

Nein zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Argumentarium der FDP.Die Liberalen

1. Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» - um was geht es?

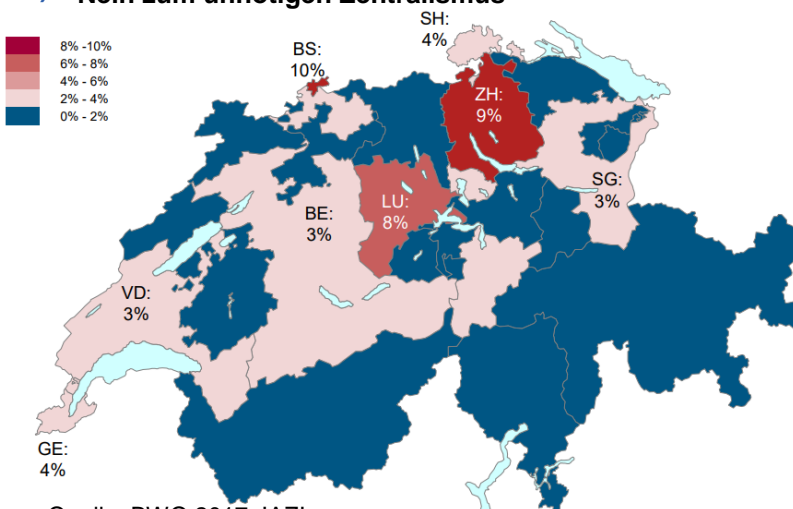
Am 9. Februar 2020 stimmen wir über die Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des Mieterinnen- und Mieterverbands ab. Sie verfolgt das Ziel, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen. Zu diesem Zweck sieht die Initiative vor, Artikel 108 der Bundesverfassung zu ändern. Diese Folgen hätte die Initiative:

- Einführung einer starren 10%-Quote:** Der Bund soll dafür sorgen, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind. Zudem soll der Anteil dieser Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand stetig erhöht werden.
- Einführung eines unfairen Vorkaufsrechts für Bund und Kantone:** Die Kantone und die Gemeinden sollen ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken erhalten, die in ihrem oder im Eigentum bundesnaher Betriebe sind (wie z.B. Grundstücke der SBB, Post usw.). Dabei geht es um ein enormes Volumen. Die SBB verwaltet beispielsweise 3'500 Gebäude, 800 davon sind Bahnhöfe, mit erzielten Mieteinnahmen von jährlich 480 Mio. CHF. Mit Annahme der Initiative kann sich der Staat ein enormes Potenzial an neuen Mieteinnahmen erschliessen, ohne dass Private die Chance bekommen, auch in den Markt einzusteigen.
- Verbot von Mieterhöhungen nach Teilsanierungen:** Vermieter, die ihre Häuser mit von Bund, Kantonen oder Gemeinden subventionierten Programmen energetisch sanieren, dürfen nach erfolgter Aufwertung keine Mieterhöhung vornehmen. Dies führt dazu, dass die Vermieter auf umweltschonendere Sanierungen verzichten.

Bundesrat und Parlament lehnen die Initiative ab und unterbreiten dem Volk einen indirekten Gegenvorschlag, der bei der Ablehnung der Initiative zum Tragen kommt: Das bestehende Gefäss zur Förderung gemeinnütziger Wohnbauten (Fonds de Roulement, umfasst momentan 510 Mio. CHF) wird mit 250 Mio. Franken verstärkt. Ab 2020 und während zehn Jahren sollen dem Fonds (je nach Bedarf und Situation des Bundeshaushalts) jährlich zu budgetierende Tranchen zugeführt werden. Damit wird der gemeinnützige Wohnungsbau dort gestärkt, wo ein tatsächlicher Bedarf besteht. So wird ein bereits bestehendes Gefäss ausgebaut, während die Annahme der Initiative zu massiven Marktumwälzungen führt. Mit der Ablehnung der Initiative werden entsprechende Unsicherheiten verhindert.

2. Warum Nein zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»?

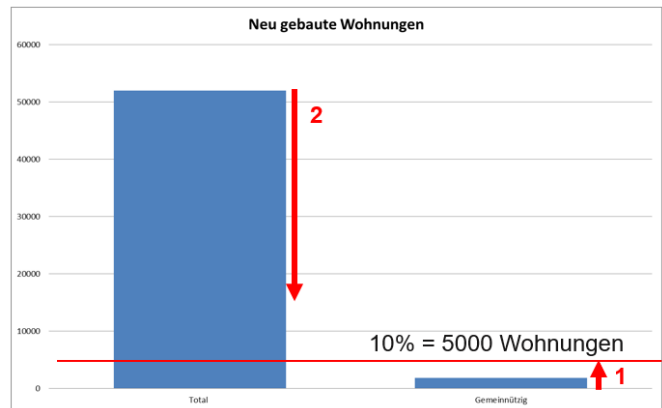
› Nein zum unnötigen Zentralismus



Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen unterscheidet sich regional stark. Im Durchschnitt liegt der staatliche Wohnungsbau bei 4%. Doch gerade in grossen Städten ist die Nachfrage nach Wohnungen hoch. Deswegen sind diese nicht untätig geblieben. Sie betreiben heute ihre eigene Politik zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Eine zentralistische Lösung zwingt deshalb nicht nur allen Kantonen ein Korsett auf, sondern wirft auch die eigenständigen und demokratischen Lösungen der Grossstädte über den Haufen.

› Nein zu staatlichen Geistersiedlungen

Um die geforderte 10%-Quote zu erreichen, bestehen zwei Möglichkeiten. Mit der 10%-Quote staatlichen Wohnens müssen bei gleichbleibender privater Bautätigkeit in der ganzen Schweiz jährlich drei Mal mehr gemeinnützige Wohnungen erstellt werden. Die widersinnige Quote in der Verfassung zwingt den Bund, in den Bau von gemeinnützigen Wohnungen zu investieren, obwohl gar kein Bedarf besteht: In der Schweiz sind die Leerstände so hoch wie seit zwanzig Jahren nicht mehr. 75'323 Wohnungen standen am 1. Juni 2019 leer. Für die Umsetzung der Initiative sind somit eine Vielzahl von staatlichen Geistersiedlungen nötig. Alternativ, jedoch sehr unwahrscheinlich, ist die zweite Umsetzungsmöglichkeit: Der Staat könnte über massive Markteingriffe (Kontingente) und Bürokratie das private Bauen abklemmen, sodass das Bauen von knapp 50'000 auf 15'000 Neuwohnungen reduziert wird. Auch so wird die 10%-Quote erfüllt.



› Nein zum kontraproduktiven Sozialismus

Die sozialistische Idee hinter der Vorlage ist nicht von der Hand zu weisen. Die Initianten sitzen dabei einem Grundlagenirrtum auf: Sie gehen davon aus, dass preisgünstige Wohnungen ausschliesslich durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden. Dabei verkennen sie, dass auch private Investoren günstige Wohnungen bauen können – und dabei noch innovativ sind. Doch das in der Initiative festgelegte Verbot, die Mieten bei energetischen Sanierungen zu erhöhen, verunmöglicht dies. Mit diesem Schritt werden Sanierungen erschwert: Warum sollte man in eine sanierungsbedürftige Wohnung investieren, wenn dieses Geld über die Miete nicht wieder verdient werden kann? Den Wohnungssuchenden ist mit einem gesunden Markt und einem guten Angebot am besten gedient. Denn es wird dort gebaut, wo es eine Nachfrage gibt. Und wenn marktorientierte Bautätigkeit gefördert wird und Vermieten attraktiv ist, wird automatisch in diesen Markt investiert. Subventionen, Regulierungen und Beschränkungen setzen aber genau die falschen Anreize und machen das Mieten teurer.

Parlament und FDP-Liberale Fraktion lehnen die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ ab:

- Nationalrat: 140 Nein zu 56 Ja – FDP einstimmig Nein
- Ständerat: 30 Nein zu 13 Ja – FDP einstimmig Nein

› Fazit

Die FDP ist gegen die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“, weil

- ...Lokalpolitik besser ist als Zentralismus.
- ...die FDP gegen Wohnungs-Sozialismus und Quotenwahnsinn ist.
- ...auch Private günstigen Wohnraum anbieten können.