgelehnt wird. Um in Regionen mit angespannter Situation auf dem Wohnungsmarkt die Voraussetzungen für den preisgünstigen Wohnungsbau zu verbessern, wären Instrumente wie Vorkaufsrecht der Gemeinden oder Direktdarlehen gemäss Artikel 12 WFG von grosser Bedeutung. Auch sollten Standortgemeinden die Möglichkeit haben, Areale des Bundes resp. von bundesnahen Betriebe für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu erwerben.

### **4.4 Dachverbände der Wirtschaft**

#### **4.4.1 Schweizerischer Gewerkschaftsbund (SGB)**

Die Aufstockung des Fonds de Roulement wird begrüsst und eine Erhöhung des vorgesehenen Rahmenkredits auf 375 Millionen Franken beantragt. Die Verknüpfung des Bundesbeschlusses mit der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ wird abgelehnt. Artikel 1 Absatz 3 des Bundesbeschlusses, muss angepasst werden, weil aus dem Fonds de Roulement keine zinslosen Darlehen gewährt werden. Die Volksinitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes wird aktiv unterstützt. Die bisherigen Massnahmen des Bundesrates gegen die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt sind ungenügend. Die Problemlage beschränkt sich nicht auf die Städte sondern hat sich bis in die Peripherien ausgebreitet.

#### **4.4.2 Travail.Suisse**

Die Aufstockung des Rahmenkredits für den Fonds de Roulement wird unterstützt, wobei ein grösseres Engagement des Bundes wünschbar wäre. Die Parole zur Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ wird erst später gefasst.

#### **4.4.3 economiesuisse**

Der Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fond de roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird abgelehnt. Die Wohnversorgung der wirtschaftlich schwächeren Haushalte und die soziale Durchmischung ist ein regionales Problem, das in einem föderalen Staat auf kommunaler Ebene gelöst werden soll. Aufgrund der Einreichung einer Initiative sollten nicht einer Interessengruppe mehr Gelder zur Verfügung gestellt werden. Der Fonds de roulement müsste eher aufgelöst und die kantonalen Planungs- und Baurechte müssten vereinfacht werden. Damit würde das Angebot an Wohnungen schneller zunehmen und die Preise sinken.

Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

#### **4.4.4 Schweizerischer Gewerbeverband (sgv)**

Der vorgeschlagene Rahmenkredit für Darlehen in der Höhe von 250 Millionen Franken und die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes werden vollumfänglich abgelehnt. Gemäss Artikel 108 der Bundesverfassung soll die Eidgenossenschaft alle Wohnbauträger unterstützen, nicht nur die gemeinnützigen. Der Wohnungsmarkt regelt sich selber. Die Preise sinken und das Wohnungsangebot befindet sich in einem Hoch.

### **4.5 Weitere interessierte Organisationen**

#### **4.5.1 Caritas**

Ein neuer Rahmenkredit für den Fonds de Roulement wird unterstützt. Ein Betrag von 250 Millionen Franken genügt jedoch nicht. Die Fördermittel müssen beträchtlich erhöht werden. Die Verknüpfung des Rahmenkredits mit der Ablehnung oder dem Rückzug der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ wird abgelehnt. 84 Prozent der armutsbetroffenen Haushalte weisen keine angemessene Wohnversorgung auf. In zahlreichen Regionen werden die Mietpreise durch die Tiefsteuerpolitik in die Höhe getrieben.

#### **4.5.2 Hausverein Schweiz**

Eine Aufstockung des Fonds de Roulement wird unterstützt. Es wird beantragt, den Kredit auf 375 Millionen aufzustocken, damit in den nächsten Jahren im Durchschnitt 1800 Wohnungen gefördert werden könnten, was näher beim ausgewiesenen Bedarf sei.

#### **4.5.3 procap**

Die Aufstockung des Fonds de Roulement verspricht eine Erhöhung des Angebots an günstigem rollstuhlgängigem Wohnraum. Der Fonds de Roulement müsste jährlich um mindestens 375 Millionen Franken aufgestockt werden. Zudem müssen bei der Vergabe von Genossenschaftswohnungen Menschen mit Behinderung berücksichtigt werden.

#### **4.5.4 Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (SKOS)**

Die Aufstockung des Fonds de Roulement wird unterstützt. Die Vorlage sollte mit Auflagen ergänzt werden, wonach die unterstützten Wohnungen zu einem bestimmten Anteil von Personen mit geringen finanziellen Mitteln bewohnt werden müssen. Die Aufstockung des Fonds de Roulement sollte unabhängig von der Volksinitiative erfolgen. Jeder fünfte Haushalt in der Schweiz ist wohnunterversorgt. Die Nachfrage nach gemeinnützigen Projekten steigt kontinuierlich an.

#### **4.5.5 Schweizerischer Baumeisterverband (SBV)**

Die Aufstockung des Fonds de Roulement zur Unterstützung des Baus von rund 1500 gemeinnützigen Wohnungen jährlich wird als sinnvoll und finanzpolitisch vertretbar erachtet. Die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ wird abgelehnt.

#### **4.5.6 Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV)**

Ein neuer Rahmenkredit für den Fonds de Roulement wird unterstützt. Aus den bestehenden Mitteln können höchstens 800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden. Der Fonds de Roulement ist das einzige Instrument des Bundes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Er muss mit genügend Mitteln ausgestattet werden, damit der entsprechende Verfassungsauftrag erfüllt werden kann. Deshalb wird ein Rahmenkredit von 375 Millionen Franken vorgeschlagen.

Die Verknüpfung mit der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“, wonach der Bundesbeschluss zum Rahmenkredit nur in Kraft treten soll, wenn die Initiative nicht angenommen wird oder zurückgezogen ist, wird abgelehnt. Deshalb wird die Streichung von Artikel 2 Absatz 2 des Bundesbeschlusses verlangt.

Dass der Bundesrat die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ ablehnt und auch keinen Gegenvorschlag unterbreiten will, ist enttäuschend. Die Lösung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt sollten nicht dem sogenannten Markt überlassen und die Städte und Kantone bei ihren Massnahmen nicht alleine gelassen werden. Geeignete Instrumente sind ein Vorkaufsrecht für Gemeinden und Kantone, geänderte Profitvorgaben für bundesnahe Betriebe für mehr Spielraum zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Direktdarlehen gemäss WFG sowie energetische Förderprogramme zugunsten der Mietenden.

#### **4.5.7 Schweizerischer Werkbund**

Der vorgeschlagene Rahmenkredit für den Fonds de Roulement wird befürwortet. Jedoch müsste der Fonds um mindestens 375 Millionen Franken aufgestockt werden, damit in den nächsten Jahren im Durchschnitt 1800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden könnten. Der Kredit wäre damit näher am ausgewiesenen Bedarf.

#### **4.5.8 wohnbaugenossenschaften schweiz**

Der vorgeschlagene Rahmenkredit für den Fonds de Roulement wird befürwortet. Ausgehend von der hohen Nachfrage der letzten Jahre müsste der Fonds jedoch um mindestens 375 Millionen Franken aufgestockt werden, sodass rund 1800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden könnten. Da in den letzten Jahren in vielen Städten und Kantonen Entscheide für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau erfolgten, wird die Dynamik dieser Branche wachsen und die Nachfrage nach Fonds-Darlehen zunehmen. Auch bei steigenden Geldmarktzinsen wird der Fonds de Roulement an Bedeutung gewinnen. Die eingesetzten Mittel gehören weiterhin dem Bund und mit den Zinsen wird gar ein Gewinn erzielt. Eine Aufstockung des Fonds de Roulement steht nicht in einem engen Zusammenhang mit der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“.

#### **4.5.9 Wohnen Schweiz**

Der vorliegende Bundesbeschluss betreffend Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird unterstützt. Der Fonds bildet das Hauptinstrument zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Aufstockung ist notwendig zur Erfüllung der Bundesaufgabe, die Hilfen erfolgen nicht „à fonds perdu“, sie stellen nur eine Marktergänzung dar, die Verwaltung erfolgt über die Dachorganisationen, die Hilfe ist gesellschaftlich wie ökologisch nachhaltig und ein starker gemeinnütziger Sektor ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll. Auch die Empfehlung betreffend Ablehnung der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“, wird grundsätzlich mitgetragen. Jedoch wird die Forderung, gemeinnützigen Wohnbauträgern an Grundstücken bundesnaher Betriebe ein Vorkaufsrecht einzuräumen, unterstützt, wobei hierfür eine Verfassungsänderung als nicht sachgerecht betrachtet wird.

#### **4.5.10 Stiftung für Konsumentenschutz**

Aufgrund fehlender Kapazitäten wird auf das Verfassen einer Stellungnahme verzichtet.

#### **4.5.11 Chambre genevoise immobilière (CGI)**

Der vorgeschlagene Rahmenkredit von 250 Millionen Franken kann nicht abschliessend beurteilt werden. Es fehlen zuverlässige Studien zur Beurteilung der Wohnungsnachfrage. Die Beurteilung des Bundesrates, wonach die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ zu überhöhten Kosten führen würde, wird geteilt. Im Interesse der Wohneigentumsförderung müssten der Eigenmietwert abgeschafft und die Möglichkeiten zum Vorbezug von Vorsorgegeldern wieder verbessert werden. Auch stellen die Abzugsmöglichkeiten für energetische Verbesserungen keine eigentliche Wohneigentumsförderung dar. Das Angebot an Stockwerkeigentum in Genf ist ungenügend. Es wäre inopportun, wenn in Genf der Anteil der staatlich kontrollierten Wohnungen weiter ansteigen würde.

Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

#### **4.5.12 Centre Patronal (CP)**

Der vorgeschlagene Rahmenkredit für Darlehen in der Höhe von 250 Millionen Franken und die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes werden vollumfänglich abgelehnt. Gemäss Artikel 108 der Bundesverfassung soll die Eidgenossenschaft alle Wohnbauträger unterstützen, nicht nur die gemeinnützigen. Der Wohnungsmarkt in der Schweiz entspannt sich. Die Preise sinken und das Wohnungsangebot befindet sich in einem Hoch.

#### **4.5.13 Fédération Romand Immobilière (FRI)**

Der vorgeschlagene Rahmenkredit für Darlehen in der Höhe von 250 Millionen Franken und die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes werden abgelehnt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Volksinitiative aufgrund des vorgeschlagenen Rahmenkredits abgelehnt wird. Aufgrund der schwierigen Situation bei den Bundesfinanzen und Blick auf den Umstand, dass der Fonds bereits mit 510 Millionen Franken dotiert ist, erscheint eine Aufstockung um 250 Millionen Franken nicht prioritär. Seit 2000 gibt es abgesehen von ein paar Fiskalmassnahmen keine speziellen Massnahmen mehr zur Förderung der „normalen“ Wohnbauförderung und der Wohneigentumsförderung, die in Artikel 108 der Bundesverfassung ebenfalls genannt werden.

#### **4.5.14 Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV Schweiz)**

Die vorgeschlagene Erhöhung des Fonds de Roulement um weitere 250 Millionen Franken wird abgelehnt. Die Ablehnung der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ durch den Bundesrat wird ausdrücklich begrüsst. In der Schweiz stehen genügend und qualitativ gute Wohnungen zu angemessenen Preisen zur Verfügung. Eine Subjektförderung ist zielführender und effizienter als eine Objektförderung. Mit dem leichten Rückgang der Zuwanderung erhöht sich das Risiko einer Überproduktion, die zu einem Preiszerfall führt. Mit der zunehmenden Entspannung am Wohnungsmarkt erhöht sich das Ausfallrisiko des Bundes. Es sind die baurechtlichen und weiteren Rahmenbedingungen für kostengünstigere privatwirtschaftliche Wohnbauten zu schaffen.

#### **4.5.15 Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT)**

Die Aufstockung des Fonds de Roulement ist nicht erforderlich. Die Meinung des Bundesrates, wonach die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ anzulehnen ist, wird geteilt. Der Wohnungsmarkt wird mit ausreichend kostengünstigen Wohnungen versorgt. Es sollen nicht mit staatlichen Mitteln privatwirtschaftliche Bauträger konkurrenziert werden. Der Bedarf für den gemeinnützigen Wohnungsbau konzentriert sich auf wenige Ballungsgebiete. Der Anteil der Wohnkosten am gesamten durchschnittlichen schweizerischen Haushaltsbudget ist in den vergangenen Jahren gesunken. Es wird eine Verstärkung der Subjekt- und eine Abkehr von der Objektfinanzierung gefordert. Der Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln erfordert eine Untersuchung der Wirkung des bisherigen Förderprogramms.

#### **4.5.16 Union Suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)**

Der vorgeschlagene Rahmenkredit für Darlehen in der Höhe von 250 Millionen Franken und die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes werden vollumfänglich abgelehnt. Gemäss Artikel 108 der Bundesverfassung soll die Eidgenossenschaft alle Wohnbauträger unterstützen, nicht nur die gemeinnützigen. Der Wohnungsmarkt in der Schweiz entspannt sich. Die Preise sinken und das Wohnungsangebot befindet sich in einem Hoch.

#### **4.5.17 Verband Immobilien Schweiz (VIS)**

Die vorgeschlagene Erhöhung des Fonds de Roulement um weitere 250 Millionen Franken wird abgelehnt. Die Ablehnung der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ durch den Bundesrat wird ausdrücklich begrüsst. In der Schweiz stehen genügend und qualitativ gute Wohnungen zu angemessenen Preisen zur Verfügung. Eine Subjektförderung ist zielführender und effizienter als eine Objektförderung. Mit dem leichten Rückgang der Zuwanderung erhöht sich das Risiko einer Überproduktion, die zu einem Preiszerfall führt. Mit der zunehmenden Entspannung am Wohnungsmarkt erhöht sich

das Ausfallrisiko des Bundes. Es sind die baurechtlichen und weiteren Rahmenbedingungen für kostengünstigere privatwirtschaftliche Wohnbauten zu schaffen.

## **4.6 Diverse Stellungnahmen**

### **4.6.1 Stadt Baden**

Der vorgeschlagene Rahmenkredit für den Fonds de Roulement wird befürwortet. Jedoch müsste der Fonds um mindestens 375 Millionen Franken aufgestockt werden. Die Verknüpfung der Aufstockung des Fonds de Roulement mit der Ablehnung oder dem Rückzug der Volksinitiative wird abgelehnt. Das Engagement zugunsten des Fonds de Roulement kostet den Bund nicht viel. Gegenwärtig erzielt er daraus sogar einen Gewinn.

### **4.6.2 Stadt Zürich**

Der vorgeschlagene Rahmenkredit für den Fonds de Roulement wird befürwortet. Jedoch müsste der Fonds um mindestens 350 Millionen Franken aufgestockt werden. Die Verknüpfung zwischen der Aufstockung des Fonds de Roulement und der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ ist unnötig und sachfremd. Artikel 2 Absatz 2 der Vorlage ist zu streichen. Die Dotierung des Fonds de Roulement stellt eine Fortführung des bewährten Instruments dar und ist unverzichtbar. Die Einführung eines Vorkaufsrechts der Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wäre begrüssenswert, zumal es entgegen den Ausführungen im Bericht zur Vernehmlassungsvorlage marktneutral wäre. Auch Direktdarlehen gemäss Artikel 12 WFG sind ein wirksames Instrument zur gezielten Mietzinsverbilligung zugunsten von Haushalten in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen. In der Agglomeration Zürich steigen die Mietzinse stärker an als im schweizerischen Durchschnitt.

### **4.6.3 Oberwil BL**

Der vorgeschlagene Rahmenkredit für den Fonds de Roulement wird befürwortet. Jedoch müsste der Fonds um mindestens 375 Millionen Franken aufgestockt werden. Der Fonds de Roulement ist ein wichtiges Instrument für die Förderung von gemeinnützigem Wohnraum. Für solchen besteht weiterhin Bedarf.

### **4.6.4 Stadt Laufen**

Der vorgeschlagene Rahmenkredit für den Fonds de Roulement wird befürwortet. Der Fonds müsste um mindestens 375 Millionen Franken aufgestockt werden