

BÜRGERPANEL: Bürgerbrief über die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" (eidgenössische Volksabstimmung vom 9. Februar 2020)

Dieser Bericht wurde von einem unabhängigen Bürgerpanel der Gemeinde Sitten (Wallis) am 16.-17. und 23.-24. November 2019 verfasst. Das Panel wurde im Rahmen des vom Schweizerischen Nationalfonds (SNF) geförderten *demoscans*-Projekts organisiert. Unter den Stimmberechtigten der Gemeinde Sitten wurden zwanzig Personen per Losverfahren zufällig ausgewählt. Das Panel spiegelte die Bevölkerung nach folgenden Kriterien wieder: Alter, Geschlecht, Bildungsstand, politische Links-Rechts-Positionierung und Wahlhäufigkeit. Über einen Zeitraum von vier Tagen konsultierte das Bürgerpanel Befürworter/innen und Gegner/innen gleichermassen, einschliesslich unabhängiger Expertinnen und Experten. Das Panel analysierte die eingebrachten Informationen und Argumente. Die Teilnehmenden berieten und verfassten im Anschluss diesen Bürgerbrief zur Verteilung an alle Stimmberechtigten der Gemeinde Sitten. Dieser Bericht wurde weder von den Organisatoren des *demoscans*-Projekts noch von einer anderen Organisation verändert. Die Inhalte dieses Berichtes stellen weder die offiziellen Positionen der Stadt Sitten dar noch diejenigen anderer staatlicher Organe. Weitere Informationen sowie den Zugang zu den elektronischen Versionen der Initiative und dieses Berichts finden Sie unter www.demoscan.ch/sion.

Allgemeine Informationen

Die folgenden Informationen über die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" wurden von den Teilnehmenden des Panels in der Reihenfolge ihrer Wichtigkeit für die Stimmberechtigten priorisiert.

1. Das Recht auf Wohnraum ist in der Bundesverfassung verankert, die besagt, dass "Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können" (Art. 41 Abs. 1 Bst. e).
2. 3,8 Prozent des Wohnungsbestandes entfallen auf Mietwohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern (Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen). Gemeinnützige Wohnbauträger sind Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen oder Gesellschaften, deren Zweck es ist, Mietwohnungen zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen. Sie wirtschaften nicht gewinnorientiert.
3. Der gemeinnützige Wohnungsbau wird mit dem Ziel der Vermietung oder des Verkaufs gefördert. Unter gemeinnützigen Wohnungsbau fallen Wohnformen, bei denen die Mieten und/oder Verkaufspreise auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten und nicht der Rendite festgelegt werden.
4. Um der Verfassung gerecht zu werden, nach welcher preisgünstige Mietwohnungen – wo die Miete den effektiven Kosten ohne Gewinnabsicht entspricht – gefördert werden sollen, haben die Initiantinnen und Initianten einen Wert von 10% vorgeschlagen. Damit soll dieses (bisher nicht auf Schweizer Ebene verwirklichte) Ziel erreicht werden. Dies bedeutet, dass mindestens 10% der neu gebauten Wohnungen in der Schweiz Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern sein müssten. Zudem schlagen die Initianten ein Vorkaufsrecht vor, welches es Kantonen und Gemeinden erlaubt, eine Immobilie mit Vorrang vor allen anderen Personen zu erwerben, wenn der Eigentümer seine Bereitschaft zum Verkauf äussert. Von diesem Recht können Gemeinwesen zu dem zwischen Verkäufer und vorgesehenen Käufer vereinbarten Preis Gebrauch machen.
5. Die Aufnahme des Ziels eines zehnzehnten Anteils neuer Mietwohnungen in die Verfassung soll auf nationaler und nicht auf kantonaler Ebene erreicht werden.
6. Städtische Gebiete stehen in Bezug auf den Wohnungsbau stärker unter Druck als ländliche Gebiete. Der Anteil von preisgünstigen Mietwohnungen liegt in einigen ländlichen Kantonen derzeit bei 0,5%, während diese Quote bei städtischen Kantonen bereits über 20% beträgt.
7. Diese eidgenössische Volksinitiative sieht allgemeine Bestimmungen vor, die es dem Parlament überlassen, Einzelheiten und Umsetzungsmodalitäten festzulegen, die den Besonderheiten der einzelnen Kantone Rechnung tragen.
8. Der sogenannte "Fonds de Roulement" – ein Umlauffonds des Bundes, dank dem gemeinnützige Wohnbauträger zinsgünstige Darlehen bekommen können – beläuft sich derzeit auf rund 510 Millionen Franken. Dieser Fonds ist nahezu vollständig ausgeschöpft. Wird die Initiative abgelehnt, wird dieser Fonds ab 2020 über einen Zeitraum von 10 Jahren mit 250 Millionen Franken aufgestockt.

Argumente für die Initiative

Die folgenden Argumente erscheinen den Teilnehmenden des Bürgerpanels am wichtigsten für eine Unterstützung der Initiative.

INFORMATION

Energetische Sanierungen werden von Genossenschaften stärker bevorzugt. Im Falle einer Renovierung dürften Subventionen nicht zur Erhöhung der Mieten verwendet werden.

Dies ist wichtig, weil die am besten gewarteten und energieeffizientesten Gebäude die der Genossenschaften sind. Zuschüsse für Renovierungen werden gewährt, wenn die Mieterinnen und Mieter die bestehenden Mietverträge weiterführen können.

INFORMATION

Nach Meinung von Expertinnen und Experten müssten die Mieten derzeit um 40% niedriger sein. Trotz einer bedeutenden Zahl leerstehender Wohnungen (75323 am 1.6.19), sinken die Mieten nicht, da die Vermieter/innen sie einerseits nicht an die Hypothekarzinsen anpassen und andererseits die Mieter/innen keine Mietminderungen verlangen. Vermieter/innen und Pensionskassen handeln renditeorientiert.

Dies ist wichtig, weil diese Information ein Bild der Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt gibt, die die Initiative verbessern will.

INFORMATION

Die Abläufe in den Wohnbaugenossenschaften gewährleisten die Transparenz der effektiven Kosten und vermeiden Spekulationen. Zudem werden ihre Gebäude besser instandgehalten.

Dies ist wichtig, weil Genossenschaften gewisse Werte – wie beispielsweise gegenseitige wirtschaftliche Hilfe, demokratische Verwaltung, Zusammenleben, Gemeinnützigkeit und nachhaltige Entwicklung – verteidigen.

FAZIT

In der Regel zahlen die Mieterinnen und Mieter zu viel für ihre Unterkunft. Diese Initiative würde eine grössere Zahl preisgünstigerer Wohnungen ermöglichen, da Letztere von Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern verwaltet würden, was mehr Transparenz der effektiven Kosten gewährleistet und eine bessere Instandhaltung der Gebäude fördert.

Argumente gegen die Initiative

Die folgenden Argumente erscheinen den Teilnehmenden des Bürgerpanels am wichtigsten für eine Ablehnung der Initiative.

INFORMATION

Nach Schätzungen des Bundesrates werden Bund und Kantone für den "Fonds de Roulement" 120 Millionen Franken pro Jahr bereitstellen müssen sowie den zusätzlichen Verwaltungsaufwand tragen. Die Verteilung der Kosten zwischen Bund und Kantonen ist nicht definiert.

Dies ist wichtig, weil man sich darüber bewusst sein muss, dass die Umsetzung der Initiative zusätzliche Kosten in unbekannter Höhe verursachen wird.

INFORMATION

Die Initiative definiert keine Kriterien für die Auswahl von Empfängerinnen und Empfängern preisgünstiger Mietwohnungen. Laut dem Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband (MV) würde die Initiative vor allem dem Mittelstand zugutekommen. Die Definition des Begriffs Mittelstand ist jedoch sehr weit gefasst und unklar.

Dies ist wichtig, weil der Begriff "Mittelstand" im Abstimmungstext nicht erwähnt wird. Ersterer erscheint nur in den Argumenten der Initiantinnen und Initianten.

INFORMATION

Der Grundsatz "Lokale Probleme, lokale Lösungen" bedeutet, dass Kantone oder Gemeinden eigene, für sie passende Lösungen finden müssen und nicht zwingend auf eine bundesweite Quote von 10% festgelegt sind.

Dies ist wichtig, weil es keine Angabe darüber gibt, wie die Aufteilung des Anteils von 10% erfolgen wird.

FAZIT

Die Lage auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt ist nicht mehr so angespannt wie bei der Einreichung der Initiative. Letztere hat zum Ziel, eine Verpflichtung in der Verfassung zu verankern, die mit zusätzlichen jährlichen Kosten verbunden wäre. Von der Initiative würde nur eine Minderheit neuer Mieterinnen und Mieter profitieren und sie würde keine kantonalen Besonderheiten berücksichtigen.