

Herr Bundesrat
Johann N. Schneider-Ammann
Vorsteher Eidg. Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundeshaus Ost
3003 Bern
Schweiz

Bern, 22. Juni 2017

Bundesbeschluss über den Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement

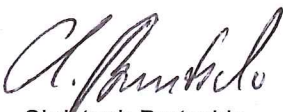
Sehr geehrter Herr Bundesrat

Wir erlauben uns, Ihnen im Namen der Konferenz Kantonaler Volkswirtschaftsdirektorinnen und Volkswirtschaftsdirektoren (VDK) eine Stellungnahme zur oben erwähnten Vorlage einzureichen. Unter den kantonalen Direktorenkonferenzen ist der VDK die Federführung im Dossier übergeben worden. Die Kantone sind auf verschiedenen Ebenen von der Wohnungspolitik tangiert. Einerseits tragen sie zusammen mit dem Bund und den Gemeinden respektive den Städten die politische Verantwortung für die Wohnbaupolitik, andererseits setzen die Kantone die auf ihrer Ebene vorhandenen Instrumente um. Der Fonds de Roulement als Instrument des Bundes gehört zwar nicht direkt dazu, doch ergänzt er indirekt die kantonalen und kommunalen Massnahmen.

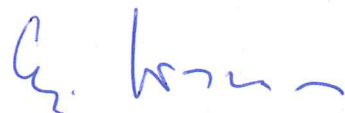
Die VDK unterstützt die bundesrätliche Vorlage zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Ausdruck für Kontinuität und Stärkung der bisherigen Politik auf Bundesebene. Mit dem Bundesbeschluss wird ein bewährtes wohnungspolitisches Instrument gestärkt und auf dem Niveau der Vorjahre fortgeführt. Der gemeinnützige Wohnungsbau kann so, wo eine tatsächliche Nachfrage besteht, mit der Gewährung einer Starthilfe angemessen unterstützt und entsprechend gefördert werden. Zu begrüssen ist insbesondere, dass mit der Massnahme keine Aufgabenverschiebung unter den Staatsebenen stattfindet. 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.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Christoph Brutschin
Regierungsrat / Präsident



Christoph Niederberger
Generalsekretär

T +41 52 632 73 67
F +41 52 632 70 46
sekretariat-bd@ktsh.ch

Baudepartement

Eidg. Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WFB

per Mail an
recht@bwo.admin.ch

Schaffhausen, 26. Juni 2017

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. April 2017 geben Sie uns die Möglichkeit, uns über einen Rahmenkredit zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus äussern zu können. Dafür danken wir Ihnen und nehmen gerne wie folgt Stellung:

Wir begrüssen den Entschluss des Bundesrates, die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes abzulehnen und die Ablehnung mit einer Aufstockung des Fonds de Roulement zu verbinden.

Wir teilen die Ansicht, dass die vorgeschlagenen Instrumente der Initiative wie ein schweizweit festgeschriebener Anteil von gemeinnützigen Wohnungen am Wohnungsneubau oder Vorkaufsrecht weder realistisch noch marktkonform sind.

Der Fonds de Roulement schafft Anreize und Möglichkeiten für einen preiswerten Wohnungsbau durch Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Wir stellen fest, dass die Nachfrage nach Wohnungen gerade beim genossenschaftlichen Bau von Alterswohnungen zugenommen hat und angesichts der demographischen Entwicklung noch zunehmen wird. Wir befürworten daher eine Aufstockung des Fonds de Roulement mit einem Rahmenkredit von 250 Millionen Franken für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2029.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

DER DEPARTEMENTSVORSTEHER



Martin Kessler, Regierungsrat

BWO	OFL	UFA
30. JUNI 2017		

kae

Bundesamt für
Wohnungswesen (BWO)
3003 Bern

26. Juni 2017

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

Sehr geehrter Herr Direktor
Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Möglichkeit zum vorliegenden Geschäft Stellung nehmen zu können, danken wir Ihnen.

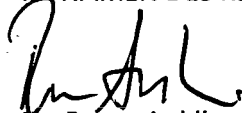
Wir unterstützen den vorliegenden Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus, auch wenn im Kanton Solothurn dem gemeinnützigen Wohnbauträger nicht die Bedeutung zukommt wie in den grösseren Agglomerationen.

Gerade in städtischen Gebieten ist die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ein grosses Bedürfnis und steht im öffentlichen Interesse. Aufgrund der verschärften Vorschriften der Banken über die Tragbarkeit von Hypothekarkrediten rückt der mögliche Erwerb von Wohneigentum zur langfristigen Wohnsitznahme auch für Haushalte des Mittelstandes oft in weite Ferne.

Für solche Bevölkerungskreise schaffen gemeinnützige Wohnbauträger, welche ihre Mieten an ihren Kosten ausrichten, ein willkommenes Angebot.

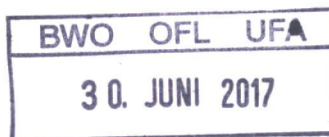
Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES


Dr. Remo Ankli
Landammann


Andreas Eng
Staatsschreiber

29. JUNI 2017



koe

Hôtel du Gouvernement
2, rue de l'Hôpital
CH-2800 Delémont

t +41 32 420 51 11
f +41 32 420 72 01
chancellerie@jura.ch

Hôtel du Gouvernement – 2, rue de l'Hôpital, 2800 Delémont

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Monsieur Johann N. Schneider-Ammann
Conseiller fédéral
Palais fédéral
3003 Berne

Par courriel : recht@bwo.admin.ch

Delémont, le 20 JUIN 2017

**Consultation sur le projet d'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à
augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de
logements d'utilité publique**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Gouvernement jurassien a pris connaissance avec intérêt du dossier de consultation que vous lui avez fait parvenir.

Considérant l'importance d'une politique active en matière de logement, il partage l'appréciation que fait le Conseil fédéral dans son rapport et adhère à la proposition d'arrêté.

Il souhaite toutefois que l'augmentation de la dotation au fonds de roulement de 250 millions de francs ne soit pas effectuée au détriment d'autres groupes de dépenses et qu'elle ne soit pas compensée en reports de charges sur les cantons.

En vous remerciant d'avoir sollicité son avis, le Gouvernement jurassien vous prie de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'expression de sa haute considération.

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Nathalie Barthoulot
Présidente


Jean-Christophe Kübler
Chancelier d'État



BWO	OFL	UFA
30. JUNI 2017		

koe

Volkswirtschaftsdirektion, Postfach 857, 6301 Zug

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann
3003 Bern

T direkt 041 728 55 01
matthias.michel@zg.ch
Zug, 26. Juni 2017 DICR
VD VDS 6 / 215 - 51796

Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus – Stellungnahme des Kantons Zug

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 5. April 2017 haben Sie den Kanton Zug eingeladen, zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus Stellung zu nehmen. Der Regierungsrat des Kantons Zug hat die Volkswirtschaftsdirektion mit der direkten Erledigung beauftragt. Unsere Stellungnahme umfasst die Mitberichte der Finanzdirektion, der Baudirektion und des Amts für Wohnungswesen.

Antrag:

Wir stimmen dem Entwurf des Bundesrats betreffend Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu.

Begründung:

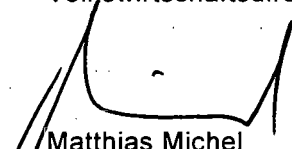
Der Kanton Zug begrüsst die Aufstockung des Fonds de Roulement. Mit dem Bundesbeschluss wird ein bewährtes wohnungspolitisches Instrument gestärkt und auf dem Niveau der Vorjahre fortgeführt. Der gemeinnützige Wohnungsbau kann so, wo eine tatsächliche Nachfrage besteht, mit der Gewährung einer Starthilfe angemessen unterstützt und entsprechend gefördert werden. Der Kanton Zug fördert seit 1992 den preisgünstigen Wohnraum mit Beiträgen zur Senkung der Mieten. Bisher sind rund 2000 preisgünstige Wohnungen mit Hilfe des Bundes (bis 2003) und dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) gefördert worden. Bei der Finanzierung der Bauvorhaben profitierten die gemeinnützigen Bauträger mit den Darlehen aus dem Fonds de Roulement von einer günstigen Finanzierung. In Kombination mit den kantonalen Mietzinsbeiträgen des WFG ergeben sich für die einkommensschwächeren Mieterinnen und Mieter tragbare Mietzinse in den vom Kanton geförderten Liegenschaften. Der Fonds de Roulement ist seit der Sistierung der direkten Darlehen das einzig verbleibende wirksame Förde-

rungsinstrument des Bundes. Der Bund unterstützt mit der Gewährung dieser zinsgünstigen Darlehen die Bestrebungen der Kantone und Gemeinden, aktiv preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Zu begrüßen ist insbesondere, dass mit der Massnahme keine Aufgabenverschiebung unter den Staatsebenen stattfindet. 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.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
Volkswirtschaftsdirektion



Matthias Michel
Regierungsrat

Kopie per E-Mail an:

- Eidgenössische Parlamentarier des Kantons Zug
- Finanzdirektion
- Baudirektion
- Amt für Wohnungswesen



29 JUNI 2017

Genève, le 28 juin 2017

BWO OFL UFA

30 JUNI 2017

Le Conseil d'Etat

3177-2017

Département fédéral de l'économie, de
la formation et de la recherche (DEFR)
Monsieur
Johann N. SCHNEIDER-AMMAN
Conseiller fédéral
Schwannengasse 2
3003 Berne

koe

Concerne : arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique – Consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Conseil d'Etat a pris connaissance du projet d'arrêté fédéral cité en titre. Il vous remercie de votre consultation et vous répond de la manière suivante :

Le fonds de roulement permet d'octroyer à des promoteurs d'utilité publique des prêts remboursables rapportant intérêts qui constituent souvent, pour de jeunes coopératives, une aide de départ et une condition indispensable à l'obtention d'un financement bancaire et donc à la réalisation de leur projet.

Depuis 2004, ce sont quelques 1500 projets par an qui ont pu bénéficier de cette aide. Or, selon les projections financières effectuées par différentes institutions, il apparaît que, si sa dotation n'était pas augmentée, le fonds de roulement serait dans l'obligation, à l'avenir, de refuser la moitié, voire même les 2/3, des demandes de crédits pour des projets méritant un soutien.

Une telle diminution de moyens permettant de soutenir des projets visant à loger des citoyens à des conditions abordables ne saurait être acceptée. En outre, pour le canton de Genève qui connaît une grave pénurie de logements depuis plus de vingt ans, il ne fait aucun doute que la construction de logements d'utilité publique représente un des axes prioritaires de notre politique du logement qui vise, à terme, un objectif de 20% de logements d'utilité publique sur l'ensemble du parc locatif genevois.

Par ailleurs, en fin d'année passée, le Conseil d'Etat a lancé sur le canton un plan d'action en faveur des coopératives, par une série de mesures qui ont pour objectif de renforcer leur action dans la politique du logement à Genève.

En effet, par leur nature, les coopératives garantissent la stabilité de loyers modérés sur le long terme en offrant une forme d'habitat intermédiaire entre location traditionnelle et la propriété privée.

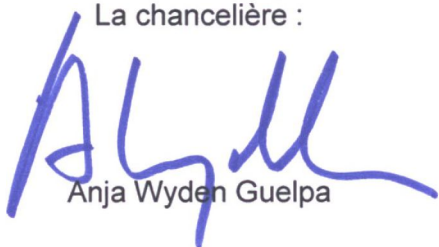
La proposition d'augmentation de la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique entre ainsi en parfaite cohérence avec la démarche initiée à Genève l'an dernier et les objectifs de politique du logement qui y sont développés.

Dès lors, le canton de Genève est pleinement favorable à l'augmentation de la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique, indépendamment du sort de l'initiative "Davantage de logements abordables".

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente prise de position, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre haute considération.

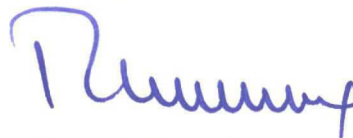
AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Anja Wyden Guelpa

Le président :



François Longchamp

Office fédéral du logement
Secteur Droit
Storchengasse 6
2540 Granges

et par courrier électronique :
recht@bwo.admin.ch

Réf. : CS/15022195

Lausanne, le 28 juin 2017

Consultation fédérale – Arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud vous remercie de l'avoir consulté sur l'objet mentionné en exergue et vous adresse sa prise de position.

Nous sommes favorables au projet d'arrêté fédéral visant à augmenter la dotation du fonds de roulement, d'autant plus que ce dernier revêt une importance particulière pour le canton de Vaud où la pénurie de logement sévit depuis plus de 15 ans. Cet instrument est en effet largement sollicité par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique vaudois et a contribué au financement de plus de 2'100 logements en l'espace de 12 ans.

Suite aux récentes votations cantonales et l'acceptation par une large majorité des Vaudois de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), le secteur de la construction d'utilité publique est appelé à se renforcer considérablement. En effet, les outils prévus par la loi cantonale offrent de nouvelles opportunités aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. La complémentarité entre les aides cantonales et le fonds de roulement en particulier permet ainsi de maximiser les résultats d'une politique du logement qui se veut volontariste.

Dans son rapport explicatif, le Conseil fédéral invoque un lien étroit entre l'arrêté fédéral soumis à consultation et l'initiative populaire lancée par l'ASLOCA « Davantage de logements abordables ». Si ces objets favorisent tout deux le secteur de la construction d'utilité publique, l'initiative populaire prévoit des outils destinés à améliorer l'accès à des terrains constructibles, alors que l'arrêté fédéral a comme but de maintenir une aide purement financière. De notre point de vue, ces deux objets ne sont pas en lien direct.

Dès lors, en nous référant à **l'article 2, alinéa 2** du projet d'arrêté fédéral, nous estimons qu'il serait souhaitable que ce dernier puisse entrer en vigueur peu importe l'issue de l'initiative populaire.

En vous remerciant encore de l'avoir consulté, le Conseil d'Etat du Canton de Vaud vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de sa parfaite considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LE PRESIDENT



Pierre-Yves Maillard

LE CHANCELIER

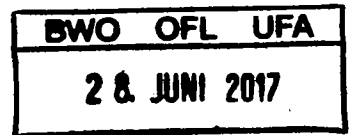


Vincent Grandjean

Copies

- Division logement (DL), Service des communes et du logement (SCL)
- Office des affaires extérieures (OAE)

28 JUNI 2017



Ha

Landammann und Regierungsrat des Kantons Uri

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung (WBF)
Herr Bundesrat Johann Schneider-Ammann
3003 Bern

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) lädt die Kantonsregierungen mit Schreiben vom 5. April 2017 ein, zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus bis zum 12. Juli 2017 eine Stellungnahme abzugeben. Wir danken Ihnen dafür und nehmen gerne wie folgt Stellung:

Vorbemerkungen

Die beiden Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger (Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz) verwalten treuhänderisch für den Bund den Fonds de Roulement gemäss Wohnraumförderungsgesetz (WFG; SR 842). Aus dem Fonds können Darlehen für Neubauten und umfassende Erneuerungen sowie für den Liegenschafts- und Landerwerb gewährt werden.

Der Bundesrat beschloss am 25. Januar 2017, dem Parlament eine Aufstockung des Fonds de Roulement zu unterbreiten. Der Beschluss hängt mit der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV) zusammen, die am 18. Oktober 2016 eingereicht worden war. Die Initiative fordert eine Anpassung und Ergänzung des bestehenden Verfassungsartikels über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (Art. 108 Bundesverfassung [BV]; SR 101). Der Bundesrat empfiehlt die Initiative zur Ablehnung.

Erwägungen

Die zinsgünstigen Darlehen für gemeinnützige Bauträger sind das wichtigste Förderinstrument des Bunds im Wohnbaubereich. Die Mittel des Fonds reichen nicht aus, um die hohe Nachfrage zu decken. Obwohl die Wohnbautätigkeit in vielen Regionen sehr hoch ist, besteht insbesondere in urbanen Zentren, aber auch in Tourismusdestinationen ein grosser Bedarf an preisgünstigen Wohnungen. Für einkommensschwache Haushalte und Personen, die sich in Ausbildung befinden ist es schwierig, günstigen Wohnraum zu finden. Initiativen von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften sind daher generell zu begrüßen und zu fördern.

Der vorliegende Beschluss hat keine direkten Auswirkungen auf die Kantone und die Gemeinden. Positiv wirkt er auf die gemeinnützigen Wohnbauträger, die für ihre Neubau- oder Erneuerungsprojekte auf Darlehen aus dem Fonds de Roulement zurückgreifen können. Im Kanton Uri konnte der Neubau der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia in Altdorf mit einem Darlehen aus dem Fonds de Roulement realisiert werden. Es stehen 48 Wohnungen zu preisgünstigen Mieten den Genossenschaftlern zur Verfügung.

Zum Bundesbeschluss

Der Regierungsrat unterstützt die bundesrätliche Vorlage zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Das bewährte Instrument des Fonds de Roulement wird dadurch gestärkt und sorgt für Kontinuität. Zu begrüßen ist insbesondere, dass mit der Massnahme keine Aufgabenverschiebung unter den Staatsebenen stattfindet.

Der Beschluss zur Aufstockung des Fonds de Roulement soll nach Artikel 2 Absatz 2 des Erlassentwurfs in Kraft treten, sobald die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zurückgezogen oder abgelehnt wird.

Der Regierungsrat vertritt hier die Ansicht, dass die Aufstockung des Fonds de Roulement unabhängig vom Volksentscheid erfolgen soll.

Sehr geehrter Herr Bundesrat, wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Altdorf, 27. Juni 2017



Im Namen des Regierungsrats

Der Landammann

Der Kanzleidirektor

Beat Jörg

Roman Ball



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62
Fax: +41 61 267 85 72
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

per E-Mail
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Bereich Recht

Basel, 28. Juni 2017

Regierungsratsbeschluss vom 27. Juni 2017

Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus: Stellungnahme des Kantons Basel-Stadt

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme in oben erwähnter Sache und übermitteln Ihnen nachstehend unserer Bemerkungen.

Der Regierungsrat unterstützt die Stossrichtung des Bundesrates, die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ abzulehnen und stattdessen einen Rahmenkredit zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu beschliessen, um, wie im erläuternden Bericht erwähnt, dessen gesamtschweizerischen Anteil „zu erhöhen oder zumindest nicht weiter sinken zu lassen“.

1. Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Basel-Stadt

Insbesondere in Ballungsgebieten wie Basel mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist der gemeinnützige Wohnungsbau von Bedeutung, um sicherzustellen, dass es Wohnungen gibt, deren Mietzinsen sich an den Kosten orientieren und damit vielfach tiefer liegen als diejenigen der mehrheitlich renditeorientierten Wohnungen. Hierzu haben in der Vergangenheit auch im Kanton Basel-Stadt massgeblich die Fördermassnahmen des Bundes beigetragen. Seit 2003 profitierten zahlreiche Projekte und hunderte Wohnungen vom Fonds de Roulement. Es handelte sich sowohl um Sanierungs- als auch Neubauprojekte. Seit 2011 haben teilweise auch die Investitionen der gemeinnützigen Wohnbauträger im Kanton Basel-Stadt zugenommen.

Seit dem 1. Juli 2014 ist das kantonale Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) in Kraft, welches u.a. verschiedene Förderinstrumente zugunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgern umfasst. Dazu zählen die Abgabe von Grundstücken im Baurecht, Bürgschaften bis zu einem Betrag von 94% der Anlagekosten, Projektentwicklungsdarlehen (dotiert mit insgesamt 5 Mio. Franken) sowie Beratungen. Für die ersten drei Förderinstrumente gelten wohnpolitische Auflagen. Insbesondere seit 2014 ist auch eine verstärkte Beanspruchung des Fonds de Roulement zu beobachten. Aktuell werden im Kanton Basel-Stadt 11 Projekte mit einer Darlehenssumme von über 17 Mio. Franken aus dem Fonds de Roulement unterstützt.

Nach jahrelanger Stagnation des gemeinnützigen Wohnungsbaus zeichnet sich ab, dass die Entwicklung in die anvisierte Richtung geht: die Wohngenossenschaften im Kanton sind dynami-

scher geworden, zu Gunsten von Investitionen in die Sanierung und den Neubau von preisgünstigem Wohnraum.

2. Zukünftiger Bedarf an Mitteln des Fonds de Roulement

Aktuell sind mehrere gemeinnützige Wohnbauprojekte in Planung oder bereits in Realisierung. Alleine auf Parzellen im Baurecht des Kantons entstehen in den kommenden Jahren über 1'000 neue gemeinnützige Wohnungen. Dies entspricht einem Vielfachen der Nettoproduktion der vergangenen 13 Jahre. Zusätzlich gehen wir davon aus, dass die Sanierungstätigkeit anhalten wird. Weiter ist auch damit zu rechnen, dass auch Gelder des Fonds de Roulement beantragt werden, ergänzend zu den kantonalen Förderinstrumenten.

Gemäss den Ausführungen im Erläuterungsbericht könnten mit den zurück fliessenden Amortisationszahlungen 800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden. Durch die vom Bundesrat beabsichtigte Aufstockung des Fonds de Roulement um 250 Mio. Franken stünden während zehn Jahren zusätzlich 20-25 Mio. Franken pro Jahr zur Verfügung. Damit könnten rund 1'500 Wohnungen gefördert werden, was dem Durchschnitt der mit dem Fonds de Roulement geförderten Wohnungen seit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) im 2003 entspricht. In jüngster Zeit sind allerdings im Kanton Basel-Stadt sowie in zahlreichen Gemeinden und Städten Entscheide zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus gefallen¹. Um beispielsweise die verstärkte Förderung der letzten drei Jahre weiterführen zu können, müsste der Fonds de Roulement für die nächsten zehn Jahre um total 380 Mio. Franken aufgestockt werden.² Zumal der Bund sich im aktuellen Zinsumfeld günstig refinanzieren und dadurch sogar einen Gewinn erzielen könnte, sollte eine stärkere Aufstockung des Fonds de Roulement in Erwägung gezogen werden.

3. Schlussfolgerung und Anregung

Aufgrund der Dynamisierung der gemeinnützigen Wohnbauträger im Kanton Basel-Stadt und den erwähnten Überlegungen zur gesamtschweizerischen Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus regen wir an, dass für die geplante Aufstockung 380 Mio. Franken im Fonds de Roulement zur Verfügung stehen.

¹ u.a. Zürich, Bern, Köniz bei Bern, Thun, Biel, Will SG

² Von 2014 – 2016 wurden gemäss der uns vorliegenden Informationen durchschnittlich circa 1'900 Wohnungen mit einem Darlehensbetrag von 34'765 Franken pro Wohnung jährlich gefördert. Ausgehend von der Annahme, dass 800 Wohnungen durch Amortisationszahlungen erstellt werden können, würden auf dieser Basis für weitere 1'100 Wohnungen zusätzlich rund 38 Mio. Franken pro Jahr benötigt.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und die stets gute Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen sowie das entgegengebrachte Vertrauen. Für Rückfragen steht Ihnen gerne Frau Regula Küng, Leiterin der Fachstelle Wohnraumentwicklung der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung (regula.kueng@bs.ch, Tel. 061 267 88 91), zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin



Regierungsrat Marc Mächler
Departementsvorsteher

Baudepartement, Lämmlisbrunnenstr. 54, 9001 St.Gallen

Per E-Mail

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

recht@bwo.admin.ch

Baudepartement
Lämmlisbrunnenstr. 54
9001 St.Gallen
T 058 229 30 00
F 058 229 39 60
marc.maechler@sg.ch
www.sg.ch

St.Gallen, 31. Mai 2017

Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus; Stellungnahme des Kantons St.Gallen

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. April lud der Vorsteher des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung die Kantone zur Stellungnahme zum im Titel erwähnten Erlassentwurf ein. Ich danke dafür und äussere mich zur Vorlage wie folgt:

Der Kanton St. Gallen begrüsst die Absicht des Bundes, mit einem Rahmenkredit von 250 Millionen Franken die sich ab dem Jahr 2018 abzeichnende Finanzierungslücke im Fonds de Roulement mittelfristig zu schliessen und nimmt zur Kenntnis, dass die Vorlage keine direkten Auswirkungen auf die Kantone und Gemeinden hat. Wir haben keine Anpassungs- oder Ergänzungswünsche zur Vernehmlassungsvorlage.

Der Kanton St.Gallen hat zum im Jahr 2003 in Kraft getretenen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) keine kantonale Anschlussgesetzgebung erlassen. Er wird bis Ende der 2020er Jahre auf Basis der kantonalen Anschlussgesetzgebung zum eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) noch kantonale Subventionen auszahlen. Nach Ablauf der WEG-Laufzeiten erlischt im Kanton St.Gallen die gesetzliche Grundlage zur finanziellen Einflussnahme auf den st.gallischen Wohnungsmarkt.

Freundliche Grüsse

Der Vorsteher:



Marc Mächler
Regierungsrat



Kopie an:

- Departement für Bau und Umwelt des Kantons TG, Generalsekretariat, lic.iur. Stefan Brühwiler (stefan.bruehwiler@tg.ch)
- Volkswirtschaftsdepartement des Kantons AI, MLaw. Marco Seydel, Departementssekretär (marco.seydel@vd.ai.ch)
- Finanzdepartement, Generalsekretariat
- Baudepartement, Wohnbauförderung

Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 8510 Frauenfeld

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
3003 Bern

Frauenfeld, 13. Juni 2017

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

Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

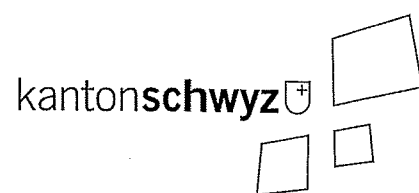
Mit Schreiben vom 5. April 2017 haben Sie uns in eingangs erwähnter Angelegenheit zur Vernehmlassung eingeladen. Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme, haben aber keine Bemerkungen anzubringen.

Mit freundlichen Grüssen

Die Präsidentin des Regierungsrates


Der Staatschreiber



6431 Schwyz, Postfach 1260

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung

elektronisch an: recht@bwo.admin.ch

Schwyz, 13. Juni 2017

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

Vernehmlassung des Kantons Schwyz

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. April 2017 hat das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) den Kantonsregierungen die Unterlagen zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Vernehmlassung bis 12. Juli 2017 unterbreitet.

Der Regierungsrat des Kantons Schwyz unterstützt die Empfehlung des Bundesrats, die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ abzulehnen und befürwortet die bundesrätliche Vorlage zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Ausdruck der Kontinuität. Mit dem Bundesbeschluss wird ein bewährtes wohnungspolitisches Instrument gestärkt und auf dem Niveau der Vorjahre fortgeführt. Der gemeinnützige Wohnungsbau kann dort, wo eine tatsächliche Nachfrage besteht, mit der Gewährung einer Starthilfe angemessen unterstützt und entsprechend gefördert werden.

Zu begrüßen ist insbesondere, dass mit der Massnahme keine Aufgabenverschiebung unter den Staatsebenen stattfindet. 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 widerspricht.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Im Namen des Regierungsrates:



Othmar Reichmuth, Landammann



Dr. Mathias E. Brun, Staatsschreiber

Kopie z.K. an:

- Schwyzer Mitglieder der Bundesversammlung.

Regierungsrat, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal

Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

Liestal, 20. Juni 2017
KIGA/sho

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

Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrter Herr König
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. April 2017 hat das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung, WBF, dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft den Entwurf eines Bundesbeschlusses über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterbreitet und ihn zur Vernehmlassung eingeladen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme und äussern uns in rubrizierter Angelegenheit wie folgt:

Gegenstand der Vorlage bildet die Bewilligung eines Rahmenkredits von 250 Millionen Franken für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2029 zur Gewährung von Darlehen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Das bestehende Kapital des Fonds de Roulement von aktuell rund 510 Millionen Franken soll ab dem Jahr 2020 entsprechend aufgestockt und mit den zusätzlichen Mitteln eine anhaltend hohe Darlehensnachfrage von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für Neubauten, für umfassende Erneuerungen, Ersatzneubauten und Liegenschaftskäufe sowie für den Landerwerb befriedigt werden.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft steht diesem Vorhaben positiv gegenüber und bekräftigt den Bund in der dadurch erzielten fortgesetzten Unterstützung der Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Im Kanton Basel-Landschaft sind die sozialpolitisch und wirtschaftlich positiven Aspekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus anerkannt. Seit dem Jahr 2014 ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus explizit in der Kantonsverfassung verankert und sind Umsetzungsmassnahmen unter anderem zum Bau oder Erwerb von preisgünstigem Wohnraum sowie zur Finanzierung von Wohnraumerneuerungen im Gang. Dabei zeigt sich, dass gegenwärtig insbesondere der

Landerwerb und die Beschaffung der notwendigen finanziellen Mittel für die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus die vordringlichsten Herausforderungen darstellen.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft ist überzeugt, dass aus dem Fonds de Roulement gewährte Darlehen diese Herausforderungen abmildern helfen und einen wichtigen Beitrag zur Projektrealisierung im gemeinnützigen Sektor zu leisten vermögen.

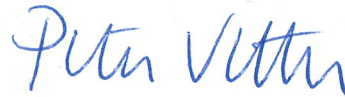
Der mit Bundesgeldern dotierte Fonds de Roulement besteht schon seit Jahrzehnten. Sowohl die Partnerschaft mit den beiden Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger, die den Fonds für den Bund treuhänderisch verwalten, als auch die Ausgestaltung der Darlehensbedingungen haben sich bewährt. Zudem zeigt die anhaltend hohe Zahl von Darlehensgesuchen, dass ein Unterstützungsbedarf vorhanden ist. Es ist aus diesem Grund folgerichtig, die Zahl von durchschnittlich 1'500 unterstützten Wohnungen pro Jahr mit dem zu bewilligenden Rahmenkredit von 250 Millionen Franken auch in den kommenden Jahren aufrechterhalten zu können.

Wir danken für die Kenntnisnahme der vorliegenden Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Thomas Weber
Regierungspräsident



Peter Vetter
Landschreiber



Conseil d'Etat
Staatsrat

**CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS**



2017.02241

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Herrn Bundesrat Johann Schneider-Ammann
Bundeshaus Ost

3003 Bern

recht@bwo.admin.ch

Referenzen HR / TH
Datum

21. Juni 2017

Stellungnahme:

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

Mit Schreiben vom 5. April 2017 des Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung wurde der Kanton Wallis im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens eingeladen, eine Stellungnahme zum oben erwähnten Bundesbeschluss einzureichen. Der Kanton Wallis bedankt sich für diese Gelegenheit.

Der Fonds de Roulement als indirekte Förderung stellt vor allem in den städtischen Gebieten und grossen Agglomerationen ein probates und bewährtes Mittel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus dar. Die Berggebiete und der ländliche Raum hingegen leiden zusehends darunter, dass die Leute aus diesen Regionen wegziehen und sich in den urbanen Zentren niederlassen. Dies hat zur Folge, dass diese Gemeinden durch den Wegzug mit der Aufrechterhaltung der Schulen, des Dorfladens, der Poststellen, KMU's und mit dem Ausfall von Steuereinnahmen etc. zu kämpfen haben. Um dieser Tendenz entgegen zu wirken, müssen für diese Regionen Massnahmen geschaffen werden, damit die Bewohner in den Berggemeinden wohnhaft bleiben.

Hinzu kommt, dass durch den aktuellen Wegfall der damals mit Bundeshilfe im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes WEG geförderten Objekte das Angebot nach preisgünstigem Wohnraum zusätzlich kleiner wird.

Der Bundesrat schlägt mit dem Bundesbeschluss vor, den bestehenden Fonds de Roulement um 250 Mio. Franken aufzustocken. Der Kanton Wallis kann diesem Bundesbeschluss zustimmen, verlangt aber, dass im Gegenzug substanzielle Massnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in den Berggebieten ergriffen werden.



Konkret verlangt der Kanton Wallis, dass der Bund die Äquivalenzleistung zu kantonalen Wohnbauhilfen in Berggebieten erbringt, dies im Sinne einer direkten Förderung neben den kantonalen Wohnbauförderungen. Im Kanton Wallis beträgt die jährliche Wohnbauhilfe à fonds perdu an Privatpersonen rund 2 Mio. Franken. Für jene Kantone, welche Wohnbauförderung in Berggebieten betreiben, muss der Bund für den Äquivalenz-Betrag in gleicher Höhe aufkommen, dies im Gegenzug zur Erhöhung des Fonds de Roulement, welcher vor allem den städtischen Gebieten und grossen Agglomerationen dient. Es müssen die Instrumente des Wohnraumförderungsgesetzes verstärkt auch in den Bergregionen zum Tragen kommen.

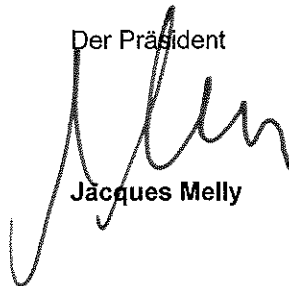
Fazit:

Zustimmung zur Erhöhung des Fonds de Roulement um 250 Mio. Franken unter der Bedingung des Äquivalenzleistungsprinzips für jene Kantone, welche aktive Wohnbauförderung im Berggebiet betreiben.

Wir bedanken uns für die wohlwollende Prüfung unserer Stellungnahme und verbleiben, sehr geehrter Herr Bundesrat, mit freundlichen Grüssen.

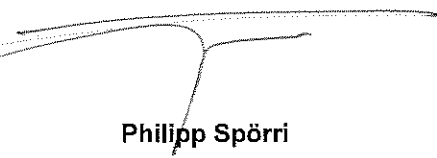
Im Namen des Staatsrates

Der Präsident


Jacques Melly



Der Staatskanzler


Philipp Spörri



Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 25
Telefax +41 71 788 93 39
regina.doerig@rk.ai.ch
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Appenzell, 22. Juni 2017

Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf das Schreiben des Eidg. Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung vom 5. April 2017, mit welchem eine Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus eröffnet und um Abgabe einer Stellungnahme ersucht wurde.

Die Standeskommission hat die Unterlagen geprüft. Sie begrüsst den bundesrätlichen Vorschlag, den Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus um Fr. 250 Mio. aufzustocken. Mit dem Bundesbeschluss wird ein bewährtes wohnungspolitisches Instrument gestärkt und auf dem Niveau der Vorjahre fortgeführt. Der gemeinnützige Wohnungsbau kann so, falls eine tatsächliche Nachfrage besteht, mit einer Starthilfe angemessen unterstützt und entsprechend gefördert werden. Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Vorlage keine direkten finanziellen Auswirkungen auf die Kantone und Gemeinden hat.

Auf Bundesebene wurde das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG, SR 843) per 1. Januar 2003 durch das Wohnraumförderungsgesetz (WFG, SR 842) ersetzt. Der Kanton Appenzell I.Rh. hat zum WFG keine Ausführungsgesetzgebung erlassen. Mit dem Ende der Laufzeiten für die Ausrichtung von Zusatzverbilligungen im Jahr 2021, die gestützt auf die kantonale Ausführungsgesetzgebung zum WEG ausgerichtet werden, erlischt die kantonale Rechtsgrundlage zur finanziellen Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt.

Wir stellen folgenden Änderungsantrag:

Art. 1 Abs. 3 Bundesbeschluss

Das Wort „zinslos“ ist zu streichen.

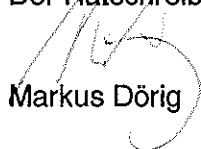
Begründung:

Gemäss erläuterndem Bericht werden aus dem Fonds gemeinnützigen Bauträgern verzinsliche und rückzahlbare Darlehen für Neubauten, umfassende Erneuerungen sowie Grundstück- und Liegenschaftskäufe gewährt (Erläuternder Bericht, S. 3). Zinslose Darlehen werden zwar in Art. 43 lit. a WFG aufgeführt. Sie widersprechen aber der Idee von Fonds-de-Roulement-Darlehen. Solche Darlehen übernehmen die Funktion einer Starthilfe und dienen der Rest- oder Überbrückungsfinanzierung, weil ansonsten oftmals keine Bankfinanzierung erhältlich zu machen ist. In diesem Sinne deckt der Zins auch ein gewisses Ausfallrisiko ab.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Im Auftrage von Landammann und Standeskommission

Der Ratschreiber:



Markus Dörig

Zur Kenntnis an:

- recht@bwo.admin.ch
- Volkswirtschaftsdepartement Appenzell I.Rh., Sekretariat, Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Ivo Bischofberger, Ackerweg 4, 9413 Oberegg
- Nationalrat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat
Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 10 40, F +41 26 305 10 48
www.fr.ch/ce

Département fédéral de l'économie
3003 Berne

Par PDF et sous format Word à :
recht@bwo.admin.ch

Fribourg, le 3 juillet 2017

Arrêté fédéral relatif à un crédit cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

Monsieur le Conseiller fédéral,

Par courrier du 5 avril 2017, le Conseil fédéral a chargé votre Département de mettre en consultation auprès des Gouvernements cantonaux, des partis politiques, des associations faîtières des communes, des villes et de régions de montagne œuvrant au niveau national, des associations faîtières de l'économie et des milieux concernés un projet d'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique.

Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg vous remercie de l'avoir sollicité dans le cadre de cette consultation et a pris connaissance des modifications proposées dans le texte de l'arrêté fédéral. Il salue la volonté des acteurs d'intervenir en la matière.

Il relève que le fonds de roulement est un instrument important de la Loi sur le logement (LOG) car il permet la réalisation de logements dont les loyers seront déterminés par les coûts, permettant par ce biais de proposer une offre de logements à un prix la plupart du temps inférieur de 15 à 20 % aux loyers pratiqués par le marché libre.

La dotation initiale du fonds de roulement sera pleinement utilisée en 2017. Dès lors, seuls les amortissements des prêts existants permettront un recours au fonds de roulement, pour un montant estimé à 25 mios, alors que l'utilisation moyenne du fonds a été de 67 mios par année durant les 3 dernières années. L'arrêté fédéral a pour but de pouvoir notamment combler ce manco et par ce biais continuer d'alimenter le marché des logements à prix plus abordables.

Le Conseil d'Etat est favorable à une augmentation de la dotation du fonds de roulement mais tient à faire les remarques suivantes :

Le fait de subordonner l'arrêté fédéral à un retrait de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » tend à supposer que l'augmentation du Fonds de roulement solutionne la politique du logement dans son ensemble. Il est nécessaire de relever que les instruments de la LOG

permettent une diminution des loyers, mais ne solutionnent pas les thématiques d'accès au logement pour les populations les plus précarisées. Diverses études démontrent que l'accès difficile au logement n'est plus seulement l'apanage des plus démunis, mais qu'il touche désormais une partie grandissante de la population. Le rapport sur la pauvreté diffusé en 2016 dans le canton de Fribourg confirme cette tendance. Dès lors il est impératif de continuer les efforts en matière de politique du logement et de ne pas uniquement augmenter une dotation qui serait en soi proportionnelle à l'augmentation planifiée de la population et répondant *de facto* à un calcul arithmétique, mais ne découlerait pas d'une considération globale de la thématique du logement.

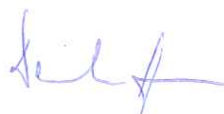
L'augmentation du fonds de roulement est certes un pas important allant dans un sens des efforts consentis par la Confédération en matière de logement mais il ne remplit pas intégralement les exigences de la Constitution, notamment l'article 41 al.1 let. e qui stipule que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Au nom du Conseil d'Etat :



Maurice Ropraz
Président



Danielle Gagnaux-Morel
Chancelière d'Etat

BWO	OFL	UFA
04. JULI 2017		

lcoe

Postgasse 68
Postfach
3000 Bern 8
www.rr.be.ch
info.regierungsrat@sta.be.ch

Herr Bundesrat
Johann N. Schneider-Amman
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundeshaus Ost
3003 Bern

GENERALSEKRETARIAT	
- 3. JULI 2017	
GS	
SECO	
BLW	
KTI	
EHF	
SBFI	
BWL	
BWO	X
WEKO	
PLR	
ZIV	
Reg. Nr.	

28. Juni 2017

RRB-Nr.: 681/2017
Direktion: Volkswirtschaftsdirektion
Unser Zeichen: -
Ihr Zeichen: -
Klassifizierung: Nicht klassifiziert



**Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus;
Antwort des Regierungsrates**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Kanton Bern unterstützt den Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Im Kanton Bern besteht nicht flächendeckend ein Mangel an preisgünstigem Wohnraum. In den Agglomerationen haben Familien, Personen in Ausbildung und Betagte aber zunehmend Mühe, eine passende und auch bezahlbare Wohnung zu finden. Die indirekte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit Darlehen aus dem Fonds de Roulement stellt deshalb nach Ansicht des Regierungsrates ein geeignetes Instrument dar, um das Wohnungsangebot zu verbessern.

Der Kanton Bern ist dagegen der Auffassung, die Aufstockung des Fonds de Roulement sei nicht mit dem Schicksal der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ zu verknüpfen

1.1 Antrag

Auf Absatz 2 von Artikel 2 des Kreditbeschlusses ist zu verzichten.

1.2 Begründung

Das Gesuch um Aufstockung und das Volksbegehren sind voneinander unabhängig und wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten von unterschiedlichen Kreisen eingereicht. Die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus haben keinen Einfluss auf das Schicksal der Volksinitiative.

Bereits ab 2018 ist eine Finanzierungslücke absehbar, weshalb die Aufstockung so rasch als möglich erfolgen sollte. Dem gegenüber ist im heutigen Zeitpunkt nicht absehbar, wann die Volksinitiative zur Abstimmung kommen wird.

Das Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum ist vor allem in den Agglomerationen gross, weshalb die Erstellung von neuen Wohnungen nicht gebremst werden sollte.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unseres Anliegens.

Freundliche Grüsse

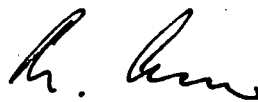
Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident



Bernhard Pulver

Der Staatsschreiber



Christoph Auer

Verteiler

- Volkswirtschaftsdirektion
- Erziehungsdirektion
- Gesundheits- und Fürsorgedirektion



Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung
Bundesamt für Wohnungswesen
3003 Bern

28. Juni 2017 (RRB Nr. 591/2017)

**Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung
des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus
(Vernehmlassung)**

Sehr geehrter Herr Bundesrat

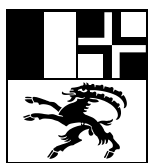
Mit Schreiben vom 5. April 2017 haben Sie uns die Vernehmlassungsvorlage zum Bundesbeschluss betreffend eine Erhöhung des Rahmenkredits zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterbreitet. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und teilen Ihnen mit, dass wir den Beschluss vollumfänglich unterstützen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Bundesrat,
die Versicherung unserer ausgezeichneten Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident:

Der Staatsschreiber:





Sitzung vom

04. Juli 2017

Mitgeteilt den

04. Juli 2017

Protokoll Nr.

643

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung

Per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 5. April 2017 in erwähnter Sache und bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Gerne machen wir davon wie folgt Gebrauch.

Der Bund fördert gemäss Bundesverfassung die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. In der Schweiz mit ihrer vergleichsweise geringen Eigentümerquote kommt dem gemeinnützigen Wohnungsbau als Alternative zum selbstgenutzten Wohnungseigentum und dem „normalen“ Mietwohnungsverhältnis besondere Bedeutung zu. Wo wie bei Wohnbaugenossenschaften die Mieterinnen und Mieter auch Teilhabende sind, haben sie Mitspracherechte betreffend Geschäftstätigkeit und im Vergleich zum normalen Mietverhältnis eine höhere Wohnsicherheit. Zudem sorgt dieses Marktsegment wegen der Orientierung an der Kostenmiete für einen Marktausgleich: Es hat einen dämpfenden Effekt auf das allgemeine Mietzinsniveau und leistet namentlich in Städten mit hohem Mietzinsniveau einen Beitrag zur Erhaltung der sozialen Durchmischung.

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG; SR 842) erfolgt die Förderung indirekt über schweizweit tätige Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dabei setzt der Bund folgende Finanzierungshilfen um:

- Er eröffnet einen Fonds de Roulement, der von den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz) treuhänderisch verwaltet wird und aus dem gemeinnützigen Wohnbauträgern verzinsliche und rückzahlbare Darlehen zur Verfügung gestellt werden.
- Er verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), die eine langfristige Kapitalaufnahme der EGW-Mitglieder zu günstigen Zinskonditionen erlaubt.
- Er gewährt Rückbürgschaften an die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnbaugenossenschaften (HBG), wodurch die Wohnbaufinanzierung erleichtert und eine geringere Zinsbelastung ermöglicht wird.

Bei einem Fondskapital von aktuell rund 510 Millionen Franken können mit den in den Fonds zurückfliessenden Beträgen jährlich rund 800 Wohnungen gefördert werden. Seit Inkrafttreten des WFG im Jahr 2003 wurden jährlich im Schnitt jedoch gut 1500 Wohnungen gefördert. Dies war möglich, weil der Fonds insbesondere ab 2009 aus dem 2003 in der Höhe von 300 Millionen Franken verabschiedeten und Ende 2017 ausgeschöpften Rahmenkredit jährlich aufgestockt werden konnte. Weil die Darlehensnachfrage weiterhin hoch bleiben dürfte, besteht ab 2018 eine jährliche Finanzierungslücke von 20 bis 25 Millionen Franken. Deshalb und aufgrund der Annahme, dass die neuen Kredite für zehn Jahre ausreichen sollten, wird ein Rahmenkredit von höchstens 250 Millionen Franken vorgeschlagen.

Die Regierung des Kantons Graubünden unterstützt die bundesrätliche Vorlage zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Ausdruck für Kontinuität und Stärkung der bisherigen Politik auf Bundesebene. Mit dem Bundesbeschluss wird ein bewährtes wohnungspolitisches Instrument gestärkt und auf dem Niveau der Vorjahre fortgeführt. Der gemeinnützige Wohnungsbau kann so, wo eine tatsächliche Nachfrage besteht, mit der Gewährung einer

Starthilfe angemessen unterstützt und entsprechend gefördert werden. Zu begrüßen ist insbesondere, dass mit der Massnahme keine Aufgabenverschiebung unter den Staatsebenen stattfindet. Gemäss den Ausführungen im Erläuternden Bericht hat der vorgeschlagene Bundesbeschluss zur Dotierung des Fonds (Rahmenkredit von 250 Millionen Franken für die Jahre 2020 bis 2029) keine allgemeinen, direkten Auswirkungen auf Kantone und Gemeinden, ebenso wenig auf urbane Zentren, Agglomerationen und Berggebiete. Indirekt und positiv wirkt sie sich hingegen auf diejenigen Gebiete aus, in denen ein Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ausgewiesen ist und in denen gemeinnützige Wohnbauträger aktiv sind und die für Neubau- oder Erneuerungsprojekte auf Darlehen aus dem Fonds de Roulement zurückgreifen können. Gemäss Wohnbaugenossenschaften Schweiz profitieren zurzeit sieben gemeinnützige Wohnbauträger im Kanton Graubünden von Darlehen aus dem Fonds de Roulement mit einer Darlehenssumme von rund fünf Millionen Franken.

Freundliche Grüsse



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

lic. iur. Daniel Spadin



LE CONSEIL D'ÉTAT

DE LA RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE NEUCHÂTEL

Envoi par courrier électronique

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche
Palais fédéral est
3003 Berne

Consultation concernant l'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du Fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

Monsieur le conseiller fédéral,

Le Conseil d'État de la République et Canton de Neuchâtel a pris connaissance du sujet de la présente consultation du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) et vous remercie de lui donner la possibilité de donner son avis.

Une augmentation de la dotation du Fonds de roulement revêt une grande importance pour le logement d'utilité publique. Les prêts à taux préférentiel pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont l'instrument de promotion le plus important de la Confédération en ce domaine. Depuis 2004, ces prêts ont rendu possible la construction ou la rénovation de 1500 logements par an. Durant les dernières années, le nombre des logements ayant obtenu une telle aide a même atteint pratiquement le chiffre de 2000 par année. Sans un nouveau crédit-cadre, il faudrait à l'avenir refuser la moitié, voire deux tiers des demandes de crédit pour des projets méritant une aide. Si le crédit était augmenté à concurrence de **375 millions** de francs, il serait possible d'encourager ces prochaines années 1800 logements par an, en moyenne. Ainsi le crédit serait plus proche du besoin établi.

Car le besoin en logement public va augmenter entre autre à cause du vieillissement de la population. Afin d'anticiper, voire d'atténuer les effets de cette transition démographique, il est urgent de créer des structures intermédiaires sous forme de logements adaptés au niveau architectural, avec un encadrement spécifique, répondant aux souhaits d'une population fragile mais pas encore tout à fait dépendante.

Si l'offre qui permet de répondre aux besoins en termes d'appartements avec encadrement pour personnes âgées n'est pas suffisante, seuls les EMS ou des appartements de secours seront en mesure de les accueillir. Ceci devrait entraîner non seulement des coûts particulièrement élevés, mais également contraindre la personne âgée à une institutionnalisation médicalisée, voire sur-médicalisée, faute d'autres alternatives disponibles.

Une partie de la population âgée n'a malheureusement pas les moyens de déménager dans des appartements neufs aux prix actuels. Il est donc primordial d'en construire une part importante sous forme de logement d'utilité publique afin que ces personnes puissent quitter leurs grands logements souvent bon marché, sans pour autant devoir intégrer un EMS.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique jouent un rôle important dans l'approvisionnement en logements abordables. Ils s'engagent à louer leurs logements à prix de revient (les dénommés loyers basés sur les coûts) et à ne réaliser aucun bénéfice. Parce que le montant des prêts se fonde sur de hauts standards énergétiques, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique contribuent également à la mise en œuvre de la stratégie énergétique de la Confédération. En outre, ils proposent généralement des quartiers particulièrement conviviaux en terme de mixité intergénérationnelle et sociale, avec des qualités exemplaires au plan de l'écologie et de l'urbanisme, ainsi que des infrastructures communes. La forme de Quartier Durable est d'ailleurs privilégiée dans notre canton (fiche U_14 de notre plan directeur cantonal).

De plus, l'alimentation du Fonds de roulement n'est pas un investissement à fonds perdu. Les moyens engagés restent propriété de la Confédération. Le taux des prêts s'élève actuellement à 1.0%. Ainsi, la Confédération réalise même un bénéfice dans le contexte actuel des intérêts (rendement net de 1.7 million de francs en 2015).

À propos de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » :

En date du 25 janvier 2017, le Conseil fédéral décidait de rejeter l'initiative populaire précitée, mais en couplant ce rejet avec une augmentation de la dotation du Fonds de roulement. Dans la procédure de consultation ouverte le 5 avril, le Conseil fédéral parle maintenant d'un projet d'arrêté en lien étroit avec l'initiative populaire. **Nous considérons que l'augmentation de la dotation du Fonds de roulement devrait intervenir indépendamment de l'issue de l'initiative populaire et que l'arrêté fédéral devrait entrer en force dès que le Parlement l'aura adopté.**

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Monsieur le conseiller fédéral, à l'expression de notre haute considération.

Neuchâtel, le 3 juillet 2017



Au nom du Conseil d'Etat :

Le président,
L. FAVRE

La chancelière,
S. DESPLAND



Finanzdepartement

Bahnhofstrasse 19
6002 Luzern
Telefon 041 228 55 47
info.fd@lu.ch
www.lu.ch

Öffnungszeiten:
Montag - Freitag
08:00 - 11:45 und 13:30 - 17:00

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

per E-Mail an (Word- und PDF-Version):
recht@bwo.admin.ch

Luzern, 4. Juli 2017

Protokoll-Nr.: 779

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. April 2017 haben Sie die Kantonsregierungen zur Vernehmlassung zu eingangs erwähnter Vorlage eingeladen. Im Namen und Auftrag des Regierungsrates teile ich Ihnen Folgendes mit:

Die zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de Roulement sind ein wichtiges Finanzierungsinstrument und eine Anschubhilfe für gemeinnützige Bauträger. In vielen Fällen tragen sie dazu bei, dass Projekte überhaupt umgesetzt werden. Dem Fonds de Roulement kommt deshalb ein hoher Stellenwert zu. Weil sich die Darlehensverträge nach dem Energiestandard und nach der Belegung der Wohnung richten, nehmen die Bauträger auch eine wichtige Rolle bei der Umsetzung der Energiestrategie 2050 und raumplanerischen Anliegen des Bundes wahr. Der Kanton Luzern stimmt daher der vorgeschlagenen Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu.

Ich danke Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse


Marcel Schwerzmann
Regierungsrat

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

A-Post Plus

Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

5. Juli 2017

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. April 2017 haben Sie uns zur Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus eingeladen. Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme und machen gerne davon Gebrauch.

Wir unterstützen den Entscheid des Bundesrats, die Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" zur Ablehnung zu empfehlen. Die Initiative stellt einen unverhältnismässigen Markteingriff dar und hätte für Kanton und Gemeinden zusätzliche Aufgaben zur Folge. Den vorliegenden Bundesbeschluss über die Aufstockung des Fonds de Roulement erachtet der Regierungsrat als pragmatischen Ansatz, den gemeinnützigen Wohnungsbau zielgerichtet zu fördern.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Stephan Attiger
Landammann

Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Kopie

- recht@bwo.admin.ch



CH-6061 Sarnen, Postfach 1562, Staatskanzlei

A-Post

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
3003 Bern

Referenz/Aktenzeichen: OWVD.514
Unser Zeichen: cb

Sarnen, 6. Juli 2017

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

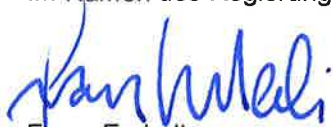
Mit Schreiben vom 6. April 2017 laden Sie uns zur Vernehmlassung bezüglich Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein. Für die Möglichkeit zur Stellungnahme danken wir Ihnen.

Wir sind mit dem vorliegenden Erlassentwurf und den diesbezüglichen Ausführungen im erläuternden Bericht grundsätzlich einverstanden. Wir beantragen jedoch, dass im Bericht eindringlich darauf verwiesen wird, dass die hohen Renditen, welche Grundeigentümer und Investoren mit Wohnungsbau im oberen Preissegment erzielen können, ein entscheidender Grund für die überdurchschnittliche Anspannung im Mietwohnungsmarkt im unteren Preissegment sind. Auch stützen wir den Erlass als Ausdruck für Kontinuität und Stärkung der bisherigen Politik auf Bundesebene.

Aufgrund des vor allem im unteren Preissegment angespannten Marktangebots unterstützen wir den Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Verbindung mit der Ablehnung der Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“. Ein gemäss Initiative angestrebter Marktanteil von 10 Prozent wäre für Obwalden weder realistisch noch marktkonform. Auch wäre dieser mit finanziellen Mehrkosten verbunden, welche für unseren Kanton im Rahmen des aktuellen Sparprogramms nicht vereinbar wären. Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats



Franz Enderli
Landammann



Dr. Stefan Hossli
Landschreiber

Kopiegabe (PDF- und Word-Version) an:

– recht@bwo.admin.ch

Repubblica e Cantone Ticino
Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 43 20
fax +41 91 814 44 35
e-mail can-sc@ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Egregio Signor Consigliere federale
Johann N. Schneider-Ammann
Direttore del Dipartimento federale
dell'economia, della formazione
e della ricerca DEFR
Palazzo federale
3003 Berna

Invio per posta elettronica:
recht@bwo.admin.ch

Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica

Egregio signor Consigliere federale Schneider-Ammann,

la ringraziamo per averci dato l'opportunità di esprimere la nostra opinione in merito alla summenzionata procedura di consultazione. Qui di seguito formuliamo le nostre osservazioni.

In ingresso desideriamo dichiarare l'accordo del Consiglio di Stato del Cantone Ticino al disegno di atto legislativo concernente l'oggetto citato. La proposta di un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione per la concessione di mutui ai committenti di utilità pubblica ai sensi della legge sulla promozione dell'alloggio, si inserisce infatti in una politica di promozione degli alloggi a pigioni moderata già in atto e permette di sostenere ulteriori 1'500 abitazioni l'anno per un periodo di 10 anni, fino al 31 dicembre 2029. Questa iniziativa permetterà di aumentare l'offerta di alloggi per le economie domestiche meno abbienti e il ceto medio, in modo complementare all'ordinaria offerta del mercato.

In tal senso condividiamo pienamente quanto da voi indicato nel rapporto, ossia che "la costruzione di abitazioni di utilità pubblica costituisce una valida e importante alternativa alla proprietà per il fabbisogno privato personale e al rapporto di locazione convenzionale".

In Ticino la situazione sul mercato degli affitti, per il segmento di mercato medio, è tendenzialmente distesa, anche se in alcune specifiche regioni, l'accesso all'alloggio risulta difficoltoso soprattutto per le famiglie con redditi bassi e con bisogni specifici.

Si prende atto che il progetto posto in consultazione non avrà alcuna ripercussione generale diretta sui Cantoni e sui Comuni. Questi due livelli istituzionali sono invitati sia a collaborare con i committenti di utilità pubblica, sia ad eventualmente beneficiare del sostegno della Confederazione in quanto promotori diretti attivi in questo ambito.

Rileviamo infine che la vostra proposta è in sintonia e complementare al Piano cantonale dell'alloggio, in fase di affinamento e di prossima presentazione da parte del Dipartimento competente all'esecutivo cantonale per valutazione e approvazione.

Ringraziamo anticipatamente per l'attenzione che sarà rivolta alle nostre osservazioni e porgiamo i nostri migliori saluti.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:


Manuele Bertoli

Il Cancelliere:


Arnoldo Coduri

Copia p.c. :

- Deputazione ticinese alle camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch)
- Pubblicazione in internet



Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
3003 Bern

Glarus, 6. Juli 2017
Unsere Ref: 2017-73

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

Hochgeachteter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung gab uns in eingangs genannter Angelegenheit die Möglichkeit zur Stellungnahme. Dafür danken wir und lassen uns gerne wie folgt vernehmen:

Gegenstand der Vorlage bildet die Bewilligung eines Rahmenkredits von 250 Millionen Franken für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2029 zur Gewährung von Darlehen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Das bestehende Kapital des Fonds de Roulement von aktuell rund 510 Millionen Franken soll ab dem Jahr 2020 entsprechend aufgestockt und mit den zusätzlichen Mitteln die Darlehensnachfrage von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für Neubauten, für umfassende Erneuerungen, Ersatzneubauten und Liegenschaftskäufe sowie für den Landerwerb befriedigt werden.

Die anhaltend hohe Zahl von Darlehensgesuchen zeigt, dass ein Unterstützungsbedarf vorhanden ist. Der Kanton Glarus spricht sich deshalb für den geplanten Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Für den Regierungsrat


Rolf Widmer
Landammann


Hansjörg Dürst
Ratsschreiber

E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

versandt am: **06. Juli 2017**



KANTON
NIDWALDEN

LANDAMMANN UND
REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans
Telefon 041 618 79 02, www.nw.ch

CH-6371 Stans, Dorfplatz 2, Postfach 1246, STK

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung
Bundesrat Johann Schneider-Ammann
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Telefon 041 618 79 02
staatskanzlei@nw.ch
Stans, 4. Juli 2017

Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann

Mit Schreiben vom 5. April 2017 haben Sie uns eingeladen, zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus Stellung zu nehmen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit dazu und vernehmen uns wie folgt:

Das Nidwaldner Stimmvolk stimmte am 28. September 2014 mit 71.5 Prozent dem Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden“ zu. Der Volksauftrag lautete demnach, dass innerhalb zweier Jahre eine Vorlage zu verabschieden ist, die gesetzliche Grundlagen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum in Nidwalden schafft. Bei der Ausarbeitung der Vorlage stellten wir fest, dass der gemeinnützige Wohnbauträger ein interessantes Instrument darstellt, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Auf gesetzlicher Stufe schwierig zu lösende Aufgaben wie zum Beispiel die Mietzinsberechnung können delegiert werden. Der Landrat verabschiedete die Gesetzesvorlage (Wohnraumförderungsgesetz) am 12. April 2017.

Vor dem Hintergrund, dass in der Vorlage auf eine Förderung in Form von Darlehen mit Verweis auf die bereits bestehenden Möglichkeiten des Bundes¹ verzichtet wurde, unterstützen wir die erforderliche Aufstockung des Fonds de Roulement.

Freundliche Grüsse
NAMENS DES REGIERUNGSRATES

Yvonne von Deschwanden
Landammann

lic. iur. Hugo Murer
Landschreiber



Geht an:
recht@bwo.admin.ch

¹ Fonds de Roulement der Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger, Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger und Rückbürgschaften für Bürgschaften der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft Bau- und Wohnbaugenossenschaft (HBG).



12. JUNI 2017

Regierungsrat

Regierungsgebäude
9102 Herisau
Tel. +41 71 353 61 11
Fax +41 71 353 68 64
kantonskanzlei@ar.ch
www.ar.ch

BWO OFL UFA

13. JUNI 2017

Regierungsrat, 9102 Herisau

Eidg. Departement für Wirtschaft
Bildung und Forschung WBF
3003 Bern

Dr. iur. Roger Nobs
Ratschreiber
Tel. +41 71 353 63 51
roger.nobs@ar.ch

Herisau, 9. Juni 2017



Eidg. Vernehmlassung; Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus; Stellungnahme des Regierungsrates von Appenzell Ausserrhoden

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Bundesrat hat am 5. April 2017 das WBF beauftragt, zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen.

Der Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden nimmt dazu wie folgt Stellung:

Das Amt für Immobilien ist die kantonale Stelle für Bearbeitung der Gesuche an den Bund im Rahmen der Wohnbauförderung. Das Amt meldet, dass in Appenzell Ausserrhoden keine Wohnbaugenossenschaften bestehen, welche Kredite im Rahmen der vorgesehenen Regelung beanspruchen könnten. Es ist deshalb sinnvoll, wenn der Regierungsrat auf eine Stellungnahme verzichtet. Diese Art der Wohnbauförderung ist vorwiegend auf die Agglomerationen zugeschnitten, wo der Wohnraum extrem teuer geworden ist.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Auftrag des Regierungsrates

Roger Nobs, Ratschreiber

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Bern, 7. Juli 2017

Fonds de Roulement / MM

Per Mail an: recht@bwo.admin.ch

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

Vernehmlassungsantwort der FDP.Die Liberalen

Sehr geehrte Damen und Herren

Für Ihre Einladung zur Vernehmlassung oben genannter Vorlage danken wir Ihnen. Gerne geben wir Ihnen im Folgenden von unserer Position Kenntnis.

FDP.Die Liberalen hat sich in ihrem Positionspapier «[Mehr Wohnungen – weniger Subventionen](#)» von 2013 klar zur staatlichen Wohnbauförderung geäußert: Subventionen im Wohnungsmarkt führen zu Preisverzerrungen und setzen falsche Anreize. Namentlich auf Bundesebene ist der Streuverlust der Objekthilfe gross – auch im Falle einer indirekten Förderung über den Fonds de Roulement. Wie bei den regional unterschiedlichen raumplanerischen Voraussetzungen ist der Immobilienmarkt der Schweiz sehr heterogen. Eine nationale Förderung zur Verbilligung des Wohnraums widerspricht darum diesen unterschiedlichen Bedürfnissen der Kantone und Regionen. Insbesondere in städtischen Gebieten ist günstiger Wohnraum sehr gefragt, wird aber bereits entsprechend gezielt mit kommunalen bzw. kantonalen Massnahmen gefördert. Hinzu kommt, dass sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren wieder deutlich entspannt hat und die Leerstandsziffern zunehmen.

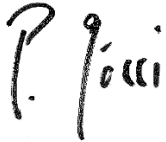
Anstatt also mehr finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen, braucht es Bürokratieabbau und weitere Liberalisierungsschritte. Denn ein genügend grosses Angebot an Wohnraum ist der beste Schutz vor zu hohen Miet- und Immobilienpreisen. Diesbezüglich weist die FDP explizit darauf hin, dass die fast gleichzeitig zur Diskussion gestellte Verschärfung der Lex Koller kontraproduktiv ist, da sie das Wohnungsangebot künstlich beschränken würde. Darum sollte viel eher auf die Vereinfachung der kantonalen Planungs- und Baurechte hingewirkt werden. So kann der Wohnraum dort erstellt werden, wo er nachgefragt wird und der administrative Aufwand für das Bauen entscheidend reduziert werden.

Die FDP ist davon überzeugt, dass die Weiterführung der nationalen Wohnbauförderung keiner Notwendigkeit mehr entspricht. Wie bereits in der parlamentarischen Beratung im Jahr 2003 zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum ([02.023](#)) will die FDP die Bundesverfassung respektieren und die Mittel für den Fonds de Roulement nicht per sofort streichen. Der Fonds beinhaltet aktuell noch 510 Mio. CHF und wird für die kommenden Jahre über genügend Mittel verfügen, um rund 800 Wohnungen pro Jahr zu unterstützen. Im Zusammenspiel mit der Unterstützung über das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) in Form von Bürgschaften für Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger steht eine völlig ausreichende nationale Wohnraumförderung zur Verfügung. Die FDP lehnt folglich den vorgeschlagenen Rahmenkredit zur Erweiterung des Fonds de Roulement um 250 Mio. CHF für den Zeitraum von 10 Jahren ab. Hingegen begrüsst die FDP die vom Bundesrat empfohlene Ablehnung der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Die Forderungen der Initianten sind weder realistisch umsetzbar noch marktkonform.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Überlegungen.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen
Die Präsidentin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Güssi'.

Petra Güssi
Nationalrätin

Der Generalsekretär

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Lanz'.

Samuel Lanz



T +41 31 3266604
E urs.scheuss@gruene.ch

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

7. Juli 2017

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Zusammenhang mit der Vernehmlassung zum Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus haben Sie die Grüne Partei der Schweiz zur Stellungnahme eingeladen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, uns zur Vorlage zu äussern.

Die Grünen begrüssen klar eine Aufstockung des Fonds de Roulement. Eine Verknüpfung der Vorlage mit der Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ lehnen die Grünen jedoch ab. Der Fonds de Roulement ist ein altbewährtes Instrument. Dessen Fortführung kann daher kein indirekter Gegenvorschlag zur Initiative sein. Die Grünen teilen auch nicht die Ansicht, wonach eine Aufstockung des Fonds de Roulement in einem „engen Zusammenhang“ mit der Initiative steht. Die Initiative umfasst eine Palette von Fördermassnahmen, die darauf abzielen, gemeinnützigen Bauträgern den Zugang zu Bauland zu vereinfachen. Das Inkrafttreten des Rahmenkredits von der Ablehnung oder dem Rückzug der Initiative abhängig zu machen, grenzt schliesslich an Erpressung des Initiativkomitees.

Aus Sicht der Grünen ist die in der Vernehmlassungsvorlage beantragte Aufstockung des Fonds de Roulement ungenügend. Der Fonds de Roulement wird Ende Jahr mit 510 Millionen Franken dotiert sein. Damit könnten ab 2018 jährlich nur noch rund 800 Wohnungen gefördert werden. Das wäre ein Rückschritt, denn in den letzten drei Jahre wurden Darlehen in der Höhe von durchschnittlich 67 Millionen Franken gewährt, womit der Bau oder die Erneuerung von knapp 2'000 Wohnungen pro Jahr ermöglicht wurde.

In den letzten Jahren fielen in fast allen grösseren Städten sowie in mehreren Kantonen und Gemeinden Entscheide für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau. Das ist aus Sicht der Grünen sehr erfreulich. Mehrere Städte und Kantone wollen den Anteil der Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Bauträger generell erhöhen. Andere fordern, dass in neuen Überbauungen mindestens ein Drittel aller Wohnungen nach gemeinnützigen Kriterien vermietet werden soll. Mit der wachsenden Dynamik der Branche wird auch die Nachfrage nach Fonds-Darlehen zunehmen. Auch wird der Fonds bei steigenden Geldmarktzinsen weiter an Bedeutung gewinnen.

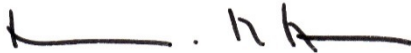
Ausgehend von der hohen Nachfrage müsste der Fonds daher in den nächsten 10 bis 15 Jahren um mindestens 375 Millionen Franken aufgestockt werden. Unter diesen Voraussetzungen könnten jährlich Darlehen in der Höhe von 55 Millionen Franken (25 Millionen aus den Amortisationen plus 30 Millionen aus dem neuen Rahmenkredit) vergeben werden, womit rund 1'800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden könnten.

Der Bund ist in der Pflicht, seinen Teil für mehr zahlbare Wohnungen beizutragen. Dies verlangt der Artikel 108 der Bundesverfassung. Die zusätzliche Aufstockung des Fonds de Roulement ist ausserdem im finanziellen Interesse des Bundes. Die Alimentierung des Fonds erfolgt nicht à fonds perdu und die eingesetzten Mittel gehören weiterhin dem Bund. Der Darlehenszins beträgt aktuell 1,0 Prozent, womit der Bund im gegenwärtigen Zinsumfeld einen Gewinn erzielt (vgl. 1,7 Millionen Nettoertrag im 2015).

In diesem Zusammenhang weisen die Grünen darauf hin, dass in Art. 1 Abs. 3 des vorgelegten Entwurfs von zinslosen Darlehen die Rede ist. Allerdings werden aus dem Fonds de Roulement keine zinslosen Darlehen gewährt. Die Grünen beantragen, die Formulierung zu korrigieren.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und bitten Sie, die Vorlage entsprechend anzupassen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Regula Rytz
Präsidentin



Urs Scheuss
stv. Generalsekretär

**Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen**

recht@bwo.admin.ch

Bern, 12. Juli 2017

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

Vernehmlassungsantwort der Schweizerischen Volkspartei (SVP)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Einladung, im Rahmen der oben genannten Vernehmlassung Stellung zu nehmen. Gerne äussern wir uns dazu wie folgt:

Der Gegenstand der Vernehmlassung bildende Erlassentwurf beantragt einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbau von 250 Millionen Franken. Die SVP lehnt diese Aufstockung klar ab.

Grundsätzlich erachtet es die SVP als nicht angebracht, dass der Bund sich konkret am gemeinnützigen Wohnungsbau beteiligt. In unserem föderalen Staat sollte dies wenn überhaupt, dann keine Bundesaufgabe, sondern Sache der Gemeinden und Kantone sein. Der Bund hat sich lediglich auf die Ausgestaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen zu beschränken, damit die Gemeinden und Kantone die verfassungsmässige Wohnungspolitik bedarfsgerecht fördern können.

Weiter gibt es gesamtschweizerisch betrachtet keinen Angebotsmangel von Wohnraum, welcher eine Aufstockung des Fonds de Roulement rechtfertigen würde. Im Gegenteil hat sich die Leerwohnungsziffer seit dem Tiefstand im Jahr 2009 (0,90 Prozent) kontinuierlich

erhöht und lag 2016 bei 1,30 Prozent. Die Mietpreise sind im selben Zeitraum nur marginal angestiegen.

Aus diesen Gründen müsste der Fonds de Roulement aus Sicht der SVP vielmehr aufgelöst und nicht nochmals erhöht werden. Darüber hinaus stellt sich für die SVP die grundsätzliche Frage nach dem Sinn und Zweck einer eigenständigen Einheit innerhalb der Bundesverwaltung in Form des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Die SVP wird im Rahmen der nächsten Budgetdebatte deshalb prüfen, ob das BWO ersatzlos aufgehoben, oder seine finanziellen Mittel gekürzt werden können.

SCHWEIZERISCHE VOLKSPARTEI

Der Parteipräsident



Albert Rösti

Nationalrat

Der Generalsekretär



Gabriel Lüchinger

Geht per Mail an: recht@bwo.admin.ch

11. Juli 2017

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
sehr geehrte Damen und Herren

Die Bürgerlich-Demokratische Partei (BDP) bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme in obgenannter Vernehmlassung.

Mit dem Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus will der Bundesrat die bisherige bewährte Förderpolitik fortsetzen. Die Kreditvorlage ist ein mit der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ eng verbundener Erlassentwurf. Wir unterstützen das gewählte Vorgehen und die beantragte Aufstockung des Rahmenkredits im Umfang von 250 Millionen Franken.

Wichtige Funktionen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Gemeinnützige Wohnbauträger spielen bei der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit adäquatem Wohnraum eine wichtige Rolle. Die Bundesverfassung verpflichtet den Bund denn auch zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums. Bei jungen Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern dienen die Darlehen als Starthilfe und sind eine unabdingbare Voraussetzung, dass solche Bauvorhaben überhaupt realisiert werden können. Ohne neuen Rahmenkredit müssten künftig viele unterstützungswürdige Projektgesuche abgelehnt werden. Der Bund könnte seinen verfassungsmässigen Auftrag nicht mehr zur Genüge nachkommen und der Fonds de Roulement seine marktergänzende Funktion verlieren. Leidtragende wären nicht nur die Baugenossenschaften sondern auch viele KMU des Baugewerbes – gerade auch in ländlichen Regionen. Gemeinnützige Wohnbauträger leisten zudem wichtige Beiträge zugunsten tiefer Mietzinsen sowie zu ökologiegerechtem und energieeffizientem Bauen. Aus raumplanerischer Sicht wird der haushälterische Umgang mit knappem Boden und die Verdichtung gegen innen gefördert.

Bewährte Politik fortsetzen

Die BDP spricht sich aus diesen Gründen für die vom Bundesrat vorgeschlagene Aufstockung des Fonds de Roulement und die Fortführung der bewährten Politik aus. Ebenso unterstützen wir die in Artikel 2 Absatz 2 vorgeschlagene Verknüpfung des Beschlusses mit dem Rückzug oder der Ablehnung der Volksinitiative. Deren Anliegen erachten wir als zu starr und unrealistisch. Absolute Vorschriften, Einschränkungen und Verbote sind aus Sicht der BDP der falsche Weg, während die Schaffung von Anreizen und guten Rahmenbedingungen zielführender sind.

Wir danken für die Prüfung und Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse



Martin Landolt
Parteipräsident BDP Schweiz



Rosmarie Quadranti
Fraktionspräsidentin BDP Schweiz

CVP Schweiz, Postfach, 3001 Bern

Per E-Mail: recht@bwo.admin.ch

Bern, 12. Juli 2017

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns eingeladen, zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus Stellung zu nehmen. Für diese Gelegenheit zur Meinungsäusserung danken wir Ihnen bestens.

Allgemeine Bemerkungen

Die CVP unterstützt den gemeinnützigen Wohnbau. Den vorliegenden Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement befürwortet sie im Grundsatz. Der Bund hat gemäss Verfassung die Pflicht den preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Der Fonds de Roulement ist ein effizientes und marktnahes Instrument, um dieser Pflicht nachzukommen. Trotzdem sollte aus Sicht der CVP immer versucht werden, den gemeinnützigen Wohnbau privat zu finanzieren und nur in Ausnahmefällen auf den Staat zurückzugreifen.

Gemeinnütziger Wohnraum

Die CVP steht zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum. Für den Zusammenhalt der Gesellschaft, aber auch aus raumplanerischer und volkswirtschaftlicher Sicht, ist es wichtig, dass der Bevölkerung finanzierbare Wohnungen zur Verfügung stehen. Die strengen Vorschriften für gemeinnützige Wohnbauträger führen ferner zu einem ökologischen und hindernisfreien Bauen. Auch Alterswohnungen werden dank des gemeinnützigen Wohnbaus vermehrt gefördert. Aus diesen Gründen setzt sich die CVP bereits seit Jahren für die Erhaltung des Marktanteils des gemeinnützigen Wohnraums ein und wird dies auch in Zukunft tun.

Wichtiges Finanzierungsinstrument

Der Fonds de Roulement ist das wichtigste Instrument des Bundes zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Aus dem Fonds werden den gemeinnützigen Wohnbauträgern verzinsliche und rückzahlbare Darlehen zur Verfügung gestellt. Der Fonds ermöglicht durch die Schliessung von Finanzierungslücken vor allem auch bei jungen Baugenossenschaften ohne hohes Eigenkapital die Realisierung von gemeinnützigen Bauprojekten. Dieses marktnahe Instrument hat sich über die Jahre gut bewährt.

Die aktuelle Tiefzinslage ermöglicht den gemeinnützigen Wohnbauträgern bereits heute eine Finanzierung auf erträglichem Zinsniveau. In dieser speziellen Lage muss man deshalb noch genauer darauf achten, dass die Bundesgelder keine Konkurrenz zu Bankkrediten darstellen. Für die CVP ist wichtig, dass bei jedem Projekt die Privatfinanzierung an erste Stelle steht.

Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“

Die CVP lehnt die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ ab. Die darin enthaltenen Forderungen sind, wie der Bundesrat in seiner Botschaft ausführt, unrealistisch und nicht marktkonform. Das bisherige System der Förderung gemeinnützigen Wohnbaus über schweizweit tätige Organisationen ist effizienter und marktgerechter.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

CHRISTLICHDEMOKRATISCHE VOLKSPARTEI DER SCHWEIZ

Sig. Gerhard Pfister
Präsident der CVP Schweiz

Sig. Béatrice Wertli
Generalsekretärin CVP Schweiz



Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

recht@bwo.admin.ch

Bern, 12. Juli 2017

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Zustellung der Vernehmlassungsunterlagen. Gerne nehmen wir zum vorgelegten Bundesbeschluss Stellung.

Die SP Schweiz unterstützt den Bundesbeschluss zur Aufstockung des für die Darlehensgewährung an gemeinnützige Wohnbauträger bestehenden Fonds de Roulement gemäss Wohnraumförderungsgesetz (WFG). **Allerdings ist die SP Schweiz der Meinung, dass die beantragte Aufstockung mittels eines Rahmenkredits von höchstens 250 Millionen Franken für die Dauer von 10 Jahren ab 2020 in keiner Weise der ausgewiesenen Nachfrage entspricht. Ausgehend von der hohen Nachfrage der letzten Jahre muss der Fonds in den nächsten 10 bis 15 Jahren um mindestens 375 Millionen Franken aufgestockt werden.**

Eine Aufstockung des Fonds de Roulement ist von grosser Bedeutung für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die zinsgünstigen Darlehen für gemeinnützige Bauträger sind das wichtigste Förderinstrument des Bundes. Gemeinnützige Bauträger spielen bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung eine wichtige Rolle. Dank der Anwendung der Kostenmiete stellen sie einen Grundstock langfristig preisgünstiger Wohnungen bereit. Zudem bieten sie in der Regel sehr kinderfreundliche, ökologisch und städtebaulich vorbildliche Siedlungen sowie gemeinschaftliche Infrastrukturen und Mitwirkung. Seit dem Inkrafttreten des WFG im Jahr 2003 konnte jedes Jahr der Bau oder die Erneue-

Sozialdemokratische Partei
der Schweiz

Spitalgasse 34
Postfach · 3001 Bern

Telefon 031 329 69 69
Telefax 031 329 69 70
info@spschweiz.ch
www.spschweiz.ch

rung von 1500 preisgünstigen Wohnungen ermöglicht werden. Der Fonds de Roulement wird Ende Jahr nur noch mit 510 Millionen Franken dotiert sein. Diese Mittel reichen bei weitem nicht aus, um die Nachfrage nach Fonds-Darlehen zu decken. Aus den Amortisationen allein können jährlich durchschnittlich 25 Millionen Franken vergeben werden. Damit könnten ab 2018 nur rund 800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden. Zum Vergleich: Über die letzten drei Jahre wurden Darlehen in der Höhe von durchschnittlich 67 Millionen Franken gewährt. Damit wurde der Bau oder die Erneuerung von knapp 2000 Wohnungen pro Jahr ermöglicht. Ausgehend von der hohen Nachfrage der letzten Jahre müsste der Fonds in den nächsten 10 bis 15 Jahren um mindestens 375 Millionen Franken aufgestockt werden. Unter diesen Voraussetzungen könnten jährlich Darlehen in der Höhe von 55 Millionen Franken (25 Millionen aus den Amortisationen plus 30 Millionen aus dem neuen Rahmenkredit) vergeben werden, womit rund 1800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden könnten. Die Bautätigkeit der Gemeinnützigen wird künftig steigen müssen. In den letzten Jahren fielen in fast allen grösseren Städten sowie in mehreren Kantonen und Gemeinden Entscheide für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau. Mehrere Städte und Kantone wollen den Anteil der Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Bauträger generell erhöhen. Andere fordern etwa, dass in neuen Überbauungen mindestens ein Drittel aller Wohnungen nach gemeinnützigen Kriterien vermietet werden soll. Mit der wachsenden Dynamik der Branche wird auch die Nachfrage nach Fonds-Darlehen zunehmen. Auch wird der Fonds bei steigenden Geldmarktzinsen weiter an Bedeutung gewinnen.

Die Alimentierung des Fonds erfolgt nicht à fonds perdu. Die eingesetzten Mittel gehören weiterhin dem Bund. Der Darlehenszins beträgt aktuell 1,0 Prozent. Damit erzielt der Bund im gegenwärtigen Zinsumfeld sogar einen Gewinn (1,7 Millionen Nettoertrag im 2015). Der Fonds de Roulement ist – neben den Garantieleistungen – das einzige verbleibende Förderinstrument des Bundes. Bei ungenügender Dotierung bleibt seine Wirkung jedoch beschränkt. Ohne zusätzliche Mittel können ab 2018 wie erwähnt nur noch rund 800 Wohnungen gefördert werden. Bei rund 45'000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr machen diese zwischen einem und zwei Prozent an der Wohnungsproduktion aus. Mit einem solch geringen Fördervolumen kommt der Bund seinem Auftrag gemäss Bundesverfassung und WFG nicht mehr nach. Selbst bei der Förderung von 1800 Wohnungen würde dies den Anteil an der jährlichen Wohnungsproduktion lediglich auf 4 Prozent erhöhen.

Zudem ist es nicht so, dass der Bund andere Fonds de Roulement nicht viel grosszügiger unterstützen würde: So stellt er den Bauern finanzielle Mittel für Investitionen zur Verfügung. Der Fonds de Roulement in der Landwirtschaft ist bedeutend höher dotiert als jener in der Wohnraumförderung: Ende 2015 umfasste er 2,53 Milliarden Franken. Die rück-

zahlbaren Darlehen haben sich auch im Landwirtschaftsbereich bewährt. Dem Einwand, dass eine grosszügigere Aufstockung des Fonds de Roulement für den gemeinnützigen Wohnungsbau den Markt verzerren könnte, widersprechen dabei klar die Zahlen und Fakten. Vergleicht man den derzeitigen Bestand des Fonds von 510 Millionen Franken mit der Höhe der Hypothekarschuld für Immobilien in der Schweiz von ca. 950 Milliarden Franken, entspricht das einem Finanzierungsanteil durch den Bund von gerade einmal 0,05 Prozent. Da besteht noch viel Luft nach oben. Gleichzeitig allerdings konnte mit den zwischen 2004 und 2016 gewährten Darlehen ein Bauvolumen von rund 5 Milliarden Franken mitfinanziert werden. Davon haben vor allem lokale Baufirmen und Handwerker profitiert.

Bund sieht selbst grossen Handlungsbedarf

Dass ein Bedarf und eine Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen besteht und wächst, bestätigt der Bund in seinem Bericht selbst. Die Leerwohnungsziffer ist namentlich in den Städten und Agglomerationen immer noch sehr tief. So kommt denn auch der Bundesrat zum Schluss:

„Besonders die Wohnversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen und solchen mit spezifischen Bedürfnissen (ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen etc.) bleibt trotz regionaler Marktentspannung schwierig. Zum Beispiel hat eine kürzlich im Rahmen des „Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz“ durchgeführte Untersuchung (von 2016) gezeigt, dass 84 Prozent aller von Armut betroffenen Haushalte eine unangemessene Wohnsituation kennen. Bei gut vier Fünfteln (80 Prozent!) dieser Haushalte machen die Wohnkosten über 30 Prozent des Bruttoeinkommens aus, was zu Einschränkungen in anderen Lebensbereichen führt. Als besonders kritisch wird die Situation in den Städten beschrieben.“

Weil aber gleichzeitig laufend preisgünstiger Wohnraum verloren geht, beispielsweise durch Sanierungen und Ersatzneubauten, bleibt die Wohnungsverorgung gerade für schwächere Marktteilnehmer schwierig. Mit gravierenden Kostenfolgen: Weit über eine Milliarde Franken (ca 1,3 Mrd. Fr. 2013) werden jedes Jahr als Wohnkostenbeiträge im Rahmen der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV oder der Sozialhilfe ausgegeben. Diese Kosten sind in der Vergangenheit immer weiter angestiegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstockung des Fonds de Roulement für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Erfüllung des Verfassungsauftrags sind damit für den Bundesrat nachweislich gegeben, ohne dafür einen künstlichen Zusammenhang zur Volksinitiative für „Mehr bezahlbare Wohnungen“ herstellen zu müssen.

Die SP Schweiz beantragt deshalb folgende Anpassung und Änderung von Art. 1 des neuen Bundesbeschlusses:

Art. 1 Absatz 1

1 Für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum wird ein Rahmenkredit von ~~250~~ 375 Millionen Franken für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2029 bewilligt.

Die SP Schweiz ist zudem aufgrund der nachgewiesenen Disfunktionalitäten auf dem Wohnungsmarkt enttäuscht und erstaunt, dass der Bundesrat die Wohninitiative für „Mehr bezahlbare Wohnungen“ ablehnt und dem Parlament auf keinen Gegenvorschlag unterbreiten will. Der Bundesrat handelt dabei nicht nur inkonsequent, er ignoriert auch die Tatsache, dass den Schweizer Miethaushalten wegen den zu hohen Mieten Milliardenbeträge vorenthalten werden. Wären die Referenzzinssatzsenkungen seit 2009 konsequent weitergegeben worden, so würden die Mieterinnen und Mieter heute 7 Milliarden Franken weniger Miete bezahlen. Eine kürzlich publizierte Studie der Raiffeisenbank zeigte, dass die Mieten gegenüber den gesetzlichen Vorgaben gar um 40 Prozent zu hoch sind, was 15 Milliarden Franken entspricht. Dies kommt einem gravierenden „Marktversagen“ gleich. Gleichzeitig ist die Anzahl Haushalte, die sich potentiell Wohneigentum leisten können, auf ein historisches Tief von 10 Prozent gesunken. Die Ignoranz gegenüber diesen unerwünschten Entwicklungen ist inakzeptabel und führt dazu, dass Städte und Kantone bei ihren Massnahmen gegen diese volkswirtschaftlichen Missstände alleine gelassen werden.

Bedingungslose Streichung der Verknüpfung des Fonds de Roulement mit der Initiative für „Mehr bezahlbaren Wohnraum“

Der Bundesrat sagt zwar seit Jahren, dass er sich für bezahlbaren Wohnraum einsetzen wolle. Doch auf diese Worte sind bisher keine Taten gefolgt. Er hat es verpasst, die SBB und andere bundesnahe Betriebe in die Pflicht zu nehmen: Sie können auf ihren Grundstücken weiterhin die Rendite maximieren anstatt den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. Heute verkauft die SBB an Investoren, die Wohn- und Geschäftsräume im obersten Preissegment bauen. Aus all diesen Gründen hält die SP Schweiz an der von ihr mit lancierten Initiative für „Mehr bezahlbare Wohnungen“ fest. Gemäss Artikel 2 des Bundesbeschluss soll nun aber die Aufstockung des Rahmenkredites erst in Kraft treten, wenn die Wohninitiative zurückgezogen ist oder abgelehnt wurde. Diese erpresserische Verknüpfung können wir nicht gelten lassen. Der Fonds de Roulement ist ein Instrument, mit dem der Bundesrat seinen bestehenden verfassungsmässigen Verpflichtungen nachkommt. Dessen Fortführung ist in keiner Art und Weise ein indirekter Gegenvorschlag zur Initiative

und die Verknüpfung des Rahmenkredits mit der Ablehnung oder dem Rückzug der Wohninitiative ist völlig unrealistisch, ja erpresserisch gegenüber den Initianten, den Unterzeichnern der Initiative und dem Parlament. **Die SP Schweiz fordert deshalb die ersatzlose Streichung von Art. 2 Abs. 2 des Bundesbeschlusses.**

Wir danken Ihnen, geschätzte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Anliegen und verbleiben mit freundlichen Grüssen.

Sozialdemokratische Partei
der Schweiz

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to read 'Levrat'.

Christian Levrat
Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Ferrari'.

Luciano Ferrari
Leiter Politische Abteilung

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)
Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB)
Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB)
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna (SAB)

3001 Bern / Seilerstrasse 4 / Postfach / Tel. 031/382 10 10 / Fax 031/382 10 16
www.sab.ch info@sab.ch Postkonto 50-6480-3



Bern, 6. Juli 2017
TE / P

Herrn Bundesrat
Johann Schneider-Ammann
Vorsteher des WBF

3003 Bern

recht@bwo.admin.ch

(avec un résumé en français à la fin du document)

Stellungnahme der SAB zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung über randvermerktetes Geschäft. Die SAB vertritt die Interessen der Berggebiete in den wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belangen. Mitglieder der SAB sind 22 Kantone, rund 600 Gemeinden sowie zahlreiche Organisationen und Einzelmitglieder.

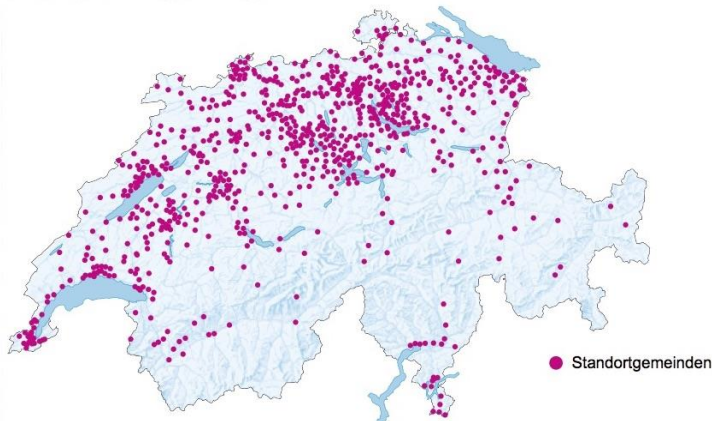
Der vorliegende Bundesbeschluss stellt eine Reaktion dar auf die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“. Die SAB hat zwar grosse Sympathien für das Anliegen der Initianten, doch geht die Initiative zu weit. Etwa, wenn sie eine Quote von mindestens 10% gemeinnütziger Wohnungen bei den Neubauwohnungen fordert. Eine derartige Quote stellt einen massiven Markteingriff dar. Die SAB lehnt deshalb die Initiative ab.

Der Bundesrat schlägt mit dem Bundesbeschluss vor, den bestehenden Fonds de Roulement um 250 Mio. Fr. aufzustocken. Die SAB kann diesem Bundesbeschluss nur zustimmen, wenn gleichzeitig substanzielle Massnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in den Berggebieten ergriffen werden.

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist ein Instrument, welches aktuell vor allem auf die Bedürfnisse der städtischen Bevölkerung ausgerichtet ist. Dies widerspiegelt sich sowohl in der Organisation der beiden Dachorganisationen für den gemeinnützigen Wohnungsbau als auch in der effektiven Verteilung der Genossenschaftswohnungen (vgl. Karte).

Genossenschaftswohnungen in der Schweiz

In folgenden Gemeinden befinden sich Wohnungen von Baugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern:



Quelle: www.wbg-schweiz.ch

Die Berggebiete stehen vor grossen Herausforderungen. Die schwierige Arbeitsmarktsituation zwingt viele Bergbewohner, aus den Berggemeinden wegzuziehen und sich in urbanen Zentren oder deren näherem Umfeld nieder zu lassen. Dieser Tendenz muss durch die Förderung attraktiver Arbeitsplätze in den Berggebieten entgegengewirkt werden. Das ist u.a. Aufgabe der Regionalpolitik, so wie sie von der SAB verstanden wird. Neben Arbeitsplätzen braucht es aber auch ein ansprechendes Wohnumfeld. Ein spezieller Fokus muss dabei auf die Jugendlichen gerichtet werden, die kurz vor dem Eintritt ins Berufsleben stehen. Umfragen der SAB haben gezeigt, dass rund drei Viertel der Jugendlichen gerne in ihrer angestammten Berggemeinde wohnhaft bleiben würden. Dazu brauchen sie aber nicht nur interessante Arbeitsplätze sondern auch entsprechenden Wohnraum. Die Jugendlichen sind nicht in einer finanziellen Lage, um Wohneigentum zu erwerben. Für sie sind eher Mietwohnungen interessant. Diese fehlen aber oft in den Berggemeinden oder sind in einem sehr schlechten Zustand (alte Gebäude in Ortskernen).

Verschiedene Gemeinden sind deshalb dazu übergegangen, selber in den Wohnungsmarkt einzugreifen und zum Beispiel eine alte Liegenschaft aufzukaufen, zu sanieren und anschliessend kostengünstig zur Miete zur Verfügung zu stellen. Für die Gemeinde hat dies den Vorteil, dass die Jugendlichen vor Ort bleiben, so der Einwohnerbestand gehalten oder sogar gesteigert werden kann und langfristig die Steuereinnahmen gesichert sind. Die geschilderte Situation betrifft vor allem Gemeinden in so genannt potenzialarmen Räumen. Art. 13 des Bundesgesetzes über die Regionalpolitik ermächtigt den Bund, Massnahmen zu ergreifen für Regionen mit besonderen Problemen. Damit die Instrumente des Wohnraumförderungsgesetzes verstärkt auch in diesen Räumen Wirkung entfalten

können, schlagen wir eine Reihe von Ergänzungen des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vor. Die besondere Förderung der Berggemeinden muss dabei einerseits im 1. Abschnitt bei den allgemeinen Bestimmungen spezifisch erwähnt werden. Bei der konkreten Förderung steht für uns angesichts der oben dargestellten Ausgangslage v.a. die Förderung von Mietwohnungen im Vordergrund. Entsprechend schlagen wir in erster Linie eine Ergänzung des 2. Abschnittes betreffend preisgünstigen Mietwohnungen vor.

Art. 1 Zweck

¹ Mit diesem Gesetz sollen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen sowie der Zugang zu Wohneigentum gefördert werden.

² Insbesondere sollen die Interessen von Familien, allein erziehenden Personen, Menschen mit Behinderungen, bedürftigen älteren Menschen und Personen in Ausbildung berücksichtigt werden.

³ Ferner soll beim Vollzug des Gesetzes den jeweils spezifischen Verhältnissen in den Gemeinden, Städten und Berggebieten Rechnung getragen werden.

Art. 5 Förderungsgrundsätze

¹ Bei der Förderung ist darauf zu achten, dass:

- a. mit Ressourcen wie Boden und Energie haushälterisch umgegangen wird;
- b. die bauliche Qualität und der Gebrauchswert des Wohnraums hoch sind;
- c. der Wohnraum und die unmittelbare Umgebung den Bedürfnissen von Familien, Kindern und Jugendlichen, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen entsprechen;
- d. eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglicht wird;
- e. die Standortattraktivität der Städte und Gemeinden auch im Berggebiet verbessert wird.

Art. 10 Grundsatz

Der Bund fördert das Angebot an Mietwohnungen zu günstigen Mietzinsen für wirtschaftlich oder sozial benachteiligte Personen. Er kann dazu besondere Massnahmen vorsehen, um Kantone und Gemeinden im Berggebiet gezielt zu unterstützen.

Mit den vorgeschlagenen Anpassungen im Wohneigentumsförderungsgesetz könnte die SAB der Aufstockung des Fonds de Roulement zustimmen.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen und verbleiben

mit freundlichen Grüssen

SCHWEIZERISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR DIE BERGGEBIETE (SAB)

Die Präsidentin:

Der Direktor:

Nationalrätin
Christine Bulliard-Marbach

Nationalrat
Thomas Egger

Résumé

Le SAB n'est pas satisfait par l'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Ce projet du Conseil fédéral a été mis en place suite à l'aboutissement de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ». En effet, tout comme le SAB, le Conseil fédéral estime que cette initiative populaire va trop loin. Cependant, afin d'encourager la création de logements à loyer modéré, le Gouvernement propose d'attribuer au maximum 250 millions de francs, à partir de 2020 et pour une période de dix ans, au fonds de roulement destiné à des prêts en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Le SAB ne peut soutenir ce projet, que s'il prend en compte les besoins des populations des régions de montagne.



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

Per Mail: recht@bwo.admin.ch

Bern, 11. Juli 2017

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit, zu oben genannter Vernehmlassung Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

Allgemeine Einschätzung

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus entspricht den wohnraumpolitischen Zielen vieler Städte und Agglomerationsgemeinden in der Schweiz, nicht zuletzt weil gemeinnützige Wohnbauträger preisgünstigen Wohnraum anbieten und somit auch massgeblich zur sozialräumlichen Durchmischung beitragen. In vielen Städten sind in jüngster Zeit wohnungspolitische Initiativen ergriffen oder angenommen worden. In den kommenden Jahren ist entsprechend schweizweit mit zahlreichen Neugründungen gemeinnütziger Trägerschaften zu rechnen, die bei der Finanzierung ihrer Vorhaben in hohem Masse auf die Starthilfen aus dem Fonds de Roulement angewiesen sind. Die Mitglieder des Schweizerischen Städteverbandes unterstützen die Aufstockung des Fonds de Roulement deshalb ausdrücklich.

Zusätzliche Aufstockung des Rahmenkredits für den Fonds de Roulement

Der Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist ein bewährtes, wirksames und äusserst günstiges Instrument, um das Verfassungsziel, das Wohnen für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich zu machen, zu erfüllen. Mit den vorgesehenen 250 Millionen Franken können gemäss BWO rund 1'500 preisgünstige Wohnungen pro Jahr gefördert werden. Seit 2014 wurden pro Jahr jedoch zwischen 1'800 und 2'000 Wohnungen durch den Fonds de Roulement gefördert, weshalb die Mitglieder des Städteverbandes für eine Aufstockung des Fonds plädieren, damit



weiterhin jährlich mindestens 2'000 Wohnungen gefördert werden. Eine Vielzahl der Mitglieder argumentiert zudem, dass die sehr angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in den Agglomerationen nach verstärktem Mitteleinsatz verlangt. Um diesen Bedürfnissen einigermaßen Rechnung tragen zu können, werden für die nächsten zehn Jahre mindestens 350 Millionen Franken nötig sein. Finanzpolitische Erwägungen können kaum gegen die Dotierung des Fonds de Roulement sprechen: Die Subvention besteht nicht im Kapital, sondern lediglich in der Zinsdifferenz. Im gegenwärtigen Zinsumfeld schreibt der Bund wegen der Mindestverzinsung mit diesen Mitteln sogar Gewinne.

Keine Verknüpfung mit der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Aus den oben dargelegten Gründen haben sich in unserer verbandsinternen Konsultation einige Mitglieder für die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» ausgesprochen, während andere mit der kritischen Ablehnung durch den Bundesrat übereinstimmen. Sehr häufig wurde kritisiert, dass der Bundesrat die Ablehnung der Initiative mit der Aufstockung des Fonds de Roulement verknüpft. Es ist nicht einsichtig, dass der Rahmenkredit für den Fonds de Roulement nur in Kraft tritt, wenn die Volksinitiative zurückgezogen oder abgelehnt worden ist. Auch der erläuternde Bericht enthält dafür keine überzeugende Begründungen.

Weitere wohnungspolitische Massnahmen

Angesichts der in manchen Regionen nach wie vor angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt hätten sich verschiedene Städte einen differenzierten Umgang mit der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» gewünscht. Um gerade in diesen Regionen die Voraussetzungen für den preisgünstigen Wohnungsbau zu verbessern und damit die soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erhalten, setzen die betroffenen Städte auf die Stärkung der Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. In diesem Zusammenhang wären Instrumente wie ein Vorkaufsrecht der Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder Direktdarlehen gemäss Art. 12 WFG von grosser Bedeutung. Der Kanton Genf kennt bereits seit einigen Jahren ein derartiges Vorkaufsrecht und dieses wird nun auch vom Kanton Waadt eingeführt. Entgegen den Ausführungen im erläuternden Bericht könnte das Vorkaufsrecht auch so ausgestaltet werden, dass es nicht in die Preisbildung eingreift und entsprechend marktneutral wäre. Auch ist daran zu erinnern, dass vor allem Areale des Bundes, resp. von bundesnahen Betrieben in der Vergangenheit im öffentlichen Interesse, zweckgebunden und zu sehr günstigen Konditionen erworben wurden; entsprechend sollte die Standortgemeinde bei Umnutzungen die Möglichkeit haben, diese Areale im öffentlichen Interesse für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu erwerben.



Anträge

Wir beantragen deshalb folgende Anpassungen beim Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus:

► **Art. 1 Abs. 1**

Für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum wird ein Rahmenkredit von 350 Millionen Franken für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2029 bewilligt.

► **Art. 2 Abs. 2**

streichen

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Kurt Fluri, Nationalrat
Stadtpräsident Solothurn

Direktorin

Renate Amstutz

Kopie Schweizerischer Gemeindeverband



Schweizerischer
Gemeindeverband

Association des
Communes Suisses

Associazione dei
Comuni Svizzeri

Associaziun da las
Vischnancas Svizras

Herr Bundesrat
Johann N. Schneider-Ammann
Vorsteher des WBF
3003 Bern

recht@bwo.admin.ch

Bern, 12. Juli 2017

Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus; Stellungnahme Schweizerischer Gemeindeverband

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Schweizerische Gemeindeverband (SGV) bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung zum oben erwähnten Geschäft. Der SGV setzt sich für die Stärkung der Institution Gemeinde und die Vielfalt der Schweizer Gemeinden auf Bundesebene ein. Dem SGV sind derzeit rund 1630 Gemeinden angeschlossen.

Der Bundesrat schlägt mit dem Bundesbeschluss vor, den bestehenden Fonds de Roulement um 250 Mio. Fr. aufzustocken. Der SGV kann diesem Beschluss zustimmen. Allerdings beantragt er, bei der künftigen Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus den Fokus noch stärker auf den ländlichen Raum und die Berggebiete zu legen. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist ein Instrument, welches aktuell vor allem auf die Bedürfnisse der städtischen Bevölkerung ausgerichtet ist. Künftig ist durch geeignete Massnahmen der Förderung in weniger urbanen Gebieten besser Rechnung zu tragen. Der SGV ist gerne bereit, in Zusammenarbeit mit den beiden Dachorganisationen der gemeinnützigen Bauträger sein Netzwerk gewinnbringend dafür einzusetzen.

Besten Dank für die Kenntnissnahme.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Gemeindeverband

Präsident

Direktor

Hannes Germann
Ständerat

Reto Lindegger

Laupenstrasse 35
Postfach 8022
3001 Bern

Tel. 031 380 70 00

www.chgemeinden.ch
verband@chgemeinden.ch

Eidg. Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

recht@bwo.admin.ch

Bern, 6. Juli 2017

Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus: Vernehmlassungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Schweizerische Gewerkschaftsbund bedankt sich für die Möglichkeit, sich zu dieser Vernehmlassung äussern zu können. Wir unterstützen die Initiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands SMV für „mehr bezahlbare Wohnungen“ aktiv, mit der nach Vorstellung des Bundesrats dieser Bundesbeschluss verknüpft werden soll. Die Initiative wurde lanciert, weil die bisherigen Massnahmen des Bundesrats gegen die angespannte Situation auf dem Wohnmarkt ungenügend sind. Sie bewirken in der aktuellen Situation nicht mehr als ein Tropfen auf den heissen Stein. Hervorzuheben ist allenfalls die Ausweitung der Zweckbindung des Fonds de Roulement auf den Land-erwerb. Das eröffnet dem gemeinnützigen Wohnbau echte Perspektiven, scheitern doch die meisten Projekte aktuell an den viel zu hohen Bodenpreise.

Die bundesrätliche Konzeption

Der Bundesrat schlägt die Initiative „mehr bezahlbare Wohnungen“ zur Ablehnung vor. Stattdessen soll der Fonds de Roulement, in den per Ende dieses Jahres die letzte Tranche des bestehenden Rahmenkredits einbezahlt sein wird, mittels eines neuen Rahmenkredits von 250 Mio. Fr. für die nächsten 10 – 15 Jahre aufgestockt werden. Dieser neue Rahmenkredit soll allerdings nur gesprochen werden, wenn die Initiative abgelehnt oder zurückgezogen würde. Damit wäre die Aufstockung des Fonds de Roulement als indirekter Gegenvorschlag konzipiert. In zweierlei Hinsicht ist dies alles andere als ein konstruktiver Ansatz: Der Fonds de Roulement ist keine neue Massnahme, sondern ein ausserordentlich bewährtes Instrument, dessen anhaltend dringlicher Bedarf auch der Bundesrat nicht in Frage stellt. Demnach sollte er sowieso aufgestockt werden und zwar ganz unabhängig von der Initiative.

Höhe neuer Rahmenkredit

Wie hoch sollte der neue Rahmenkredit sein? Per Ende Jahr beträgt das Fondskapital gut 510 Mio. Franken. Aus den Amortisationen von rund 25 Mio. Franken könnten dann jährlich nur noch gut 800 Wohnungen gefördert werden. Die beiden Trägerorganisationen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz, die den Fonds verwalten, gewährten in den letzten Jahren aber Kredite von durchschnittlich 67 Mio. Franken pro Jahr. Es ist mitnichten so, dass sich das Problem vom preiswerten Wohnen nur in den städtischen Zentren stellt. Ganz

im Gegenteil hat sich die Problemlage in den letzten Jahren bis in die Peripherien ausgebreitet. Die leichte Entspannung auf dem Mietwohnmarkt mit einem höheren Leerwohnungsstand zeigt sich nicht bei den preiswerten Wohnungen, sondern im Hochpreissegment. Das nutzt Normalverdienenden nichts. Der SGB unterstützt deshalb die Forderung von Mieterverband und Wohnbaugenossenschaften, dass der erneuerte Rahmenkredit für den Fonds substanziell höher sein müsste, wenigstens aber 375 Mio. Franken betragen müsste. Damit würde der Spielraum für Kredite auf ungefähr 1800 Wohnungen jährlich erweitert.

Fonds unter stetem Spardruck

Da der Fonds zu den ungebundenen Ausgaben gehört, ist er stets auch Gegenstand von Sparprogrammen. Dementsprechend wurden in mehreren Jahren keine Tranchen aus dem Rahmenkredit eingespeist und Kredite konnten nur aus Amortisationen getätigt werden. Dies ist ein Hindernis für den gemeinnützigen Wohnbau, da auch für die kommenden Jahre auf Bundesebene weitere Sparprogramme in Aussicht gestellt werden. Und es macht keinen Sinn, da der Fonds de Roulement für den Bund ein einträgliches Geschäft ist. Die gewährten Kredite werden zu 1 Prozent verzinst und die Rückzahlungsdisziplin ist auch dank der umsichtigen und kenntnisreichen Verwaltung der beiden Trägerorganisationen ausserordentlich gut. Die Zinsgewinne fliessen nicht in den Fonds zurück, sondern in die allgemeine Bundeskasse. Der Bundesrat müsste also ein unmittelbares Interesse haben, den Fonds gut zu dotieren um die Einnahmen sicherzustellen.

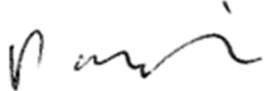
Fazit

Der SGB begrüsst eine Aufstockung des Fonds de Roulement und beantragt eine Erhöhung des vorgesehenen Rahmenkredits auf 375 Mio. Franken. Eine Verknüpfung mit der Initiative des SMV lehnt der SGB ab, er fordert vielmehr eine nahtlose Erneuerung des Fonds ab 2018, unabhängig vom Fahrplan zur Initiative. Entsprechend soll Art. 2 Abs. 2 des Bundesbeschlusses gestrichen werden. Irreführend ist zudem, dass in Art. 1 Abs. 3 von zinslosen Darlehen gesprochen wird. Aus dem Fonds de Roulement werden keine zinslosen Darlehen gewährt. Dies muss korrigiert werden.

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

SCHWEIZERISCHER GEWERKSCHAFTSBUND



Paul Rechsteiner
Präsident



Dore Heim
Geschäftsführende Sekretärin

BWO-Recht

Von: Adrian Wuethrich <wuethrich@travailsuisse.ch>
Gesendet: Donnerstag, 13. April 2017 12:41
An: _BWO-Recht
Betreff: 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

Travail.Suisse, der unabhängige Dachverband der Arbeitnehmenden, unterstützt die Aufstockung des Rahmenkredits. Natürlich würden wir uns ein grösseres Engagement des Bundes wünschen, damit die Mietkosten für die Arbeitnehmenden gesenkt werden können. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus hilft in dieser Richtung. Die Parole zur Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbandes wird Travail.Suisse später fassen.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit bei dieser Vernehmlassung eine Antwort eingeben zu können.

Freundliche Grüsse

Adrian Wüthrich

Travail.Suisse

Adrian Wüthrich
Präsident / Grossrat BE
Postfach / 3001 Bern
031 370 21 11 / 079 287 04 93
www.travailsuisse.ch



Vaterschaftsurlaub jetzt!
Le conge paternite maintenant!
Il congedo paternita, subito!

Haben Sie unsere Volksinitiative schon unterschrieben?

www.vaterschaftsurlaub.ch / www.conge-paternite.ch / www.congedo-paternita.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
3003 Bern
recht@bwo.admin.ch

1. Juni 2017

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Amman,
Sehr geehrte Herren Alvarez und König,
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Schreiben vom 5. April 2017 hat uns Herr Bundesrat Johann Schneider-Amann eingeladen, an der Vernehmlassung zum 'Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus' teilzunehmen. Wir danken für diese Möglichkeit und nehmen gerne aus gesamtwirtschaftlicher Sicht dazu Stellung.

economiesuisse lehnt den Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus ab.

Wir erachten es als nicht angebracht, den Fonds de Roulement aufzustocken. Die konkrete Förderung von gemeinnützigem Wohnen sollte in unserem föderalen Staat keine Bundesaufgabe sein. Die Wohnungsversorgung der wirtschaftlich schwächeren Haushalte und die Aufrechterhaltung der sozialen Durchmischung ist eine Aufgabe der kommunalen Ebene. Der Bundesrat schreibt im erläuternden Bericht selber, dass die soziale Durchmischung ein regionales Problem ist. In einem föderalen Staat sollte das Problem dementsprechend auch auf der entsprechenden Ebenen gelöst werden: Jede Gemeinde soll selber darüber entscheiden und über die Ausgestaltung einer allfälligen Förderung bestimmen. Der Bund sollte sich darauf beschränken, im Rahmen der gesetzlichen Tätigkeiten gute Rahmenbedingungen zu setzen, damit die unteren Staatsebenen gegebenenfalls den gemeinnützigen Wohnbau bedarfsgerecht fördern können.

Wir haben grundsätzliche demokratiepolitische Bedenken am Zeitpunkt des Vorschlags. Aufgrund der Einreichung einer Initiative werden einer Interessensgruppe mehr Gelder zur Verfügung gestellt. Die Einreichung einer Initiative gilt aber noch nicht als finaler Ausdruck des Volkswillens. In diesem

Moment haben erst knapp 2% der Stimmberechtigten die Einreichung mitunterstützt. Sollte dieses Vorgehen weiter Schule machen, so könnten sich in Zukunft vermehrt Interessensgruppen über die Einreichung einer Initiative zusätzliche Pfründe sichern – teilweise auch entgegen dem eigentlichen Volkswillen.

Aus unserer Sicht müsste der Fond de Roulement eher aufgelöst und nicht dessen Kreditrahmen erhöht werden. Tiefere Wohnungspreise und -mieten sollten über eine Liberalisierung des Immobilienmarktes und Vereinfachungen der kantonalen Planungs- und Baurechte angestrebt werden. Wenn der administrative Aufwand und die Vorschriften für das Bauen verringert würden, würde das Angebot an Wohnungen schneller zunehmen. Damit würden auch die Preise sinken. Leider ist es heute oft zu aufwändig, die eigentlich notwendige Verdichtung in den Ballungszentren, wo die Nachfrage nach Wohnraum am grössten ist, zu realisieren.

Freundliche Grüsse
economiesuisse



Prof. Dr. Rudolf Minsch
Stv. Vorsitzender der Geschäftsleitung /
Chefökonom



Dr. Roger Wehrli
Stv. Leiter Allg. Wirtschaftspolitik & Bildung

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
3003 Berne

Par e-mail à : recht@bwo.admin.ch

Berne, le 11 juillet 2017 usam-No/nf

Réponse à la consultation

Arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

Mesdames, Messieurs,

Numéro 1 des PME helvétiques, l'Union suisse des arts et métiers usam représente 250 associations et quelque 300 000 entreprises. En tant que plus grande organisation faîtière de l'économie suisse, nous nous engageons sans répit pour l'aménagement d'un environnement économique et politique favorable au développement des petites et moyennes entreprises.

L'Union suisse des arts et métiers usam rejette intégralement l'adoption d'un crédit-cadre destiné à des prêts d'un montant de 250 millions de francs au maximum, mis en consultation et rejette ainsi toutes les dispositions de l'arrêté.

Ce projet d'acte, en réponse directe à l'initiative populaire « Davantage de logement abordables » déposé par l'ASLOCA, prévoit l'adoption d'un crédit-cadre visant à augmenter le fonds de roulement des logements d'utilité publique par des apports annuels dès 2020. Ce fonds de roulement sera destiné à des prêts en faveur des maîtres d'ouvrages d'utilité publique dans le cas où l'initiative populaire « Davantage de logement abordable » est retirée ou rejetée.

L'Union suisse des arts et métiers usam rejette l'initiative populaire de l'ASLOCA, qui porte atteinte à la garantie de la propriété privée ainsi que le présent projet d'augmentation du fonds de roulement. De telles subventions sont inutiles. Ce projet d'arrêté coûteux favorise les maîtres d'ouvrage d'utilité publique au détriment des acteurs privés. En janvier 2017, le Conseil fédéral a décidé de proposer de rejeter l'initiative populaire « Davantage de logements abordables », en argumentant que l'offre de logements en Suisse devait être assurée en premier lieu par le secteur privé. L'usam salue cette décision et demande que ce cap soit maintenu dans l'ensemble des modifications proposées dans le futur. Ainsi, en mettant l'économie privée de côté, ce projet d'acte va dans le mauvais sens. Il est également à rappeler que l'article 108a Cst. féd. exige que la Confédération encourage les activités des maîtres d'ouvrages et non seulement ceux d'utilité publique. Ce projet est donc largement discriminatoire.

La question de l'utilité et de la légitimité de cet arrêté est également à se poser. On constate un processus d'autorégulation en suisse ces dernières années sur le marché du logement. Les prix sont en tendance baissière, tant à la location qu'à la vente. De plus, l'offre de logement connaît une hausse. Une intervention étatique, est donc ici totalement superflue.

En tant qu'organisation faîtière des PME, nous soutenons pleinement la prise de position de la Chambre vaudoise des arts et métiers.

Nous vous remercions par avance pour la prise en considération de nos arguments en faveur d'un rejet clair et net de l'intégralité de ce projet dans votre processus décisionnel et restons à votre disposition pour tout complément d'information ou pour un entretien.

Meilleures salutations,

Union suisse des arts et métiers usam



Hans-Ulrich Bigler
Directeur, conseiller national



Hélène Noirjean
Responsable du dossier

Annexe

- Prise de position de la Chambre vaudoise des arts et métiers CVAM

Par courriel et courrier A
Union suisse des arts et métiers (USAM)

A l'att. de Mme Hélène Noirjean
Schwarztorstrasse 26
Case postale

3001 **BERNE**

Paudex, le 26 juin 2017
FD

Arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique - procédure de consultation

Chère Madame,

Nous vous remercions vivement de nous avoir consultés dans le cadre du projet mentionné sous rubrique et, après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre, dans le délai imparti, notre prise de position.

1. Contexte général et remarques générales

L'article 108 alinéa 1 de la Constitution fédérale (Cst. féd.) prévoit que la Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

Le Conseil fédéral se base sur cette disposition pour augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Il estime qu'il y a lieu de favoriser la construction de logements d'utilité publique en augmentant les possibilités de financement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En outre, le Conseil fédéral justifie cette augmentation de la dotation du fonds de roulement par le rejet de l'initiative populaire de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables ».

Nous sommes favorables à la construction de logements d'utilité publique dès lors que toutes les catégories de la population doivent pouvoir se loger, mais les mesures choisies par le Conseil fédéral pour y parvenir ne sont pas opportunes. En effet, en prévoyant une augmentation de ce fonds, le Conseil fédéral entend favoriser uniquement les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, sans tenir compte des acteurs immobiliers privés qui peuvent également réaliser des logements d'utilité publique. D'ailleurs, l'article 108 Cst. féd. exige que la Confédération encourage les activités des maîtres d'ouvrages et pas uniquement ceux d'utilité publique. Une telle mesure est donc discriminatoire.

En outre, la capacité financière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique n'est pas toujours très solide, ce qui peut conduire certains établissements bancaires à refuser de les financer. Le rapport explicatif relève d'ailleurs, à la page 16, que « selon l'évolution du marché du logement, un tel risque [réf. : un risque de défaut de paiement] n'est pas exclu ». Cet élément ne milite pas pour l'augmentation du montant à disposition pour l'octroi de prêts.

Enfin, le marché du logement se détend en Suisse. L'offre de logements augmente et les prix, tant à la vente qu'à la location, sont en tendance baissière, de sorte que le marché s'autorégule sans nécessiter des interventions étatiques.

Hausverein Schweiz, Bollwerk 35, Postfach 2464, 3001 Bern

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
Per E-Mail

30. Juni 2017

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Hausverein Schweiz wurde mit Schreiben vom 5. April 2017 vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF eingeladen, eine Stellungnahme zum oben genannten Bundesbeschluss einzureichen. Wir bedanken uns für diese Gelegenheit.

Der Hausverein Schweiz ist der Verband für umweltbewusste und faire Haus- und Wohn-Eigentümerinnen und -Eigentümer. Er zählt 13'000 Mitglieder und setzt sich namentlich für bezahlbaren Wohnraum, klimafreundliches Bauen, faire Miet- und Nachbarschaftsverhältnisse ein.

Eine Aufstockung des Fonds de Roulement ist von grosser Bedeutung für den gemeinnützigen Wohnungsbau und wird deshalb vom Hausverein Schweiz unterstützt. Die zinsgünstigen Darlehen für gemeinnützige Bauträger sind das wichtigste Förderinstrument des Bundes. Seit 2004 konnte jedes Jahr der Bau oder die Erneuerung von 1500 Wohnungen ermöglicht werden. In den letzten Jahren stieg die Zahl geförderter Wohnungen sogar auf knapp 2000 jährlich an. Ohne einen neuen Rahmenkredit müssten künftig die Hälfte bis zwei Drittel aller förderungswürdigen Gesuche abgelehnt werden. **Würde der Kredit auf 375 Millionen Franken aufgestockt, könnten in den nächsten Jahren im Durchschnitt 1'800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden.** Der Kredit wäre damit näher beim ausgewiesenen Bedarf.

Gemeinnützige Bauträger spielen bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum eine wichtige Rolle. Dank der Anwendung der Kostenmiete stellen sie einen Grundstock langfristig preisgünstiger Wohnungen bereit.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen

Hausverein Schweiz



Jürg Wittwer, Geschäftsleiter

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
3000 Bern

Bern, 29. Juni 2017

Vernehmlassung zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Portfoliovermögen in Immobilien. Der VIS bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur geplanten Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Grundsätzliche Position zum Wohnungsmarkt

Der VIS begrüsst, dass der Bundesrat die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes ablehnt. Auch der VIS lehnt eine in der Verfassung verankerte Pflicht für den Bund ab, das Angebot preisgünstiger Mietwohnungen zu fördern. Die Volksinitiative des Mieterverbandes verzerrt den Wohnungsmarkt, statt ihn zu fördern. Der VIS setzt sich für gute Rahmenbedingung für Investoren ein, welche modernes, verdichtetes Bauen und faire Preise auf dem Wohnungsmarkt ermöglichen. Der Einsatz von noch mehr Steuergeldern ist nicht zielführend. Der seitens Bundesrat vorgeschlagene Rahmenkredit ist folglich ein Schritt in die falsche Richtung: Die künstliche Verbilligung der Mieten führt dazu, dass das knappe Gut Boden weiterhin überkonsumiert wird. Ohne griffige Belegungsvorschriften wird eine Unterbelegung gefördert und damit gleichzeitig die Fehlallokation von Wohnraum. Preise sind ein wichtiger Anreiz zum haushälterischen Umgang mit Ressourcen und zu einem solchen ist die Schweiz - etwa gemäss Raumplanungsgesetz, aber auch wegen der Siedlungsentwicklung - angehalten.

Wie der Bundesrat im erläuternden Bericht feststellt, ist die Versorgung der Schweizer Bevölkerung mit Wohnraum gut. Es stehen genügend und qualitativ gute Wohnungen zu angemessenen Preisen zur Verfügung. Laut Bundesamt für Statistik (BfS) betragen die Kosten für Wohnen und Energie 15 Prozent der Haushaltsausgaben (Haushaltsbudgeterhebung HABE 2014). Eine Wohnung kostet in der Schweiz durchschnittlich 1306 Franken.

Das Erstellen von Wohnraum ist nach Ansicht des VIS Aufgabe der Privaten. Der VIS lehnt staatliche Fördermittel hierzu namentlich auf Bundesebene ab. Es gehört nicht zu den Aufgaben des Bundes, Wohnraum zu verbilligen. Dies ist auch nicht stufengerecht. Der Schweizer Immobilienmarkt ist sehr heterogen und die örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen sehr unterschiedlich. Kantone sowie Gemeinden kennen die örtlichen Bedürfnisse viel besser als der Bund. Kantone und insbesondere Städte sind im Bereich der Wohnraumförderung, wo sie diese für sinnvoll erachten, denn auch sehr aktiv.

Subjektförderung anstreben: zielgerichteter und effizienter

Unbestritten gibt es Bevölkerungsgruppen welche Mühe bekunden, auf dem freien Wohnungsmarkt eine passende Wohnung zu finden. Diese Menschen benötigen Unterstützung. Der VIS ist hierbei jedoch der Meinung, dass eine Subjektförderung zielführender und effizienter ist als ein Ausbau der bestehenden Objektförderung. Bei einer Subjektfinanzierung werden bedürftige Haushalte gezielt unterstützt und es gibt keine Streuverluste. Es profitieren ausschliesslich jene Personen, welche dies tatsächlich nötig haben. Bei der staatlichen Förderung von Wohnobjekten entstehen dagegen schädliche Preisverzerrungen, welche einen kontraproduktiven Anreiz zum Überkonsum von Wohnfläche zur Folge haben.

Objektförderung: Aufwändig und ineffizient

Das bestehende System der Objektförderung wird damit gerechtfertigt, dass kostengünstiger Wohnraum für Geringverdienende geschaffen wird. Dies ist jedoch nicht konsequent sichergestellt. Eine Objektförderung, welche tatsächlich nur den Bedürftigen zugute kommt, erfordert einen rigiden Kontrollmechanismus. Es bedarf klarer gesetzlicher Vorgaben für Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie Belegungsvorschriften. Diese Vorgaben sind nicht nur zu Beginn eines Mietverhältnisses einzuhalten, sondern müssen auch im Laufe der Mietdauer regelmässig überprüft werden. Falls die Bewohner die Vorgaben aus der Wohnraumförderungsverordnung nicht mehr erfüllen, sollen sie eine Wohnung auf dem freien Markt suchen. Auch im Wohnraumförderungsgesetz bzw. der –verordnung fehlt es an diesbezüglich klaren Vorschriften und Kontrollen.

Aus der Studie «Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz» des Bundesamts für Wohnungswesen geht hervor, dass lediglich 20 Prozent der gemeinnützigen Wohnbauträger verbindliche Einkommens- und Vermögensvorschriften kennen. Eine staatliche Förderung von Wohnraum für den Mittelstand - oder gar für gut verdienende Kadermitarbeiter und Vermögende – ist jedoch weder angemessen noch tragbar.

Steuerzahler trägt Verlustrisiko für Fehlproduktion

Seit dem Jahr 2000 hat sich die Leerwohnungsziffer in der Schweiz kontinuierlich erhöht. Im Juni 2016 lag sie bei 1.3 Prozent und es gab zu diesem Zeitpunkt 56'000 leer stehende Wohnungen. Die Lage am Wohnungsmarkt hat sich somit entspannt, gleichzeitig werden (auch in Anbetracht mangelnder Investitionsmöglichkeiten) weiterhin sehr viele Objekte geplant und erstellt. In den letzten Jahren waren es jeweils knapp 50'000 Wohnungen pro Jahr. Die Zuwanderung nimmt ab und die Insertionszeiten haben sich verlängert. Damit erhöht sich das Risiko einer Überproduktion, erste Anzeichen sind schon vorhanden.

Ein Überangebot von Wohnungen führt zu einem Preiszerfall auf dem Immobilienmarkt, wie dies in den 90er Jahren schon einmal der Fall war. Zur Erinnerung: Von 1975 -1995 wurden 130'000 Wohnungen staatlich gefördert. Dies führte in den 90er Jahren zu einem Überangebot und viele der staatlichen Wohnungen konnten nicht mehr vermietet werden. Dadurch erlitt der Staat «mehrere 100 Millionen Franken» an Verlust. Auch wenn die Förderung über den Fonds de Roulement indirekt erfolgt, so trägt der Bund – und damit indirekt der Steuerzahler – dennoch das Ausfallrisiko der Kreditnehmer. Mit der zunehmenden Entspannung am Wohnungsmarkt erhöht sich dieses. In Anbetracht des tiefen Zinsniveaus sind die Finanzierungsbedingungen für Wohnbauträger auch am freien Markt sehr attraktiv.

Fazit

Der VIS betont: Es besteht in der Schweiz keinerlei Notwendigkeit für einen weiteren Ausbau der staatlichen Förderung von Genossenschaften und Privaten. Wir lehnen die Ausdehnung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mittels des vorgeschlagenen Rahmenkredits ab. Immobilien-Investoren und Bauherren schaffen heute Wohnraum zu fairen Mietpreisen und sie sorgen dafür, dass es marktgerechte Angebote gibt, die in allen Mietpreisklassen ein gutes Angebot sichern.

Der Fonds de Roulement ist aktuell mit 510 Millionen Schweizer Franken dotiert. Eine Erhöhung um weitere 250 Millionen, wie vom Bundesrat vorgeschlagen, lehnt der VIS als nicht sachgerecht und unnötig ab. Statt noch mehr Steuergelder in den Wohnungsbau zu investieren, sind die baurechtlichen und weiteren Rahmenbedingungen für kostengünstigere privatwirtschaftliche Wohnbauten zu optimieren und damit Marktverzerrungen vorzubeugen.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

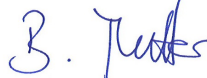
Dr. Daniel Fässler



Nationalrat

Präsident VIS

Bettina Mutter



Geschäftsführerin VIS



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46

site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Monsieur le Conseiller fédéral
Johann N. Schneider-Ammann
Chef du DEFR
Palais fédéral est
3003 Berne

Lausanne, le 27 juin 2017 OF/st

Consultation concernant l'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

Monsieur le Conseiller fédéral,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet mentionné en titre. Nous vous en remercions.

Nous vous faisons part de notre appréciation ci-dessous.

1. Non à l'initiative populaire « Davantage de logements abordables »

L'Association suisse des locataires (Asloca) a déposé le 18 octobre 2016 l'initiative populaire intitulée « Davantage de logements abordables », munie de 104'800 signatures valables. Le 25 janvier 2017, le Conseil fédéral a pris la décision de principe de recommander le rejet de cette initiative au motif que les instruments et les ordres de grandeur exigés ne sont ni réalistes ni conformes au marché.

La FRI soutient la décision du Conseil fédéral. L'initiative populaire réclame en effet qu'au moins 10% des nouveaux logements construits en Suisse soient déclarés d'utilité publique. Elle prévoit également la possibilité pour les cantons et les communes d'exercer un droit de préemption sur les terrains adaptés à la construction de logements d'utilité publique. Sont notamment visés les terrains qui appartiennent à la Confédération ou à des entreprises publiques, comme les CFF ou la Poste. Enfin, l'initiative demande à la Confédération de veiller à ce que « les programmes des pouvoirs publics visant à encourager les assainissements n'entraînent pas la perte de logements à loyer modéré ».

Comme le Conseil fédéral, la FRI émet de sérieuses réserves quant à la pertinence de cette initiative. La situation du marché immobilier varie d'une région à l'autre. Il est donc insensé de vouloir imposer un pourcentage rigide de logements d'utilité publique à l'échelle de la Suisse. Cette initiative conduirait à un travail administratif important dès lors qu'il faudrait définir de façon uniforme la notion de logements d'utilité publique et vérifier régulièrement si le taux de 10% est atteint. Si ce taux n'est pas atteint, il serait nécessaire de prendre des mesures correctrices.

2. Non à l'arrêté fédéral mis en consultation

En guise de contre-projet indirect à l'initiative populaire, le Conseil fédéral propose un crédit-cadre d'un montant de 250 millions qui permettrait d'augmenter, dès l'année 2020 et pour une période de 10 ans, le fonds de roulement destiné à des prêts en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Le fonds de roulement alimenté par la Confédération sert à renforcer les maîtres d'ouvrage et les organisations oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique. Le fonds est géré à titre fiduciaire par les deux organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique. Il permet d'octroyer à des promoteurs d'utilité publique des prêts remboursables rapportant des intérêts pour la construction, la rénovation complète ainsi que l'achat d'immeubles et de biens-fonds.

Le capital du fonds, qui s'élève actuellement à quelque 510 millions, permet de soutenir la construction d'environ 800 logements par an. Le crédit-cadre de 250 millions proposé par le Conseil fédéral permettrait de faire passer le nombre de logements dont la construction est soutenue à 1500 par année.

La FRI n'est pas opposée à ce que la Confédération soutienne la construction de logements d'utilité publique. Cela répond à l'un des objectifs poursuivis par l'article 108 de la Constitution fédérale. Cette disposition prévoit que la Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinées à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

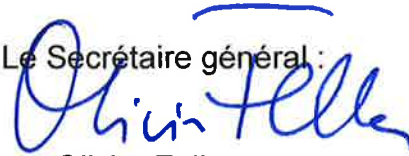
Cela étant, la FRI est opposée au crédit-cadre de 250 millions proposé par le Conseil fédéral :

1. Sur le plan politique, nous doutons que les auteurs de l'initiative « Davantage de logements abordables » acceptent de retirer leur texte dans l'hypothèse où le crédit-cadre de 250 millions est accepté par le Parlement. Nous doutons aussi que le crédit-cadre de 250 millions, qui constitue une mesure de nature technique dont les effets sont relativement difficiles à saisir, soit susceptible d'influer sur le vote de la population suisse concernant l'initiative populaire.
2. La Confédération est entrée dans une période plus difficile s'agissant de l'équilibre de ses finances. Des choix devront être opérés, et le crédit-cadre de 250 millions ne semble pas être prioritaire dès lors que le capital du fonds de roulement s'élève à 510 millions.

3. Les deux autres objectifs contenus à l'article 108 de la Constitution fédérale, à savoir la construction de logements « ordinaires » et l'acquisition en propriété de logements par les particuliers et les familles, ne font plus l'objet de mesures particulières depuis le début des années 2000 (sous réserve de quelques mesures fiscales). Dans ces conditions, il paraît disproportionné de renforcer encore l'action de la Confédération en faveur du seul objectif qui fait déjà l'objet d'un soutien concret.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de notre haute considération.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

Envoi également en format pdf et en format word :

recht@bwo.admin.ch

Par courriel et courrier A
Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche
Palais fédéral ouest

3003 **BERNE**

Paudex, le 26 juin 2017
FD

Arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique - procédure de consultation

Madame, Monsieur,

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous rubrique. Après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre ci-après notre position.

1. Contexte général et remarques générales

L'article 108 alinéa 1 de la Constitution fédérale (Cst. féd.) prévoit que la Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

Le Conseil fédéral se base sur cette disposition pour augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Il estime qu'il y a lieu de favoriser la construction de logements d'utilité publique en augmentant les possibilités de financement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En outre, le Conseil fédéral justifie cette augmentation de la dotation du fonds de roulement par le rejet de l'initiative populaire de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables ».

Nous sommes favorables à la construction de logements d'utilité publique dès lors que toutes les catégories de la population doivent pouvoir se loger, mais les mesures choisies par le Conseil fédéral pour y parvenir ne sont pas opportunes. En effet, en prévoyant une augmentation de ce fonds, le Conseil fédéral entend favoriser uniquement les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, sans tenir compte des acteurs immobiliers privés qui peuvent également réaliser des logements d'utilité publique. D'ailleurs, l'article 108 Cst. féd. exige que la Confédération encourage les activités des maîtres d'ouvrages et pas uniquement ceux d'utilité publique. Une telle mesure est donc discriminatoire.

En outre, la capacité financière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique n'est pas toujours très solide, ce qui peut conduire certains établissements bancaires à refuser de les financer. Le rapport explicatif relève d'ailleurs, à la page 16, que « selon l'évolution du marché du logement, un tel risque [réd. : un risque de défaut de paiement] n'est pas exclu ». Cet élément ne milite pas pour l'augmentation du montant à disposition pour l'octroi de prêts.

Enfin, le marché du logement se détend en Suisse. L'offre de logements augmente et les prix, tant à la vente qu'à la location, sont en tendance baissière, de sorte que le marché s'autorégule sans nécessiter des interventions étatiques.

2. Remarques particulières s'agissant de l'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

2.1. Article 1 de l'arrêté

Le crédit-cadre prévu de 250 millions ne serait octroyé qu'à des membres des organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique. Les nouvelles constructions dans les communes présentant un taux de logements vacants de plus de 1.5 % ne peuvent bénéficier d'une aide que si la commune participe de manière substantielle au projet (p. 15 du rapport explicatif).

Ce crédit-cadre tend à transformer les communes en promoteurs immobiliers si le taux de logement vacants dépasse 1.5 %, alors que ce n'est pas leur rôle. Comme relevé sous chiffre 1 ci-dessus, ce projet, sous le couvert d'inciter la construction de logement d'utilité publique, tend à favoriser uniquement les acteurs immobiliers publics et à une étatisation du sol, ce qui n'est pas acceptable. La collectivité publique ne doit pas transformer les acteurs immobiliers publics en promoteurs immobiliers. Elle doit se contenter d'édicter des conditions-cadres permettant à tous les acteurs publics et privés de construire tout type de logements. En outre, d'autres moyens existent pour favoriser la construction de logements d'utilité publique tels que l'octroi de bonus de construction en faveur de propriétaires qui en construiraient, des incitatifs fiscaux pourraient également être prévus.

Partant, nous nous opposons à cette disposition.

2.2. Article 2 de l'arrêté

Il est prévu à cet article que l'arrêté n'entre en vigueur que si l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » est retirée ou rejetée.

Dans la mesure où nous sommes opposés à l'augmentation du fonds de roulement, nous rejetons toutes les dispositions de l'arrêté.

Par ailleurs, nous rejetons l'initiative populaire de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables » qui rate sa cible. Les mesures proposées par cette initiative portent atteinte à la garantie de la propriété privée, alourdiront les procédures et ne lutteront pas contre la pénurie de logements. Aussi, nous saluons la décision du Conseil fédéral rejetant cette initiative. En revanche, contrairement au Conseil fédéral, nous estimons qu'il n'y a pas lieu de proposer d'autres mesures parallèlement au rejet pur et simple de cette initiative.

3. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous ne pouvons que rejeter intégralement ce projet d'arrêté coûteux qui contribue à favoriser les maîtres d'ouvrage d'utilité publique au détriment des acteurs immobiliers privés, et qui ne tient pas compte d'autres mesures plus opportunes et non discriminatoires. En outre, l'initiative populaire de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables » doit être soumise au verdict populaire, sans contre-projet et/ou sans propositions d'autres mesures.

❖ ❖ ❖

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Centre Patronal

Frédéric Dovat



für Menschen
mit Handicap

pour personnes
avec handicap

per persone
con handicap

per personas
cun handicap

Eidgenössisches
Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung

Per E-Mail

Kontakt Urs Schnyder
Funktion Mitarbeiter Wohnen
Tel. direkt 062 206 88 55
Fax 062 206 88 89
E-Mail urs.schnyder@procap.ch
Datum 8. Juni 2017

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF hat mit Schreiben vom 5. April 2017 interessierte Kreise eingeladen, eine Stellungnahme zum oben genannten Bundesbeschluss einzureichen.

Procap Schweiz vertritt seit über 30 Jahren die Interessen von Wohnungssuchenden mit Behinderung in der Schweiz. Wir beraten diese Menschen bei der Wohnungssuche und unterstützen sie bei der Bewerbung und Suche geeigneter Wohnungen. Sind Anpassungsarbeiten notwendig, übernehmen wir die Abklärungen bei den Sozialversicherungen.

In unserer langjährigen Tätigkeit stellten wir fest, dass es insbesondere bei den rollstuhlgängigen Wohnungen unter 1800 Fr. pro Monat einen akuten Mangel gibt, wie folgende aktuelle Erhebung von Procap auf Comparis.ch vom 31. Mai 2017 zeigt:

Ortschaft	Zimmerzahl	rollstuhlgängig bis Fr. 1800	Total alle Wohnungen rollstuhlgängig	Total alle Wohnungen nicht rollstuhlgängig
Basel	2 bis 3.5	3	15	733
	4 bis 5.5	0	25	251
Bern	2 bis 3.5	6	14	442
	4 bis 5.5	1	10	91
Zürich	2 bis 3.5	1	57	1035
	4 bis 5.5	0	21	300
Luzern	2 bis 3.5	7	37	316
	4 bis 5.5	1	22	143
Biel	2 bis 3.5	17	23	344
	4 bis 5.5	5	24	84
St. Gallen	2 bis 3.5	26	49	605
	4 bis 5.5	4	25	251

Procap Schweiz
Wohnen
Frohburgstrasse 4
Postfach
4601 Olten
www.procap.ch
Tel. 062 206 88 55
Fax 062 206 88 89
PC 46-1809-1

Aus diesem Grund unterstützen wir die Vernehmlassungsantwort der Wohnbaugenossenschaften Schweiz WBG.

Die von den WBG geforderte Aufstockung des Fonds de Roulement verspricht eine Erhöhung des Angebots an günstigem rollstuhlgängigem Wohnraum, da Genossenschaftswohnungen unter Anwendung der Kostenmiete angeboten werden müssen (Charta WBG, Art.1).

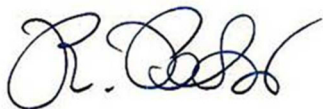
Genossenschaftswohnungen sind deshalb durchschnittlich 15 % günstiger als herkömmliche Wohnungen (siehe Beilage Broschüre „Der dritte Weg im Wohnungsbau“ des Bundesamts für Wohnungswesen, Ausgabe 2013, Seite 7), was insbesondere auch IV-Rentnern entgegenkommt.

Zudem müssen bei der Vergabe von Genossenschaftswohnungen insbesondere auch Menschen mit Behinderung berücksichtigt werden (Charta WBG, Art. 2).

Wir bitten Sie deshalb, im Sinne der Stellungnahme der Wohnbaugenossenschaften Schweiz vom 24. April 2017 zu entscheiden.

Zudem bitten wir Sie, uns zukünftig als Fachorganisation für hindernisfreies Wohnen auf die Adressatenliste für Vernehmlassungen aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüssen
Procap Schweiz



Remo Petri
Leiter Ressort Bauen Wohnen Verkehr



Urs Schnyder
Procap Wohnen

Beilagen:

- Broschüre „Der dritte Weg im Wohnungsbau“ (PDF)
- Charta WBG (PDF)

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

Luzern, 21. Juni 2017

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Einladung, an der externen Vernehmlassung zum oben genannten Geschäft teilzunehmen. Als bürgerlich-liberale Dachorganisation des preisgünstigen Wohnungsbaus mit rund 400 angeschlossenen Wohnbauträgern, welche über 33'000 Wohnungen besitzen, ist die Versorgung der Schweizer Bevölkerung mit angemessenem und preisgünstigem Wohnraum ein primäres Ziel von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften. Dabei steht der Verband für eine nachhaltige Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Sinne einer Hilfe zur eigenverantwortlichen Selbsthilfe ein.

Gemeinnützige Wohnbauträger spielen bei der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit adäquatem Wohnraum eine wichtige Rolle. Sie schliessen unter Ausschluss der Spekulation Angebotslücken im Immobilienmarkt. Dabei orientieren sie sich an den Zielgruppen, welche für die weitere gesellschaftliche Entwicklung in den entsprechenden Gebieten elementar sind – dies vielfach in Zusammenarbeit und in Absprache mit den Gemeinwesen.

Der Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus, welcher Gegenstand des vorliegenden Vernehmlassungsverfahrens ist, hängt eng mit der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV) zusammen. In Art. 2 Abs. 2 des Bundesbeschlusses ist festgehalten, dass dieser nur in Kraft tritt, wenn die genannte Volksinitiative des SMV zurückgezogen oder abgelehnt wird. Die Initiative des SMV wurde am 18. Oktober 2016 mit 104'800 gültigen Unterschriften eingereicht.

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften unterstützt den vorliegenden Bundesbeschluss, welcher einen neuen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds des Roulements zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorsieht. Auch die Empfehlung des Bundesrates, die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des SMV abzulehnen, wird vom Verband grundsätzlich mitgetragen. WOHNEN SCHWEIZ bevorzugt in diesem Zusammenhang die konkrete Stärkung des Fonds de Roulements als bewährtes und effizientes Förderungsinstrument. Weiter fordert WOHNEN SCHWEIZ, dass den Kantonen und Gemeinden beim Verkauf von für den preisgünstigen Wohnungsbau geeigneten Grundstücken im Besitz von bundesnahen Betrieben ein Vorkaufsrecht einzuräumen ist.

Nachstehend nimmt WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften zu den folgenden Themen im Detail Stellung:

1. Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds des Roulements zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Art. 1 Entwurf Bundesbeschluss)
2. Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des SMV (Art. 2 Entwurf Bundesbeschluss)
3. Ergänzende Forderung

1. Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds des Roulements zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Art. 1 Entwurf Bundesbeschluss)

Der vorliegende Bundesbeschluss sieht in Art. 1 einen neuen Rahmenkredit in der Höhe von CHF 250 Mio. zugunsten des Fonds de Roulement für die Gewährung verzinslicher und rückzahlbarer Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger vor. Damit wird sichergestellt, dass dieser anerkannte und bewährte Fonds weitergeführt und zusätzlich alimentiert werden kann. Ende 2017 wird der aktuell mit CHF 510 Mio. dotierte Fonds de Roulement ausgeschöpft sein und seine Aufgabe als zentrales Förderinstrument des Bundes zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus nicht mehr wahrnehmen können.

Hauptinstrument zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus

Die Bundesverfassung verpflichtet den Bund, den preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Mit dem Fonds de Roulement können gemäss Wohnraumförderungsgesetz WFG preisgünstige Miet- und Eigentumswohnungen gefördert werden. Diese Mittel stellen neben Bürgschaften das einzige Finanzierungsinstrument des Bundes zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus dar. Seit Inkrafttreten des WFG 2003 konnten damit pro Jahr durchschnittlich rund 1500 Wohnungssanierungen und -Neubauten mitfinanziert werden. Nach Auszahlung der letzten Kredittranche Ende 2017 wird der aktuell mit CHF 510 Mio. dotierte Fonds ausgeschöpft sein.

Neuer Rahmenkredit als logische Konsequenz

Mit dem Kapital, welches im Rahmen der jährlichen Kreditamortisationen zurückfliesst, könnten ab dem Jahr 2018 jährlich nur noch ca. 800 Wohnungen, also rund die Hälfte des Bedarfs, unterstützt werden. Würde auf eine weitere Dotierung des Rahmenkredits zugunsten des bewährten Fonds de Roulement verzichtet, müssten zukünftig viele förderungswürdige Gesuche abgelehnt werden. In diesem Fall wäre die Rolle des Bundes bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus grundsätzlich infrage zu stellen. Denn ohne einen neuen Rahmenkredit käme der Bund seinem Auftrag gemäss Bundesverfassung und Wohnraumförderungsgesetzgebung nicht mehr ausreichend nach und es müssten neue Lösungen gefunden werden.

Keine Alimentierung à Fonds perdu

Aus dem Fonds de Roulement werden grundpfandgesicherte und rückzahlbare Darlehen gewährt. Die eingesetzten Mittel, welche vielfach ermöglichen, dass gemeinnützige Wohnbauprojekte überhaupt umgesetzt werden können, gehören weiterhin dem Bund. Die gewährten Darlehen dienen der Rest- oder Überbrückungsfinanzierung für den Neubau, den Erwerb oder die Erneuerung von preisgünstigen Wohnungen. Maximal können dabei Kredite in der Höhe von CHF 50'000.00 pro Wohnung vergeben werden, welche zu einem Zinssatz von zwei Prozentpunkten unter dem Referenzzinssatz, jedoch mindestens zu einem Prozent zu verzinsen sind.

Fonds de Roulement als Marktergänzung

Als Mittel zur Eigenkapitalüberbrückung stellt der Fonds de Roulement für die Banken eine Ergänzung und keine Konkurrenz dar: Gemessen an den gesamten Hypothekarschulden in der Schweiz von rund CHF 950 Mia. entspricht der Fonds de Roulement mit dem aktuellen Bestand von CHF 510 Mio. einem Anteil von gerade einmal 0.5 Promille. Nichtsdestotrotz konnte zwischen 2004 und 2016 ein Bauvolumen von über CHF 5 Mia. mitfinanziert werden – im Durchschnitt rund CHF 385 Mio. pro Jahr. Davon profitieren insbesondere das lokale Baugewerbe und die Handwerksbetriebe, speziell auch in den ländlichen Regionen der Schweiz. Hier wurden in den vergangenen Jahren viele neue Genossenschaften gegründet. Für diese jungen Baugenossenschaften, welche sich beispielsweise im Bereich des Alterswohnens engagieren, sind die Darlehen aus dem Fonds de Roulement als ergänzendes Finanzierungsinstrument besonders wichtig.

Fondsverwaltung durch die Verbände

Der Fonds de Roulement wird von den beiden Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger, WOHNEN SCHWEIZ und Wohnbaugenossenschaften Schweiz, verwaltet. Eingehende Darlehensgesuche werden nach definierten Kriterien, welche durch das BWO festgelegt werden, eingehen geprüft und die entsprechenden Projekte kompetent begleitet: Die geförderten Bauprojekte müssen preisgünstig sein und ihre Anlagekosten dürfen eine gewisse Obergrenze, welche der Bund für jede Gemeinde bestimmt, nicht überschreiten. Damit wird sichergestellt, dass nur preisgünstige Wohnungen mit Fonds-Darlehen unterstützt werden.

Gesellschaftlich wie ökologisch nachhaltig

Das WFG beschränkt den potenziellen Nutzerkreis des Fonds de Roulement explizit auf gemeinnützige Wohnbauträger. Die Kriterien der Gemeinnützigkeit sind in Art. 37 WFG festgehalten und werden in der Charta für gemeinnützige Wohnbauträger weiter ausgeführt: Die Baugenossenschaften dürfen keinen Gewinn abschöpfen und im Falle einer Liquidation muss der Liquidationserlös einer anderen gemeinnützigen Institution zufließen. Diese Kriterien garantieren in Verbindung mit dem Modell der Kostenmiete, nach welchem die Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger zu den Selbstkosten vermietet werden, dass die zinsgünstigen Darlehen zu dauerhaft tiefen Mietzinsen führen. Weiter müssen die finanzierten Wohnungen hohe Ansprüche an das ökologische und energieeffiziente sowie hindernisfreie Bauen erfüllen: Je höher der geplante Energiestandard, desto höher sind die Darlehensbeträge pro Wohnung.

Aus raumplanerischer Sicht sinnvoll

Ein starker gemeinnütziger Sektor ist auch aus raumplanerischer Sicht wünschenswert. Durch Belegungsvorschriften wird auf eine optimale Auslastung der Wohnungen geachtet, infolgedessen verbrauchen Bewohner von gemeinnützigen Wohnungen deutlich weniger Wohnfläche als der Schweizer Durchschnitt (35 statt 45 m²). Damit leistet der gemeinnützige Wohnungsbau einen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden. Weiter setzt das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) stark auf eine Verdichtung nach innen und Wohnbaugenossenschaften gelten schweizweit als Vorreiter in diesem Bereich.

In der Bevölkerung breit abgestützt

Die Baugenossenschaften spielen bei der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit adäquatem Wohnraum eine wichtige Rolle. Insbesondere junge Genossenschaften, welche vielfach in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden bedarfsgerecht Wohnraum erstellen, sind auf die Fonds de Roulement-Darlehen als wichtiges Förderinstrument im Sinne einer eigenverantwortlichen Hilfe zur Selbsthilfe angewiesen. Die jüngsten Abstimmungsergebnisse haben sowohl in den Städten wie auch in ländlichen Gebieten gezeigt, dass sich breite Bevölkerungskreise eine Erhöhung des Anteils der Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Bauträger wünschen. Dieses Anliegen entspricht somit einem wichtigen politischen Auftrag.

Ein sinnvoller Gegenvorschlag zur Volksinitiative

Durch den Einsatz des Fonds de Roulements als marktnahes Instrument kann der preisgünstige Wohnungsbau als wichtige Ergänzung des Wohnungsmarktes effizient und wirkungsvoll gefördert werden. So wird Forderungen, welche wie in der vorliegenden Volksinitiative des SMV „Mehr bezahlbare Wohnungen“ teilweise mit starren Quoten operieren, eine sinnvolle und zielführende Alternative gegenübergestellt. Sollte weder die vorliegende Volksinitiative noch der eng mit der Volksinitiative zusammenhängende Erlassentwurf zur weiteren Dotierung des Rahmenkredits zugunsten des Fonds de Roulement angenommen werden, so müsste konsequenterweise die Rolle des Bundes bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbau grundsätzlich infrage gestellt werden.

2. Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des SMV (Art. 2 Entwurf Bundesbeschluss)

Grundsätzliches

Die Bestrebungen von WOHNEN SCHWEIZ zielen stets darauf ab, den Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger am Gesamtwohnungsmarkt nachhaltig zu erhöhen oder zumindest zu halten. So unterstützt WOHNEN SCHWEIZ grundsätzlich Initiativen, welche auf eine Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zielen. Dabei setzt der Verband auf gute Rahmenbedingungen und Anreize. Absoluten Vorschriften, Einschränkungen und Verbote, insbesondere wenn es sich dabei um konkrete Eingriffe in die Eigentumsfreiheit Privater handelt, steht der Verband skeptisch gegenüber.

Ambitionierte Ziele

Einige der in der vorliegenden Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des Mieterverbandes aufgeführten Instrumente sind deshalb nach Ansicht des Verbandes nicht unproblematisch und die praktische Umsetzung der in der Initiative festgelegten Zielgrößen beurteilt WOHNEN SCHWEIZ als ambitioniert. Dies betrifft insbesondere die Forderung, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger sein sollen. Auch beantworten die Initianten die zentralen Fragen, welche sich in diesem Zusammenhang stellen, unseres Erachtens ungenügend: Wie bzw. aufgrund welcher Faktoren und Sachverhalte soll eine entsprechende Quote gesamtschweizerisch definiert, zugeordnet und umgesetzt werden und was soll geschehen, wenn dieses visionäre Ziel national, kantonal oder regional nicht umgesetzt werden kann?

Ordnungspolitische Bedenken

Weiter ist es nach Einschätzung von WOHNEN SCHWEIZ ordnungspolitisch fragwürdig, die geforderte Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus über eine Änderung der Bundesverfassung anzustreben. Wenn ein Bedarf nach Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen besteht, könnte dieser ebenfalls über eine Anpassung der Wohnraumförderungsgesetzgebung oder im Rahmen der aktuell anstehenden zweiten RPG-Revision umgesetzt werden. Grundsätzlich haben sich die bestehenden Förderinstrumente zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus gemäss geltendem Art. 108 der Bundesverfassung (BV) bewährt und sollen fortgeführt werden. Dies betrifft, wie bereits erörtert, insbesondere den Fonds de Roulement als zentrales Element dieser Bundesförderung, welcher mit dem vorliegenden Bundesbeschluss gestärkt würde.

Zusammenarbeit zwischen Bund und Kantonen

Dass der Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen sowie den Erwerb von Wohneigentum für den Eigenbedarf von Privaten und insbesondere die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördert, ist im Sinne von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften. Diese grundsätzliche Forderung wird uneingeschränkt unterstützt, wobei sie nach Einschätzung des Verbandes bereits über den bestehenden Artikel 108 Abs. 1 BV abgedeckt wird und sich infolgedessen diesbezüglich keine Verfassungsänderung zwingend aufdrängt. Die neu explizit erwähnte Zusammenarbeit zwischen dem Bund und den Kantonen im Bereich der Wohnraumförderung ergibt sich unseres Erachtens auch als logische Konsequenz der allgemeinen Aufgaben- und Kompetenzzuteilung zwischen den Gemeinwesen und ist Ausfluss des föderalistischen Staatsaufbaus der Schweiz.

Vorkaufsrecht der Kantone und Gemeinden

Dass der Bund bzw. die bundesnahen Betriebe ihre Grundstücke den Kantonen und Gemeinden zum Kauf anbieten sollen, damit diese für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen genutzt werden können, ist zu begrüßen. So haben beispielsweise die SBB ihre Grundstücke in der Vergangenheit im öffentlichen Interesse, zweckgebunden und teilweise mittels Enteignungen erworben. Die Standortgemeinde soll die Möglichkeit haben, diese Grundstücke zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus erwerben zu können und damit vor Ort unter Berücksichtigung der regionalen wohnpolitischen Bedürfnisse zu entscheiden, welche Entwicklung auf diesen Arealen erstrebenswert sind. Dies ist eine explizite Forderung von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften (vgl. Ziff. 3.).

Jedoch ist die Einräumung eines generellen Vorkaufsrechts an geeigneten Grundstücken zugunsten der Gemeinden und Kantone, auch wenn sich diese im Eigentum Privater befinden, unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsfreiheit kritisch zu würdigen.

3. Ergänzende Forderung

Beim Verkauf von für den preisgünstigen Wohnungsbau geeigneten Grundstücken im Besitz von bundesnahen Betrieben hat der Bund seine Verantwortung als Eigner dieser Betriebe vermehrt wahrzunehmen und den Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Für die Grundstücke im direkten Bundesbesitz ist die beim Verkauf zu berücksichtigende Interessenskaskade zwischen Bund, Kantonen, Gemeinden und Privaten in Art. 13 Abs. 2 der Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB) bereits statuiert.

Die Forderung der Volksinitiative des SMV, dass der Bund als Eigner von bundesnahen Betrieben wie der SBB oder der Schweizerischen Post seine Verantwortung vermehrt wahrnimmt und den Gemeinden auch beim Grundstückverkauf durch diese Betriebe an für den preisgünstigen Wohnungsbau geeigneten Grundstücken einräumt, wird von WOHNEN SCHWEIZ unterstützt. Es ist jedoch ordnungspolitisch fragwürdig, ob diese Forderung über eine Verfassungsänderung umgesetzt werden sollte. Vielmehr sollte in Anlehnung der bestehenden Regelung der VILB eine zielführende Lösung angestrebt werden. Entsprechende Rechtsgrundlagen sind zu erstellen und dem Parlament gleichzeitig mit dem vorliegenden, mit der Initiative zusammenhängenden Erlassentwurf vorzulegen.

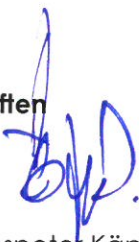
Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

WOHNEN SCHWEIZ-
Verband der Baugenossenschaften



Daniel Burri
Präsident



Hanspeter Käppeli
Geschäftsführer

Bundesamt für Wohnungswesen

recht@bwo.admin.ch

Bern, 30. Mai 2017

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband dankt für die Möglichkeit, sich zur obgenannten Vernehmlassung äussern zu können.

1. Problem erkannt – keine Lösung in Sicht

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband ist enttäuscht, dass der Bundesrat am 25. Januar 2017 die Wohninitiative abgelehnt hat und dem Parlament auch keinen Gegenvorschlag unterbreiten will. Er anerkennt zwar – letztmals in der Medienmitteilung vom selben Datum – dass es für verschiedene Bevölkerungsgruppen schwierig ist, eine zahlbare Wohnung zu finden. Die Lösung der Probleme will er aber dem sogenannten Markt überlassen. Der Bundesrat ignoriert dabei die Tatsache, dass den Schweizer Miethaushalten wegen den zu hohen Mieten Milliardenbeträge vorenthalten werden. Wären die Referenzzinssatzsenkungen seit 2009 konsequent weitergegeben worden, so würden die Mieterinnen und Mieter heute 7 Milliarden Franken weniger Miete bezahlen. Eine kürzlich publizierte Studie der Raiffeisenbank zeigte, dass die Mieten gegenüber den gesetzlichen Vorgaben gar um 40 Prozent zu hoch sind, was 15 Milliarden Franken entspricht. Dies kommt einem volkswirtschaftlichen Supergau gleich. Gleichzeitig ist die Anzahl Haushalte, die sich potentiell Wohneigentum leisten können, auf ein historisches Tief von 10 Prozent gesunken. Die Ignoranz gegenüber diesen unerwünschten Entwicklungen ist inakzeptabel und führt dazu, dass Städte und Kantone bei ihren Massnahmen gegen diesen volkswirtschaftlichen Missstand alleine gelassen werden.

2. Förderung des gemeinnützigen Wohnraums

Der Bund ist in der Pflicht, seinen Teil für **mehr zahlbare Wohnungen** beizutragen. Dies verlangt allein der bisherige Art. 108 unserer Bundesverfassung. Die Instrumente dazu liegen auf dem Tisch und wurden in den letzten Jahren diskutiert: Mit einem Vorkaufsrecht

für Gemeinden und Kantone, mit entsprechenden Zonenvorschriften und Vorgaben im Raumplanungsgesetz und für Richtpläne erhalten gemeinnützige Wohnbauträger mehr Möglichkeiten, Wohnungen zu erstellen. Eine weitere Massnahme sind geänderte Profitvorgaben für die bundesnahen Betriebe, damit mehr Spielraum zu Gunsten des **gemeinnützigen Wohnungsbaus** entsteht. Es braucht in diesem Bereich Umsetzungsvorschläge, damit die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Rolle auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt wahrnehmen können. Als Alternative und als «Dritter Weg» zum renditeorientierten Wohnungsmarkt und dem Wohneigentum sind sie ein wichtiger Pfeiler für eine angemessene Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten.

3. Förderung des preisgünstigen Wohnraums

Der Bundesrat ist ebenfalls in der Pflicht, sich verstärkt für **preisgünstige Wohnungen** einzusetzen. Das Wohnraumförderungsgesetz kennt das Instrument der Direktdarlehen, mit denen Wohnungen vergünstigt werden können. Seit der Totalrevision des Gesetzes im Jahr 2003 wurden diese Darlehen nie eingesetzt, obwohl sie ein probates Mittel zur Förderung preisgünstiger Wohnungen sind.

4. Finanzierung der Wohnraumförderung auf sichere Beine stellen

Die heutige Finanzierung der Wohnraumförderung gemäss bestehendem Gesetz hängt von jährlichen Entscheiden ab. Direktdarlehen gibt es keine und die Gelder aus dem Rahmenkredit flossen nur mit Unterbrüchen in den Fonds de Roulement, in mehreren Budgetjahren wurden keine Gelder dafür bewilligt. Mit einem **Fonds** – zum Beispiel gespeisen aus den Gewinnen der Nationalbank – soll die **Finanzierung der Wohnraumförderung verstetigt werden**.

5. Energetische Förderprogramme für statt zum Schaden der Mietenden

Ebenfalls wartet der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband auf klarere Vorgaben bei den **Energieförderprogrammen**. Heute werden auch Luxusumbauten subventioniert und Sanierungen mit Leerkündigungen. Auch hier wurden die Probleme anerkannt, die Mieterinnen und Mieter aber schon mehrmals getröstet.

6. Dringend notwendige Aufstockung des Fonds de roulement

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband unterstützt einen neuen **Rahmenkredit für den Fonds de Roulement**. Aus den bestehenden Mittel können pro Jahr lediglich 800 Wohnungen gefördert werden, doch die Nachfrage ist um ein Mehrfaches höher. Der Fonds der Roulement ist das einzige Instrument, das der Bund zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus kennt und muss deshalb unbedingt mit genügend Mittel ausgestattet werden. Immerhin hat er damit einen Verfassungsauftrag zu erfüllen.

7. Erhöhung des Rahmenkredits

Ein Rahmenkredit von 250 Millionen Franken, wie ihn der Bundesrat vorschlägt, ist ungenügend, soll er doch gemäss Vernehmlassungsbericht für zehn Jahre ausreichen. Da eine Lücke zwischen dem bisherigen und bereits ausgeschöpften Rahmenkredit und einem neuen Rahmenkredit entsteht, muss dieser faktisch für eine längere Zeitdauer genügen. Verschiedene Städte haben sich Ziele für eine Steigerung des Anteils der Wohnungen nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit gesetzt, es genügt also nicht, die bisherigen Fördermittel weiterzuführen, sondern sie müssen erhöht werden. Der Mieterinnen- und Mieterverband weist eindringlich darauf hin, dass der Fonds de roulement seit Bestehen nie Ausfälle hatte, die eingesetzten Mittel weiterhin dem Bund gehören, er sogar Zinserträge daraus generiert und die Wirkung trotzdem erheblich ist. **Der Schweizerische Mieterinnen und Mieterverband schlägt deshalb einen Rahmenkredit von 375 Millionen Franken vor.**

8. Keine erpresserische Verknüpfung zwischen Fonds de Roulement und Wohninitiative

Gemäss Bundesbeschluss soll die Aufstockung des Rahmenkredites erst in Kraft treten, wenn die Wohninitiative zurückgezogen ist oder abgelehnt wurde. Der Fonds de Roulement ist ein altbewährtes Instrument. Dessen Fortführung ist in keiner Art und Weise ein indirekter Gegenvorschlag zur Initiative und die Verknüpfung des Rahmenkredits mit der Ablehnung oder dem Rückzug der Wohninitiative ist unsinnig, ja erpresserisch gegenüber den Initianten, dem Parlament und der Stimmbevölkerung. **Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband fordert eine Streichung des Art. 2 Abs. 2 des Bundesbeschlusses.**

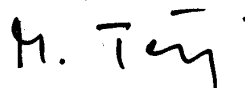
Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Argumente.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband



Carlo Sommaruga
Präsident



Michael Töngi
Generalsekretär



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung

Per E-Mail

24. April 2017 lg

Telefon direkt: 044 360 26 61

lea.gerber@wbg-schweiz.ch

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Sehr geehrte Damen und Herren

Wohnbaugenossenschaften Schweiz wurde mit Schreiben vom 5. April 2017 vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF eingeladen, eine Stellungnahme zum oben genannten Bundesbeschluss einzureichen. Wir bedanken uns für diese Gelegenheit.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation von über 1'100 Wohnbaugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern mit mehr als 150'000 Wohnungen. Gemeinsam mit Wohnen Schweiz verwalten wir den Fonds de Roulement treuhänderisch.

Zum Fonds de Roulement:

Der Fonds de Roulement wird Ende Jahr mit 510 Millionen Franken dotiert sein. Diese Mittel reichen bei weitem nicht aus, um die Nachfrage nach Fonds-Darlehen zu decken. Aus den Amortisationen allein können jährlich durchschnittlich 25 Millionen Franken vergeben werden. Damit könnten ab 2018 nur rund 800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden. Zum Vergleich: Über die letzten drei Jahre wurden Darlehen in der Höhe von durchschnittlich 67 Mio. gewährt. Damit wurde der Bau oder die Erneuerung von knapp 2000 Wohnungen pro Jahr ermöglicht.

Ausgehend von der hohen Nachfrage der letzten Jahre müsste der Fonds in den nächsten 10 bis 15 Jahren um mindestens **375 Millionen Franken** aufgestockt werden. Unter diesen Voraussetzungen könnten jährlich Darlehen in der Höhe von 55 Millionen Franken (25 Millionen aus den Amortisationen plus 30 Millionen aus dem neuen Rahmenkredit) vergeben werden, womit rund 1800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden könnten.

Die Bautätigkeit der Gemeinnützigen wird künftig steigen müssen. In den letzten Jahren fielen in fast allen grösseren Städten sowie in mehreren Kantonen und Gemeinden Entscheide für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau. Mehrere Städte und Kantone wollen den Anteil der Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Bauträger generell erhöhen. Andere fordern etwa, dass in neuen Überbauungen mindestens ein Drittel aller Wohnungen nach gemeinnützigen Kriterien vermietet werden soll. Mit der wachsenden Dynamik der Branche wird auch die Nachfrage nach Fonds-Darlehen zunehmen. Auch wird der Fonds bei steigenden Geldmarktzinsen weiter an Bedeutung gewinnen.



Die Alimentierung des Fonds erfolgt nicht à fonds perdu. Die eingesetzten Mittel gehören weiterhin dem Bund. Der Darlehenszins beträgt aktuell 1,0 Prozent. Damit erzielt der Bund im gegenwärtigen Zinsumfeld sogar einen Gewinn (1,7 Millionen Nettoertrag im 2015).

Der Fonds de Roulement ist – neben den Garantieleistungen – das einzige verbleibende Förderinstrument des Bundes. Bei ungenügender Dotierung bleibt seine Wirkung jedoch beschränkt. Ohne zusätzliche Mittel können ab 2018 wie erwähnt nur noch rund 800 Wohnungen gefördert werden. Bei rund 45'000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr machen diese zwischen einem und zwei Prozent an der Wohnungsproduktion aus. Mit einem solch geringen Fördervolumen kommt der Bund seinem Auftrag gemäss Bundesverfassung und Wohnraumförderungsgesetz (WFG) nicht mehr nach.

Zur Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“:

Der Bundesrat entschied am 25. Januar 2017, die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ abzulehnen, die Ablehnung jedoch mit einer Aufstockung des Fonds de Roulement zu verbinden. In der am 5. April eröffneten Vernehmlassung spricht der Bundesrat nun von einem eng mit der Volksinitiative zusammenhängenden Erlassentwurf. Nach Meinung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz steht eine Aufstockung des Fonds de Roulement nicht in einem engen Zusammenhang mit der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“. Die Volksinitiative beinhaltet eine ganze Palette von Fördermassnahmen, die in erster Linie darauf abzielen, gemeinnützigen Bauträgern den Zugang zu Bauland zu vereinfachen.

Zum Bundesbeschluss:

Artikel 1 Absatz 3

In Art. 1 Abs. 3 steht, dass die Dachorganisationen die Bundesmittel verwenden, um *zinslose* oder zinsgünstige Darlehen auszurichten. Diese in Anlehnung an Artikel 43 Buchstabe a des Wohnraumförderungsgesetzes von 21. März 2003 verfasste Formulierung ist verwirrend. Denn bei den Fonds-de-Roulement-Darlehen stehen zinslose Darlehen nicht zur Diskussion.

Artikel 2 Absatz 2

In Art. 2 Abs. 2 steht, dass der Beschluss in Kraft tritt, sobald die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ zurückgezogen oder abgelehnt worden ist. Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist der Meinung, dass die Aufstockung des Fonds de Roulement unabhängig von der Volksinitiative erfolgen sollte und der Bundesbeschluss in Kraft treten sollte, sobald ihm das Parlament zugestimmt hat.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme dieses Schreibens und bitten Sie, im Sinne unserer Stellungnahme zu entscheiden.

Freundliche Grüsse

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Louis Schelbert
Präsident

Urs Hauser
Direktor

Par courriel et courrier A
Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche
Palais fédéral ouest

3003 **BERNE**

Paudex, le 3 juillet 2017
FD

Arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique - procédure de consultation

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions vivement de nous avoir consultés dans le cadre du projet mentionné sous rubrique et nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

1. Contexte général et remarques générales

L'article 108 alinéa 1 de la Constitution fédérale (Cst. féd.) prévoit que la Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

Le Conseil fédéral se base sur cette disposition pour augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Il estime qu'il y a lieu de favoriser la construction de logements d'utilité publique en augmentant les possibilités de financement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En outre, le Conseil fédéral justifie cette augmentation de la dotation du fonds de roulement par le rejet de l'initiative populaire de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables ».

L'USPI Suisse est favorable à la construction de logements d'utilité publique dès lors que toutes les catégories de la population doivent pouvoir se loger, mais les mesures choisies par le Conseil fédéral pour y parvenir ne sont pas opportunes. En effet, en prévoyant une augmentation de ce fonds, le Conseil fédéral entend favoriser uniquement les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, sans tenir compte des acteurs immobiliers privés qui peuvent également réaliser des logements d'utilité publique. D'ailleurs, l'article 108 Cst. féd. exige

que la Confédération encourage les activités des maîtres d'ouvrages et pas uniquement ceux d'utilité publique. Une telle mesure est donc discriminatoire.

En outre, la capacité financière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique n'est pas toujours très solide, ce qui conduit des établissements bancaires à refuser de les financer. D'ailleurs, il est fait état, dans le rapport explicatif, à la page 16, que « selon l'évolution du marché du logement, un tel risque [réf. : un risque de défaut de paiement] n'est pas exclu ». Aussi, octroyer des prêts à des débiteurs présentant un certain risque ne permettra pas d'atteindre l'objectif constitutionnel.

Enfin, le marché du logement se détend en Suisse. En effet, 56'518 logements étaient vacants au 1^{er} juin 2016, soit 1.3 % du parc de logements. Par rapport à 2015, ce nombre représente 5'436 logements vacants de plus, soit une hausse de 11 %. Aussi, l'offre de logements augmente et les prix, tant à la vente qu'à la location, sont en tendance baissière, de sorte que le marché s'autorégule sans nécessiter des interventions étatiques.

2. Remarques particulières s'agissant de l'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

2.1. Article 1 de l'arrêté

Le crédit-cadre prévu de 250 millions ne serait octroyé qu'à des membres des organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique. Les nouvelles constructions dans les communes présentant un taux de logements vacants de plus de 1.5 % ne peuvent bénéficier d'une aide que si la commune participe de manière substantielle au projet (p. 15 du rapport explicatif).

Ce crédit-cadre tend à transformer les communes en promoteurs immobiliers si le taux de logement vacants dépasse 1.5 %, alors que ce n'est pas leur rôle. Comme relevé sous chiffre 1 ci-dessus, ce projet, sous le couvert d'inciter la construction de logements d'utilité publique, tend à favoriser uniquement les acteurs immobiliers publics et à une étatisation du sol, ce qui n'est pas acceptable. La collectivité publique ne doit pas transformer les acteurs immobiliers publics en promoteurs immobiliers. Elle doit se contenter d'édicter des conditions-cadres permettant à tous les acteurs publics et privés de construire tout type de logements. En outre, d'autres moyens existent pour favoriser la construction de logements d'utilité publique tels que l'octroi de bonus de construction en faveur de propriétaires qui en construiraient, des incitatifs fiscaux pourraient également être prévus.

C'est le lieu de rappeler que l'économie immobilière représente plus de 15 % du PIB Suisse et plusieurs centaines de milliers d'emplois. Ce pan de l'économie est déjà passablement mis sous pression avec notamment les restrictions à l'octroi de crédit hypothécaire, et les contraintes découlant de la première révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. De telles mesures prévues menacent son développement et ses emplois.

Partant, nous nous opposons à cette disposition et à l'arrêté.

2.2. Article 2 de l'arrêté

Il est prévu à cet article que l'arrêté n'entre en vigueur que si l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » est retirée ou rejetée.

Dans la mesure où nous sommes opposés à l'augmentation du fonds de roulement, nous rejetons toutes les dispositions de l'arrêté.

Par ailleurs, l'USPI Suisse rejette l'initiative populaire de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables » qui rate sa cible. Les mesures proposées par cette initiative portent atteinte à la garantie de la propriété privée, alourdiront les procédures et ne lutteront pas contre la pénurie de logements. Aussi, elle ne peut que saluer la décision du Conseil fédéral rejetant cette initiative. En revanche, contrairement au Conseil fédéral, nous estimons qu'il n'y a pas lieu de proposer d'autres mesures au rejet pur et simple de cette initiative.

3. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous ne pouvons que rejeter intégralement ce projet d'arrêté coûteux qui contribue à favoriser les maîtres d'ouvrage d'utilité publique au détriment des acteurs immobiliers privés, et qui ne tient pas compte d'autres mesures plus opportunes et non discriminatoires. En outre, l'initiative populaire de l'ASLOCA « Davantage de logements abordables » doit être soumise au verdict populaire, sans contre-projet et/ou sans propositions d'autres mesures.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche
(DEFR)
Palais fédéral Ouest
3003 Berne

Genève, le 28 juin 2017
P/1.1/VO111-17

Procédure de consultation : Arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique

Monsieur le Conseiller fédéral,
Mesdames, Messieurs,

Nous faisons suite à la mise en consultation du projet d'Arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Nous nous permettons, dans le délai imparti, de vous faire part de notre prise de position.

Notre Association, reconnue d'importance cantonale, est l'association qui défend les propriétaires immobiliers du canton de Genève. Elle est active depuis 97 ans et regroupe aujourd'hui, plus de 6'600 membres. Ceux-ci sont répartis en sections de propriétaires d'appartements, de villas, d'immeubles de rendement, d'immeubles commerciaux et de domaines ruraux.

Notre Association ne peut pas se déterminer quant à l'octroi d'un crédit-cadre de CHF 250 millions et ce, pour les raisons suivantes :

1) Appréciation de l'initiative

Nous partageons l'appréciation du Conseil fédéral selon laquelle la population dispose de suffisamment de logements de qualité et à des conditions supportables, tout du moins pour sa majeure partie. Nous partageons les constats selon lesquels ensuite de ses souhaits, une partie de la population est devenue propriétaire en raison des taux hypothécaires extraordinairement bas. Par contre, nous critiquons les mesures soutenues par le Conseil fédéral, la Banque nationale ainsi que l'ASB relatives aux restrictions apportées aux crédits hypothécaires.

Cela étant, nous partageons la satisfaction de voir le nombre de propriétaires augmenter.

S'agissant des considérations selon lesquelles il serait difficile, voire même impossible, pour des personnes à la recherche d'un logement qui disposent d'un faible pouvoir d'achat, de trouver un logement correspondant à leurs besoins, nous ne pouvons évoquer que le cas genevois. Dans notre canton, et fort heureusement, les prescriptions constitutionnelles, tant fédérales que cantonales, sont respectées et chacun dispose d'un logement.

Le canton de Genève a développé historiquement une politique sociale du logement extrêmement fournie et couteuse. Ainsi, le canton investit globalement environ CHF 100 millions par année dans la politique du logement, ce qui correspond à un effort considérable.

Ce nonobstant, nous considérons que des études fiables sur la qualification de la demande de logements font toujours défaut. Il est donc particulièrement difficile d'apprécier la nécessité et l'ampleur de l'action étatique.

Finalement, nous partageons la position du Conseil fédéral qui considère que l'initiative serait trop couteuse pour la Confédération.

2) Nécessité de promouvoir l'accession à la propriété

Le rapport explicatif fait état de la nécessité de promouvoir l'encouragement à la propriété de son logement. Nous ne partageons toutefois pas les considérations émises tendant à indiquer que cette promotion se ferait par une imposition avantageuse de la valeur locative.

Nous considérons en effet que le système même de la valeur locative est inique puisqu'il s'agit d'un impôt fondé sur un revenu fictif. Cette charge devrait être supprimée pour les propriétaires. La mention des déductions fiscales d'investissements réalisés à des fins d'économies d'énergie est assez éloignée de la promotion de l'accession à la propriété puisqu'il s'agit, en réalité, d'une politique publique qui vise non pas l'accession à la propriété mais bien les économies d'énergie. Le plus souvent ce sont d'ailleurs les propriétaires en place qui sont visés par cette mesure.

Il est enfin exact que la possibilité de bénéficier d'un barème privilégié lors du retrait de fonds de 3^e pilier, respectivement de 2^e pilier, constitue une aide à l'accession à la propriété. Nous observons toutefois que cette aide se trouve sur un pied d'égalité avec tout autre retrait en capital. Nous ne pouvons passer sous silence les décisions prises selon lesquelles les fonds issus du 2^e pilier ne peuvent constituer plus de la moitié des fonds propres, ce qui a créé, un véritable frein à l'accession à la propriété.

Nous considérons que l'effort consenti pour l'accession à la propriété est largement insuffisant. Au contraire, nous avons déploré ces dernières années, les mesures particulières de restriction au crédit hypothécaire et à l'usage de fonds du 2^e pilier qui nous semblent inopportunes.

3) La demande de PPE est largement insatisfaite à Genève

Une grande partie de la population genevoise souhaite devenir propriétaire et dispose, pour ce faire, de moyens en suffisance. Malheureusement, le canton souffre d'une pénurie de PPE dont le nombre construit chaque année est insuffisant.

Il y a plusieurs années, une étude de la Banque cantonale de Genève a démontré que plus de 10'000 foyers genevois étaient frustrés de l'accession à la propriété. Très récemment, une étude de MoneyPark démontre une tendance similaire en Suisse avec une volonté exprimée de devenir propriétaire et ce, dans des proportions considérables.

Plus pertinente encore, la demande qui s'exprime lors de la mise en vente de lots PPE a récemment démontré, par exemple, que plus de 1'200 demandes ont été enregistrées pour la mise en vente de 47 lots PPE.

Un effort particulier doit être fait pour mettre à disposition de la population qui ne demande qu'à investir et à devenir plus largement contribuable, un nombre plus significatif de logements destinés à la vente.

4) Importance du parc de logements à coût très raisonnable

En 2016, une loi a créé dans le canton de Genève la notion de logement d'utilité publique (LUP) qui présuppose le respect d'un taux d'effort, d'un taux d'occupation et une propriété en main publique où un contrat de 50 ans entre l'Etat et le privé. Ce parc comprend aujourd'hui 10% de l'ensemble des logements locatifs du canton. Il ne faut pas s'y arrêter, les coopératives sont également actives (maître d'ouvrage d'utilité publique), tandis que les Communes disposent très largement de fondations communales dont les loyers sont volontairement maintenus bas.

Ainsi et en l'état, nous ne connaissons malheureusement pas d'inventaire complet du parc de logements en main publique, parapublique ou d'entités qui pratiquent des loyers bas. Il est toutefois absolument certain que l'addition de ces logements constitue une part très importante du parc immobilier genevois. Le corollaire de cette détention est également visible dans le développement de ce parc qui se fait de manière très extensive et avec une politique foncière active de l'Etat.

Le rapport explicatif indique qu'avec 2% ou 3% de nouveaux logements construits chaque année, la part du secteur bénéficiant d'aide publique serait bien trop petite pour, au fond, dépasser le résultat attendu, à savoir que l'Etat mette tout en œuvre pour mettre à disposition des conditions cadre utiles à la réalisation de logements. L'ensemble des catégories de la population devrait être concernée, sans que l'Etat ne s'implique directement dans la réalisation de logements, puisque ce n'est pas son rôle.

Il ressort des statistiques genevoises (moyenne 2010 à 2015) que 65% environ de la réalisation de logements se fait avec un contrôle de l'Etat, et singulièrement un contrôle sur les loyers et les prix de vente.

S'il est exact que cette proportion résulte d'une législation cantonale particulière (zone de développement), et de durées de contrôle variables (10 à 50 ans), l'on peut tout de même admettre qu'il serait parfaitement inopportun que cette proportion augmente encore.

5) Disposer d'une méthodologie fiable pour appréhender la demande de logements

Nous sommes surpris que le rapport explicatif se contente de suggérer qu'une partie de la population ne trouverait pas à se loger sans qu'elle doive consentir des efforts financiers disproportionnés. Nous sommes évidemment extrêmement respectueux des situations difficiles que peuvent connaître certaines personnes. Nous affirmons avoir, tout au long de notre action politique, maintenu l'idée selon laquelle l'Etat doit s'efforcer de mettre en place des conditions cadre pour que des logements soient réalisés pour l'ensemble des catégories de la population, sans exception. A cette fin nous trouvons étonnant que le rapport explicatif ne se fonde pas sur quelques études ou faits à l'appui de ses propositions.

L'aide de l'Etat qui, nous l'avons dit à Genève, consacre près de CHF 100 millions par année à la politique du logement social doit s'adresser à ceux qui en ont le plus besoin. Dès lors, nous craignons des aides arrosoirs. Dans le même temps, nous déplorons que l'accession à la propriété qui, conjoncturellement, pourrait connaître un essor inespéré, connaisse des mesures de restriction.

Afin de mieux appréhender ces problématiques, nous formulons la proposition que le Conseil fédéral mandate les écoles polytechniques fédérales ou d'autres institutions reconnues afin de développer un modèle fiable permettant d'appréhender la demande de logements. Ce modèle devrait être mis à disposition des cantons.

A ce jour, un tel modèle fait particulièrement défaut.

Au regard de l'ensemble des considérations qui précèdent, **notre Association ne peut pas se déterminer quant à l'octroi d'un crédit-cadre de CHF 250 millions** en faveur des logements à loyer ou à prix modéré. Nous souhaiterions disposer d'éléments d'analyses qui démontrent cette nécessité.

En outre, nous formulons (sous le chiffre 5 *supra*) la **proposition que le Conseil fédéral puisse mandater les écoles polytechniques fédérales, respectivement des entités reconnues pour mettre à disposition des cantons une méthode fiable afin d'appréhender la demande de logements.**

Vous remerciant chaleureusement de nous avoir sollicité, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, Mesdames, Messieurs, l'expression de de nos sentiments respectueux.

Léonard Vernet

Président

Christophe Aumeunier

Secrétaire général

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

recht@bwo.admin.ch

Per Mail

Zürich, 29. Mai 2017 / mas / mr
dokument1

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) ist der grösste Teilverband der Schweizer Bauwirtschaft und vertritt 2700 Unternehmen des Bauhauptgewerbes, das jährlich mehr als 6 Mrd. Franken im Wohnungsbau umsetzt. Der SBV nimmt gerne Stellung zum Gegenvorschlag des Bundesrats zur Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“.

Der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) lehnt die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ ab und begrüsst den Gegenvorschlag des Bundesrats. Er erachtet die Aufstockung des Fonds de Roulement zur Unterstützung des Baus von rund 1500 gemeinnützigen Wohnungen jährlich als sinnvoll und finanzpolitisch vertretbar.

Für den SBV eignet sich der gemeinnützige Wohnungsbau, um die angespannte Situation bei den Mietwohnungen zu entschärfen. Das von der Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ avisierte Ziel von 10 Prozent neu erstellten Wohnungen durch gemeinnützige Bauträger beurteilt der SBV hingegen als unrealistisch und potenziell marktverzerrend. Mit dem Fonds de Roulement existiert ein Instrument, dass mit relativ geringen Kosten wichtiges Startkapital für gemeinnützige Wohnbauprojekte liefert. Der 2003 geschaffene Rahmenkredit erlaubte die jährliche Unterstützung von 1500 Wohnungen. Mit dem neuen Rahmenkredit von 250 Mio. Franken kann dieses Niveau für die nächsten 10 Jahre gehalten werden.

Vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme

Freundliche Grüsse
Schweizerischer Baumeisterverband

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Senn'.

Martin A. Senn
Stv. Direktor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rupp'.

Michael Rupp
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

WIR BAUEN FÜR SIE DIE SCHWEIZ.



Schweizerischer Werkbund
Werkbund Suisse
Limmatstrasse 118, 8031 Zürich
www.werkbund.ch, swb@werkbund.ch
Telefon +41 44 272 71 76

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung

Per E-Mail

Zürich, 7. Juli 2017

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Vorstand des Schweizerischen Werkbundes SWB, eine der traditionsreichsten Vereinigungen von Gestalterinnen und Gestaltern in der Schweiz, hat in seiner Sitzung vom 30. Juni 2017 beschlossen, die Vernehmlassung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz wbg vom 24. April 2017 vollumfänglich zu unterstützen und Ihnen vor Ablauf der Vernehmlassungsfrist vom 12. Juli 2017 eine entsprechende Stellungnahme zukommen zu lassen.

Der SWB schliesst sich dem Argumentarium von wbg an und fordert Sie auf, den Fonds de Roulement in den nächsten 10 bis 15 Jahren nicht nur um 250 Millionen Franken, sondern vielmehr um mindestens 375 Millionen Franken aufzustocken.

Würde der Kredit auf 375 Millionen Franken aufgestockt, könnten in den nächsten Jahren gemäss den Berechnungen von wbg im Durchschnitt 1'800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden. Der Kredit wäre damit näher beim ausgewiesenen Bedarf.

Wir danken Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und bitten Sie, im Sinne dieser Kreditaufstockung zu entscheiden.

Freundliche Grüsse

Iwan Raschle
Erster Vorsitzender

Monika Imboden
Geschäftsführerin



Hauseigentümerverband
Schweiz

Seefeldstrasse 60
Postfach 8032 Zürich

Tel. 044 254 90 20 info@hev-schweiz.ch
Fax. 044 254 90 21 www.hev-schweiz.ch

Auf elektronischem Weg an:

Eidg. Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung
Herrn Bundesrat J. Schneider-
Ammann
3000 Bern

unser Zeichen HE/Ks

Zürich, 7. Juli 2017

Vernehmlassung zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann, sehr geehrte Damen und Herren

Der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) ist mit seinen rund 330'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. In dieser Funktion beteiligt er sich regelmässig an Vernehmlassungsverfahren und Anhörungen. Der HEV Schweiz bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur geplanten Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Grundsätzliche Position zum Wohnungsmarkt

Der HEV Schweiz begrüsst ausdrücklich, dass der Bundesrat die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes ablehnt. Auch der HEV Schweiz hält die geforderten Ziele und Massnahmen der Initianten für unrealistisch und kontraproduktiv und lehnt die Initiative daher dezidiert ab.

Wie der Bundesrat im erläuternden Bericht feststellt, ist die Versorgung der Schweizer Bevölkerung mit Wohnraum gut. Es stehen genügend und qualitativ gute Wohnungen zu angemessenen Preisen zur Verfügung. Gemäss dem Bundesamt für Statistik betragen die Kosten für Wohnen und Energie 15 Prozent der Haushaltsausgaben (Haushaltsbudgeterhebung HABE 2014). Eine Wohnung kostet in der Schweiz durchschnittlich 1306 Franken.

Das Erstellen von Wohnraum ist nach Ansicht des HEV Schweiz Aufgabe der Privaten. Der HEV Schweiz lehnt staatliche Fördermittel hierzu namentlich auf Bundesebene ab. Es gehört nicht zu den Aufgaben des Bundes, Wohnraum zu verbilligen. Dies ist auch nicht stufengerecht. Der Schweizer Immobilienmarkt ist sehr heterogen und die örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen sehr unterschiedlich. Kantone sowie Gemeinden kennen die örtlichen Bedürfnisse viel besser als der Bund. Kantone und insbesondere Städte sind im Bereich der Wohnraumförderung, wo sie diese für sinnvoll erachten, denn auch sehr aktiv.

Subjekt- statt Objektförderung zielgerichteter und effizienter

Unbestritten gibt es eine gewisse Bevölkerungsschicht, welche Mühe hat, auf dem freien Wohnungsmarkt eine passende Wohnung zu finden. Diese Menschen benötigen Unterstützung. Der HEV Schweiz ist hierbei jedoch der Meinung, dass eine Subjektförderung zielführender und effizienter ist als eine Objektförderung. Bei einer Subjektfinanzierung werden bedürftige Haushalte gezielt unterstützt und es gibt keine Streuverluste. Es profitieren ausschliesslich jene Personen, welche dies tatsächlich nötig haben. Bei der staatlichen Förderung von Wohnobjekten entstehen dagegen schädliche Preisverzerrungen, welche einen kontraproduktiven Anreiz zum Überkonsum von Wohnfläche zur Folge haben.

Kritik am bestehenden System

Das bestehende System der Objektförderung wird damit gerechtfertigt, dass kostengünstiger Wohnraum für Geringverdienende geschaffen wird. Dies ist jedoch nicht konsequent sichergestellt. Eine Objektförderung, welche tatsächlich nur den Bedürftigen zugute kommt, erfordert einen rigiden Kontrollmechanismus. Es bedarf klarer gesetzlicher Vorgaben für Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie Belegungsvorschriften. Diese Vorgaben sind nicht nur zu Beginn eines Mietverhältnisses einzuhalten, sondern müssen auch im Laufe der Mietdauer regelmässig überprüft werden. Falls die Bewohner die Vorgaben aus der Wohnraumförderungsverordnung nicht mehr erfüllen, sollen sie eine Wohnung auf dem freien Markt suchen. Auch im Wohnraumförderungsgesetz bzw. der –verordnung fehlt es an diesbezüglich klaren Vorschriften und Kontrollen.

Aus der Studie „Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz“ des Bundesamts für Wohnungswesen geht hervor, dass lediglich 20 Prozent der gemeinnützigen Wohnbauträger verbindliche Einkommens- und Vermögensvorschriften kennen. Eine staatliche Förderung von Wohnraum für den Mittelstand - oder gar für gut verdienende Kadermitarbeiter und Vermögende – ist jedoch weder angemessen noch tragbar.

Steuerzahler trägt Verlustrisiko für Fehlproduktion

Seit dem Jahr 2000 hat sich die Leerwohnungsziffer in der Schweiz kontinuierlich erhöht. Im Juni 2016 lag sie bei 1.3 Prozent und es gab zu diesem Zeitpunkt 56'000 leer stehende Wohnungen. Die Lage am Wohnungsmarkt hat sich somit entspannt, gleichzeitig werden (auch in Anbetracht mangelnder Investitionsmöglichkeiten) weiterhin sehr viele Objekte geplant und erstellt. In den letzten Jahren waren es jeweils knapp 50'000 Wohnungen pro Jahr.

Die Zuwanderung ist zuletzt leicht zurückgegangen und die Insertionszeiten haben sich verlängert. Damit erhöht sich das Risiko einer Überproduktion, erste Anzeichen sind schon vorhanden.

Ein Überangebot von Wohnungen führt zu einem Preiszerfall auf dem Immobilienmarkt, wie dies in den 90er Jahren schon einmal der Fall war. Zur Erinnerung: Von 1975 -1995 wurden 130'000 Wohnungen staatlich gefördert. Dies führte in den 90er Jahren zu einem Überangebot und viele der staatlichen Wohnungen konnten nicht mehr vermietet werden. Dadurch erlitt der Staat „Mehrere 100 Millionen Franken“ an Verlust. Auch wenn die Förderung über den Fonds de Roulement indirekt erfolgt, so trägt der Bund – und damit indirekt der Steuerzahler – dennoch das Ausfallrisiko der Kreditnehmer. Mit der zunehmenden Entspannung am Wohnungsmarkt erhöht sich dieses. In Anbetracht des tiefen Zinsniveaus sind die Finanzierungsbedingungen für Wohnbauträger auch am freien Markt sehr attraktiv.

Fazit

Der Fonds de Roulement ist aktuell mit 510 Millionen Schweizer Franken dotiert. Eine Erhöhung um weitere 250 Millionen, wie vom Bundesrat vorgeschlagen, lehnt der HEV Schweiz aufgrund der ausgeführten Überlegungen ab.

Statt noch mehr Steuergelder in den Wohnungsbau zu investieren, sind die baurechtlichen und weiteren Rahmenbedingungen für kostengünstigere privatwirtschaftliche Wohnbauten zu schaffen und Marktverzerrungen abzubauen.

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die wohlwollende Prüfung unserer Position.

Freundliche Grüsse

Hauseigentümerverband Schweiz



NR Hans Egloff
Präsident



Kathrin Strunk
Volkswirtschaftliche Mitarbeiterin

Hugo Fasel
Direktor
Tel.: +41 41 419 22 18
E-Mail: hfasel@caritas.ch

Bundesamt für Wohnungswesen
EFD
recht@bwo.admin.ch

Luzern, 10. Juli 2017

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrte Damen und Herren

Caritas Schweiz bedankt sich für die Möglichkeit, sich zur obgenannten Vernehmlassung äussern zu können.

Armut ist auch in der reichen Schweiz eine Realität. Eine Million Menschen ist direkt von Armut betroffen oder gefährdet, in Armut zu geraten. Caritas setzt sich sowohl mit Projekten als auch auf politischer Ebene dafür ein, die Situation von Armutsbetroffenen zu verbessern.

Die Versorgung mit gutem Wohnraum ist zentral für die Lebensqualität und das persönliche Wohlbefinden. 84 Prozent der armutsbetroffenen Haushalte weisen jedoch keine angemessene Wohnversorgung auf. Sie geraten im Wettbewerb um bezahlbaren Wohnraum zunehmend in prekäre Lebenslagen und werden ausgegrenzt. Hauptursache sind die hohen Wohnkosten. Einerseits wird der preisgünstige Wohnungsbau in der Schweiz nur minimal gefördert. Andererseits treibt die Tiefsteuerepolitik die Mietpreise in zahlreichen Regionen in die Höhe. Dabei geht oft vergessen, dass sich Investitionen im gemeinnützigen Wohnungsbau mehrfach lohnen. Sie entlasten nicht nur das Haushaltsbudget, sondern helfen dank ihrer inklusiven Wirkung auch entscheidend mit, Armutsbetroffene gesellschaftlich einzubinden und auf diese Weise prekäre Situationen zu überwinden.

Bund hat Pflicht zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums

Der Bund steht nach Art. 108 unserer Bundesverfassung in der Pflicht, seinen Teil für mehr zahlbare Wohnungen beizutragen. Die Instrumente dazu liegen auf dem Tisch und wurden in den letzten Jahren diskutiert: Mit einem Vorkaufsrecht für Gemeinden und Kantone, mit entsprechenden Zonenvorschriften und Vorgaben im Raumplanungsgesetz und für Richtpläne erhalten gemeinnützige Wohnbauträger mehr Möglichkeiten, Wohnungen zu erstellen. Eine weitere Massnahme sind geänderte Profitvorgaben für die bundesnahen Betriebe, damit mehr Spielraum zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus entsteht. Es braucht in diesem Bereich Umsetzungsvorschläge, damit

die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Rolle auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt auch zugunsten der ärmeren Bevölkerungsschichten wahrnehmen können. Weiter enthält das Wohnraumförderungsgesetz das Instrument der Direktdarlehen, mit denen Wohnungen vergünstigt werden können. Seit der Totalrevision des Gesetzes im Jahr 2003 wurden diese Darlehen nie eingesetzt, obwohl sie ein probates Mittel zur Förderung preisgünstiger Wohnungen sind.

Dringend notwendige Aufstockung des Fonds de Roulement

Caritas Schweiz unterstützt einen neuen Rahmenkredit für den Fonds de Roulement. Aus den bestehenden Mitteln können pro Jahr lediglich 800 Wohnungen gefördert werden, doch die Nachfrage ist um ein Mehrfaches höher. Der Fonds der Roulement ist das einzige Instrument, das der Bund zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus anwendet. Es muss deshalb unbedingt mit genügend Mittel ausgestattet werden. Ein Rahmenkredit von 250 Millionen Franken, wie ihn der Bundesrat vorschlägt, ist ungenügend, soll er doch gemäss Vernehmlassungsbericht für zehn Jahre ausreichen. Verschiedene Städte haben sich Ziele für eine Steigerung des Anteils der Wohnungen nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit gesetzt, es genügt also nicht, die bisherigen Fördermittel weiter zu führen, sondern sie müssen beträchtlich erhöht werden.

Keine Verknüpfung zwischen Fonds de Roulement und Wohninitiative

Gemäss Bundesbeschluss soll die Aufstockung des Rahmenkredites erst in Kraft treten, wenn die Wohninitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband zurückgezogen ist oder abgelehnt wurde. Der Fonds de Roulement ist ein altbewährtes Instrument. Die Verknüpfung des Rahmenkredits mit der Ablehnung oder dem Rückzug der Wohninitiative ist nicht angebracht. Caritas fordert die Streichung des Art. 2 Abs. 2 des Bundesbeschlusses.

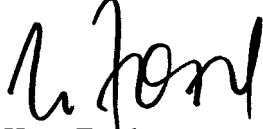
Bestehende Wohnungen in gemeinnütziges Wohneigentum überführen

Aus armutspolitischer Sicht ist der Zugang zu günstigen Wohnungen für Armutsbetroffene zentral. Es ist darum von grosser Bedeutung, dass auch *bestehende* Wohnungen in gemeinnütziges Wohneigentum überführt werden kann.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Caritas Schweiz



Hugo Fasel
Direktor



Marianne Hochuli
Leiterin Bereich Grundlagen

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

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
3003 Bern

Per E-Mail:
recht@bwo.admin.ch

Bern, 11. Juli 2017/bs

Stellungnahme zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus Stellung. Die Vorlage enthält einige Punkte, die für die SKOS als Fachverband der Sozialhilfe von besonderer Bedeutung sind und zu denen wir uns gerne äussern.

Allgemein

Der gemeinnützige Wohnungsbau spielt für die Wohnungsversorgung der wirtschaftlich schwächeren Haushalte sowie des Mittelstandes und die Aufrechterhaltung der sozialen Durchmischung eine wichtige Rolle. Ein Verfassungsauftrag verpflichtet den Bund, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern.

Die SKOS unterstützt die Aufstockung des Fonds de Roulement, da in diesem Bereich nachweislich Nachholbedarf besteht. Erstens hat eine Studie des Bundesamtes für Sozialversicherungen¹ gezeigt, dass jeder fünfte Haushalt in der Schweiz wohnunterversorgt ist. In drei Vierteln der wohnunterversorgten Fälle ist die Wohnkostenbelastung zu hoch. Bei armutsbetroffenen Haushalten haben 82 Prozent zu hohe Wohnkosten. Gut 20 Prozent der Schweizer Haushalte befinden sich in einer unbefriedigenden Wohnsituation. Bei den allermeisten dieser Haushalte nehmen die Wohnkosten am Haushaltsbudget einen solch hohen Anteil ein, dass sie die Befriedigung anderer Grundbedürfnisse gefährden. Dies ist in 15,5 Prozent der untersuchten Haushalte der Fall. 7 Prozent der Schweizer Haushalte leben in zu engen Wohnungen, 4 Prozent weisen eine schlechte Wohnqualität auf und in 3 Prozent der Fälle leben zudem die Haushalte an einer ungenügenden Wohnlage.

Zweitens steigt die Nachfrage nach gemeinnützigen Projekten kontinuierlich an.

¹ Bundesamt für Sozialversicherungen (2016). Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsbetroffene und -gefährdete Menschen.

Zum Erlass

Artikel 1 Absatz 3

In Art. 1 Abs. 3 steht, dass die Dachorganisationen die Bundesmittel verwenden, um gemeinnützigen Bauträgern, die preisgünstigen Wohnraum erstellen, erneuern oder erwerben, zinslose oder zinsgünstige Darlehen auszurichten.

Die SKOS regt an, die Vorlage mit Auflagen zu ergänzen, die vorgeben, dass die mit Bundesgeldern unterstützen preisgünstigen Wohnungen zu einem bestimmten Anteil von Personen mit geringen finanziellen Mitteln bewohnt werden müssen. Die Praxis zeigt, dass es nicht selbstverständlich ist, dass preisgünstige Wohnungen mehrheitlich von Personen mit geringen finanziellen Mitteln bewohnt werden. Es ist nicht zielführend, wenn gemeinnütziger Wohnungsbau zum grossen Teil von Haushalten mit mittleren und höheren Einkommen genutzt wird.

Artikel 2 Absatz 2

In Art. 2 Abs. 2 steht, dass der Beschluss in Kraft tritt, sobald die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ zurückgezogen oder abgelehnt worden ist. Die SKOS ist der Meinung, dass die Aufstockung des Fonds de Roulement unabhängig von der Volksinitiative erfolgen sollte und der Bundesbeschluss in Kraft treten sollte, sobald ihm das Parlament zugestimmt hat.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüssen



Therese Frösch, Co-Präsidentin



Markus Kaufmann, Geschäftsführer

Gemeinderat

A-Post

Schweizerische Eidgenossenschaft
Staatssekretariat für Bildung, Forschung
und Innovation – SBFI
Einsteinstrasse 2
3003 Bern

Von Felix Keller
Telefon 061 405 42 56
E-Mail felix.keller@oberwil.bl.ch
Datum 21. Juni 2017

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erlauben uns, Sie bezüglich des Bundesbeschlusses über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zu kontaktieren und unterbreiten Ihnen unsere Stellungnahme zur Vernehmlassung.

In den letzten Jahren fielen vielerorts Entscheide für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau. Angesichts der breiten Akzeptanz in der Bevölkerung und der gewachsenen Erwartungen an die gemeinnützige Branche ist es auch für Gemeinden wie Oberwil (BL) zentral, dass der Bund sein bewährtes und neben Bürgschaften einziges Förderinstrument weiterführt. Der Fond de Roulement ist deshalb ein wichtiges Instrument für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Artikel 108 der Bundesverfassung verpflichtet den Bund, den preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Mit der Förderung spart die öffentliche Hand Wohnkostenbeiträge, in ländlichen Gemeinden werden durch neue Alterssiedlungen Einfamilienhäuser für Familien frei. Nachhaltige und architektonisch gelungene Liegenschaften werten die Umgebung auf, Gemeinschaftsaktivitäten beleben das Quartier. Vom Bauvolumen profitieren auch lokale Baufirmen und Handwerker.

Seit 2004 konnte gesamtschweizerisch jedes Jahr der Bau oder die Erneuerung von durchschnittlich 1500 Wohnungen ermöglicht werden. Auch in unserer Gemeinde Oberwil werden zurzeit neue Wohnungen dank Unterstützung realisiert, und es besteht weiterhin Bedarf. Ohne einen neuen Rahmenkredit müssten künftig die Hälfte bis zwei Drittel aller förderungswürdigen Gesuche abgelehnt werden.

Wir bitten Sie deshalb, sich im Rahmen der erwähnten Vernehmlassung für eine Aufstockung des Fonds de Roulement um mindestens 375 Millionen Franken auszusprechen.

Gemeindeverwaltung
Hauptstrasse 24 4104 Oberwil
Tel 061 405 44 44 Fax 061 405 42 14
gemeinde@oberwil.bl.ch www.oberwil.ch

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme dieses Schreibens und bitten Sie, im Sinne unserer Stellungnahme zu entscheiden.

Freundliche Grüsse



Hanspeter Ryser
Gemeindepräsident



André Schmassmann
Gemeindeverwalter

Kopie an: Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz



A-Post

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Herr Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Zürich, 21. Juni 2017

**Vernehmlassungsvorlage vom 5. April 2017
Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement
zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Der Stadtrat von Zürich nimmt zur Vernehmlassungsvorlage vom 5. April 2017 wie folgt Stellung:

Der Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist ein bewährtes, wirksames und äusserst günstiges Instrument um das Verfassungsziel zu verfolgen, das Wohnen für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich zu machen. Die Fortsetzung dieser Politik im bisherigen Rahmen ist nur möglich, wenn der Fonds de Roulement aufgestockt wird. Die vorgesehene Dotierung um 250 Millionen Franken befürwortet der Stadtrat, sie genügt jedoch nicht. Insbesondere die sehr angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in den Agglomerationen verlangt nach verstärktem Mitteleinsatz. Um diesen Bedürfnissen einigermaßen Rechnung tragen zu können, werden für die nächsten zehn Jahre mindestens 350 Millionen Franken nötig sein. Finanzpolitische Erwägungen können kaum gegen die Dotierung des Fonds de Roulement sprechen: Die Subvention besteht nicht im Kapital, sondern lediglich in der Zinsdifferenz. Im gegenwärtigen Zinsumfeld schreibt der Bund wegen der Mindestverzinsung mit diesen Mitteln sogar Gewinne.

Die Dotierung des Fonds de Roulement stellt eine Fortführung des bewährten Instruments dar und ist unverzichtbar. Die Vernehmlassungsvorlage dagegen verknüpft die Dotierung mit der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», indem Art. 2 Abs. 2 des Bundesbeschlusses festlegt, dass die Vorlage erst in Kraft tritt, wenn die Volksinitiative zurückgezogen oder abgelehnt worden ist. Der erläuternde Bericht enthält keinerlei Begründung für diese Verknüpfung. Es kann nicht sein, dass die Fortführung eines bewährten Instruments vom Schicksal einer Volksinitiative abhängig gemacht wird. Unabhängig davon, ob eine der beiden Vorlagen, beide Vorlagen oder keine der Vorlagen angenommen werden, es können dadurch keine unlösbaren Widersprüche entstehen. Die Verknüpfung erweist sich damit als unnötig und sachfremd. Art. 2 Abs. 2 der Vernehmlassungsvorlage ist damit ersatzlos zu streichen.

Der Bundesrat anerkennt in seiner Medienmitteilung vom 25. Januar 2017, dass es für verschiedene Bevölkerungsgruppen schwierig ist, eine angemessene und finanziell tragbare Wohnung zu finden. Der Stadtrat bedauert, dass der Bundesrat die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» gleichwohl ohne substanziellen Gegenvorschlag ablehnt. Namentlich folgende Elemente wären von grosser Bedeutung:

- Das Vorkaufsrecht der Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Abs. 7 der Volksinitiative) gibt Städten und Gemeinden eine begrüssenswerte Erweiterung ihrer Handlungsmöglichkeiten in die Hand. Die Förderung preisgünstiger Wohnungen, die zur Kostenmiete abgegeben werden, ist klassischerweise vorab eine lokal zu erfüllende Aufgabe. Das Vorkaufsrecht kann als sogenannt unlimitedes ausgestaltet werden, das heisst die Gemeinde kann ihr Recht nur zu den Bedingungen ausüben, die der Verkäufer oder die Verkäuferin mit einem oder einer Dritten vereinbart hat. Dieses Vorkaufsrecht greift also nicht in die Preisbildung ein. Es ist damit abgesehen von allfälligen Verzögerungseffekten weitgehend marktneutral und stellt lediglich einen leichten Eingriff in die Eigentumsgarantie dar, entspricht einem öffentlichen Interesse und ist verhältnismässig. Dies ist das Ergebnis eines Berichts zuhanden des Bundesrats (Vorkaufsrecht der Gemeinden – Bericht vom 17. Dezember 2014 zuhanden des Bundesrats). Wie dieser Bericht in der Vernehmlassungsvorlage resümierend zitiert wird – das Vorkaufsrecht wäre «*nicht marktneutral*» und würde «*die Vorkaufsberechtigten gegenüber anderen Marktteilnehmern privilegieren*» – ist schwer nachvollziehbar. Denn die Gemeinde kann ihr Recht nur zu den Bedingungen ausüben, die der Verkäufer oder die Verkäuferin mit einem oder einer Dritten vereinbart hat. Sie erfährt mithin hinsichtlich der Kaufkonditionen keine Privilegierung gegenüber anderen Marktteilnehmerinnen und -teilnehmern. Mit dem Vorkaufsrecht würde auch kein Neuland betreten: Im Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht aus dem Jahr 1991 (BGBB, SR 211.412.11) sieht der Bund seit langem ein Vorkaufsrecht vor. Die dort festgehaltenen Vorschriften gegen überstapelte Preise stehen im Bereich der Wohnbauförderung nicht zur Diskussion. Es ist dem Stadtrat daher auch bewusst, dass die Stadt das Vorkaufsrecht nur in Fällen mit ausgewiesenem, besonders hohem öffentlichem Interesse ausüben können wird. Anders liesse sich der hohe zu entrichtende Preis auch nicht rechtfertigen. Der Stadtrat lädt den Bundesrat ein, das Vorkaufsrecht als gezielte Vergrösserung der Handlungsmöglichkeiten für Städte und Gemeinden ernsthaft in Betracht zu ziehen.
- Die Direktdarlehen gemäss Art. 12 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG, SR 842) sind ein wirksames Instrument, die Mietzinse gezielt für Haushalte in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen zu verbilligen. Stadt und Kanton Zürich kennen dieses Instrument seit über 70 Jahren. Am 22. Mai 2017 haben die städtischen Stimmberechtigten zum zwanzigsten Mal dafür einen Rahmenkredit (90 Millionen Franken) bewilligt. Es ist befremdlich, weshalb der Bund das WFG nicht vollzieht und die gezielte Verbilligung von Mietzinsen Stadt und Kanton Zürich überlässt. Der Bundesrat ist sich bewusst, dass damit der verfassungsmässige Auftrag nur «*noch teilweise*» erfüllt wird (Botschaft vom 2. Juli 2003 zum Entlastungsprogramm 2003 für den Bundeshaushalt [EP 03], BBl 2003 5688 Ziff. 2.1.6.6). Er hat diese Einschränkung ausdrücklich als «*vorübergehend*» bezeichnet (Ebenda). Zu beachten ist



3 / 3

auch, dass die Darlehen rückzahlungspflichtig sind. Stadt und Kanton Zürich haben noch nie Verluste verzeichnen müssen; sämtliche Darlehen wurden restlos zurückbezahlt. Die Subvention und damit die Belastung des Bundeshaushalts besteht damit einzig im Zinsverzicht. Im aktuellen und absehbaren Umfeld sind die Zinsen sehr tief, weshalb das Instrument finanzpolitisch nicht ins Gewicht fällt und vertretbar ist. Der Stadtrat lädt den Bundesrat ein, dem Verfassungsauftrag in ausreichendem Ausmass nachzukommen und die gesetzlich vorgesehene Förderung gezielt zugunsten von Haushalten in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen umzusetzen.

Der Wohnungsmarkt in der Agglomeration Zürich ist nach wie vor sehr angespannt. Die Mietzinsen steigen stärker als im schweizerischen Durchschnitt und als das Zins- und Kostenumfeld es zu erklären vermag. Trotz vielfältiger Bemühungen und grossem Mitteleinsatz fällt es der Stadt zunehmend schwerer, die soziale Durchmischung in der städtischen Wohnbevölkerung zu erhalten. Die Stadt ist dabei dringend auch auf ein Mitziehen des Bundes angewiesen. Der Stadtrat dankt dem Bundesrat daher für die Berücksichtigung der Anliegen der Bevölkerung in den Städten und Agglomerationen.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Kopie an:

- Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Regierungsrätin Carmen Walker Späh, Neumühlequai 10, Postfach, 8090 Zürich
- Schweizerischer Städteverband, Monbijoustrasse 8, Postfach 8175, 3001 Bern

E-Mail (Word und PDF) an:

- recht@bwo.admin.ch
- info@staedteverband.ch
- generalsekretariat@vd.zh.ch

STADT BADEN

BWO OFL UFA

04. JULI 2017

koe

Stadtrat 5401 Baden

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft
Bildung und Forschung
Bundeshaus Ost
3003 Bern

GENERALSEKRETARIAT	
- 3. JULI 2017	
GS	
SECO	
BLW	
KTI	
EHF	
SBFI	
BWL	
BWO	X
WEKO	
Stadtrat	
Rahmengasse 1	
5401 Baden	
Reg. Nr.	

Telefon +41 56 200 82 00

Telefax +41 56 200 83 15

stadtrat@baden.ch

www.baden.ch

Baden, 26. Juni 2017

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Wohnbaustrategie 2010 hat die Stadt Baden ihr Engagement für ein differenziertes Wohnangebot und eine vielfältige soziale Durchmischung verstärkt. Dieses Engagement entspringt der Überzeugung, dass die Stadt einen wertvollen, wenn auch beschränkten Beitrag zu einem attraktiven Wohnangebot leisten kann. Dazu wurden drei Handlungsfelder definiert: die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Verstärkung der Wohnbauförderung und die Weiterentwicklung des Angebotes stadteigener Wohnungen. Konkret wird z.B. auf den Verkauf der Parzellen im Gebiet Brisgi verzichtet. Die Parzellen werden stattdessen im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgegeben. Auch wurde im November 2012 die Wohnbaustiftung Baden gegründet mit dem Ziel, günstigen Wohnraum in erster Linie für Familien zu schaffen. Sie wurde von der Stadt mit einem Stiftungskapital in Höhe von CHF 10 Mio. ausgestattet.

Für die Stadt Baden ist es von grosser Bedeutung, dass sie in ihren Bestrebungen für ein attraktives preisgünstiges Wohnungsangebot auf Unterstützung durch den Bund zählen kann. Sie ist mit ihrer Wohnbaustiftung auf Fonds de Roulement-Gelder angewiesen, wenn die Finanzierung des Bauprojektes auf dem Brisgi-Areal gelingen soll.

Zum Fonds de Roulement:

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist in der Verfassung des Bundes verankert (BV Art. 41, Sozialziel für Wohnungssuchende und Art. 108, Förderauftrag von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus). Der Fonds de Roulement ist aber – neben den Garantieleistungen für die von den gemeinnützigen Bauträgern in Selbsthilfe betriebenen Finanzierungsinstrumenten – das einzige verbleibende finanzielle Förderinstrument des Bundes. Ausgehend von der hohen Nachfrage der letzten Jahre müsste der Fonds de Roulement in den nächsten 10 bis 15 Jahren um mindestens CHF 375 Millionen aufgestockt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass die Bestrebungen für mehr preisgünstigen und gemeinnützigen

Baden ist.

Wohnungsbau – wie sie in Baden und in vielen anderen Schweizer Städten im Gange sind – auch vom Bund unterstützt werden können. Der Bundesrat schlägt jedoch vor, für den Fonds de Roulement einen Rahmenkredit von höchstens CHF 250 Millionen zur Verfügung zu stellen, was zu wenig ist, um den anstehenden Investitionen der gemeinnützigen Wohnbauträger gerecht zu werden.

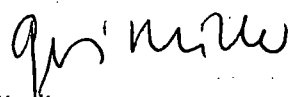
Ein starkes Engagement des Bundes in der Wohnraumförderung ist aus Perspektive der Städte von grosser Bedeutung. Und es kostet den Bund nicht viel: Gegenwärtig erzielt er mit den Fonds de Roulement-Darlehen sogar einen Gewinn.

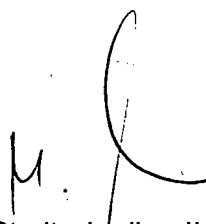
Zum Bundesbeschluss:

In Art. 2 Abs. 2 steht, dass der Beschluss des Fonds de Roulement-Rahmenkredites von höchstens 250 Millionen Franken in Kraft tritt, sobald die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" zurückgezogen oder abgelehnt worden ist. Diese (nicht ausreichende) Aufstockung des Fonds de Roulement steht jedoch in keinem engen Zusammenhang mit der Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen". Die Volksinitiative beinhaltet eine ganze Palette von Fördermassnahmen, die in erster Linie darauf abzielen, gemeinnützigen Bauträgern den Zugang zu Bauland zu vereinfachen. Die Verknüpfung des Rahmenkredits für den Fonds de Roulement mit der Volksinitiative muss aufgelöst werden, um eine nachfragegerechten Aufstockung des Fonds de Roulements zu ermöglichen.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme dieses Schreibens und bitten Sie, im Sinne unserer Stellungnahme zu entscheiden.

NAMENS DES STADTRATS


Stadtmann


Stadtschreiber II

BWO OFL UFA
18. JULI 2017



Kommunikationsdienst GS-WBF
Herr Johann N. Schneider-Ammann
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Vorstadtplatz 2
Postfach
4242 Laufen
Tel: (+41) 061 766 33 33
Fax: (+41) 061 766 33 39
E-Mail: info@laufen-bl.ch
Internet: www.laufen-bl.ch
Datum: 7. Juli 2017/dal

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat Laufen wurde mit Schreiben vom 6. Juni 2017 von den Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz eingeladen, eine Stellungnahme zum oben genannten Bundesbeschluss einzureichen.

Seit 2004 konnten dank den Fonds de Roulement gesamtschweizerisch jedes Jahr der Bau oder die Erneuerung von durchschnittlich 1'500 Wohnungen ermöglicht werden. Ohne einen neuen Rahmenkredit müssten künftig die Hälfte bis zwei Drittel aller förderungswürdigen Gesuche abgelehnt werden.

Nach eingehender Prüfung bitten wir Sie deshalb, um eine Aufstockung des Fonds de Roulement um mindestens 375 Millionen Franken.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme dieses Schreibens und bitten Sie, im Sinne unserer Stellungnahme zu entscheiden.

Freundliche Grüsse

STADTRAT LAUFEN

Stadtpräsident

Alexander Imhof

Stadtverwalter

Walter Ziltener

Kopie

Stadtrat
Abteilung Bau und Planung

Laufe, d' Stadt zum Läbe