



Interlaken |
20. Januar 2020

Günstige Wohnungen oder Planwirtschaft?

Die lokale Sektion des Handels- und Industrievereins traf sich im Hotel Stella zum Wirtschaftslunch. Referent Peter Brand sprach über die möglichen Auswirkungen der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», über die am 9. Februar abgestimmt wird.

von Yannick Mühlemann



Der Berner Notar Peter Brand sprach über die möglichen Auswirkungen der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Mieterverbands. Fotos: Yannick Mühlemann

Was passiert bei einer Annahme der Mieterverbandsinitiative? Diese Frage stellte der Berner Notar Peter Brand. Er referierte am Wirtschaftslunch der Sektion Interlaken-Oberhasli des Handels- und Industrievereins des Kantons Bern (HIV). Politiker und Unternehmer aus dem Berner Oberland trafen sich im Hotel Stella in Interlaken zum Lunch und um seine Ausführungen zu diesem aktuellen Thema zu hören. Im Anschluss stellten sie kritische Fragen. In Peter Brands Augen schießt die Initiative über das Ziel hinaus und führt möglicherweise zu einer Verteuerung des Wohnraums.

Die Initiative

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» wurde 2016 eingereicht. Damals hatte sich in einigen Regionen der Schweiz das Angebot an Mietwohnungen verknappt, was die Mietpreise stark steigen liess. Zwischen 2007 und 2012 nahm der Anteil leerer Wohnungen schweizweit ab. Laut Bundesamt für Statistik sank dieser Anteil während



dieser Zeit von 1,07 Prozent auf 0,95 Prozent. Erst danach begann der Leerwohnungsanteil wieder zu steigen und betrug am 1. Juni 2019 1,66 Prozent.

Der Name der Initiative ist so gut gewählt, da kann man nicht dagegen sein

Peter Brand Präsident Hauseigentümergeverband des Kanton Bern

Das Ziel der Initiative ist es, mehr preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Dabei sollen gemeinnützige Wohnbauträger eine zentrale Rolle spielen. Diese sollen einen stetig höheren Marktanteil erreichen. Der Bund und die Kantone sollen dafür sorgen, dass gemeinnützige Wohnbauträger gesamtschweizerisch mindestens zehn Prozent der neuen Wohnungen bauen. Ein Mittel, um dieses Ziel zu erreichen, ist das Einführen von Vorkaufsrechten für geeignete Grundstücke. Bei Grundstücken, die im Besitz des Bundes oder bundesnaher Betriebe (zum Beispiel SBB) sind, erhalten sie ein generelles Vorkaufsrecht. Laut Bundesamt für Bau- und Wohnungswesen beträgt der momentane Marktanteil gemeinnütziger Wohnbauträger gesamtschweizerisch etwa vier Prozent und im Kanton Bern etwa drei Prozent.

Zusätzlich will die Initiative preisgünstige Mietwohnungen erhalten. Wenn der Bund oder die Kantone Subventionen für energetische Sanierungen sprechen, sollen diese nicht zum Verlust von günstigen Wohnungen führen. Sie sollen nur noch gewährt werden, wenn keine luxuriösen Sanierungen erfolgen und bisherige Mieter bleiben können.

In einer Botschaft zur Initiative vom 21. März 2018 liess der Bundesrat die Kosten für die Erreichung der Zehn-Prozent-Quote schätzen. Wenn dieser Anteil mit den bestehenden Fördermitteln erreicht werden soll, müssten fünfmal mehr Darlehen als im Schnitt der vergangenen Jahre gesprochen werden. Laut der Schätzung etwa 120 Millionen Franken jährlich.

Die Argumente

Das Initiativekomitee spricht von einem unaufhörlichen Anstieg der Mieten in den vergangenen Jahren. Obwohl die Zinsen auf sehr tiefem Niveau liegen. Dies sei auf Immobilienbesitzer zurückzuführen, die immer höhere Renditen anstreben. Die Miete sei mit Abstand der grösste Ausgabeposten im Haushaltsbudget, und dem wolle die Initiative entgegenwirken. Gemeinnützige Bauträger seien anders. Diese würden nicht gewinnorientiert arbeiten und nur so viel für ihre Wohnungen verlangen, wie sie tatsächlich wert seien. Durch die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus würde Wohnraum dauerhaft der Spekulation entzogen.

Für die Gegner stellt die Initiative einen massiven Eingriff in den Schweizer Wohnungsmarkt, der mehr Schaden als Nutzen bringt, dar. Die Mehrkosten von jährlich 120 Millionen stünden in keinem Verhältnis zu dem Nutzen der wenigen Genossenschaftsmieter. Dazu kämen die Kosten für den Aufbau und Betrieb eines riesigen Verwaltungsapparats, der das Erreichen der Quote sicherstellt. Die Quote von zehn Prozent entspreche einer Verdreifachung des heutigen Marktanteils gemeinnütziger Wohnungen. Wenn sich nicht genügend gemeinnützige Bauträger finden, um sie zu erfüllen, seien Bund, Kantone und Gemeinden verpflichtet, selbst Wohnungen zu bauen. Die mit der Initiative verbundene Unsicherheit könne zudem Investoren abschrecken, was wiederum zu weniger neuem Wohnraum und höheren Mieten führe.

Der Bundesrat stellt sich ebenfalls gegen die Initiative. Sie setze zu starre Vorgaben und gehe zu weit. Der Wohnungsbau solle sich am Bedarf und nicht nach einer Quote richten. Deren Erreichung und damit die Umsetzung der Initiative sei mit hohen Kosten und grossem Verwaltungsaufwand verbunden. Auch sei die Forderung nach zehn Prozent gemeinnützigem Wohnraum übertrieben, denn es gebe genug guten und finanziell tragbaren Wohnraum. Die Wohnfläche, die jeder Person durchschnittlich zur Verfügung stehe, sei grösser geworden, und die durchschnittliche Belastung des Budgets durch die Miete liege seit vielen Jahren bei rund einem Fünftel des Einkommens. Ein Vorkaufsrecht für gemeinnützige Bauträger sei eine Bevorteilung und widerspreche dem

Verständnis von Wettbewerb. Die Unterstützung energetischer Sanierungen entspreche der Energiestrategie 2050, an welcher der Bundesrat festhalten wolle. Davon würden die Mieter durch eingesparte Nebenkosten profitieren, und bestehende Mietverhältnisse würden bei der Subventionierung bereits berücksichtigt. Der Bundesrat und das Parlament empfehlen, die Initiative abzulehnen.



Zum Dank für seinen Vortrag überreichte Sandro Bolton (rechts), Managing Director bei Griwa Treuhand, Peter Brand eine Flasche Whisky.

Der klingende Namen

«Der Name der Initiative ist so gut gewählt, da kann man nicht dagegen sein», gibt Peter Brand zu. Wer würde sich denn gegen bezahlbare Wohnungen wehren? Aber der Schein täusche. Die Initiative sei ein gelungenes Stück Marketing. «In einer Umfrage des Bundesamt für Statistik sagen 43 Prozent der Stimmberechtigten 'Ja' und 23 Prozent 'eher Ja!», sagt Peter Brand zu Beginn seines Vortrags. Das seien 66 Prozent, die der Initiative positiv gegenüberstehen. Das zeuge von der guten Wortwahl der Initianten. «Für Mieter statt für Spekulanten», «Für das Gemeinwohl und den Mittelstand», diese Botschaften seien bei den Wählern angekommen. «Aber diese Schlagworte sprechen nicht von der Unterschicht, die gemeinnützigen Wohnraum am meisten benötigt», so Peter Brand. «Die Lage erinnert an die Zweitwohnungsinitiative.» Auch damals hätten die Gegner verpasst, sich auf die Abstimmung vorzubereiten. «Bei einer Ablehnung der Initiative werden 250 Millionen Franken zusätzlich zu den bestehenden Geldern in die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus fließen», meint Peter Brand. So entstünden jährlich 1500 Wohnungen, was den Erfahrungswerten entspreche. Die Einführung einer Quote von zehn Prozent sei eine Verdreifachung dieser Werte, was unrealistisch sei. Zudem würden alle Immobilienbesitzer mit Spekulanten gleichgesetzt, was nicht der Wahrheit entspreche. Man werde nicht zum Spekulanten, sobald man ein Haus baue. Auch die Zahlen würden eine klare Sprache sprechen. «Der Mietzins bei Bestandswohnungen ist gesunken. Die Miete belastet das Budget heute mit durchschnittlich 14 Prozent, auch dieser Wert ist gefallen», so Peter Brand. Das könne sich bei einer Annahme der Initiative ändern. «Durch die Quote werden Baugesuche komplizierter und schrecken Investoren ab. Dadurch wird weniger gebaut, und die Mietzinsen steigen.» Ausserdem



würde die Quote dort nicht greifen, wo sie am dringendsten nötig sei. In den grossen Städten. In der Stadt Biel lag der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen beispielsweise bereits bei 15 Prozent. Da die Quote dort bereits erfüllt ist, müssten in anderen Regionen mehr Genossenschaftswohnungen gebaut werden, um die Quote für den Kanton zu erreichen. Auch in Regionen, in denen kein Bedarf an diesen bestehe.

Die Initiative will eine Quote für genossenschaftlichen Wohnraum einführen, um damit günstigen Wohnraum zu schaffen. Das Zusammenspiel zwischen Märkten und Quoten ist aber mit Vorsicht zu geniessen. Jegliche Märkte sind komplexe Systeme, die nicht gewünschten Mustern folgen. Wenn dem Markt eine Quote vorgegeben wird, ist nicht klar, wie das System auf diese neue Vorgabe reagieren wird. Obwohl der Zweck löblich ist, kann nicht gesagt werden ob die Mittel richtig gewählt sind. Ein Risiko, dass mit der Initiative das Gegenteil des Beabsichtigten erreicht wird, bleibt bestehen.