



«Mehr bezahlbare Wohnungen»

Faktenblatt zur Volksinitiative des Mieterinnen- und Mieterverbands

Grundgut Wohnen: Der mit Abstand grösste volkswirtschaftliche Sektor überhaupt

Boden gehört (nebst Wasser und Luft) zu der primär essentiellen Güterklasse. Man braucht ihn für die blosse Existenz und kann nicht nicht Boden konsumieren (Zwangskonsum, 100 % Betroffenheit). Zudem ist Boden nicht vermehrbar. Deshalb nehmen Boden und Immobilien einen besonderen Stellenwert in der Ökonomie ein (Bodenökonomik).

Der Wert aller Immobilien in der Schweiz beträgt rund **4 Billionen Franken** (CHF 4'000'000'000'000.- also CHF 4'000 Milliarden) – stetig wachsend – und ist damit der grösste volkswirtschaftliche Faktor überhaupt. Dieser Kapitalstock muss von den Mietenden und Wohneigentumskaufenden verzinst werden. Deshalb wirkt der Immobilienmarkt extraktiv auf die Haushaltseinkommen und die Volkswirtschaft. Ein Gedankenexperiment: Gehörte dieser Kapitalstock den Gemeinwesen und würde eine Nutzungsgebühr verlangt von netto nur 2 %, könnten sämtliche Steuern, die der Bund erhebt, abgeschafft werden (Einkommenssteuer, Mehrwertsteuer, Gewinnsteuer, Vermögenssteuer, Stempelsteuer, Mineralölsteuer, Tabaksteuer etc.). Die Wohnkosten (in erster Linie die Mieten) sind für die meisten Haushalte der grösste Posten im Haushaltsbudget und auch deshalb volkswirtschaftlich und gesellschaftlich am bedeutsamsten.

Bestehende Verfassungs- und Gesetzesaufträge werden nicht erfüllt

Da Aufgrund des Zwangskonsums und der hundertprozentigen Betroffenheit aller Menschen und der Tatsache, dass die **Wohnkosten meist der mit Abstand grösste Posten im Haushaltsbudget** sind, nimmt das **Wohnen in der Verfassung einen speziellen Stellenwert** ein.

Art. 41 BV verfasst ein Recht aller auf eine zahlbare Wohnung

Art.41 BV

- 1 Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass:
 - e. Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können;

Art. 108 BV verlangt explizit eine Expansion vom selbstbewohnten Eigentum und gemeinnützigem Wohnbauträgern (die der Kostenmiete verpflichtet sind). Zudem wird der Bund ermächtigt Massnahmen zu ergreifen explizit für die Verbilligung des Wohnbaus, sowie die Beschaffung und Erschliessung von Land.

Art. 108 BV Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

- 1 Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- 2 Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.
- 3 Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung.
- 4 Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten.

Art. 109 BV untersagt missbräuchliche Mietzinse

Art. 109 BV Mietwesen

- 1 Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.

Dieser Verfassungsartikel wird im **Mietrecht OR Art. 269** konkretisiert: Er besagt, dass missbräuchliche Mietzinse dann vorliegen, wenn ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Das heisst, **unser Gesetz konstituiert eine «KostenmietePlus»: Die Mieten haben sich nach den Kosten zu richten mit einer bescheidenen und beschränkten Rendite (Renditedeckel).**

Art. 269 OR (s. auch Art. 10 VMWG)

Missbräuchliche Mietzinse. Regel

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen

Das **Bundesgericht definierte, wie hoch dieser Renditedeckel ist**: Die Nettorendite darf nicht höher sein als ein halbes Prozent über dem Referenzzinssatz. **Das sind zur Zeit 2 % Nettorendite.**

Verordnung schreibt Vorkaufsrecht für Gemeinden und Kantone für Bundes-Immobilien bereits vor

Die Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB) schreibt die **Kooperation bei Boden und Immobilien zwischen Gemeinwesen vor** und konstituiert ein **Vorkaufsrecht**. Bundesnahe Betriebe wie SBB und Post sind jedoch seit Auslagerung nicht mehr der Verordnung unterstellt. (<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20082537/index.html>)

Art. 13 Kauf und Verkauf von Liegenschaften

1 Beabsichtigt ein BLO, eine Liegenschaft zu kaufen, so fragt es zuerst die anderen BLO an, ob in ihrem Liegenschafts-Portfolio eine geeignete Liegenschaft zur Verfügung steht.

2 Beabsichtigt ein BLO, eine Liegenschaft zu verkaufen, so fragt es, unter dem Vorbehalt allfälliger Vorkaufs- oder Rückkaufsrechte, die nachstehend genannten möglichen Käufer in folgender Reihenfolge an:

- a. andere BLO (Eigenbedarf des Bundes);
- b. Kantone;
- c. Gemeinden;
- d. Private.

3 Der Verkauf an Kantone, Gemeinden oder Private erfolgt grundsätzlich zu Marktpreisen.

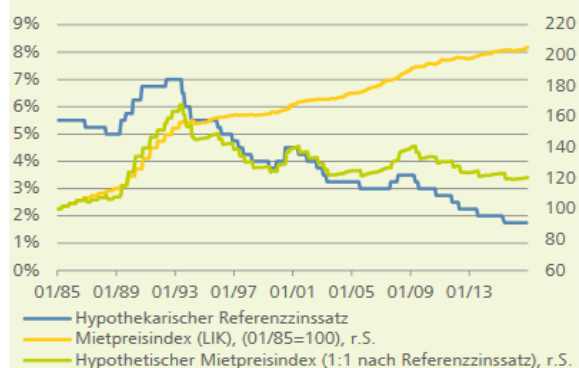
4 Das Bundesamt für Strassen ist bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften den BLO gleichgestellt.

Bestehende Verfassungs- Gesetzes- und Verordnungsaufträge in keiner Weise erfüllt

1. Nur noch **10 % der Mieterhaushalte können sich potentiell Wohneigentum leisten**; dies im Gegensatz zu den letzten Jahrzehnten wo dieser Anteil bei 40 % - 50 % lag. (Siehe Studie ZKB Seite 7: https://www.zkb.ch/media/contenthub-immobilien/publikationen/immobilien-aktuell/Immobilien_aktuell-2019-11.pdf; Credit-Suisse-Studie kommt zum gleichen Schluss)
2. Der **Gemeinnützige Wohnbau stagniert** seit Jahrzehnten (ab 1970 rückläufiger Wohnanteil) bei einem Anteil von rund 5 %. Dies obwohl die Nachfrage nach gemeinnützigen Wohnungen das Angebot bei weitem übersteigt.
3. Die **Mieten sind gegenüber dem gesetzlichen Pfad 40 % zu hoch. Das ist ein flächendeckend illegaler Zustand.** Das heisst den Mietenden wird seit **2008 rund 7 Milliarden Franken jährlich zu viel berechnet, seit 1985 14 Mrd. CHF.** Das ist leistungsfreie Vernichtung von Kaufkraft durch reine Umverteilung von den Arbeitseinkommen zu den Immobilieneinkommen (jede Referenzzinssenkung um 0,25 % hätte eine Reduktion der Mieten von 1 Mrd. CHF zur Folge, von insgesamt 35 Mrd. CHF Mietvolumen).
4. (Siehe Studie Raiffeisen S. 10: <https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/pdf/publikationen/wohnmobilien-schweiz/no-index/de/Wohnimmobilien-Schweiz-1Q17.pdf>)

Richtung funktioniert (siehe Grafik). Eigentlich müssten die Bestandsmieten heute viel, viel tiefer liegen, wie unser hypothetischer Mietpreisindex zeigt um maximal 40%. Dieser Index bildet die eigentlich gesetzlich vorgesehenen Mietreduktionen infolge Zinssenkungen ab. Die Schere zur tatsächlichen Mietpreisentwicklung ist fast schon beängstigend und hat wesentlich zum Eigentumsboom beigetragen. Denn während die Mieten faktisch unaufhaltsam steigen, hat sich die Wohnkostenbelastung der eigenen vier Wände massiv reduziert. Der relative Attraktivitätszuwachs von Eigenheimen ist demnach auch Folge eines lax gehandhabten Mietrechtes.

Steigende Mieten trotz deutlich tieferem Referenzzinssatz



Quelle: BFS, BWO, Raiffeisen Investment Office

5. Das **gewährte Vorkaufrecht an Gemeinden und Kantone von Bundesimmobilien wird zweifach ausgehebelt**: Erstens werden die Preise durch ein Meistbietenden-Verfahren ermittelt statt durch ein übliches Schätzverfahren. Somit bietet auch schwarzes Geld mit und Geld, das wegen Portfoliodiversifizierung einen Renditeabschlag in Kauf nimmt. Das ist preistreibend und verdrängt die öffentliche Hand. Zweitens sind durch die Auslagerung von SBB und Post entscheidende Immobilieneigentümer nicht mehr unterstellt.

Die Lösung ist eine Expansion der Gemeinnützigen Wohnbauträger

1. Gemeinnützige Genossenschaften (gut 4 % Anteil) stellen den **«dritten Weg»** zur Verfügung: eine **Mischung zwischen selbstbewohntem Wohneigentum und Miete**. Mitwohneigentum wird so wieder für die breite Bevölkerung möglich.
2. Gemeinnützige Wohnbauträger halten sich an das gesetzliche Gebot der Kostenmiete und sind der Renditefreiheit verpflichtet. Deshalb bieten sie Wohnungen an, die **rund 25 % tiefere Mieten** haben als kommerzielle, renditeorientierte Wohnbauträger. Das sind ganze drei Monatsmieten. Ein Haushalt zahlt also für eine vergleichbare Vierzimmerwohnung beispielsweise 1'500.- Franken statt 2'000.- Pro Jahr macht das einen Unterschied von jährlich 6'000.- Franken.

Nebenbemerkung:

45 % aller Genossenschaftswohnungen sind im Kanton Zürich – hier sind die Wohnungen 30 % billiger. Das BfS weist 15 % tiefere Mieten aus. (Kanton Zürich: 1/3 der Gemeinden haben keine Genossenschaften; CH: 2/3 der Gemeinden haben keine Genossenschaften)

Die Initiative «mehr bezahlbare Wohnungen» konkretisiert damit nur, was bereits jetzt schon von Verfassung und Gesetz gefordert wird. Dies, weil Bund und Kantone trotz skandalöser Zustände (nur noch 10 % der Mieterhaushalte können sich Wohneigentum leisten, Mieten sind 40 % zu hoch gegenüber dem gesetzlichen Pfad) nicht tätig werden.

Drei Probleme für Expansion von Gemeinnützigen:

1. Eigenkapital
Eine Neubauwohnung kostet rund 450'000 CHF im Neubau. Anteilsscheine von 80'000 CHF (20% Eigenkapital) pro Haushalt sind unrealistisch. Der Fonds der Roulement muss nachrangig rückerstattet werden. Da beim Rückerstatten Eigenkapital gebildet wird, sind die verzinslichen rückzahlbaren Bundesdarlehen Quasi-Eigenkapital.
2. Landbeschaffung zu vernünftigem Preis
3. Günstige Finanzierung
(Bankfinanzierung, Fonds de Roulement = nachrangige Finanzierung; max. 2% unter Referenzzinssatz mit Unterst-Limite von 1 %, 20 Jahre Rückzahlpflicht.)

Hier greift die Initiative, weil sie folgende Massnahmen ermöglicht resp. erfordert:

Umsetzung: Land- und Kapitalbeschaffung Massnahmen:

1. Vorkaufsrecht: Kantone können dieses einführen. Bei Bundes- und bundesnahen Betrieben wäre dies Pflicht.
Achtung: Preisermittlung nicht nach dem Meistbietenden, sondern Verkehrswertschätzung
2. Richtplanung: Aufnahme von Zonen für gemeinnützigen Wohnungsbau in die Richtplanung analog Zweitwohnungsinitiative: Richtplaninhalt im Bereich Siedlung: RPG Art. 8 a) Abs. 3: Die zu ergreifenden Massnahmen bezwecken insbesondere die Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen (Mussformulierung!).
3. In den Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden: Zonen für Gemeinnützige Wohnbauten (wie Zürich, Zug.)
4. Bei Auf- resp. Umzonungen grösserer Areale Erfordernis von 1/3 an Genossenschaften (quasi als Infrastrukturgewinnabschöpfung resp. Mehrwertausgleich)
5. Verwendung Planungsmehrwerte für Landkauf und Vergabe an Gemeinnützige
6. Nationaler Landtrust: Land kaufen und im Baurecht abgeben.
7. Problem Eigenkapital: Bund kann sich bei Gefässen nationaler Baugenossenschaften beteiligen.
8. Verbesserung bestehender Instrumente
Verbesserung (Beschleunigung) Verfahren Kreditgewährung (Fonds de Roulement) bei Landkäufen (greift erst ex post)
EGW (Emmissionszentrale Gemeinnütziger Wohnungsbau) ausbauen: Anleihen, die auf dem Finanzmarkt aufgenommen werden, Bundesverbürgt in Quoten an Genossenschaften (2Mrd.) 0,32 % all in Costs. Für 20 Jahre fest.

10%- Anforderung und die Verteilung über die CH

Verbundaufgabe von Bund, Kantonen und Gemeinden (bereits jetzt so)

Braucht auf allen Ebenen Instrumente und Massnahmen, die ineinander spielen

Regelt sich von alleine: Wenn die **Instrumente und damit die Voraussetzungen gegeben** sind, dass Wohn-Genossenschaften zu Land und Eigenkapital kommen, **werden sie dort bauen, wo die Nachfrage gross ist.**

Produktion Gemeinnütziger Wohnbauträger pro Jahr rund 2'500 Wohnungen (von insgesamt 50'000 Wohnungen) Fazit bei Annahme der Initiative: 2'500 mehr Gemeinnützige Wohnungen.

Massnahmen: Risikoloses Big Business für die Gemeinwesen

Alle Instrumente sind ein gutes und risikoloses Geschäft für die öffentliche Hand und die Steuerzahlenden:

1. Am Fonds de Roulement (rückzahlbare, verzinsliche Darlehen) verdient der Bund Geld: Er macht ein risikoloses Zinsdifferenz-Geschäft, indem der Bund Geld billiger aufnimmt, als er es verleiht. Bisher gab es nie einen Kreditausfall.
2. Der Kauf von Boden mit Vergabe im Baurecht ist immer und nur ein risikoloses Geschäft für das Gemeinwesen. Erstens spült es den Gemeinwesen Baurechtszinsen in die Staatskasse. Zweitens bleiben die Landwertsteigerungen (von zwischen 3-6 % je nach Lage) zu 100 % im Volksvermögen. Jede alternative Investition, zum Beispiel in Obligationen, ist weniger lukrativ. Es ist eine Unverschämtheit, zu behaupten, dass, wenn die öffentliche Hand das gleiche macht wie ein kommerzieller Investor, es im einen Fall ein Verlustgeschäft ist, im anderen Fall ein äusserst lukratives Geschäft.

«Subjekthilfe» dagegen ist eine zusätzliche Subventionierung der Immobilieneigentümer

Die **Immobilienbranche ist auf Grund von Infrastrukturgewinnen die mit Abstand meist subventionierte Branche überhaupt:** Steuerfinanzierte Investitionen in Infrastruktur wie Strassen, ÖV, Schulen, Parks etc. steigern sowohl den Verkehrswert als auch den Ertragswert der Immobilien erheblich.

Subjekthilfe ist eine zusätzliche Subventionierung der Immobilieneigentümer:

- In Stadt Zürich werden über 300 Millionen Franken pro Jahr Wohnzuschüsse im Rahmen der AHV-IV Zusatzleistungen und der wirtschaftlichen Sozialhilfe gewährt. Das sind a fonds perdu Beiträge! Diese würden wesentlich effizienter in Kauf von Boden und Immobilien investiert werden, da diese Investitionen kostendeckende Erträge abwerfen und gleichzeitig Volksvermögen geäufnet wird.
- Wohnzuschüsse 1 Mrd. bei Bund

Tiefe Mieten sind die allerbeste Altersvorsorge

Wer 500.- weniger pro Monat bezahlt, weil er keine Gewinne bedienen muss (also z.B. 1'500.- statt 2'000 CHF für eine Vierzimmerwohnung) kann in einem Arbeitsleben zu 1 % verzinst 300'000.- Franken ansparen.

Tiefe Mieten sind die beste Konjunkturstütze

60 % unseres Bruttoinlandproduktes (BIP) ist der private Konsum der Haushalte. Fehlen diesen 14 Milliarden im Portemonnaie durch leistungsfreie Umverteilung von den Lohneinkommen zu den Immobilieneigentümern, ist das schlecht fürs Gewerbe, Gastronomie und Hotellerie – also unsere Volkswirtschaft. Es ist unverständlich, weshalb das Gewerbe nicht einen Teil dieses riesigen Kuchens will.

Gemeinnützige Wohnbauträger bauen innovativer und ökologischer

Gemeinnützige Wohnbauträger bauen innovativer, indem sie z.B. neue Wohnformen ermöglichen wie Mehrgenerationen-Siedlungen und sie bauen deutlich ökologischer. Es ist kein Zufall, dass die Wohngenossenschaften fast alle Architektur- und Innovationspreise gewinnen.

Gemeinnützige Wohnbauträger begünstigen Verdichtung

Genossenschaften weisen deutlich tiefere Flächen pro Person aus als kommerzielle Wohnbauträger: Flächenkonsum bei Wohngenossenschaften: 35 m² pro Person, bei Kommerziellen 45 m² p.P.

Traditionelles Modell der gemeinnützigen Bodenbewirtschaftung

Genossamen, Korporationen, Bürgergemeinden weisen eine über 800 Jahre alte Tradition in der Schweiz aus für die gemeinnützige Bewirtschaftung unseres Bodens. Sie sind konstitutiv für unsere Urdemokratie und unsere heutige direkte Demokratie.

Alles in allem: Die Initiative für «mehr bezahlbare Wohnungen» schafft eine Win-Win-Win-Situation

1. Unsere Volkswirtschaft profitiert deutlich von mehr Gemeinnützigem Wohnungsbau, weil Kaufkraft erhalten bleibt und für den Konsum oder Sparen verwendet werden kann.
2. Die Steuerzahlenden und Gemeinwesen profitieren, weil der Kauf von Land und die Vergabe im Baurecht ein profitables Geschäft ist. Zudem können so Wohnzuschüsse (Subjekthilfe) gespart werden.
3. Die Mieterinnen und Wohneigentumssuchenden profitieren von 25 % tieferen Mieten
4. Die Umwelt profitiert durch deutlich ökologischere Bauweise und geringerem Platzbedarf.

Der einzige Verlierer ist das renditeorientierte Immobilienkapital. Bei einer geforderten Mehrproduktion von 5 % am Neubaubestand (2'500 Wohnungen von 50'000 mehr) ist jedoch der Verdrängungseffekt gering.

Text Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

Art. 108 Abs. 1 und 5–8

1 Der Bund fördert in Zusammenarbeit mit den Kantonen das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen. Er fördert den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

5 Er stellt sicher, dass Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen.

6 Er strebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen eine stetige Erhöhung des Anteils der Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand an. Er sorgt in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum dieser Träger sind.

7 Er ermächtigt die Kantone und die Gemeinden, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für sich ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einzuführen. Zudem räumt er ihnen beim Verkauf von Grundstücken, die in seinem Eigentum oder jenem bundesnaher Betriebe sind, ein Vorkaufsrecht ein.

8 Das Gesetz legt die Massnahmen fest, die zur Erreichung der Ziele dieses Artikels erforderlich sind.

Art. 197 Ziff. 12

12. Übergangsbestimmung zu Art. 108 Abs. 1 und 5–8 (Wohnbau- und Wohneigentumsförderung)

Ist die Ausführungsgesetzgebung zu Artikel 108 Absätze 1 und 5–8 zwei Jahre nach dessen Annahme durch Volk und Stände noch nicht in Kraft getreten, so erlässt der Bundesrat auf diesen Zeitpunkt hin die Ausführungsbestimmungen vorübergehend auf dem Verordnungsweg.