

Per Mail: recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 12. Juli 2017

Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben mit Schreiben vom 5. April 2017 die Vorlage zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterbreitet und uns zur Vernehmlassung eingeladen. Dafür danken wir Ihnen. Gerne nehmen wir in der Folge zur Vorlage Stellung.

Als Berufs- und Fachverband der Immobilienwirtschaft vertreten wir über 2'000 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften anbieten. Zusammen vertreten wir rund 25'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und ist die nationale Vertretung des professionellen Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Zusammenfassung

Das Wichtigste in Kürze

- Der SVIT Schweiz teilt die Meinung des Bundesrats, wonach die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» abzulehnen ist.
- Der Verband zweifelt jedoch den Nutzen und die Wirkung eines Ausbaus der staatlichen Förderung für den gemeinnützigen Wohnungsbau an. Quadratmeter-Mietpreise von Wohnungen gemeinnütziger Bauträger sind unmerklich tiefer als Quadratmeter-Mietpreise von Wohnungen privatwirtschaftlicher Vermieter.
- Der Anteil der Wohnausgaben am Haushaltsbudget der Schweizer Bevölkerung hat über die vergangenen Jahre abgenommen. Eine flächendeckende Förderung gemeinnützigen Wohnungsbaus in der ganzen Schweiz ist nicht notwendig und sogar schädlich für enge lokale Wohnungsmärkte. Staatsmillionen führen dort zu einer Aushebelung des freien Marktes und sogar zur Verdrängung privatwirtschaftlicher Vermieter.

- Der SVIT fordert deshalb, dass die Wirkung der bisherigen Fördermassnahmen anhand der Ziele in der «Botschaft über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum» (Geschäft 02.023) aus dem Jahr 2002 sowie die Notwendigkeit eines Ausbaus untersucht werden.

Fazit

Die Aufstockung des Fonds de Roulement ist nach Auffassung des SVIT Schweiz nicht erforderlich und der volkswirtschaftliche Nutzen der bisherigen Massnahmen nicht belegt. Der Wohnungsmarkt wird mit ausreichend kostengünstigen Wohnungen gemeinnütziger und privatwirtschaftlicher Wohnbauträger versorgt. Die Wirkung günstiger Darlehen wird demzufolge angezweifelt. Umgekehrt kann die Vergünstigung von Fremdkapital falsche Anreize für gemeinnützige Bauträger setzen und private Wohnbauträger verdrängen. Es ist von allen Seiten unbestritten, dass die Versorgung mit Wohnraum zu einem überragenden Teil durch privatwirtschaftliche Bauträger erfolgen soll. Diese Form der Immobilieninvestition stellt eine sinnvolle und notwendige Art der Anlage des Schweizer Volksvermögens dar und soll nicht durch staatliche Mittel konkurrenziert werden. Der Markteingriff ist in dieser Hinsicht unnötig und schädlich.

Allgemeine Bemerkungen

Staats-, wirtschafts- und finanzpolitische Vorbehalte

Der SVIT Schweiz hat **aus staats-, wirtschafts- und finanzpolitischen Überlegungen Vorbehalte** gegenüber dem Ansinnen, den Fonds de Roulement um weitere 250 Mio. CHF aufzustocken. Ohne die Aufstockung können pro Jahr weiterhin 800 Wohnungen gefördert werden. Dazu kommen Mittel der Kantone und Gemeinden, so dass die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus **ausreichend dotiert** ist.

Der Wohnungsbau stellt eine **optimale Form der Investition des Schweizer Volksvermögens** dar. Mittel der beruflichen und privaten Vorsorge, der Versicherungsgesellschaften und der privaten Vermögensbildung fliessen in den Schweizer Immobilienpark. Diese Form der Vermögensanlage ist nicht nur aufgrund der Kongruenz von langfristigen Anlagezielen und Lebensdauer der Immobilien ideal. Es ist überdies weder notwendig noch sinnvoll, mit staatlichen Mitteln stärker **in Konkurrenz zu den privatwirtschaftlichen Bauträgern** zu treten. In einzelnen regionalen Märkten könnte die Folge davon sein, dass private Investoren durch das billige Kapital für gemeinnützigen Bauträger vom Markt verdrängt werden. Es ist nicht zutreffend, wenn das Bundesamt für Wohnungswesen im erläuternden Bericht zur aktuellen Vorlage schreibt: «Die Darlehen führen weder zu Wettbewerbsverzerrungen noch zu einer spürbaren Marktbeeinflussung.» In engen Märkten kann dies durchaus der Fall sein. Ausserdem widerspricht diese Aussage der bundesrätlichen «Botschaft über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum» von 2002. Dort steht: «Die Orientierung an der Kostenmiete führt zu einem Grundstock von preisgünstigen Wohnungen, der einen dämpfenden Einfluss auf die Entwicklung des generellen Mietzinsniveaus ausübt» (Geschäft 02.023, Seite 2850). Der Bundesrat zielte geradezu darauf ab, den Markt zu beeinflussen.

Der Bedarf für den gemeinnützigen Wohnungsbau wird auch vom SVIT im Grundsatz anerkannt. Es ist aber längst nicht so, dass dieser Bedarf über die Schweiz gleichmässig verteilt ist. Vielmehr ist es so, dass sich der Bedarf **auf wenige Ballungsgebiete konzentriert**. Ausserhalb ist die Versorgung mit günstigem Wohnraum in den allermeisten Fällen ausreichend. Eine künstliche Verbilligung führt lediglich zu einem aus raumplanerischer Sicht unerwünschten Mehrkonsum an Wohnraum. Wünschen Gemeinden explizit die Vergünstigung von Wohnraum, so sollen sie dafür die Kosten tragen und das Kapital zur Verfügung stellen. Ansonsten kommt es zu einem **Mitnahmeeffekt**. Daraus folgt, dass die Kantone und Gemeinden die Wohnbauförderung tragen sollen und dass der Bund in beschränktem Mass subsidiär unterstützen kann. Der Bund tut dies bereits in ausreichender Weise.

Der Bundesrat schreibt bereits 2002 in der erwähnten Botschaft: «Allerdings kann und soll der Bund nicht für die Lösung aller Wohnungsprobleme aufkommen. Massnahmen, die zweckmässigerweise auf Bundesebene anzusiedeln sind, müssen sich auf eine landesweite Grundversorgung beschränken» (Seite 2835). Diese Grundversorgung auf Landesebene ist ausreichend sichergestellt.

Vernachlässigbare Effekte

Der gemeinnützige Wohnungsbau erhält für Neubauprojekte regelmässig Bauland zu bevorzugten Konditionen oder Quersubventionierungen innerhalb grosser Projekte privater Bauträger. Dazu kommen aus dem Fonds pro Wohnung bis zu 30 000 CHF an langfristigen Darlehen, die derzeit mit nur 1% verzinst sind. Gleichwohl sind die **Quadratmeterpreise für Genossenschaftswohnungen** gemäss neuester Statistik des Bundes praktisch gleich hoch wie Wohnungen am freien Wohnungsmarkt.

Der Mietpreis pro Quadratmeter und Monat in einer Wohnung am freien Markt lag 2015 bei 15.80 CHF. In einer Genossenschaftswohnung waren es mit 14.10 CHF unmerklich weniger. Im Schweizer Durchschnitt ist eine Genossenschaftswohnung mit 50 Quadratmetern somit nur 85 CHF pro Monat günstiger. Selbst im «Hotspot» Zürich sind es lediglich 185 CHF.

Sinkender Anteil am Haushaltsbudget

In der Botschaft von 2002 schreibt der Bundesrat unter anderem: «Eine Netto-Mietzinsbelastung von über 25% oder eine die Zimmerzahl übersteigende Personenzahl gelten gemeinhin als Indizien einer unzulänglichen Wohnungsversorgung.» Die Budgetbelastung der Schweizer Haushalte lag in der aktuellsten Betrachtungsperiode 2012 bis 2014 gemäss Haushaltsbudgeterhebung bei 10,7%. Selbst in der tiefsten untersuchten Einkommensklasse (unter 5021 CHF/Monat) lag die Belastung lediglich bei 22%. Demnach ist aktuell **nicht von einer unzulänglichen Wohnungsversorgung** gemäss der Definition des Bundesrates auszugehen.

Der Anteil für Wohnkosten am gesamten durchschnittlichen **Schweizer Haushaltsbudget** ist in den letzten Jahren sogar **gesunken**. In der 3-Jahre-Periode davor waren es 13,3%. Gleichzeitig ist das Bruttoeinkommen über alle Perioden auf zuletzt 10 064 CHF pro Monat gestiegen.

Der SVIT räumt ein, dass die finanzielle Lage der einkommensschwachen Haushalte prekärer wird, wie dies die Haushaltsbudgeterhebung des Bundes auch zeigt. So kann das unterste Fünftel seine Ausgaben nicht mehr durch die Einnahmen decken. Allein, an den Wohnkosten, wie dies unablässig behauptet wird, liegt es nicht. Die Kostensteigerungen sind vielmehr in den Bereichen Sozialversicherungen, Steuern und Krankenkasse zu orten.

Bei den Wohnkosten mittels einer Kreditvergünstigung für die Bauträger anzusetzen, hält der SVIT für den falschen Weg. Damit werden letztlich nur steigende Kosten in anderen Lebensbereichen querfinanziert. Der Verband macht sich darum seit jeher für eine **Verstärkung der Subjekt- und eine Abkehr von der Objektfinanzierung** stark. So würde sichergestellt, dass die staatliche Unterstützung auch tatsächlich dort ankommt, wo sie effektiv benötigt wird.

Teure Administration, leere Staatskassen

Die Administration des Fonds de Roulement, die der Bund an die beiden Dachverbände für gemeinnützige Wohnbauträger ausgelagert hat, verschlingt jährlich 1,35 Mio. CHF, **Tendenz bei wachsendem Kreditvolumen automatisch steigend**. Warum es für dieses Kreditvolumen zwei Verbände braucht, ist ökonomisch nicht nachvollziehbar. Sie führt geradezu zu einer suboptimalen Allokation der Mittel. Gemeinnützige Bauträger werden zudem gezwungen, sich einem dieser Verbände anzuschliessen, sofern sie ein Darlehen aus dem Fonds beanspruchen wollen. Diese Markteinschränkung und indirekte Verbandssubventionierung ist zu kritisieren.

Das Parlament hat im Frühling das Stabilisierungsprogramm verabschiedet, das Einsparungen bei den Bundesausgaben von 755 Mio. CHF (2018) und 820 Mio. CHF (2019) vorsieht. Richtigerweise fällt der Rahmenkredit unter die Schuldenbremse und ist im Stabilisierungspaket zu berücksichtigen. Wie im Entlastungsprogramm 2003 muss auch jetzt der Entscheid über eine Aufstockung des Fonds de Roulement im Lichte der Gesamtfinanzplanung betrachtet werden. Die Wohnbauförderungen würde **durch eine Sistierung keinen Schaden** nehmen, stehen doch weiterhin Mittel für die Förderung von 800 Wohnungen pro Jahr zur Verfügung. Auch aus diesem Blickwinkel ist eine Aufstockung kritisch zu beurteilen.

Zwar wird das zur Verfügung gestellte Kapital weiterhin als Verwaltungsvermögen des Bundes ausgewiesen. Es ist aber offensichtlich, dass diese Mittel dem Bund **für immer entzogen** würden. In diesem Sinn sind sie effektiven Bundesausgaben gleichzusetzen.

Forderung nach marktneutralen Massnahmen

Das BWO schreibt im erläuternden Bericht zur Vorlage: **«Planungs- und baurechtliche Vorgaben**, die den Wohnungsbau nicht hemmen, sondern befördern und vereinfachen, sind wichtige Voraussetzungen und Rahmenbedingungen, dass überhaupt preisgünstige Angebote erstellt werden können. Das Planungs- und Baurecht gehört jedoch nicht in den Verantwortungsbereich des Bundes.» Hier macht es sich die Verwaltung zu einfach. Der SVIT fordert **gleich lange Spiesse** im Wohnungsbau, damit auch private Bauträger die Möglichkeit haben, kostengünstigen Wohnraum anzubieten. Der Bund sollte deshalb bei den **Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus** ansetzen.

Forderung nach einer Wirkungsanalyse

Der Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Geldern verpflichtet, dass – bevor neue Mittel gesprochen werden – die **Wirkung des bisherigen Programms untersucht** wird. Verschiedene Indizien am Wohnungsmarkt lassen Zweifel an der Wirkung aufkommen. Der SVIT fordert darum, dass die bisherigen Ausgaben einer Wirkungsanalyse unterzogen werden. Erst eine solche stellt eine verantwortungsvolle Entscheidungsgrundlage für weitere Massnahmen dar.

Schlussbemerkung

Der erläuternde Bericht führt zahlreiche, allerdings kaum belegte Gründe an, die für die Aufstockung des Fonds de Roulement sprechen sollen. Negative Aspekte werden keine erwähnt. Dies legt den Schluss nahe, dass der Bericht nicht ausgewogen ist und kein objektives Bild der Situation wiedergibt. An vielen Stellen werden Behauptungen als Fakten dargestellt, die ihrerseits teilweise der früheren Botschaft des Bundesrats widersprechen. Der SVIT stimmt im Kern mit der ablehnenden Haltung des Bundesamtes gegenüber der Volksinitiative überein, zieht jedoch den erläuternden Bericht teilweise in Zweifel. Insgesamt kommt der SVIT Schweiz zum Schluss, dass die Aufstockung des Fonds de Roulement abzulehnen ist.

Kontakt

SVIT Schweiz
Dr. Ivo Cathomen
Stv. Geschäftsführer
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich

Tel. +41 44 434 78 88
ivo.cathomen@svit.ch