



**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 WBF  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Direktion  
Storchengasse 6  
2540 Grenchen

16. Februar 2015 lg

Telefon direkt: 044 360 26 61

lea.gerber@wbg-schweiz.ch

## **Wohnungspolitischer Dialog Bund, Kantone und Städte: Bericht der Arbeitsgruppe vom 2. Dezember 2014: Anregungen aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Schweiz**

Sehr geehrter Herr Hauri,  
Sehr geehrte Mitglieder der Arbeitsgruppe

Wohnbaugenossenschaften Schweiz hat mit Interesse von Ihrem zweiten Bericht Kenntnis genommen. Unser Verband vertritt die Interessen von über 1'000 gemeinnützigen Wohnbauträgern, die rund 140'000 Wohnungen und damit etwa 5% des Wohnungsbestandes in der ganzen Schweiz besitzen. Wir nehmen den Bericht grundsätzlich positiv auf und möchten der Arbeitsgruppe an dieser Stelle für ihre wertvolle Arbeit danken. Wir erlauben uns, im Folgenden einige Anregungen zu einzelnen Empfehlungen der Arbeitsgruppe zu geben.

### **Unterstützung benachteiligter Gruppen im Rahmen der Wohnraumförderung**

Die Arbeitsgruppe empfiehlt den Kantonen und Gemeinden, die Einführung von Förderungs-massnahmen zu prüfen. Dabei solle der subjektbezogenen Unterstützung und den raumplanerischen Massnahmen und Rahmenbedingungen besonderes Augenmerk geschenkt werden.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz teilt die Ansicht der Arbeitsgruppe, dass die Subjekthilfe unter gewissen Umständen ein nützliches Instrument ist. Insbesondere im Umfeld eines flexiblen und genügend grossen Angebots kann die Subjekthilfe ein geeignetes Mittel zur Vermeidung übermässiger Wohnkostenbelastungen sein. Grosszügige Ansätze bergen jedoch die Gefahr negativer Folgewirkungen, da eine durch reichliche Zuschüsse verstärkte Wohnungsnachfrage in Märkten mit strukturell wenig elastischem Angebot fast zwangsläufig Preisanstiege generiert. In diesem Fall dürfte die Ausrichtung von Subjekthilfen zumindest teilweise der blossen Abfederung überteuerter Mieten und der Verbesserung der Renditen der Wohnungsanbieter dienen. Steigende Mieten wirken sich jedoch ihrerseits wieder preistreibend aus, sodass immer mehr Haushalte unterstützt werden müssen. In angespannten Märkten ist daher die Subjekthilfen tendenziell keine gute Wahl. Nötig ist eine rasche Erhöhung des Angebots, wofür die Objekthilfe besser geeignet ist. Unter pragmatischer Abwägung der Vor- und Nachteile haben der Bund und andere Hoheitsträger ihre Wohnungspolitik bislang vorwiegend an der Objekthilfe orientiert. Wohnbaugenossenschaften Schweiz findet diese Praxis richtig, ohne per se gegen die Ausrichtung von Subjekthilfen zu sein. Die im Rahmen der Ergänzungsleistungen der AHV/IV sowie der Sozialhilfe gewährten Wohnzuschüsse sind sinnvoll und nötig. Auch Familien-Mietzinsbeiträge, wie sie beispielsweise der Kanton Basel-Stadt kennt, sind vertretbar. Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist jedoch überzeugt, dass ein



öffentlicher Franken mit der Objekthilfe nachhaltiger und damit sinnvoller eingesetzt ist als mit der Subjekthilfe.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt ferner die Öffnung der Objekthilfe für alle Investoren. Dies ist prinzipiell ein gangbarer Weg. Wohnbaugenossenschaften Schweiz würde interessieren, unter welchen Rahmenbedingungen sich die Arbeitsgruppe eine solche Öffnung vorstellen könnte. Wie könnte bei gewinnorientierten Investoren sichergestellt werden, dass verbilligter Wohnraum auch in Zukunft preisgünstig bleibt? Welches ist die Motivation hinter dieser Öffnung der Objekthilfe: Ist es ein Mangel an geeigneten gemeinnützigen Investoren, oder will man gleich lange Spiesse für gewinnorientierte und gemeinnützige Bauträger schaffen? Was wären die Vorteile der Öffnung?

### **Rolle und Verantwortung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

Die Arbeitsgruppe empfiehlt den Gemeinden, die öffentliche Ausschreibung von Baurechten und ihren jeweiligen Anforderungen zu prüfen. Unser Verband begrüsst diese Massnahme grundsätzlich. Bei der Vergabe von Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger ist oft die Rede von versteckten Subventionen. Häufig wird dabei missachtet, dass die mit dem Baurecht verknüpften Anforderungen den Marktwert des Baulandes vermindern. Es gibt jedoch auch Fälle, wo eine Gemeinde gezielt die Verbilligung von Wohnraum beabsichtigt und deshalb ein Stück Land unter dem eigentlichen Marktwert abgibt. Hier stellt sich aus unserer Sicht die Frage, wie bei gewinnorientierten Investoren sichergestellt werden kann, dass diese verbilligten Wohnungen auch langfristig preisgünstig bleiben.

### **Wohnungspolitische Aspekte der Verdichtung**

Um die Durchmischung in Verdichtungsgebieten zu gewährleisten, empfiehlt die Arbeitsgruppe die Ausrichtung von Subjekthilfen und / oder bei Aufzonungen die Festlegung eines Mindestanteils von preisgünstigen Wohnungen zu prüfen. Wohnbaugenossenschaften Schweiz kann sich diesen Empfehlungen anschliessen. Kurzfristig kann mit der Ausrichtung von Subjekthilfen eine Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung verhindert werden. Es ist jedoch unklar, wie damit auch längerfristig eine durchmischte Quartierstruktur sichergestellt werden kann. Die Festlegung eines Mindestanteils von preisgünstigen Wohnungen gewährt auch langfristig eine gute Durchmischung in Verdichtungsgebieten. Im Gegensatz zur Subjekthilfe ist sie auch nicht mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden.

### **Weitere Anregungen an die Arbeitsgruppe**

Wohnbaugenossenschaften Schweiz begrüsst den Entscheid des Bundesrats, den wohnungspolitischen Dialog bis Ende 2016 fortzuführen und möchte die Gelegenheit nutzen, um ein paar Anregungen einzubringen.

Für Wohnbaugenossenschaften ist das Problem des mangelnden Zugangs zu geeignetem Bauland nach wie vor nicht gelöst. Wir haben mit Bedauern Kenntnis davon genommen, dass der Bundesrat vorläufig auf die Einführung eines Vorkaufsrechts für Gemeinden verzichten will. Wir bitten die Arbeitsgruppe, an ihrer Forderung festzuhalten und das Thema zu einem geeigneten Zeitpunkt wieder aufzugreifen. Ferner teilen wir die Auffassung des Vorstandes des Städteverbands, dass ein besonderes Augenmerk auf die Eignung von Bundesarealen für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu legen ist. Weiter würden wir es begrüssen, wenn sich die Arbeitsgruppe noch vertiefter mit den verschiedenen raumplanerischen Mitteln zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus auseinandersetzen würde.

Auf Bundesebene läuft der bestehende Rahmenkredit für die jährlichen Zuweisungen in den Fonds de Roulement im Jahr 2017 aus. Für die nachhaltige Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist ein weiterer Rahmenkredit für den Fonds de Roulement äusserst wichtig. Wir würden es deshalb begrüssen, wenn dies in die Empfehlungen der Arbeitsgruppe einfliessen würde.



Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unseres Schreibens und würden uns freuen, wenn die Arbeitsgruppe in ihrem nächsten Bericht auf unsere Fragen und Anregungen eingehen könnte.

Freundliche Grüsse

wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Urs Hauser  
Direktor

Lea Gerber  
Politik/Grundlagen