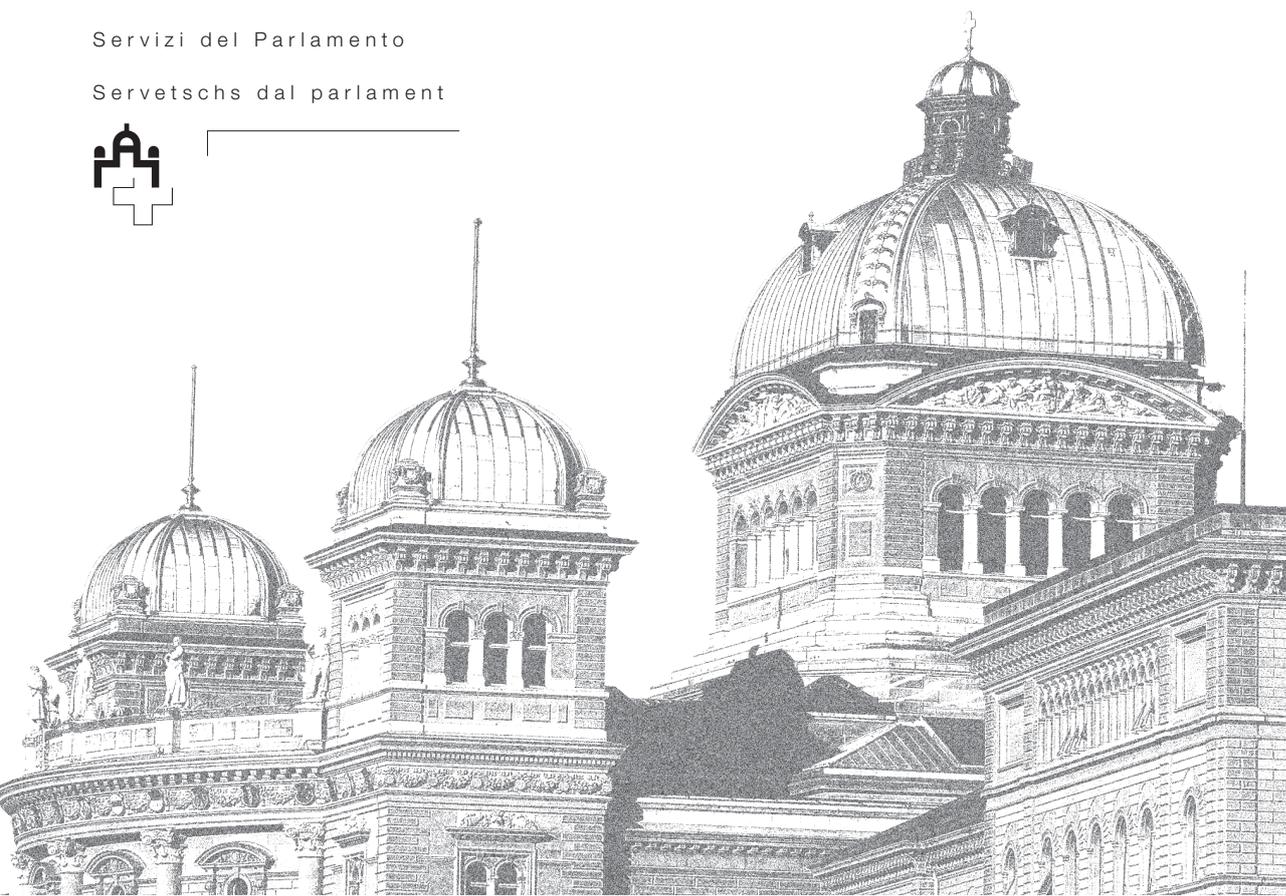


Parlamentsdienste

Services du Parlement

Servizi del Parlamento

Servetschs dal parlament



Volksabstimmung vom 09.02.2020

Votation populaire du 09.02.2020

Votazione popolare del 09.02.2020

18.035

**Mehr bezahlbare Wohnungen.
Volksinitiative und Rahmenkredit
zur Aufstockung des Fonds de Roulement**

**Davantage de logements abordables.
Initiative populaire et crédit-cadre destiné
à alimenter le fonds de roulement**

**Più abitazioni a prezzi accessibili.
Iniziativa popolare e credito quadro per aumentare
la dotazione del fondo di rotazione**

VH 18.035

Documentazione

Biblioteca del Parlamento

Documentation

Bibliothèque du Parlement

Dokumentation

Parlamentsbibliothek

Parlamentsbibliothek | Bibliothèque du Parlement | Biblioteca del Parlamento
CH- 3003 Bern
+41 58 322 97 44
doc@parl.admin.ch

Inhaltsverzeichnis | Table des matières | Contenuto

Seite – Page - Pagina

1.	Übersicht über die Verhandlungen - Résumé des délibérations - Compendio delle deliberazioni		I
2.	Zusammenfassung der Verhandlungen		II
	Résumé des délibérations		V
	Riassunto delle deliberazioni		VIII
3.	Verhandlungen der Räte - Débats dans les conseils - Dibattiti nelle Camere		
	Nationalrat/Conseil national/Consiglio nazionale	12.12.2018	1
	Nationalrat/Conseil national/Consiglio nazionale	12.12.2018	47
	Nationalrat/Conseil national/Consiglio nazionale	14.12.2018	59
	Ständerat/Conseil des Etats/Consiglio degli Stati	14.12.2018	68
	Ständerat/Conseil des Etats/Consiglio degli Stati	11.03.2019	69
4.	Schlussabstimmungen - Votations finales - Votazioni finali		
	Nationalrat/Conseil national/Consiglio nazionale	22.03.2019	88
	Ständerat/Conseil des Etats/Consiglio degli Stati	22.03.2019	89
5.	Namentliche Abstimmungen - Votes nominatifs - Votazioni per appello nominale		90
6.	Bundesbeschlüsse – Arrêtés fédéraux – Decreti federale		
6.1.	Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» vom	22.03.2019	98
6.1.	Arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » du	22.03.2019	100
6.1.	Decreto federale concernente l'iniziativa popolare « Più abitazioni a prezzi accessibili » del	22.03.2019	102
6.2.	Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Er tritt in Kraft, sobald die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» abgelehnt worden ist).	11.03.2019	104
6.2.	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 (Il entre en vigueur dès que l'initiative populaire fédérale «Davantage de logements abordables» aura été rejetée).	11.03.2019	106
6.2.	Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica (Entrerà in vigore non appena l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» sarà respinta).	11.03.2019	108

Die nachfolgenden Argumente wurden von den Parlamentsdiensten zu Dokumentationszwecken zusammengestellt. Die Parlamentsdienste selber haben keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und den Inhalt derselben.

Arguments

Les données ci-après ont été rassemblées à des fins documentaires par les Services du Parlement. Ceux-ci n'ont aucune influence sur la forme ou la nature des arguments présentés.

Argomenti

I seguenti argomenti sono stati riuniti dai Servizi del Parlamento a scopo di documentazione. I Servizi del Parlamento medesimi non hanno alcun influsso sulla loro impostazione né sul loro contenuto.

1. Übersicht über die Verhandlungen - Résumé des délibérations

18.035 n Mehr bezahlbare Wohnungen.

Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement

Botschaft vom 21. März 2018 zur Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" und zu einem Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. ([BBI 2018 2213](#))

NR/SR *Finanzkommission*

NR/SR *Kommission für Wirtschaft und Abgaben*

14.12.2018 Nationalrat. Fristverlängerung

Bis zum 18. April 2020.

14.12.2018 Ständerat. Zustimmung

1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

([BBI 2018 2249](#))

12.12.2018 Nationalrat. Beginn der Debatte

14.12.2018 Nationalrat. Beschluss gemäss Entwurf

11.03.2019 Ständerat. Zustimmung

22.03.2019 Ständerat. Annahme in der Schlussabstimmung

22.03.2019 Nationalrat. Annahme in der Schlussabstimmung

2. Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus ([BBI 2018 2251](#))

12.12.2018 Nationalrat. Rückweisung an die Kommission

14.12.2018 Nationalrat. Beschluss gemäss Entwurf

11.03.2019 Ständerat. Zustimmung

18.035 n Davantage de logements abordables.

Initiative populaire et crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement

Message du 21 mars 2018 relatif à l'initiative populaire "Davantage de logements abordables" et à un crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. ([FF 2018 2253](#))

CN/CE *Commission des finances*

CN/CE *Commission de l'économie et des redevances*

14.12.2018 Conseil national. Prolongation de délai

Jusqu'au 18 avril 2020.

14.12.2018 Conseil des Etats. Adhésion

1. Arrêté fédéral concernant l'initiative populaire «Davantage de logements abordables»

([FF 2018 2289](#))

12.12.2018 Conseil national. Début des délibérations

14.12.2018 Conseil national. Décision conforme au projet

11.03.2019 Conseil des Etats. Adhésion

22.03.2019 Conseil des Etats. Adoption (vote final)

22.03.2019 Conseil national. Adoption (vote final)

2. 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 ([FF 2018 2291](#))

12.12.2018 Conseil national. Renvoi à la commission

14.12.2018 Conseil national. Décision conforme au projet

11.03.2019 Conseil des Etats. Adhésion

2. Zusammenfassung der Verhandlungen

18.035 Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement

Botschaft vom 21. März 2018 zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» und zu einem Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus (BBl 2018 2213)

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) verfolgt in seiner Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» das Ziel, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen. Zu diesem Zweck soll die staatliche Förderung von entsprechenden Wohnungen ausgebaut werden. Ferner sollen Schutzbestimmungen zugunsten des Erhalts von preisgünstigem Wohnraum in die Bundesverfassung eingeführt werden. Der Bundesrat empfiehlt die Ablehnung der Volksinitiative. Er unterbreitete dem Parlament einen indirekten Gegenvorschlag, der einen Rahmenkredit im Umfang von 250 Millionen Franken für die Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorsieht. National- und Ständerat empfehlen die Volksinitiative ebenfalls zur Ablehnung, stimmten aber dem Gegenvorschlag zu. Dieser tritt nur in Kraft, wenn die Initiative zurückgezogen oder abgelehnt wird.

Ausgangslage

Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV) wurde am 18. Oktober 2016 mit 104'800 gültigen Unterschriften eingereicht. Sie fordert eine Anpassung und Ergänzung des bestehenden Verfassungsartikels über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (Art. 108 der Bundesverfassung) mit dem Ziel, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen. Mindestens zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen müssten neu im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus sein. Das Ziel soll unter anderem mit Vorkaufsrechten für Kantone und Gemeinden erreicht werden.

Hintergrund der Initiative ist eine Entwicklung des Wohnungsmarktes, die ab 2002 und bis 2015 durch einen Nachfrageüberhang geprägt war. Dieser führte besonders in den städtischen und touristischen Regionen zu einer Marktverknappung und teilweise zu einem starken Anstieg der Angebotspreise von Mietwohnungen und Eigentumsobjekten. Ein wichtiger Treiber der Nachfrage war neben der allgemein guten Wirtschaftslage das Bevölkerungswachstum.

Der Bundesrat empfiehlt die Ablehnung der Volksinitiative, weil die darin geforderten Markteingriffe weder nötig noch realistisch seien. Dies gelte nicht nur für die Vorgabe, dass mindestens zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger sein müssten. Auch die geforderten Vorkaufsrechte und die postulierten Vorkehrungen zur Verhinderung des Verlustes von preisgünstigem Wohnraum seien mit den Grundsätzen einer marktwirtschaftlichen Wohnungsversorgung nicht vereinbar. Weiter würde die Initiative sowohl Bund als auch Kantone finanziell zu stark belasten. Die Wohnungspolitik des Bundes, die auf die Marktkräfte vertraue und ergänzend das selbstgenutzte Wohneigentum und den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstütze, habe sich zudem bewährt.

Gleichzeitig unterbreitete der Bundesrat dem Parlament einen mit der Initiative eng zusammenhängenden indirekten Gegenvorschlag. Dabei handelte es sich um einen Entwurf zu einem Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit im Umfang von 250 Millionen Franken für die Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ab 2020 und während zehn Jahren sollen dem Fonds gemäss Bundesrat sukzessive einzelne Tranchen dieses Kredits zugeführt werden. Der entsprechende Bundesbeschluss soll in Kraft treten, sobald die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zurückgezogen oder abgelehnt wird. Aus dem Fonds de Roulement werden verzinsliche und rückzahlbare Darlehen für preisgünstige Neubau- und Erneuerungsvorhaben ausgerichtet, sofern der jeweilige Bedarf ausgewiesen ist. Das anvisierte Fördervolumen umfasst gemäss Bundesrat jährlich 1500 Wohnungen, was dem durchschnittlichen jährlichen Fördervolumen seit 2004 entspricht.

Quellen: [Botschaft](#) des Bundesrates vom 21.03.2018 / [Medienmitteilung](#) des Bundesrates vom 21.03.2018 / SDA

Verhandlungen

Entwurf 1

Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» (BBI 2018 2249)

12.12.2018	NR	Beginn der Debatte
14.12.2018	NR	Beschluss gemäss Entwurf
11.03.2019	SR	Zustimmung
22.03.2019	SR	Annahme in der Schlussabstimmung
22.03.2019	NR	Annahme in der Schlussabstimmung

Schlussabstimmungstext: Bundesblatt 2019 2583;

Entwurf 2

Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus (BBI 2018 2251)

12.12.2018	NR	Rückweisung an die Kommission
14.12.2018	NR	Beschluss gemäss Entwurf
11.03.2019	SR	Zustimmung

Der **Nationalrat** beschäftigte sich in der Wintersession 2018 mit der Initiative. Während den Debatten sprachen sich die Fraktionen der bürgerlichen Parteien gegen die Initiative aus, namentlich aus Kosten- oder föderalistischen Gründen. Für Hans Egloff (V/ZH) etwa, Sprecher der vorberatenden Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) und Präsident des Hauseigentümergebietes Schweiz, widerspricht die in der Initiative vorgesehene Quote von zehn Prozent dem Verständnis einer marktwirtschaftlich organisierten Versorgung mit Wohnraum. Ausserdem sei sie unrealistisch und habe in der Bundesverfassung auch nichts zu suchen. Nur die sozialdemokratische und die grüne Fraktion warben für die Initiative. Es gelte, einen Teil des Wohnungsangebots der Logik des Marktes und des Profits zu entziehen, sagte Mieterverbandspräsident Carlo Sommaruga (S/GE). Es dürfe nicht sein, dass nur Menschen mit grossen Einkommen in der Stadt leben könnten, mahnte seinerseits Michael Töngi (G/LU), der im SMV-Vorstand sitzt.

Gleichzeitig zur Initiative wurde über den vom Bundesrat vorgebrachten indirekten Gegenvorschlag debattiert. Die Mehrheit der vorberatenden WAK-N hatte ihrem Rat ursprünglich beantragt, nicht darauf einzutreten. Der Rat entschied aber mit 104 zu 78 Stimmen auf Eintreten bzw. Rückweisung an die Kommission. Entgegen der Meinungen der SVP- und von Teilen der FDP-Liberalen-Fraktion sprach sich der Rat in der Gesamtabstimmung zwei Tage später denn auch mit 124 zu 73 Stimmen für den vom Bundesrat vorgeschlagenen Rahmenkredit von 250 Millionen Franken aus. Die von der Linken beantragte Aufstockung des Rahmenkredits um 375 Millionen Franken hatte der Rat mit 143 zu 54 Stimmen zuvor abgelehnt. Er hatte weiter mit 135 zu 61 Stimmen bei einer Enthaltung entschieden, dass die Mittel für den Fonds de Roulement wie vom Bundesrat vorgeschlagen nur dann aufgestockt würden, wenn die Initiative zurückgezogen oder abgelehnt würde.

Die Initiative hingegen fand keine Mehrheit. Der Nationalrat empfahl sie mit 143 zu 54 Stimmen zur Ablehnung.

Der **Ständerat** behandelte die Entwürfe in der Frühjahrsession 2019. Auch in der Kantonskammer warben vorwiegend Mitglieder der sozialdemokratischen und der grünen Fraktion für die Volksinitiative. Für Paul Rechsteiner (S/SG) spricht für sie, dass die Haushaltsbudgets immer stärker durch die Wohnkosten belastet würden. Für Damian Müller (RL/LU) hingegen sei die im Initiativtext vorgesehene Quote von zehn Prozent schlicht utopisch. Die Ständerätinnen und -räte empfahlen die Initiative mit 31 zu 12 Stimmen zur Ablehnung.

Auch der Ständerat sprach sich hingegen für den bundesrätlichen Gegenvorschlag aus. Die bisherige, marktwirtschaftlich orientierte Wohnungspolitik des Bundes habe sich bewährt und solle mit der Aufstockung des Fonds de Roulement weitergeführt werden, sagte Pirmin Bischof (C/SO) im Namen der Kommission. Peter Föhn (V/SZ) weibelte dafür, weil damit das lokale Gewerbe und der Wirtschaftsstandort Schweiz unterstützt würden. Roberto Zanetti (S/SO) plädierte gar für eine weitere Aufstockung des Fonds, den er als „segenreiche Einrichtung“ bezeichnete, auf 375 Millionen Franken. Philipp Müller (RL/AG) suchte mit seinem Antrag das andere Extrem und wollte gar nicht erst auf den Gegenvorschlag eintreten. Der Fonds sei ein Risiko, warnte er - und verwies auf die Bürgschaften bei der Hochseeschiffahrt, die den Bund nun teuer zu stehen kämen.

Minderheitsanträge, welche eine Aufstockung des Rahmenkredits um 375 Millionen Franken oder die Streichung der Verknüpfung beider Vorlagen forderten, wurden abgelehnt. In der Gesamtabstimmung hiess der Ständerat den indirekten Gegenentwurf mit 36 zu 5 Stimmen bei 2 Enthaltungen gut.

In der **Schlussabstimmung** stimmten 140 Nationalrätinnen und –räte für, 56 gegen den Bundesbeschluss über die Volksinitiative. Im Ständerat wurde er mit 30 zu 13 Stimmen bei einer Enthaltung gutgeheissen.

Quellen: SDA / [Amtliches Bulletin](#)

2. Résumé des délibérations

18.035 Davantage de logements abordables. Initiative populaire et crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement

Message du 21 mars 2018 relatif à l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » et à un crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique (FF 2018 2253)

L'initiative populaire lancée par l'Association suisse des locataires « Davantage de logements abordables » a pour objectif d'étendre l'offre de logements à loyer modéré. À cette fin, l'aide de l'État en faveur des logements à loyer modéré doit être développée. En outre, des dispositions de protection en faveur du maintien, sur le marché, de logements à loyer modéré doivent être introduites dans la Constitution. Le Conseil fédéral recommande de rejeter l'initiative. Il a soumis au Parlement un contre-projet indirect qui prévoit un crédit-cadre de 250 millions de francs destiné à alimenter le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Recommandant eux aussi de rejeter l'initiative, le Conseil national et le Conseil des États ont approuvé le contre-projet. Ce dernier entre en vigueur uniquement si l'initiative est retirée ou rejetée.

Contexte

L'initiative populaire « Davantage de logements abordables » de l'Association suisse des locataires (ASLOCA) a été déposée le 18 octobre 2016 munie de 104 800 signatures valables. Elle vise à modifier et compléter l'article constitutionnel sur l'encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété (art. 108 de la Constitution) de manière à étendre l'offre de logements à loyer modéré. Ainsi, elle propose que 10 % au moins des logements nouvellement construits soient propriété de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Pour atteindre cet objectif, l'initiative prévoit, entre autres, l'introduction d'un droit de préemption en faveur des cantons et des communes.

L'initiative s'inscrit dans un contexte d'évolution du marché du logement marqué, entre 2002 et 2015, par une demande excédentaire, qui a entraîné, en particulier dans les régions urbaines et les régions touristiques, un assèchement du marché et une forte augmentation des prix de l'offre des logements locatifs et des objets en propriété dans certaines zones. La conjoncture soutenue, mais aussi la croissance de la population ont alimenté la demande.

Le Conseil fédéral recommande le rejet de l'initiative populaire, considérant que les interventions demandées sur le marché ne sont ni nécessaires, ni réalistes. À ses yeux, ce constat s'applique non seulement à la disposition prévoyant qu'au moins 10 % des logements nouvellement construits appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, mais aussi aux droits de préemption demandés et aux mesures proposées visant à empêcher la perte de logements à loyer modéré, qui ne sont pas conciliables avec une offre de logements respectant les principes de l'économie de marché. En outre, le Conseil fédéral estime que l'initiative entraînerait une charge financière trop lourde tant pour la Confédération que pour les cantons. Pour lui, la politique du logement de la Confédération, qui fait confiance aux forces du marché et encourage, de manière complémentaire au marché, l'accession à la propriété d'un logement destiné à l'usage personnel et la construction de logements d'utilité publique, a par ailleurs fait ses preuves.

Parallèlement, le Conseil fédéral a soumis au Parlement un contre-projet indirect en rapport étroit avec l'initiative, à savoir un projet d'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre d'un montant de 250 millions de francs destiné à alimenter le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Ce projet prévoit que, à partir de 2020 et pendant 10 ans, le crédit-cadre soit alloué au fonds par tranches successives. L'arrêté fédéral en question entre en vigueur dès lors que l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » est retirée ou rejetée. Le fonds de roulement finance des prêts remboursables qui rapportent des intérêts pour des projets de construction ou de rénovation de logements à loyer modéré dont le besoin est établi. L'objectif visé par le Conseil fédéral est de maintenir le volume d'encouragement à 1500 logements par année, ce qui correspond au volume annuel moyen depuis 2004.

Sources: [Message](#) du Conseil fédéral du 21.3.2018 / [Communiqué de presse](#) du Conseil fédéral du 21.3.2018 / ATS

Délibérations

Projet 1

Arrêté fédéral concernant l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » (FF 2018 2289)

12.12.2018	CN	Début des délibérations
14.12.2018	CN	Décision conforme au projet
11.03.2019	CE	Adhésion
22.03.2019	CE	Adoption (vote final)
22.03.2019	CN	Adoption (vote final)

Texte soumis au vote final : FF 2019 2549;

Projet 2

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 (FF 2018 2291)

12.12.2018	CN	Renvoi à la commission
14.12.2018	CN	Décision conforme au projet
11.03.2019	CE	Adhésion

Le **Conseil national** s'est penché sur l'initiative à la session d'hiver 2018. Durant les délibérations, les groupes des partis bourgeois se sont opposés au texte, notamment pour des questions de coûts et des raisons liées au fédéralisme. Hans Egloff (V, ZH), rapporteur de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-N) – qui était chargée de l'examen préalable – et président de l'Association suisse des propriétaires fonciers, estimait par exemple que la part de 10 % prévue par l'initiative était en contradiction avec une offre de logements respectant les principes de l'économie de marché, qu'elle était irréaliste et qu'elle n'avait rien à faire dans la Constitution. Seuls les groupes socialiste et vert ont soutenu l'initiative, au motif qu'il convenait de faire en sorte qu'une partie de l'offre de logements échappe à la logique du marché et du profit, comme l'a indiqué Carlo Sommaruga (S, GE), président de l'ASLOCA. Abondant dans le même sens, Michael Töngli (G, LU), membre du comité de l'ASLOCA, jugeait inacceptable que seules les personnes disposant d'un haut revenu puissent vivre en ville.

Le contre-projet indirect du Conseil fédéral a été débattu parallèlement à l'initiative. La majorité de la CER-N avait initialement proposé à son conseil de ne pas entrer en matière sur le projet. Le Conseil national a cependant décidé, par 104 voix contre 78, d'entrer en matière sur le projet et de renvoyer ce dernier à la commission. Deux jours plus tard, contre l'avis du groupe UDC et d'une partie du groupe libéral-radical, il a approuvé, par 124 voix contre 73 au vote sur l'ensemble, le crédit-cadre de 250 millions de francs proposé par le Conseil fédéral. Il avait auparavant rejeté, par 143 voix contre 54, le relèvement du crédit-cadre à 375 millions francs proposé par la gauche. Il avait par ailleurs décidé, par 135 voix contre 61 et 1 abstention, de n'augmenter la dotation du fonds de roulement que si l'initiative était retirée ou rejetée, comme le proposait le Conseil fédéral.

L'initiative, quant à elle, n'a pas trouvé grâce auprès de la majorité. Le Conseil national a en effet recommandé son rejet par 143 voix contre 54.

Le **Conseil des États** a examiné les deux projets à la session de printemps 2019. Au sein de la Chambre des cantons aussi, l'initiative a avant tout été soutenue par les membres des groupes socialiste et vert. Pour Paul Rechsteiner (S, SG), le fait que les frais de logement grèvent toujours plus le budget des ménages plaide en faveur de l'initiative. Aux yeux de Damian Müller (RL, LU), par contre, la part de 10 % prévue par l'initiative était tout simplement utopique. Le Conseil des États a recommandé, par 31 voix contre 12, de rejeter l'initiative.

En revanche, la Chambre haute a, elle aussi, approuvé le contre-projet du Conseil fédéral. Pirmin Bischof (C, SO) a notamment relevé, au nom de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États, que la politique du logement axée sur l'économie de marché appliquée jusqu'ici par la Confédération avait fait ses preuves et il qu'il fallait continuer à alimenter le fonds de roulement. Peter Föhn (V, SZ), pour sa part, a souligné que le contre-projet permettait de soutenir les artisans locaux et la place économique suisse. Roberto Zanetti (S, SO) est même allé plus loin, plaçant pour un relèvement supplémentaire de la dotation du fonds, qu'il a qualifié d'« instrument bénéfique », à 375 millions de francs. À l'autre extrême, Philipp Müller (RL, AG) a proposé de ne pas entrer en matière sur le contre-projet en raison du risque lié au fonds, qu'il a comparé aux cautionnements de navires de haute mer, qui coûtent aujourd'hui cher à la Confédération.

Des propositions de minorités qui visaient à porter le montant du crédit-cadre à 375 millions de francs ou à renoncer à lier les deux projets ont été rejetées. Au vote sur l'ensemble, le Conseil des États a adopté le contre-projet indirect par 36 voix contre 5 et 2 abstentions.

Au **vote final**, 140 conseillers nationaux se sont prononcés pour l'adoption de l'arrêté fédéral concernant l'initiative populaire, tandis que 56 s'y sont opposés. Au Conseil des États, l'acte a été adopté par 30 voix contre 13 et 1 abstention.

Sources : ATS / [Bulletin officiel](#)

2. Riassunto delle deliberazioni

18.035 Più abitazioni a prezzi accessibili. Iniziativa popolare e credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione

Messaggio del 21 marzo 2018 concernente l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» e a sostegno di un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica (FF 2018 1853)

Con l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» l'Associazione Svizzera Inquilini intende aumentare l'offerta di alloggi a prezzi moderati. A tal fine la corrispondente promozione da parte dello Stato deve essere rafforzata. L'iniziativa chiede inoltre l'introduzione nella Costituzione federale di disposizioni volte a garantire la disponibilità di abitazioni a prezzi accessibili. Il Consiglio federale raccomanda di respingere l'iniziativa. Ha sottoposto al Parlamento un controprogetto indiretto che prevede un credito quadro di 250 milioni di franchi per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica. Consiglio nazionale e Consiglio degli Stati raccomandano parimenti di respingere l'iniziativa, ma sono favorevoli al controprogetto. Quest'ultimo entrerà tuttavia in vigore soltanto se l'iniziativa verrà ritirata o respinta.

Situazione iniziale

L'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» lanciata dall'Associazione Svizzera Inquilini è stata depositata il 18 ottobre 2016 corredata di 104 800 firme valide. L'iniziativa chiede la modifica e l'integrazione dell'articolo della Costituzione federale sulla promozione della costruzione di abitazioni e dell'accesso alla proprietà (art. 108 Cost.) per estendere l'offerta di abitazioni a pigioni a prezzi moderati. Almeno il 10 per cento delle abitazioni di nuova edificazione deve essere di proprietà di committenti di utilità pubblica, obiettivo che dev'essere raggiunto tra l'altro autorizzando i Cantoni e i Comuni ad applicare a proprio favore un diritto di prelazione su terreni idonei.

L'iniziativa è nata in un contesto in cui, dal 2002 al 2015, il mercato dell'alloggio è stato caratterizzato da una forte domanda che ha portato, in particolare nelle regioni urbane e turistiche, a una carenza di alloggi e in alcuni casi a un forte aumento dei prezzi dell'offerta di abitazioni in locazione e di proprietà. Oltre che dalla situazione economica positiva di quegli anni, questo fenomeno è stato sostenuto dalla crescita demografica.

Il Consiglio federale raccomanda di respingere l'iniziativa, poiché gli interventi sul mercato da essa chiesti non sono né necessari né realistici. Questo vale non soltanto per la richiesta che almeno il 10 per cento delle abitazioni di nuova edificazione sia di proprietà di committenti di utilità pubblica; anche i diritti di prelazione chiesti dall'iniziativa e i provvedimenti proposti per impedire la perdita di abitazioni a pigioni moderate non sono conciliabili con un'offerta di abitazioni basata sui principi dell'economia di mercato. Secondo il Consiglio federale l'attuazione delle misure chieste dall'iniziativa rappresenterebbe inoltre un onere finanziario eccessivo per la Confederazione e i Cantoni. La politica della Confederazione in materia di alloggio, che confida nelle forze del mercato e sostiene in maniera complementare la proprietà abitativa a uso proprio e la costruzione di abitazioni di utilità pubblica, si è inoltre dimostrata valida.

Contemporaneamente all'iniziativa il Consiglio federale ha sottoposto al Parlamento un controprogetto indiretto a essa strettamente connesso: un disegno di decreto federale concernente un credito quadro di 250 milioni di franchi per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica. Questa somma verrà trasferita al fondo in singole rate per dieci anni, a partire dal 2020. Il decreto federale entrerà in vigore non appena l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» verrà ritirata o respinta in votazione. Attraverso il fondo vengono concessi mutui rimborsabili che fruttano interessi per la costruzione e il rinnovo di abitazioni a prezzi moderati, sempre che il fabbisogno sia comprovato. Il volume di promozione previsto comprende 1500 abitazioni all'anno corrispondenti al volume di promozione medio annuo dal 2004.

Fonti: [Messaggio del Consiglio federale del 21.03.2018](#) / [Comunicato stampa del Consiglio federale del 21.03.2018](#) / ATS

Deliberazioni

Disegno 1

Decreto federale concernente l'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili»
(FF 2018 1887)

12.12.2018	CN	Inizio dei dibattiti
14.12.2018	CN	Approvato
11.03.2019	CS	Adesione
22.03.2019	CS	Accettato nella votazione finale
22.03.2019	CN	Accettato nella votazione finale

Testo per il voto finale: Foglio federale 2019 2239;

Disegno 2

Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica (FF 2018 1889)

12.12.2018	CN	Rinvio alla Commissione
14.12.2018	CN	Approvato
11.03.2019	CS	Adesione

Il **Consiglio nazionale** si è occupato dell'iniziativa nella sessione invernale 2018. Durante i dibattiti i gruppi dei partiti borghesi si sono dichiarati contrari all'iniziativa, segnatamente per motivi legati ai costi e al federalismo. Per Hans Egloff (V/ZH), portavoce della Commissione dell'economia e dei tributi (CET), che si era occupata dell'esame dell'iniziativa, e presidente dell'Associazione svizzera dei proprietari fondiari, la quota del 10 per cento prevista dall'iniziativa contrasta con l'idea di offerta di abitazioni basata sull'economia di mercato. Essa non è inoltre realistica e non può trovare posto nella Costituzione federale. Soltanto il gruppo socialista e il gruppo dei Verdi erano favorevoli all'iniziativa. Secondo Carlo Sommaruga (S/GE), presidente dell'Associazione Svizzera Inquilini (ASI), si tratta di sottrarre alla logica del mercato e del profitto una parte dell'offerta di alloggi. Michael Töngi (G/LU), membro della direzione dell'ASI, ha ammonito dal canto suo che è necessario evitare che soltanto i più abbienti possano vivere in città.

Oltre che sull'iniziativa si è dibattuto sul controprogetto indiretto elaborato dal Consiglio federale. La maggioranza dei membri della CET-N aveva inizialmente proposto al suo Consiglio di non entrare in materia. Con 104 voti contro 78 il Consiglio nazionale ha tuttavia deciso di entrare in materia ovvero di rinviare l'oggetto alla Commissione. Nonostante i pareri contrari del gruppo UDC e di parti del gruppo liberale, due giorni dopo, nella votazione sul complesso, il Consiglio nazionale si è espresso, con 124 voti contro 73, in favore del credito quadro di 250 milioni di franchi proposto dal Consiglio federale. In precedenza, con 143 voti contro 54, aveva respinto l'aumento del credito quadro a 375 milioni di franchi proposto dalla sinistra. Con 135 voti contro 61 e 1 astensione ha inoltre deciso che la dotazione del fondo di rotazione sarebbe stata aumentata con i mezzi proposti dal Consiglio federale soltanto se l'iniziativa fosse stata ritirata o respinta.

L'iniziativa non è invece riuscita ad ottenere la maggioranza: con 143 voti contro 54 il Consiglio nazionale ha infatti raccomandato di respingerla.

Il **Consiglio degli Stati** ha trattato i due progetti nella sessione primaverile 2019. Anche nella Camera alta sono stati soprattutto i membri del gruppo socialista e del gruppo dei Verdi a mostrarsi favorevoli all'iniziativa popolare. Per Paul Rechsteiner (S/SG) l'iniziativa è necessaria in quanto una parte sempre maggiore del bilancio delle economie domestiche è destinata a coprire i costi dell'alloggio. Per Damian Müller (RL/LU), al contrario, la quota del 10 per cento prevista dall'iniziativa è semplicemente utopica. Con 31 voti contro 12 il Consiglio degli Stati ha raccomandato di respingere l'iniziativa.

Anche il Consiglio degli Stati si è invece detto favorevole al controprogetto del Consiglio federale. In nome della Commissione, Pirmin Bischof (C/SO) ha affermato che l'attuale politica della Confederazione in materia di alloggio, basata sui principi dell'economia di mercato, si è dimostrata valida e va proseguita grazie all'aumento della dotazione del fondo di rotazione. Anche Peter Föhn (V/SZ) si è detto favorevole al controprogetto del Consiglio federale, poiché in questo modo si sostengono il commercio locale e la piazza economica Svizzera. Roberto Zanetti (S/SO) era addirittura favorevole a un aumento a 375 milioni di franchi della dotazione del fondo, da lui definito «istituzione preziosa». Philipp Müller (RL/AG) ha invece proposto di non entrare in materia sul controprogetto, mettendo in guardia sul fatto che il fondo è un rischio – a tal proposito ha ricordato le garanzie nell'ambito della navigazione marittima, rivelatesi molto onerose per la Confederazione.

Le proposte di minoranza di aumentare la dotazione del fondo di rotazione a 375 milioni di franchi o di sopprimere il legame tra i due progetti sono state rifiutate. Nella votazione sul complesso il Consiglio degli Stati ha approvato il controprogetto indiretto con 36 voti contro 5 e 2 astensioni.

Nella **votazione finale** 140 membri del Consiglio nazionale si sono espressi a favore del decreto federale concernente l'iniziativa popolare, 56 contro. Nel Consiglio degli Stati il decreto è stato accettato con 30 voti contro 13 e 1 astensione.

Fonti: ATS / [Bollettino ufficiale](#)



18.035

**Mehr bezahlbare Wohnungen.
Volksinitiative und Rahmenkredit
zur Aufstockung
des Fonds de Roulement**

**Davantage de logements abordables.
Initiative populaire et crédit-cadre
destiné à alimenter
le fonds de roulement**

Erstrat – Premier Conseil

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 14.12.18 (FRIST - DÉLAI)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 11.03.19 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

La presidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Il Consiglio federale, sostenuto dalla maggioranza della Commissione delle finanze e dalla minoranza della Commissione dell'economia e dei tributi, propone un controprogetto diretto. Svolgiamo una discussione generale sul decreto federale concernente l'iniziativa popolare e sull'entrata in materia sul controprogetto diretto.

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Vorab verweise ich auf meine Interessenbindung: Ich bin Präsident des Hauseigentümergebietes Schweiz, stehe hier am Rednerpult aber als Sprecher der Kommission. Die Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" verlangt, dass in Zukunft jährlich 10 Prozent der neugebauten Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden müssen. Neu soll nicht mehr der Wohnungsbau im Allgemeinen gefördert werden, sondern nur noch das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen. Die Initianten fordern ausserdem, dass die Mieten nach Sanierungen, die mit öffentlichen Förderbeiträgen unterstützt wurden, nicht ansteigen dürfen. Schliesslich sollen Kantone und Gemeinden ermächtigt werden, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Vorkaufsrecht für Grundstücke einzuführen. Zudem wird der Bund verpflichtet, den Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht für Grundstücke des Bundes und bundesnaher Betriebe, zum Beispiel der SBB, einzuräumen.

Der Bundesrat, genauso wie eine deutliche Mehrheit der Kommission, empfiehlt die Ablehnung der Initiative. Die Bundesverfassung garantiert die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bereits heute. Eine Quote hat in der Bundesverfassung jedoch nichts zu suchen: Sie widerspricht dem Verständnis einer marktwirtschaftlich organisierten Versorgung mit Wohnraum und ist ausserdem unrealistisch. Der Marktanteil gemeinnütziger Wohnbauträger bei den neugebauten Wohnungen beträgt heute schweizweit etwa 3 Prozent. In den Städten ist der Anteil jedoch teilweise markant höher. So sind in Zürich über 25 Prozent der Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger.

Um die Forderung der Initianten zu erfüllen, sehe ich eigentlich nur zwei Möglichkeiten:

1. Bei gleichbleibender privater Bautätigkeit müssten mehr als dreimal so viele Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden, und das jedes Jahr und in der ganzen Schweiz. Um dieses Ziel zu erreichen, würden fünfmal mehr Darlehen und damit zusätzliche Mittel in der Grössenordnung von 120 Millionen Franken pro Jahr benötigt. Die Quote in der Bundesverfassung würde den Bund zwingen, in den Bau von gemeinnützigen Wohnungen zu investieren, auch wenn gar kein Bedarf bestehen sollte.





2. Der Bund könnte Baubeschränkungen für private Bauträger erlassen, sodass nicht mehr der Markt, sondern so etwas wie die Planwirtschaft des Bundes über den privaten Wohnungsbau entscheiden würde. Um die Quote von 10 Prozent zu sichern, könnte der Bund beispielsweise über Kontingente festlegen, welche Bauträger jährlich wie viele Wohnungen bauen dürfen. Die angestrebte Verankerung der Forderung, dass preisgünstige Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden müssen, in der Bundesverfassung verkennt, dass auch private Investoren in der Lage sind, preisgünstige Wohnungen zu bauen. Das tun sie ja auch. Als Gegenvorschlag zur Initiative initiiert der Bundesrat aber eine Aufstockung des Fonds de Roulement um zusätzliche 250 Millionen Franken ab 2020, aufgeteilt in jährliche Tranchen von etwa 20 Millionen Franken. Der Bundesbeschluss tritt in Kraft, wenn die Initiative zurückgezogen wird oder in der Volksabstimmung abgelehnt werden würde.

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben hat vom Bundesrat einen Zusatzbericht angefordert, in dem aufgezeigt werden sollte, was der Bund bisher und aktuell zur Umsetzung von Artikel 108 der Bundesverfassung macht. Ausserdem sollte untersucht werden, welche Massnahmen und Mittel Bund, Kantone und Gemeinden bereits heute zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus einsetzen.

Von 1975 bis 2001 wurde der Verfassungsauftrag auf der Basis des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes mit dem sogenannten WEG-Modell umgesetzt. Dieses Modell hatte drei Pfeiler: Bürgschaften zur Wohnbaufinanzierung, die Grundverbilligung von Wohnungen durch rückzahlbare verzinsliche Vorschüsse sowie die Zusatzverbilligung von Wohnungen durch A-fonds-perdu-Beiträge. Seit 1995 hat der Bund durch diese Bürgschaften allerdings Verluste in Höhe von mehreren Hundert Millionen Franken zu verzeichnen. Auch wenn das WEG-Modell bereits 2003 durch das Wohnraumförderungsgesetz abgelöst wurde, haben WEG-Verpflichtungen den Bundeshaushalt 2017 mit rund 37 Millionen Franken belastet.

Der Zusatzbericht zeigt zudem auf, dass neun Kantone über eine gesetzliche Grundlage für die Förderung des Wohnungsbaus verfügen. Es sind dies die Kantone Genf, Waadt, Neuenburg, Wallis, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Nidwalden, Zug und Zürich. Von den befragten Städten kennt knapp die Hälfte Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Insbesondere die Städte Zürich, Bern und Lausanne kennen eine weitgehende Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Instrumente umfassen die vergünstigte Abgabe von Bauland, vergünstigte Darlehen und A-fonds-perdu-Beiträge. Sie sehen, nicht nur der Bund, sondern auch die Kantone und Gemeinden sind in der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aktiv, nach Ansicht des Bundesrates und einer Minderheit der Kommission allerdings viel zu wenig.

Um dem Verfassungsauftrag von Artikel 108 nachzukommen, haben zahlreiche Kantone, Städte und Gemeinden Förderungsprogramme für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Erfolg dieser Anstrengungen hänge wesentlich von der Zusammenarbeit und der Unterstützung durch den Bund ab. Die zahlreichen wohnungspolitischen Initiativen der Städte und Gemeinden und die Siedlungsentwicklung nach innen führten zur Gründung von neuen gemeinnützigen Wohnbauträgern. Bei vielen bestehenden Genossenschaften bestehe zudem ein erheblicher Erneuerungsbedarf. Deshalb sei eine Aufstockung des Fonds de Roulement nicht nur sinnvoll, sondern eben auch notwendig.

AB 2018 N 2116 / BO 2018 N 2116

Dem ist aber entgegenzuhalten, dass sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren deutlich entspannt hat. Gesamtschweizerisch gesehen, sind die Leerstände so hoch wie seit zwanzig Jahren nicht mehr. 72 000 Wohnungen – oder 1,6 Prozent des Gesamtbestandes – standen am 1. Juni 2018 leer. In den grossen Städten Zürich, Basel, Genf, Lausanne und Bern ist die Nachfrage nach Wohnungen zwar nach wie vor sehr hoch, aber gerade diese Städte verfügen bereits über eine eigenständige Politik zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Deshalb empfiehlt Ihnen die WAK-NR mit 18 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung, die Volksinitiative zur Ablehnung zu empfehlen, und mit 13 zu 11 Stimmen, auf den Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement nicht einzutreten.

Aebischer Matthias (S, BE): Als wir vor etwa drei Jahren über die Kulturbotschaft sprachen, wurde ich im Saal gefragt, was ich als Lobbyist – als Präsident des Dachverbandes Cinésuisse – im Monat verdiene. Ich möchte Ihnen dieselbe Frage stellen: Sie sind ja Präsident des Hauseigentümergeverbandes, und Sie sprechen jetzt hier gegen die Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen". Was verdienen Sie im Monat?

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Ich lege Ihnen gerne meine Steuerdaten offen, das ist überhaupt kein Problem. Das ist so üblich im Kanton Zürich. Aber ich verstehe Ihre Frage vom Inhalt her nicht.

Feller Olivier (RL, VD), pour la commission: Je m'exprime en tant que rapporteur de langue française. Je





déclare préalablement mes liens d'intérêts: sur le plan professionnel, je suis secrétaire général de la Fédération romande immobilière et directeur de la Chambre vaudoise immobilière, en cette qualité je suis un salarié et j'ai donc un employeur.

S'agissant du rapport de la commission, j'aimerais tout d'abord rappeler que la commission a examiné l'initiative populaire "Davantage de logements abordables" lors de ses séances du 14 août et du 23 octobre 2018. Cette initiative, comme vous l'avez déjà compris, vise à ce qu'au moins 10 pour cent des nouveaux logements construits en Suisse soient déclarés d'utilité publique. Cette initiative 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 proches de la Confédération, comme les CFF. Enfin, l'initiative charge 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".

Lors de ces deux séances, la commission a également examiné le contre-projet indirect présenté par le Conseil fédéral qui vise à octroyer un crédit-cadre de 250 millions de francs pour une période de dix ans en vue d'augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique.

La commission a également eu l'occasion d'examiner un rapport élaboré par l'Office fédéral du logement, un rapport complémentaire demandé par la commission concernant les modalités actuelles d'application de l'article 108 de la Constitution fédérale. Au nom de la commission, j'aimerais remercier l'Office fédéral du logement d'avoir rendu ce rapport de qualité dans un délai extrêmement bref. Ce rapport est public, il peut être téléchargé sur le site de la Confédération.

Sur la base de l'ensemble des documents analysés et à la suite de riches débats, la commission vous propose, par 18 voix contre 6 et 1 abstention, de recommander le rejet de l'initiative populaire. Comme vous pouvez le constater, il y a une minorité Töngi qui vous invite à recommander l'acceptation de l'initiative populaire.

Par ailleurs, la commission vous propose, par 13 voix contre 11 et aucune abstention, de ne pas entrer en matière sur le contre-projet indirect proposé par le Conseil fédéral. Une minorité Müller Leo propose d'entrer en matière sur ce projet.

S'agissant de l'initiative populaire, la minorité Töngi propose de recommander l'acceptation du texte. Pour elle, la Confédération et les cantons doivent davantage agir en faveur du logement d'utilité publique. Selon cette minorité, les logements construits par des coopératives d'habitation seraient en moyenne 20 à 25 pour cent meilleur marché que les logements construits par des promoteurs privés, et il faudrait aussi pouvoir construire des logements à loyer abordable sur des terrains appartenant notamment aux CFF.

Pour la majorité de la commission, l'initiative est excessive et irréaliste. 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. L'acceptation de l'initiative conduirait à un travail administratif important dès lors qu'il faudrait définir de façon uniforme, à l'échelle fédérale, la notion de logements d'utilité publique et vérifier périodiquement, au moins une fois par année, si la part de 10 pour cent est atteinte. Si cette part, une année donnée, n'était pas atteinte, il serait nécessaire de prendre des mesures correctrices.

La question du logement doit être traitée dans les cantons, qui connaissent leur marché et peuvent prendre, si nécessaire, les mesures incitatives qui s'imposent. Encore faut-il, d'après la majorité de la commission, s'en tenir à des incitations, à ne pas confondre avec des interventions dirigistes. Dans le canton de Genève, des instruments tels que les quotas ou les droits de préemption ont démontré leur inefficacité. En effet, le taux de logements vacants y était de 0,53 pour cent au 1er juin 2018, l'un des taux les plus bas en Suisse.

En outre, pour la majorité de la commission, le droit de préemption proposé dans l'initiative constituerait une grave atteinte à la garantie de la propriété et à la liberté contractuelle. La majorité de la commission est également très critique concernant la règle selon laquelle les encouragements publics en faveur de l'assainissement – notamment énergétique – des bâtiments ne devraient pas faire diminuer le nombre de logements à loyer modéré. Car cela signifierait en clair que les rénovations énergétiques visant à réduire les émissions de CO2 ne devraient pas entraîner de hausses de loyers. Toutes ces dispositions constitutionnelles s'appliqueraient de façon permanente, quel que soit l'état du marché immobilier, quel que soit le taux de pénurie.

Il faut également avoir à l'esprit que le taux de logements vacants, en moyenne suisse, n'a cessé d'augmenter au cours de ces dernières années. Il était de 1,18 pour cent en 2015, de 1,3 pour cent en 2016 et de 1,45 pour cent en 2017. Aujourd'hui, il s'élève à 1,62 pour cent. Nous assistons ainsi à une détente sur le marché du logement, étant entendu que l'appréciation doit être nuancée selon les régions.

S'agissant du crédit-cadre de 250 millions de francs destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique, la minorité Müller Leo propose d'entrer en matière. En effet, selon elle, ce complément de 250 millions de francs est nécessaire, dès lors que le fonds de roulement,



qui est actuellement doté de 510 millions de francs, ne peut plus véritablement être en activité puisque l'ensemble des crédits-cadres a été épuisé à la fin de l'année 2017. Par ailleurs, pour la minorité de la commission, le fonds de roulement n'est pas géré à fonds perdu. En d'autres termes, l'argent injecté par la Confédération dans le fonds de roulement continue d'appartenir à la Berne fédérale.

La majorité de la commission considère, quant à elle, que le crédit-cadre de 250 millions de francs est problématique sous l'angle du respect de l'article 108 de la Constitution fédérale. Cet article poursuit trois objectifs. Le premier objectif consiste à soutenir la construction de logements en général. Or ce premier objectif n'est plus mis en oeuvre par la Confédération depuis l'année 2003. Il n'existe donc aucune mesure concrète de mise en oeuvre de ce premier objectif constitutionnel.

Le deuxième objectif poursuivi par l'article 108 de la Constitution est d'encourager l'accession à la propriété du logement. Or, d'après le rapport présenté par l'Office fédéral du logement, les deux seules principales mesures de mise en oeuvre qui existent sont les possibilités, pour les particuliers,

AB 2018 N 2117 / BO 2018 N 2117

de retirer l'avoir du deuxième pilier et d'un éventuel troisième pilier en vue d'acquérir un logement.

Le troisième objectif de cet article constitutionnel est de soutenir la construction de logements d'utilité publique au travers de coopératives d'habitation. Cet objectif est le seul, aujourd'hui, qui est véritablement mis en oeuvre par la Confédération, puisque plus d'un demi-milliard de francs est injecté dans le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. C'est précisément ce troisième objectif constitutionnel, qui est déjà mis en oeuvre, que le Conseil fédéral propose de renforcer encore, en ajoutant aux 510 millions de francs actuels, 250 millions supplémentaires. Il y a donc un déséquilibre manifeste dans la mise en oeuvre des trois objectifs poursuivis par l'article 108 alinéa 1 de la Constitution fédérale, ce qui est gênant sur le plan institutionnel.

La majorité de la commission a également pris connaissance d'une lettre du Contrôle fédéral des finances, datée du 28 septembre 2018, qui rappelle que, selon une étude réalisée en 2012, 93 à 97 pour cent des logements d'utilité publique construits l'auraient été même en l'absence d'un fonds de roulement. En d'autres termes, le fonds de roulement – qui est tout de même doté de plus d'un demi-milliard de francs actuellement – produit un effet d'aubaine extrêmement important, puisque l'écrasante majorité des logements aurait de toute façon été construite.

Enfin, le fonds de roulement n'est destiné qu'aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Or, il y a sur le marché d'autres acteurs qui sont prêts à construire des logements abordables. Je pense par exemple aux caisses de pension, à des propriétaires privés, ou à des fonds immobiliers. Tandis que ce fonds de roulement est exclusivement destiné à un type d'acteurs, à savoir les coopératives d'habitation, ce qui crée une distorsion de la concurrence entre les différents acteurs.

Pour tous ces motifs, et comme je l'ai déjà dit à titre liminaire, au nom de la commission, je vous invite à recommander le rejet de l'initiative populaire et à ne pas entrer en matière sur le contre-projet indirect proposé par le Conseil fédéral.

Grin Jean-Pierre (V, VD): Cher collègue Feller, j'aimerais vous poser une question en votre qualité de rapporteur.

Vous avez parlé du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Il semblerait que ce fonds de roulement ne soit pas géré par la Confédération, mais par deux associations regroupant des coopératives d'habitation. Votre commission a-t-elle examiné le mandat confié à ces deux associations et les modalités de leur rémunération?

Feller Olivier (RL, VD), pour la commission: Monsieur Grin, je vous remercie pour cette question. Je crois savoir que ce fonds de roulement est géré par deux associations regroupant des coopératives d'habitation, l'une étant plutôt connotée de gauche, et l'autre plutôt de la droite bourgeoise. Mais la commission n'a pas examiné le mandat confié à ces associations, ni les modalités de rémunération de ces associations. C'est peut-être une question que le Conseil fédéral pourra clarifier, puisque, le cas échéant, ces deux associations ont un intérêt financier immédiat au renforcement du fonds de roulement. C'est une question qu'on examinera tout à l'heure, ou que le Conseil des Etats devra examiner, me semble-t-il, mais la commission ne l'a pas examinée.

Marra Ada (S, VD): Monsieur Feller, vous et le rapporteur de langue allemande êtes tous les deux des professionnels du milieu de l'immobilier. Je vous pose la même question que celle qui a été adressée à votre collègue, puisque vous captez l'attention dans ce débat. Vous avez bien dit que vous êtes un employé et avez



un employeur. Alors combien gagnez-vous par an pour venir défendre ces positions?

Feller Olivier (RL, VD), pour la commission: Comme je l'ai dit, je suis un salarié et je n'ai pas l'intention de déclarer ici le salaire qui m'est versé par mon employeur. Comme vous le savez, je m'intéresse à de nombreux sujets traités par le Conseil national, au sein de la commission dans laquelle nous siégeons ensemble, et en général. Une partie de mes intérêts politiques portent effectivement sur la défense des propriétaires, et c'est pourquoi j'ai d'ailleurs déclaré mes liens d'intérêts.

Comme la question est de nature personnelle, vous me permettrez d'ajouter un élément. Vous vous souvenez peut-être que nous avons débattu, en 2016, de la loi sur les travailleurs détachés. Or les syndicats, notamment Unia, avaient un intérêt immédiat et direct à l'acceptation de la loi sur les travailleurs détachés. Et qui était rapporteur de langue allemande à ce moment-là? C'était notre collègue Corrado Pardini. Et Corrado Pardini l'a très bien fait, avec son talent habituel, avec son sens de l'engagement. Il l'a très bien fait, mais je constate qu'un professionnel des syndicats, salarié des syndicats, a été rapporteur sur un sujet qui concernait directement son syndicat en 2016. Je suis étonné que la question que vous me posez aujourd'hui, Madame Marra, n'ait pas été posée à l'époque à Monsieur Corrado Pardini, y compris en termes de salaire et de cotisations à la caisse de pension.

Badran Jacqueline (S, ZH): Kollege Feller, Sie haben vorhin gesagt, weil man die Fonds-de-Roulement-Gelder nicht an Fonds und Private – damit meinen Sie natürlich renditeorientierte Private, aber ich verzeihe Ihnen diesen Dauerfehler bei der Bezeichnung, denn Genossenschaften sind auch Private –, an Immobilienfonds auszahle, führe das zu einer Verzerrung.

Sind Sie komplett verwirrt, wenn Sie das im Kontext von Artikel 108 unserer Bundesverfassung sagen, die verlangt, dass gemeinnützige Wohnbauträger zu fördern sind? Das wollen Sie auch noch an Immobilienfonds auszahlen, die jetzt schon weit über dem Zulässigen an Rendite erzielen, weit über dem gesetzlich Zulässigen, was Sie, Herr Feller, besonders gut wissen sollten, weil Sie einen Vorstoss eingereicht haben, um diese Renditemöglichkeiten noch zu erhöhen und den Menschen in diesem Land noch mehr Geld gesetzeswidrig aus dem Sack zu ziehen.

Feller Olivier (RL, VD), pour la commission: Je vous remercie pour votre question, qui me permet de clarifier l'un ou l'autre des points déjà évoqués.

Le premier point qui doit être souligné, c'est que l'article 108 de la Constitution poursuit trois objectifs. L'un de ces objectifs est l'encouragement de la construction de logements en général, et le problème est que le premier volet de cet article constitutionnel, voulu par le peuple et les cantons souverains, n'est plus mis en oeuvre par la Confédération depuis 2003.

Il est vrai que cet article constitutionnel prévoit aussi l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique et, d'ailleurs, ce second volet est mis en oeuvre. Personne aujourd'hui, au Parlement, ne remet en question le demi-milliard affecté au fonds de roulement et la majorité de la commission que je représente ne remet pas non plus en question les 510 millions de francs affectés aujourd'hui à la mise en oeuvre de l'article 108 de la Constitution. En revanche, nous estimons qu'il ne faut pas ajouter à ce demi-milliard encore 250 millions de francs, sauf à créer une véritable distorsion de la concurrence.

Le dernier point est qu'il existe un certain nombre de cantons, notamment le canton de Vaud que je représente, qui pratiquent une politique de construction de logements d'utilité publique sans donner des mandats uniquement à des coopératives d'habitation. Il y a des fonds immobiliers, des caisses de pension et des propriétaires privés qui construisent également des logements à loyer abordable.

Sommaruga Carlo (S, GE): Monsieur Feller, tout à l'heure, vous avez été interpellé par Monsieur Grin sur le mandat donné à des associations pour la gestion du fonds de roulement. Pouvez-vous confirmer ici qu'en fait la gestion du fonds de roulement est une bonne affaire pour la Confédération, parce que les remboursements se font de manière intégrale et qu'en plus il y a un intérêt versé dans les caisses de la Confédération?

AB 2018 N 2118 / BO 2018 N 2118

Feller Olivier (RL, VD), pour la commission: Monsieur Sommaruga, je vous remercie de cette question et, bien sûr, je peux vous le confirmer. Dans un souci d'objectivité et soucieux de l'équilibre du rapport, j'ai d'ailleurs résumé les arguments de la minorité Müller Leo. C'est mon rôle de rapporteur que d'évoquer les travaux de la commission dans son ensemble, et j'ai rappelé que, aux yeux de la minorité de la commission, le fonds de roulement n'était pas géré à fonds perdu. En d'autres termes, l'argent injecté dans le fonds de roulement



continue, selon la minorité, d'appartenir à la Confédération. Donc il me semble que j'ai d'ores et déjà confirmé ce que vous me demandez de confirmer.

La question de Monsieur Grin était de nature différente, puisqu'il voulait savoir si les associations regroupant des coopératives d'habitation avaient un intérêt financier immédiat à la gestion du fonds de roulement et, donc, au crédit-cadre de 250 millions de francs. Ce point, comme je l'ai dit, n'a pas été traité en commission.

Töngi Michael (G, LU): Herr Kollege, Sie haben jetzt mehrmals gesagt, dass es für die Wohneigentümer überhaupt keine Förderung gebe. Im Bericht ist aber ein ganzes Kapitel dazu drin. Können Sie uns sagen, wie viele Hundert Millionen Franken Fördermittel pro Jahr für die Wohneigentümer in diesem Bericht aufgeführt sind?

Feller Olivier (RL, VD): Monsieur Töngi, vous avez entièrement raison d'évoquer le fait que le deuxième objectif de l'article 108 de la Constitution, l'encouragement à la propriété du logement, fait l'objet de mesures, non pas au niveau de l'Office fédéral du logement, mais plutôt de mesures de nature financière ou fiscale. Cela est expliqué dans le rapport que j'ai évoqué.

J'ai d'ailleurs mentionné à titre d'exemple deux mesures existantes, et je l'ai fait en toute transparence. Il s'agit de la possibilité de retirer son avoir du deuxième pilier ou d'un éventuel troisième pilier. Les particuliers peuvent donc retirer l'épargne qui leur appartient. Il est vrai aussi que la valeur locative – et l'impôt sur cette valeur locative est très contesté – est prise en compte au niveau de la Confédération à 70 pour cent et non pas à 100 pour cent. Ces mesures existent, en effet, pour autant que l'impôt sur la valeur locative soit jugé juste puisque c'est le seul impôt, dans notre pays, qui concerne un revenu qui n'existe pas, un revenu qui ne correspond pas à une rentrée financière.

La présidente (Carobbio Guscetti Marina, présidente): Do ora la parola al signor Egger, relatore della Commissione delle finanze.

Egger Thomas (C, VS), pour la commission: Je vous présente l'avis de la Commission des finances, qui s'est réunie le 26 juin 2018 pour étudier les deux arrêtés.

J'en viens directement à l'essentiel pour vous dire que la commission vous invite, par 18 voix contre 7, à recommander le rejet de l'initiative populaire et, par 13 voix contre 12, à accepter 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. Une minorité Keller Peter propose de ne pas entrer en matière sur le contre-projet indirect. Quelles sont les réflexions qui ont amené la commission à ces conclusions?

En ce qui concerne l'initiative populaire, la majorité de la commission estime que la politique du logement appliquée jusqu'à aujourd'hui par la Confédération a fait ses preuves. Par ailleurs, la Suisse dispose de suffisamment de logements de qualité à des prix raisonnables. Il n'y a donc pas besoin de prendre des mesures étatiques supplémentaires. En outre, la majorité de la commission considère que les interventions sur le marché réclamées par l'initiative prêtent le flanc à la critique. L'exigence selon laquelle 10 pour cent au moins des logements nouvellement construits doivent être propriété des maîtres d'ouvrage oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique est en effet en contradiction avec une approche libérale de la concurrence entre les investisseurs et les propriétaires de logements. Etant donné la proportion actuelle de ces logements, qui s'élève à 4 pour cent, il est irréaliste de vouloir faire passer cette part à 10 pour cent à moins de mettre les pouvoirs publics à très forte contribution.

Dans son message, le Conseil fédéral indique que l'acceptation de l'initiative nécessiterait l'engagement de moyens financiers supplémentaires de quelque 120 millions de francs par année, soit 1,2 milliard de francs sur une période de dix ans, et qu'elle aurait pour conséquence un accroissement considérable de la charge administrative pour la Confédération et les cantons. Compte tenu de la situation actuelle des finances publiques, la commission juge qu'une telle surcharge du budget de la Confédération n'est pas supportable.

Aux yeux de la minorité de la commission, l'évolution du marché au cours des dernières années requiert des mesures appropriées, car il existe toujours un manque de logements à loyer modéré. Le besoin de logements abordables doit être considéré comme particulièrement évident chez les personnes aux ressources financières limitées et dans d'autres groupes défavorisés. Considérant le vieillissement de la population, la situation ne s'améliorera certainement pas. Les logements à loyer modéré profitent également aux pouvoirs publics, en ce sens qu'ils contribuent à réduire les charges sociales des communes et des cantons, par exemple grâce à une diminution des contributions aux frais de logement et de la charge assumée par les assurances sociales.

Compte tenu du risque financier, pour la Confédération, d'une éventuelle acceptation de l'initiative populaire, la majorité de la Commission des finances juge utile de soutenir le contre-projet indirect élaboré par le Conseil



fédéral. Le crédit-cadre envisagé permettrait de créer davantage de logements à prix modéré et de compenser quelque peu le renchérissement des loyers observé depuis le début des années 2000. La majorité de la commission est d'avis que l'instrument d'encouragement en question doit être maintenu au moins dans sa dimension actuelle.

La majorité fait valoir que cet instrument a permis de financer près de 1500 logements par an depuis 2004, ce qui témoigne de l'existence d'un besoin, en particulier au sein des classes de revenus inférieures. Les 250 millions de francs demandés par le Conseil fédéral pour alimenter le fonds permettraient de poursuivre les mesures d'encouragement dans les mêmes proportions qu'actuellement. Si ces moyens supplémentaires n'étaient pas accordés, seule la construction de quelque 800 logements pourrait être encouragée par année. Dans ce contexte, il faut aussi souligner qu'il y a surtout une forte demande en provenance de la Romandie, par exemple des villes de Genève et de Lausanne, avec son grand projet Métamorphose. Un tiers des prêts est actuellement affecté à des projets en Romandie. Comme les logements dont la construction a été encouragée servent avant tout à la part de la population qui est en situation financière difficile, cet encouragement aide aussi à réduire les dépenses en faveur des prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, ainsi que celles en faveur des aides sociales.

La majorité de la commission souligne également que la plupart des participants à la consultation, et en particulier l'ensemble des cantons, a soutenu cette solution. On pourrait aussi exposer l'argument de l'aménagement du territoire. Les logements coopératifs sont en règle générale plus densément occupés que des logements équivalents non coopératifs – la surface habitable moyenne y est de 35 mètres carrés par personne au lieu de 45 mètres carrés en moyenne suisse – et contribuent ainsi à la densification des zones à bâtir. C'est un sujet sur lequel nous allons voter très prochainement, le 10 février 2019.

Par le passé, l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique a surtout profité aux zones urbaines. Il était principalement destiné aux logements pour personnes âgées et aux logements intergénérationnels. De l'avis d'une partie de la commission, les moyens supplémentaires éventuellement alloués au fonds de roulement devraient en particulier profiter aux jeunes gens des zones rurales, même si cela nécessiterait d'adapter les critères à remplir pour bénéficier des moyens concernés.

Pour la minorité de la commission, le logement est une question d'ordre essentiellement privé. Si la minorité Keller Peter

AB 2018 N 2119 / BO 2018 N 2119

s'oppose à l'idée d'approvisionner encore le fonds de roulement, c'est aussi parce qu'elle estime, d'une manière générale, que l'aide à la personne devrait être privilégiée à l'aide à la pierre. Plus appropriée et plus efficace, l'aide à la personne peut être ciblée très précisément puisqu'elle est octroyée directement aux personnes qui en ont besoin.

Un autre argument plaide contre l'alimentation du fonds de roulement, selon la minorité. Les amortissements reversés au fonds et le capital qui attend aujourd'hui encore – environ 510 millions de francs – permettent de financer encore 800 logements par an.

La commission a aussi débattu le montant du crédit. La majorité de la commission vous propose, à l'article 1 de l'arrêté fédéral 2, d'en rester au montant prévu initialement par le Conseil fédéral, donc à 250 millions de francs. La minorité Gysi vous propose de passer à 375 millions de francs. Cette proposition a été rejetée par la commission par 18 voix contre 7. La majorité de la commission soutient la proposition du Conseil fédéral. Le crédit proposé de 250 millions de francs ne doit assurément pas être revu à la hausse. Comme je l'ai exposé, le crédit de 250 millions de francs permet de maintenir le niveau actuel d'environ 1500 logements encouragés par année.

La minorité précitée considère que l'approvisionnement devrait être d'au moins 375 millions de francs, rappelant que le fonds de roulement est l'unique instrument dont dispose la Confédération pour encourager la construction de logements d'utilité publique. La minorité indique que ce fonds doit être alimenté en suffisance pour que le mandat constitutionnel puisse être rempli.

En conséquence, la majorité de la commission vous propose de recommander le rejet de l'initiative populaire mais d'entrer en matière sur le contre-projet indirect.

Schneider Schüttel Ursula (S, FR), für die Kommission: Ich spreche als Vertreterin der Finanzkommission, die an ihrer Sitzung vom 26. Juni die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" sowie den Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus beraten und einen Mitbericht an die Kommission für Wirtschaft und Abgaben verabschiedet hat.



Eine Mehrheit Ihrer Finanzkommission ist der Ansicht, dass sich die bisherige, marktwirtschaftlich orientierte Wohnungspolitik des Bundes bewährt hat. Sie unterstützt namentlich die mit Pensionskassengeldern oder mit der Säule 3a bestehenden fiskalischen Möglichkeiten und Anreize zur Schaffung von Wohneigentum. Insofern sieht sie keinen Bedarf für zusätzliche staatliche Massnahmen.

Der Bundesrat hat zwar in der Botschaft vom 20. März 2018 festgehalten, dass die Volksinitiative einen für die Wohnraumversorgung in der Schweiz wichtigen Punkt aufgreift, nämlich, dass es für Wohnungssuchende, insbesondere für solche mit geringer Kaufkraft, schwierig ist, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden. Indizien dafür sind die hohe Wohnkostenbelastung der wirtschaftlich schwächeren Haushalte sowie die Zunahme des Pendlerverkehrs. Die Wohnungsversorgung der wirtschaftlich schwächeren Haushalte sowie des Mittelstandes ist daher ein wichtiger Auftrag, der mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau wahrgenommen wird.

Die Mehrheit der Finanzkommission beurteilt jedoch, wie auch der Bundesrat, die Markteingriffe der Initiative kritisch. Die Quote von 10 Prozent der jährlich neuerstellten Wohnungen, die im Eigentum gemeinnütziger Bauträger sein sollen, wäre nur mit hohem Aufwand der öffentlichen Hand in finanzieller Hinsicht wie auch mit erheblichem zusätzlichem Verwaltungsaufwand für Bund und Kantone erreichbar.

Die Finanzkommission empfiehlt die Volksinitiative daher mit 18 zu 7 Stimmen zur Ablehnung. Sie erinnert dabei daran, dass der strukturelle Saldo im Jahr 2021 aufgrund der Beschlüsse des Ständerates zur Steuervorlage 17 einschliesslich Massnahmen zur AHV-Finanzierung und unter Berücksichtigung der vom Bundesrat vorgeschlagenen Massnahmen zur Beseitigung der Heiratsstrafe auf 120 Millionen Franken sinken kann.

Eine Minderheit der Finanzkommission, welche die Volksinitiative unterstützt, sieht angesichts der Entwicklung des Wohnungsmarktes in den vergangenen Jahren nach wie vor Handlungsbedarf. Es fehlen preisgünstige Wohnungen. Die Minderheit verweist diesbezüglich auf den Verfassungsauftrag in Artikel 41 Absatz 1 Buchstabe e der Bundesverfassung, wonach sich Bund und Kantone dafür einsetzen, dass "Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können".

Zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus: Im Gegensatz zur WAK-NR empfiehlt Ihnen Ihre Kommission mit 13 zu 12 Stimmen Eintreten. Aufseiten der Finanzkommission liegt ein Minderheitsantrag Keller Peter auf Nichteintreten vor.

Die Mehrheit Ihrer Finanzkommission ist der Meinung, dass, obwohl sie teilweise die Initiative nicht unterstützt, das Kernanliegen der Initiative mit einem Gegenvorschlag aufgefangen werden soll. Dieser Gegenvorschlag auf Aufstockung des Fonds de Roulement um 250 Millionen Franken ermöglicht eine Förderung in der bisherigen Grössenordnung. Er ermöglicht es, mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und damit der Verteuerung der Mieten seit Anfang der 2000er Jahre etwas entgegenzuwirken. Die Mehrheit der Finanzkommission ist der Ansicht, dass das bewährte Förderinstrument mindestens im bisherigen Umfang weitergeführt werden soll. Seit 2004 werden damit jährlich rund 1500 Wohnungen gefördert, was belegt, dass namentlich in den unteren Einkommensklassen ein Bedürfnis nach günstigerem Wohnraum besteht.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf eine Studie der Forschungsstelle Sotomo, die zeigt, dass Nettomieten vergleichbarer Wohnungen im Schnitt 15,4 Prozent tiefer liegen, wenn sie im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus anstatt als konventionelle profitorientierte Mietwohnungen gebaut wurden.

Die Mehrheit Ihrer Finanzkommission verweist zudem auf die Wichtigkeit, Wohnungen in vernünftigen Grössen zu bauen und den Landverschleiss zu vermindern. In der Kommission wurde im Weiteren darauf hingewiesen, dass im ländlichen Raum weiterhin Nachholbedarf bei der Schaffung von günstigem Wohnraum besteht, namentlich für junge Menschen.

Eine Minderheit der Kommission findet hingegen, Wohnen sei grundsätzlich eine private Angelegenheit. Angesichts der zurzeit historisch tiefen Zinssätze und des zunehmenden Bestandes von leerstehenden Wohnungen seien die aktuellen Angebotspreise gemäss Zahlen des Bundesamtes für Wohnungswesen ein Beweis dafür, dass der Markt auch ohne Eingriffe des Staates funktioniere. Sie lehnt deshalb eine weitere Äufnung des Fonds de Roulement ab, auch weil die Subjekthilfe, also letztlich die Sozialhilfe, der Objektfinanzierung vorgezogen werden sollte.

Bezüglich der Höhe der Aufstockung des Fonds de Roulement stehen schliesslich zwei Beträge zur Diskussion: einerseits der Antrag des Bundesrates um Aufstockung in der Höhe von 250 Millionen Franken, den die Mehrheit Ihrer Finanzkommission unterstützt; andererseits der Antrag einer Minderheit, welche eine Aufstockung des Fonds um 375 Millionen Franken möchte. Die Minderheit stützt sich dabei auf die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum seitens der schwächeren Marktteilnehmer.

Zusammenfassend halte ich fest: Ihre Finanzkommission lehnt die Volksinitiative mit 18 zu 7 Stimmen ab. Sie beantragt mit 13 zu 12 Stimmen, auf den Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement einzutreten. Schliesslich beantragt sie, den Fonds de Roulement gemäss Antrag des



Bundesrates um 250 Millionen Franken aufzustocken.

Töngi Michael (G, LU): Ich lege auch meine Interessenbindung offen: Ich bin Mitglied des Vorstands des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes.

Die Wohn-Initiative stellt einfache und gleichzeitig grundlegende Fragen: Wer soll in den Städten wohnen können? Sollen es nur noch Leute mit hohen Einkommen sein? Welche Renditen sollen auf dem Wohnungsmarkt erzielt werden? Wer profitiert von diesem vielen Geld, das momentan

AB 2018 N 2120 / BO 2018 N 2120

investiert wird? Wer bezahlt diese Renditen am Schluss? Wem gehört der Boden? Wer kann bei der Gestaltung des Wohnens mitreden und auch mitentscheiden?

Das sind Grundfragen, die nicht neu sind, die sich aber in den letzten zehn Jahren massiv verschärft haben. Die Mieterinnen und Mieter bezahlen heute 13 Prozent mehr fürs Wohnen als noch vor zehn Jahren, obwohl wir im gleichen Zeitraum keine Teuerung hatten. Die Wohnkosten der Eigentümerinnen und Eigentümer sind im gleichen Zeitraum gesunken, weil die Hypothekarzinsen stark gesunken sind. Wer eine neue Wohnung suchen muss, bezahlt sogar 50 Prozent mehr als im Jahr 2000; und wenn er eine Wohnung in einer Stadt suchen muss, dann ist es doppelt so viel: 100 Prozent Aufschlag!

Städte und Agglomerationen haben diesen Druck stark zu spüren bekommen. Quartiere verändern sich, Menschen müssen nach einer Kündigung wegziehen, finden keine Wohnung im angestammten Lebensort mehr und müssen, wenn sie eine neue Wohnung suchen, 10, 20 oder sogar 50 Prozent mehr bezahlen, weil der Aufschlag so gross war. Preisgünstige Wohnungen sind rar geworden; Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen und Städte haben Probleme, überhaupt nur schon ihren Anteil am Wohnungsbestand zu halten, denn die Konkurrenz und die Zahlungsmacht der grossen Immobilieninvestoren sind enorm. Einige Städte und Kantone haben versucht, Gegensteuer zu geben. Ihnen ist es wichtig, dass alle Bevölkerungsschichten bei ihnen Platz haben und dass wir keine Verhältnisse wie in London oder Monaco haben.

Was hat der Bund in dieser Zeit gemacht? Fast nichts! Seine Wohnpolitik ist absolut ungenügend. Wir haben zwar 2003 ein neues Wohnraumförderungsgesetz verabschiedet, aber haben das Hauptinstrument, die Darlehen an Bauträger, die preisgünstige Wohnungen schaffen, überhaupt nie in Kraft gesetzt.

Als sich die Wohnprobleme vor gut zehn Jahren wesentlich verstärkten, setzte der Bund erst nach sehr langem Zögern eine Arbeitsgruppe ein. Sie durfte Massnahmen prüfen und ausarbeiten sowie Berichte schreiben. Doch letztlich blieb auch diese Arbeit nutzlos. Die Transparenz bei der Vormiete war das einzige Resultat, das es in diesen Rat geschafft hat, und sie wurde hier von Ihnen – ich sage es mal so – glorios versenkt. Alle anderen Massnahmen, die diese Dialoggruppe ausgearbeitet hatte, schafften es nicht einmal ins Parlament, weil vom Bundesrat gesagt wird, der Markt regle es eben am Schluss schon.

Die Wohn-Initiative nimmt mit dem Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke für die Gemeinden, mit der Abgabe von Grundstücken des Bundes und bundesnaher Betriebe an die Gemeinden und mit einer Verbesserung der energetischen Förderprogramme realistische Massnahmen auf. Sie wurden alle schon einmal diskutiert und können schnell umgesetzt werden. Eine Verdoppelung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen bei neu gebauten Wohnungen ist erreichbar, wenn man auch raumplanerische Massnahmen einsetzt und alle Staatsebenen miteinander an diesem Ziel arbeiten. Für die Minderheit der Kommission ist es ganz klar, dass wir einen höheren Anteil gemeinnütziger Wohnungen brauchen, die nicht dem Renditedruck ausgesetzt sind, damit mehr Wohnungen günstig bleiben und damit auch der renditeorientierte Wohnungsmarkt gebändigt bleibt und eine Konkurrenz erhält.

Nehmen Sie den Wunsch und die Besorgnis vieler Menschen ernst! Überlassen Sie das existenzielle Gut des Wohnens nicht dem Markt und den Privatinvestoren! Private Investoren tun viel Gutes und schaffen viele neue Wohnungen. Aber wenn es um den sozialen Ausgleich, um Fragen der Renditen und um die Frage der Umverteilung geht – der Wohnungsmarkt ist die grösste Umverteilungsmaschinerie, die wir in diesem Land haben –, dann ist der Staat zuständig. Er muss hier lenkend eingreifen und mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus den dritten Weg stärken.

Lassen Sie die Gemeinden und alle Menschen in diesem Land, die eine bezahlbare Wohnung brauchen, in dieser Frage nicht alleine, und stimmen Sie mit der Minderheit für die Initiative!

Keller Peter (V, NW): Ja, ich spreche auch, aber kurz. Die Minderheit der Finanzkommission wurde dankenswerterweise zur Mehrheit der WAK, und die Argumente, welche auch die Minderheit der Finanzkommission vertreten hat, wurden entsprechend ausgeführt. Insofern verzichte ich auf die Wiederholung derselbigen.

Müller Leo (C, LU): Sie haben es gehört, wir haben heute zwei Geschäfte zu behandeln, nämlich einerseits die



Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen", das ist eine Volksinitiative, und andererseits den Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement.

Wie der Bundesrat, so lehne auch ich persönlich diese Volksinitiative ab. Sie geht zu weit, sie greift zu stark ins Grundeigentum ein, der öffentlichen Hand sollen Vorkaufsrechte eingeräumt werden; wie gesagt, das geht zu weit. Die Mängel der Initiative werden aber durch den indirekten Gegenvorschlag behoben. Deshalb unterstütze ich den Bundesbeschluss für die Aufstockung dieses Rahmenkredites. Da auf diesen Bundesbeschluss in der Kommission mit einer knappen Mehrheit nicht eingetreten wurde, habe ich eine Minderheit gebildet und bitte Sie, diese Minderheit zu unterstützen.

Die Aufstockung des Fonds de Roulement soll um 250 Millionen Franken erfolgen, und zwar in einem Zeitraum von zehn Jahren, das heisst pro Jahr um rund 25 Millionen Franken. Es geht hier um einen Rahmenkredit, und wie bei allen anderen Rahmenkrediten wird dann jährlich über die effektive Erhöhung diskutiert, beraten und beschlossen, also in der Budgetberatung.

Nehmen Sie bitte zur Kenntnis, dass diese Aufstockung sehr breit getragen wird. In der Vernehmlassung sind 47 zustimmende Stellungnahmen eingegangen, nur deren 11 waren ablehnend. Ebenso haben 24 Kantone – Sie haben es richtig gehört: 24 Kantone! – einer solchen Massnahme zugestimmt. Zugestimmt haben auch – das ist ganz zentral – der Schweizerische Gemeindeverband und der Schweizerische Städteverband. Soeben haben Sie auch gehört, dass Ihnen unsere Finanzkommission beantragt, diese Aufstockung vorzunehmen. Wer für sich in Anspruch nimmt, auf eine weitverbreitete Meinung zu hören und darauf Rücksicht zu nehmen, muss jetzt auf diesen Bundesbeschluss eintreten.

Der Bundesrat hat in der Botschaft aufgezeigt, dass ein jährliches Manko von 20 bis 25 Millionen Franken besteht, und dieses soll deshalb mit der Aufstockung des Fonds de Roulement behoben werden. Es betrifft vor allem Wohnraum in urbanen Gebieten, in Agglomerationsgebieten und vorab für jüngere Personen. Deshalb ist es wichtig, dass diese Lücke geschlossen wird. Es ist auch zur Kenntnis zu nehmen, dass es sich nicht um eine Giesskannenmassnahme handelt, sondern um eine gezielt einsetzbare Massnahme.

Sie haben es vom Kommissionsberichtersteller der WAK gehört: Es gibt zwar Kantone, die gesetzliche Grundlagen für Fördermassnahmen haben, es gibt aber nur wenige Kantone, die effektiv Massnahmen eingeführt haben. Wir haben die Strukturen und die Abläufe auf eidgenössischer Ebene, wir haben ja diesen Fonds de Roulement bereits. Jetzt soll dieser aufgestockt werden, und es würde über die gleichen Strukturen und die gleichen Administrativmassnahmen einfach etwas mehr Umsatz getätigt. Das ist somit eine schlanke Massnahme, die gezielt eingesetzt werden kann.

Für unsere Minderheit ist es auch ganz wichtig, dass jetzt nicht die Fünfer-und-Weggli-Mentalität Einkehr hält. Für uns ist klar, dass die Initiative entweder zurückgezogen oder abgelehnt wird und dass nur dann der Fonds de Roulement aufgestockt wird. Beides gibt es für uns und auch für mich nicht. Es kann nicht sein, dass der Fonds de Roulement bedingungslos aufgestockt würde und dann die Initiative trotzdem zur Abstimmung käme und allenfalls noch angenommen würde.

Ein letztes Argument: Nehmen Sie auch zur Kenntnis, dass das Geld, das hier investiert würde, nicht ein A-fonds-perdu-Beitrag ist, sondern es ist eine Investition; es ist auch noch in der Bilanz des Bundes enthalten. In diesem Sinne bitte ich Sie, auf diesen Bundesbeschluss einzutreten.

AB 2018 N 2121 / BO 2018 N 2121

Badran Jacqueline (S, ZH): Kollege Leo Müller, Sie sind ein Vertreter der CVP. In den alten Protokollen zur Mietpreiskontrolle, von der die CVP eine vehemente Befürworterin war, kann man nachlesen, dass die CVP der Meinung war, dass es zu viel Lohndruck auf dem Markt gebe, wenn die Mieten zu hoch würden, was dann die Wettbewerbsfähigkeit unserer Exportindustrie arg strapazieren würde. Wieso sind Sie jetzt gegen diese Initiative, die uns doch immerhin einen höheren Anteil von Wohnungen mit 20 bis 25 Prozent tieferen Mieten geben würde?

Müller Leo (C, LU): Kollegin Badran, gerne beantworte ich diese Frage: Die Initiative geht einfach viel zu weit. Sie greift zu stark ins Grundeigentum ein. Es sollen Vorkaufsrechte zugunsten von Kantonen, von Gemeinden eingeräumt werden, es sollen an Grundstücken des Bundes Vorkaufsrechte begründet und eingeräumt werden. Das geht einfach zu weit.

Weiter wird gefordert, dass 10 Prozent des neuerstellten Wohnraums den Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus gehören sollen. Das ist eine zu hohe Quote. Vor allem in der heutigen Situation, in der wir doch einen relativ hohen Leerwohnungsbestand haben, würde da zu stark eingegriffen. Deshalb, aus diesem Grund, lehnen wir diese Initiative ab.



Der indirekte Gegenvorschlag ist eine massgeschneiderte Lösung: Mit dieser Massnahme kann dort eingegriffen werden, wo auch die gewünschte Wirkung erzielt wird, und nicht nach dem Giesskannenprinzip. Deshalb ist dieser Fonds de Roulement die viel bessere Lösung.

Eigentlich, Frau Kollegin Badran, müssen Sie dankbar sein, dass wir uns für diesen Gegenvorschlag so stark machen; dafür müssen Sie uns dankbar sein.

Sommaruga Carlo (S, GE): Monsieur Müller, vous avez argumenté en faveur du rejet de l'initiative et vous venez de le refaire en disant que c'était une attaque trop importante contre le droit de la propriété, etc. Et vous voulez aussi recommander le rejet de l'initiative populaire pour pouvoir accepter l'augmentation du fonds de roulement. Je ne vois pas le rapport entre, d'une part, les règles concernant la propriété du terrain et, de l'autre, des mesures qui sont financières et qui découlent déjà d'un mandat constitutionnel. Comment justifiez-vous ce lien entre les deux objets?

Müller Leo (C, LU): Ja gut, sehr geehrter Herr Kollege, es sind schon zwei verschiedene Dinge. Da haben Sie schon Recht. Aber es kann nicht sein, dass mit einer Initiative ein Anliegen platziert wird, wir es hier diskutieren, dass ihm womöglich in einer Volksabstimmung zugestimmt wird und dass gleichzeitig kumulativ eine andere Massnahme ebenfalls noch beschlossen wird. Das geht uns zu weit. Wir sagen – auch ich persönlich –, dass die Initiative zu weit geht, aber die andere Massnahme, die finanzielle, massgeschneidert ist.

Glättli Balthasar (G, ZH): Herr Leo Müller, Sie haben richtig ausgeführt, dass das nicht Geld ist, das man ausgibt, sondern Geld, das in den letzten Jahren zu 100 Prozent zurückgekommen ist. Können Sie bestätigen, dass mit diesem Geld, das für gute Zwecke eingesetzt wurde, von der Eidgenossenschaft sogar noch Zinsgewinne erzielt wurden?

Müller Leo (C, LU): Ja, Herr Kollege Glättli, das ist richtig. Dieses Geld wird verzinst. Im Moment, wenn ich das richtig im Kopf habe, zu 1 Prozent; das hängt immer auch vom Marktzins ab. Deshalb ist für uns diese Massnahme massgeschneidert, es ist eben eine Investition, es sind nicht A-fonds-perdu-Beiträge.

Marra Ada (S, VD): Je ne pensais jamais avoir à dire ces mots au sein de ce Parlement, au sein de ce vénérable hémicycle, mais pour la première fois en onze ans de Parlement, j'ai ressenti physiquement ce qu'était la lutte des classes. Je l'ai ressenti dans mon ventre, pendant les séances de la commission, en écoutant tous ces messieurs, car ce sont surtout les messieurs qui disaient: "Circulez, il n'y a rien à voir." Et je me disais: mais qui sont-ils, tous ceux-là, pour mépriser autant les locataires? D'où viennent-ils? Où habitent-ils? Qui représentent-ils, quel lobby? Quel monde fréquentent-ils pour ne pas entendre toutes nos concitoyennes et concitoyens qui nous disent à longueur d'année qu'ils n'arrivent pas à se loger parce que les logements sont trop chers? Quels promoteurs immobiliers défendent-ils pour exercer leur pouvoir sur des concitoyens captifs du marché? Captifs, car l'initiative traite d'un sujet extrêmement important, étant donné qu'il touche la majorité des gens qui ont un toit dans le pays, les locataires. En effet, la Suisse est presque une anomalie par rapport aux pays européens, puisque la majorité de ses habitants ne sont pas des propriétaires mais des locataires.

La plupart de nos concitoyens dépendent donc d'un propriétaire et une part modeste d'entre eux est organisée en coopératives d'habitation. Coopératives dont on constate que les loyers sont 15 à 20 pour cent moins chers que ceux du marché. C'est donc une mesure efficace, mais c'est aussi une mesure qui repose sur une vision sociétale, l'idée que le locataire puisse organiser son "vivre ensemble" avec d'autres. C'est une prise en main de son propre habitat. C'est une vision à la fois collective et libérale. Et c'est un des trois buts de cette initiative. Pour sauvegarder des prix modérés, il faut soutenir les coopératives.

On nous a dit que, en moyenne, les prix des logements avaient baissé. Or, deux tiers des habitants du pays vivent dans des zones urbaines, là où se concentrent les problèmes. Pas dans les campagnes, où les prix des loyers ont effectivement baissé. Dans le milieu urbain, le seul secteur qui a reculé au niveau des coûts du logement, c'est celui du luxe. Pas le reste des appartements. Pour les autres catégories, les prix ont au mieux stagné – et ils étaient déjà hauts – ou alors augmenté, même si ce n'est que légèrement. Alors on peut toujours dire aux locataires – et aux propriétaires aussi d'ailleurs – d'aller se loger dans les zones de campagne ou périphériques, où les loyers et les terrains à bâtir coûtent moins chers. Mais cela n'est pas sans conséquence sur la sociologie des villes, d'abord, avec des sortes de ghettos de riches ou de pauvres, et cela n'est pas sans conséquence sur la vie des gens non plus, qui perdent leurs liens, leur vie sociale, etc.

Mais le sommet de l'arrogance de la majorité de la Commission de l'économie et des redevances (CER), c'est quand elle a décidé de ne même pas entrer en matière sur le crédit-cadre proposé par le Conseil fédéral



en rapport étroit avec l'initiative. Si le groupe socialiste estime que cela n'est absolument pas une réponse aux problèmes soulevés par l'initiative, il estime pourtant qu'il faut le soutenir. Ce fonds, rappelons-le, sert à prêter de l'argent aux coopératives d'habitation. C'est aujourd'hui la seule mesure d'encouragement réelle. Je rappelle que la caisse fédérale, et nous l'avons entendu dire dans ce débat, a même ainsi engrangé des recettes avec le paiement des intérêts. L'Union des villes suisses, présidée par Monsieur le conseiller national Kurt Fluri, demande même d'augmenter le fonds de 375 millions de francs. On se réjouit de l'entendre à ce propos tout à l'heure.

Pour terminer, la position de la majorité de la commission contrevient à l'article 108 de la Constitution, est pilotée par les lobbys de l'immobilier et ne tient pas compte des citoyennes et citoyens de ce pays.

Souvenons-nous qu'une des raisons principales de l'acceptation, le 9 février 2014, de l'initiative populaire "contre l'immigration de masse" était le coût des loyers trop élevés engendrés par des multinationales logeant leurs employés à des coûts astronomiques et faisant disparaître par là même les loyers abordables pour les gens du lieu. Quatre ans après, les membres du groupe PLR jouent aux amnésiques et ceux du groupe UDC aux pyromanes. Les locataires de notre pays, qui valent plus que cela ne doivent par être victimes de telles attitudes.

C'est pourquoi nous vous demandons de suivre la minorité Töngi qui propose de recommander l'acceptation de l'initiative, et d'entrer en matière sur le crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement, pour que la CER puisse se saisir à nouveau de cet objet et le traiter.

AB 2018 N 2122 / BO 2018 N 2122

La présidente (Moret Isabelle, première vice-présidente): Madame Marra, acceptez-vous une question?

Marra Ada (S, VD): Non, je ne réponds pas aux questions.

Jans Beat (S, BS): Die SP-Fraktion unterstützt die Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" aus voller Überzeugung. Wir bitten Sie, die Probleme der Bevölkerung wahrzunehmen. Schauen Sie an, was die Realitäten in unseren Städten sind. Nehmen Sie es ernst: Es ist dringend nötig, etwas gegen die ausufernden Mietkosten zu unternehmen.

Vor rund fünfzig Jahren konnte eine Familie mit einem Durchschnittslohn noch ein Haus kaufen. Das war normal. Heute ist das nicht mehr möglich. Die meisten Familien müssen erben, damit sie ein Haus kaufen können. Die Immobilien sind heute so, dass die Leute in die Miete gezwungen werden. Dort stecken sie fest und müssen jedes Jahr den Immobilienbesitzern 5 Prozent Rendite auf ihr Kapital finanzieren. Die Mieten stiegen in den letzten Jahren exponentiell in die Höhe. Allein seit dem Jahr 2000 sind die Angebotsmieten in der Schweiz – halten Sie sich fest – um unglaubliche 50 Prozent gestiegen, in den Städten bis zu 100 Prozent! Es ist nicht mehr finanzierbar. Die Leute werden aus ihren Quartieren vertrieben, und dies, obwohl die Hypothekarzinsen gesunken sind! Stellen Sie sich das einmal vor!

60 Prozent der Bevölkerung der Schweiz leben in Miete. Der Grossteil des Mittelstandes ist also betroffen. Dabei dürfte das gar nicht sein. Korrekte Mieten müssten etwa 40 Prozent tiefer liegen, als es heute der Fall ist. Unser Gesetz verlangt, dass nur die Kosten verrechnet werden dürfen. Tatsächlich wird dieses Gesetz nicht umgesetzt. Es sind rund 15 Milliarden Franken, die die Leute in der Schweiz zu viel an Miete bezahlen – 15 Milliarden Franken! Das sind etwa 6000 Franken pro Jahr pro Haushalt. Stellen Sie sich vor, wenn die Leute dieses Geld für sich hätten, anstatt in Renditeobjekte investieren zu müssen!

Für viele KMU sieht es übrigens nicht viel besser aus. Auch sie leiden unter den steigenden Immobilien- und Bodenpreisen.

Damit schrumpft nicht nur das verfügbare Einkommen des Mittelstandes, damit wachsen auch die Sozialausgaben. Wenn die Leute die Wohnung nicht mehr selber finanzieren können, muss nämlich der Staat einsteigen und sie mit Ergänzungsleistungen unterstützen. Was haben die Leute davon, wenn der Staat ihre höheren Mietkosten bezuschusst? Nichts, überhaupt nichts, denn das Geld fliesst direkt vom Staat in den Rachen der Immobilienbesitzer. Der Staat finanziert so Immobilienrenditen. Das ist doch absurd.

Es ist eine Schande, Herr Bundesrat, dass die Botschaft überhaupt keine Ausführungen zu diesen Zusammenhängen macht. Vielmehr wird behauptet, es sei mehr oder weniger alles in Ordnung. Nein, Herr Bundesrat, nein, liebe SVP, nein, liebe FDP, es ist nicht in Ordnung, dass die Leute ihre Mieten nicht mehr bezahlen können. Hier läuft eine Entwicklung völlig aus dem Ruder. Es ist allerhöchste Zeit, dass etwas gegen diesen volkswirtschaftlichen Wahnsinn unternommen wird.

Hier kommen die Genossenschaftswohnungen zum Zug, genau hier, an der Wurzel des Problems. Denn hier werden tatsächlich nur die Kosten durch die Mietenden finanziert. Deshalb sind sie bis zu 25 Prozent günstiger.





Es ist richtig, solchen Wohnraum zusätzlich zu schaffen. Es ist sogar nötig, damit die Leute überhaupt noch in ihren Quartieren verbleiben können.

Diese Initiative ist eigentlich eine Durchsetzungs-Initiative. Denn unsere Verfassung fordert schon seit den Siebzigerjahren, dass der Wohnungsbau sowie die Verbilligung der Wohnkosten durch den Bund gefördert werden müssen. Es ist eine Bundesaufgabe. Alle wie die Kommissionssprecher, die davon schwadronieren, dass Mietpreise den Staat nichts angehen, seien hier daran erinnert, dass die Verbilligung der Wohnkosten ein Verfassungsauftrag ist. Wenn Sie, wie die Mehrheit seitens SVP- und FDP-Fraktion in der WAK, diesen Fonds de Roulement nicht aufstocken wollen, dann begehen Sie nichts anderes als einen klaren und vorsätzlichen Verfassungsbruch, weil der Bund dann keine Mittel mehr hat, um die Mietkosten zu senken und um – wie es auch in der Verfassung steht – den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern.

Der bisherige Rahmenkredit für den Fonds de Roulement wurde Ende 2017 nämlich ausgeschöpft. Ohne diese Aufstockung verliert der Bund seine Mittel und kann den Verfassungsauftrag gar nicht mehr wahrnehmen. Das ist dreist.

Die Aufstockung des Fonds de Roulement ist nicht nur sinnvoll, sondern notwendig. Der vom Bundesrat vorgeschlagene Rahmenkredit von 250 Millionen Franken über zehn Jahre ist das absolute Minimum. Dem Bund entstehen dabei nicht einmal Kosten. Die Mittel gehören ihm weiterhin, und da die Darlehenszinsen in die Bundeskasse fließen, erzielt er sogar einen Gewinn. Wo ist eigentlich das Problem?

Diese Initiative ist mitnichten radikal oder extrem. Sie ist eine Dringlichkeit, die den Bund nichts kostet. In diesem Sinne unterstützen wir sie und hoffen, dass Sie das auch tun, auf den Bundesbeschluss 2 eintreten und die Minderheit Gysi unterstützen.

Badran Jacqueline (S, ZH): Geschätzter Kollege Jans, Sie haben auf die volkswirtschaftlichen Zusammenhänge aufmerksam gemacht und gezeigt, dass die Angebotsmieten seit dem Jahr 2000 um 50 Prozent gestiegen sind. Wir reden hier von einer Umverteilung von ungefähr 15 Milliarden Franken. Die Mieten hätten ja sinken müssen, weil wir eine Tiefzinsphase haben, kaum Inflation gehabt haben und das Angebot mit der Nachfrage Schritt gehalten hat. Würden Sie bestätigen, dass wir auf einem volkswirtschaftlichen Pulverfass sitzen, wenn jetzt die Zinsen steigen, weil dann noch mehr Kosten in Milliardenhöhe auf die Haushalteinkommen zukommen?

Jans Beat (S, BS): Ja, natürlich, das ist ja das Unglaubliche, dass diese Angebotsmieten dermassen stark gestiegen sind, obwohl die Hypothekarzinsen gesunken sind. Das heisst, die Mieten hätten eigentlich sinken müssen. Wenn die Zinsen jetzt hochgehen, dann werden die Mieten möglicherweise nochmals rasch ansteigen, je nach Hypothekarzinsentwicklung, und dann werden die Wohnungen für die Leute nicht mehr finanzierbar sein.

Wasserfallen Christian (RL, BE): Herr Kollege Jans, eine Vorbemerkung: Sie haben gesagt, die Mieten seien in den Städten überdurchschnittlich gestiegen. Diese sind aber alle links-grün regiert, und das seit Jahrzehnten. Vielleicht müssen Sie noch vor der eigenen Tür wischen.

Die Frage: Wie wollen Sie gemeinnützigen Wohnungsbau machen, wenn Sie gleichzeitig die Zersiedelungs-Initiative unterstützen, gemäss der kein Quadratmeter neues Land mehr eingezont werden kann? Wie wollen Sie das Angebot auch in diesem Bereich dann erhöhen, was letztlich dazu führen würde, dass die Mieten sinken würden? – Sie sind total widersprüchlich, Herr Jans.

Jans Beat (S, BS): Nein, Genossenschaftswohnungen, Herr Wasserfallen, sind die Antwort auf die Probleme: erstens auf die exorbitant steigenden Mieten in den Städten. Deshalb sind die rot-grünen Regierungen – jetzt auch in Basel – intensiv daran, Genossenschaftswohnungen zu fördern, ihr Vorkaufsrecht unter Umständen wahrzunehmen und den Genossenschaften entsprechende Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Genossenschaftswohnungen sind zweitens auch die Antwort auf die Zersiedelungsfrage, Herr Wasserfallen, weil Genossenschaftswohnungen dichter gebaut sind. Das heisst, es wohnen dort mehr Leute auf kleinerem Raum.

Schwander Pirmin (V, SZ): Herr Kollege, Sie haben behauptet, bei Neubauten würde die Kostenmiete nicht umgesetzt. Haben Sie mir ein konkretes Beispiel, dem ich nachgehen kann?

Jans Beat (S, BS): Es gibt da Untersuchungen. Sie fragen: "Haben Sie mir ein konkretes Beispiel?" – Die Frage geht zurück: Wieso sind die Mieten gestiegen, wenn die





Hypothekarzinsen gesunken sind? Das macht doch überhaupt keinen Sinn. Das ist der Beweis, dass es schief-läuft.

Kiener Nellen Margret (S, BE): Sehr geehrter Herr Kollege, am Schluss Ihres Votums haben Sie gesagt, dass es den Bund nichts kosten würde. Ich möchte Sie bitten, das zu präzisieren. Als Mitglied der Finanzkommission ist es mir wichtig zu sagen, dass Bund und Kantone sehr wohl sehr viel an Ergänzungsleistungen einsparen könnten, also Minderausgaben hätten. Können Sie bitte zu den Einsparungen des Bundes durch Minderausgaben im Bereich Ergänzungsleistungen wegen tieferer Mieten Ausführungen machen?

Jans Beat (S, BS): Das würde ich sehr gerne tun, aber leider gibt es keine Zahlen dazu. Wir haben solche eigentlich gewünscht. Der Bundesrat stellt diesen Zusammenhang nicht her. Er hat offenbar noch nicht begriffen, dass es den Staat Geld kostet, wenn die Mietpreise stark steigen. Ich würde Ihnen dazu gerne mehr Informationen geben. Aber es ist eine Tatsache, dass es für den Staat eigentlich eine Rechnung ist, die völlig aufgeht, weil er mit dem Fonds de Roulement sogar Zinseinnahmen hat. Das Geld gehört ihm. Er hat tatsächlich keine Ausgaben und kann damit verhindern, dass Kantone und Gemeinden zusätzliche Ergänzungsleistungen finanzieren müssen. Es ist ganz klar, dass das finanziell für den Bund sogar aufgeht.

Bühler Manfred (V, BE): Eine ganz kurze Frage, Herr Kollege Jans: Sie fragen sich, warum die Mieten gestiegen sind. Könnte dies nicht einen Zusammenhang mit den Boden- und Liegenschaftspreisen haben, die ebenfalls – wie die Mieten – in den letzten Jahren sehr stark gestiegen sind?

Jans Beat (S, BS): Genau deshalb braucht es die Initiative, Herr Bühler, damit Kantone und Gemeinden das Vorkaufsrecht haben, Land sichern und es Genossenschaften zur Verfügung stellen können – genau deshalb! Denn diese steigenden Bodenpreise verhindern auf die Dauer bezahlbares Wohnen.

Gutjahr Diana (V, TG): Die SVP-Fraktion wird die Volksinitiative ablehnen und auch dem Bundesbeschluss zur Aufstockung des Fonds de Roulement nicht zustimmen.

Weshalb? Sie haben sicherlich die Berichterstattungen in letzter Zeit etwas mitverfolgt oder sich im privaten Umfeld, über ihre privaten Kontakte, ein Bild von der Situation gemacht. Dann ist Ihnen bestimmt aufgefallen, dass in der Schweiz so viele Wohnungen leer stehen wie schon seit beinahe zwanzig Jahren nicht mehr. Wenn Sie nun denken, es seien nur die Randregionen betroffen, muss ich Sie enttäuschen. In der ganzen Schweiz sind momentan über 72 000 leere Wohnungen zu verzeichnen. Das sind etwa so viele Wohnungen, wie es in der ganzen Stadt Bern gibt, oder es ist, als anderer Vergleich, wie wenn die Hälfte aller Wohnungen im Kanton Thurgau nicht bewohnt wäre. Aktuell beträgt z. B. die Leerwohnungsquote im Kanton Aargau 2,6 Prozent, in der Ostschweiz liegt sie ebenfalls bei über 2 Prozent. In meinem Heimatkanton, dem Kanton Thurgau, waren es 2017 gar 2,42 Prozent.

Natürlich, Sie haben Recht: In den Städten selber sind die Leerwohnungsquoten äusserst tief. Man muss aber auch wissen, dass die betroffenen Städte in der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bereits sehr aktiv waren und weiterhin sind. Genauer betrachtet, beträgt der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus – wir haben es bereits gehört – in der Schweiz heute rund 3 Prozent. Warum braucht es also zusätzlich eine Initiative, die nun in der Bundesverfassung eine fixe, starre Quote verankern will, die verlangt, dass jährlich 10 Prozent der neugebauten Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden müssen, und das, obwohl höchstens, und auch da nur punktuell, in den Städten Handlungsbedarf besteht?

Übrigens: Der Anteil ist in den Städten bereits sehr hoch. In Zürich sind es über 25 Prozent des Bestandes, und es sollen noch mehr werden. Um diese Quote, diese Forderung überhaupt erfüllen zu können, müssten bei gleichbleibender privater Bautätigkeit dreimal so viele Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden, und es würden zur Erreichung dieser Quote fünfmal mehr Darlehen benötigt. In Anbetracht dessen, dass wir bereits heute einen äusserst hohen Leerwohnungsbestand haben, macht diese Forderung einfach keinen Sinn. Zudem habe ich auch das Gefühl, dass man mit der angestrebten Verankerung verkennt, dass Private auch preisgünstige Wohnungen bauen und diese am Schluss auch zu vermieten haben.

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist also bereits heute in der Bundesverfassung verankert, und es steht den Kantonen und Gemeinden absolut frei, Massnahmen wie beispielsweise Vorkaufsrechte einzuführen. Diese Förderung ist also grundsätzlich nicht die Aufgabe des Bundes. In unserem föderalen Staat, wie ich diesen zu verteidigen weiss, sollte dies keine direkte Bundesaufgabe sein, sondern immer Sache der Gemeinden und der Kantone bleiben. Es braucht deshalb ganz bestimmt keine weitere ergänzende Grundlage in der Bundesverfassung, die schlussendlich auch den Verwaltungsaufwand und die Kosten in die Höhe treiben würde. Der Bund hat sich deshalb lediglich auf die Ausgestaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen zu



beschränken, damit die Gemeinden und die Kantone die verfassungsmässige Wohnungspolitik bedarfsgerecht und vor allem – ganz wichtig – ortsgerecht fördern können.

Aus diesem Grund müsste aus der Sicht der SVP-Fraktion der Fonds de Roulement eher aufgelöst und nicht nochmals erhöht werden. Mit der Aufstockung des Fonds de Roulement ist damit zu rechnen, dass die Anzahl der zu bewirtschaftenden Darlehen eher wieder zunehmen würde. Deshalb ist bei den jährlichen Bundesaufwendungen auch für die Leistungsaufträge an die beiden Dachorganisationen, die 2017 einen Betrag von 1,4 Millionen Franken ausmachten, mittelfristig mit Mehrausgaben im Umfang eines fünfstelligen Frankenbetrages zu rechnen.

Auch aufgrund der Art und Weise, wie der Bundesbeschluss über die Aufstockung nun ausgestaltet ist – wir haben es gehört –, lässt er die Initianten auf jeden Fall als Gewinner hervorgehen. Sie können auf ihrer Initiative beharren und sie zur Abstimmung bringen lassen. Auch wenn sie nämlich die Volksabstimmung verlören, würden die Bundesmittel für den gemeinnützigen Wohnungsbau erhöht.

Hier sollten wir deshalb gemäss den Worten von Montesquieu handeln: Wenn es nicht notwendig ist, ein Gesetz zu machen, dann ist es notwendig, kein Gesetz zu machen.

Töngi Michael (G, LU): Frau Kollegin Gutjahr, Sie haben gesagt, die Gemeinden könnten ja alles selber machen. Können Sie mir erklären, wie die Stadt Zürich ein Vorkaufsrecht einführt, wenn der Kanton Zürich das nicht will?

Gutjahr Diana (V, TG): Schauen Sie, ich habe es erklärt. In den Städten haben wir schon einen sehr hohen Bestand an Wohnungen, die gemeinnützig gebaut wurden. Wir haben Randregionen, die einen sehr hohen Leerwohnungsbestand haben. Es ist einfach auch wichtig, dass die Personen in die Randregionen ziehen und dann von dort pendeln.

Jans Beat (S, BS): Ich habe hier die Verfassung. Ich habe vorhin gehört, dass Sie gesagt haben, man müsse sogar aus Ihrer Sicht den Fonds de Roulement auflösen. Rufen Sie hier zum Verfassungsbruch auf?

Gutjahr Diana (V, TG): Nein, es geht einfach darum: Wir haben die Darlehen, die Bürgschaften, die jetzt noch ausstehen. Sie werden über die Jahre zurückbezahlt. Auch in Zukunft wird der Wohnungsbau gefördert. Es wird einfach nicht mehr in diesem Masse sein, die Förderung wird einfach zurückgehen auf rund 800 Wohnungen, wie man der Botschaft entnehmen kann. Wenn man zurückblickt, sieht man, dass es auch schon Verluste gegeben hat. Bei Bürgschaften oder Darlehen, die gewährt werden, kann es auch vorkommen, dass sie nicht zurückbezahlt werden, weil einfach das Geld fehlt. Es ist auch immer ein Risiko, in dem man steht.

AB 2018 N 2124 / BO 2018 N 2124

Sommaruga Carlo (S, GE): Chère collègue, savez-vous qu'il existe également un fonds de roulement pour l'agriculture, que celui-ci est doté de 2,5 milliards de francs et que cela ne pose aucun problème à votre parti qu'on y mette de l'argent? Ne pensez-vous pas qu'un effort supplémentaire envers le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique serait nécessaire pour pouvoir couvrir un besoin tel que le logement, qui touche toutes les catégories de la population et notamment les plus faibles, qui doivent avoir accès à des logements à prix abordables?

Gutjahr Diana (V, TG): Wie ich bereits ausgeführt habe, wird es auch über die nächsten Jahre Rückflüsse geben, damit Geld vorhanden ist, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu bezahlen. Heute geht es aber um die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" und um die Aufstockung dieses Fonds de Roulement und nicht um eine andere Frage.

Badran Jacqueline (S, ZH): Eine Frage an Sie als Vertreterin der SVP: Die ältesten Genossenschaften für die gemeinnützige Bewirtschaftung unseres Bodens gehen auf das 12. Jahrhundert zurück. In Morgarten geschworen haben die Genossame Schwyz, die Genossame Uri und die Genossame Nidwalden, das waren Korporationen. Können Sie mir irgendetwas nennen, was traditionsreicher ist als die gemeinnützige Bewirtschaftung unseres Bodens, als Genossenschaften?

Gutjahr Diana (V, TG): Ich wiederhole mich: Ich habe nicht gesagt, dass es in Zukunft keine Genossenschaften mehr gibt. Aber es ist einfach so, dass die Finanzen in Zukunft abnehmen.

Schneeberger Daniela (RL, BL): Die in der Initiative verlangten Massnahmen sind unliberal. Sowohl eine Quote als auch Vorkaufsrechte widersprechen einem marktwirtschaftlichen Verständnis der Wohnversorgung. Die



Festlegung einer Quote in der Bundesverfassung führt dazu, dass der Staat konstant den Bau von gemeinnützigen Wohnungen fördern muss, auch falls die Nachfrage einmal nicht vorhanden sein sollte. Die Forderung impliziert zudem, dass nur gemeinnützige Wohnbauträger günstige Wohnungen erstellen würden. Dabei sind auch private Investoren in der Lage, preisgünstige Wohnungen zu bauen, und sie tun dies auch.

Den Wohnungssuchenden ist mit einem guten Angebot am besten gedient, und das benötigt attraktive Rahmenbedingungen für Investitionen. 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 mit kommunalen bzw. kantonalen Massnahmen bereits entsprechend gezielt gefördert. Hinzu kommt, dass sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren wieder entspannt hat und die Leerstandsziffern zunehmen.

Die FDP-Liberale Fraktion respektiert die Bundesverfassung und möchte deshalb die Mittel für den Fonds de Roulement nicht streichen. Der Fonds beinhaltet aktuell noch rund 510 Millionen Franken und wird für die kommenden Jahre über genügend Mittel verfügen. Im Zusammenspiel mit der Unterstützung über das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz in Form von Bürgschaften für Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger steht eine ausreichende nationale Wohnraumförderung zur Verfügung. Die FDP-Liberale Fraktion lehnt folglich den vorgeschlagenen Rahmenkredit zur Erweiterung des Fonds de Roulement um 250 Millionen Franken für den Zeitraum von zehn Jahren mehrheitlich ab und empfiehlt einstimmig die Ablehnung der Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen". Die Forderungen der Initianten sind weder realistisch umsetzbar noch marktkonform.

Ich nehme es gleich vorweg, Frau Kiener Nellen, wir haben noch eine lange Einzelsprecherliste. Die Argumente sind auch von unserem Kommissionssprecher dargelegt worden. Ich werde keine Fragen beantworten.

Glättli Balthasar (G, ZH): Bei der Umsetzung des Verfassungsauftrages, bezahlbare Wohnungen für alle zu ermöglichen, ist es mit dem Bundesrat so wie heute Morgen mit meiner heiseren Stimme: Sie erfüllen ihren Auftrag nicht wirklich.

Es braucht in der Schweiz mehr Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern: von Genossenschaften, von der öffentlichen Hand; mehr Kostenmiete und weniger Renditeorientierung. Das ist der Kern: Verzicht auf Rendite für Dritte zugunsten von bezahlbaren Wohnungen. Dazu fordert die Initiative konkrete Lösungen beim verfügbaren Bauland für gemeinnützige Wohnungen sowie bei der Ausweitung gemeinnütziger Träger, und sie will explodierende Mieten nach Sanierungen in den Griff kriegen.

Im Namen der Grünen möchte ich mehrere Falschaussagen korrigieren, die in der Diskussion immer wieder fallen.

1. Die erste Behauptung ist, der Markt regle alles. Dazu nur so viel: Ein Markt funktioniert dann, wenn Käufer und Käuferinnen auf Ersatzprodukte ausweichen oder auch einfach verzichten können. Boden aber ist ein beschränktes, ein endliches Gut. Man kann nicht ausweichen, und man kann auch nicht verzichten. Wohnungen müssen wir alle. Genau deshalb formuliert ja unsere Bundesverfassung in Artikel 41 nicht ein Sozialziel auf bezahlbare Spielsachen, sondern ein Sozialziel, dass "Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können". Das müssen wir mit der Initiative konkretisieren. Ein Ziel ohne Massnahmen ist Schall und Rauch. Erzählen Sie einmal einer Familie im Mittelstand, die in einer Schlange mit hundert anderen Leuten ansteht – nicht für eine günstige, schlicht für eine bezahlbare Wohnung –, dass es keine zusätzlichen Massnahmen brauche ...

2. Die zweite Behauptung ist, man solle – wir haben es gerade gehört – doch Kantone, Städte und Agglomerationsgemeinden machen lassen. Die wüssten ja besser, was nötig sei. Genau Kantone und Städte erhalten ja mit dieser Initiative in zutiefst föderalistischer Tradition neue Kompetenzen. Sie können selbst demokratisch entscheiden, ob sie die neuen Möglichkeiten nutzen wollen oder nicht, nach ihrem Bedarf und nach ihren politischen Prioritäten. Last, but not least, wenn es um den Fonds de Roulement geht, ist es gerade der Städteverband, der sagt, man solle nicht nur einfach unkonditional weitermachen, sondern erhöhen, weil es dies braucht.

3. Das Schlimmste, was vorgetäuscht wird, ist, dass Genossenschaften das Gegenteil oder gar etwa eine Bedrohung des privaten selbstgenutzten Wohneigentums seien. Das ist so falsch, dass sogar das Gegenteil nicht stimmt. Genossenschaften sind ein uraltes, ein urschweizerisches Mittel zur Selbsthilfe einer Gruppe, wenn man harten Umständen ausgesetzt ist, wenn man ein gemeinsames, beschränktes Gut zum Wohle aller organisieren muss. Die harten Umstände, das sind heute im Wohnbereich nicht die Schneelawinen, vor



denen man sich mit einem Schutzwald schützt, sondern das sind die Lawinen von Kapital, die unanständig und oft auch ungesetzlich überhöhte Renditen im Wohnungsmarkt erzielen möchten. Das gemeinsame, das beschränkte Gut, das ist im Wohnbereich nicht die Allmend zum Füttern des Viehs, sondern der beschränkte Boden.

Mit klaren Rahmenbedingungen will die Initiative nun diese zutiefst eidgenössische Haltung des Zusammenstehens von Privaten stärken, Hilfe zur Selbsthilfe von Genossenschafterinnen und Genossenschaffern leisten und Immobilien dauerhaft dem Renditedruck entziehen. Die Genossenschaften, das zeigen die Statistiken eindrücklich, tragen im Übrigen auch wesentlich dazu bei, dass der Wohnflächenbedarf und damit die Zersiedelung nicht ständig weiter steigen.

Herr Bundesrat, ich weiss nicht, ob das heute Ihr letzter Auftritt im Parlament ist, aber was ich leider weiss, ist, dass Ihr Einsatz für bezahlbares Wohnen, bei all Ihrem Einsatz in anderen Feldern – den ich würdige –, mit Verlaub gesagt,

AB 2018 N 2125 / BO 2018 N 2125

wirklich das Letzte auf Ihrer Prioritätenliste war. Hier braucht es mehr als Kosmetik; es braucht eine Richtungsänderung.

Stocken Sie mit der grünen Fraktion den Fonds de Roulement auf, sagen Sie überzeugt Ja zur Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen"!

Aeschi Thomas (V, ZG): Herr Glättli, ich danke Ihnen für Ihre Ausführungen. Sie haben jetzt von diesem begrenzten Gut, eben dem Boden, hier in der Schweiz gesprochen. Weshalb unterstützt denn Ihre Grüne Partei – und auch die Partei meiner Nachrednerin Badran – die masslose Zuwanderung in die Schweiz, sodass immer noch mehr Menschen in die Schweiz strömen, während wir gleichzeitig diesen beschränkten Boden haben, der für alle da sein sollte?

Glättli Balthasar (G, ZH): Weder unterstützen wir noch behindern wir die Zuwanderung. Die Zuwanderung, die wir heute haben, ist eine Funktion dessen, was unsere Wirtschaft an Arbeitskräften holt, weil unsere Politik den Fehler macht, dass sie die Menschen hier nicht genügend ausbildet, zum Beispiel im ganzen Bereich der Medizin, im ganzen Bereich des Sozialwesens.

Wir sind die Ersten, die allen politischen Kräften Hand bieten, wenn es darum geht, gegen die Zersiedelung zu kämpfen. Ich habe Ihnen gesagt, Genossenschaften bieten bezahlbaren Wohnraum, der eben nicht in die Breite geht, sondern intelligent verdichtet ist. Sagen Sie Ja zur Zersiedelungs-Initiative und Ja zur Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen", wenn Ihnen wirklich das ein Anliegen ist und Ihr Anliegen nicht einfach ist, Sündenbockpolitik zu betreiben.

Badran Jacqueline (S, ZH): Herr Aeschi, die Zuwanderung ist ja wohl eine Funktion der Steuereuropas- und Konzernanlockungspolitik der SVP.

Herr Kollege Glättli, Sie haben angesprochen, dass Genossenschaften nicht eine Bedrohung des selbstbewohnten Wohneigentums sind, sondern dass im Gegenteil Genossenschaften eigentlich der dritte Weg zu selbstbewohntem Eigentum sind. Können Sie bestätigen, dass es eine UBS-Studie gibt, die sagt, dass nur noch 10 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer potenziell Wohneigentum erwerben können und dass dieser dritte Weg Leuten mit einem Genossenschaftsanteil von z. B. 50 000 Franken selbstbewohntes Eigentum ermöglichen kann?

Glättli Balthasar (G, ZH): Ich liebe Suggestivfragen nicht so sehr. Ich weiche deshalb bei der Antwort etwas aus.

Ich finde, dass die beiden Kommissionssprecher einen Fehler gemacht haben, indem sie Interessenbindungen deklariert haben. Denn sie haben als Hauseigentümer keinen Interessengegensatz gegenüber anderen Hauseigentümern, die sich gemeinsam als Genossenschafter organisieren, um überhaupt Hauseigentum oder Wohnungseigentum erwerben zu können. Das ist eigentlich das Gleiche, einfach für viel mehr Leute bezahlbar. Es ist nicht verständlich, weshalb das nicht etwas ist, bei dem die bürgerliche Seite sagt, das sei doch eine intelligente Art und Weise, wie Menschen sich gemeinsam zusammentun und sagen: "Wir wollen nicht davon abhängig sein, dass von Dritten Rendite gemacht wird, sondern wir investieren selber und kassieren die Rendite in Form von bezahlbarem Wohnraum." Das ist eine intelligente Lösung. Die ist weder links noch rechts, die ist intelligent.

Kiener Nellen Margret (S, BE): Meine Frage ist keine Suggestivfrage, Herr Kollege Glättli. Ich stelle Ihnen



diejenige Frage, die ich vorhin Frau Kollegin Schneeberger habe stellen wollen und die sie nicht beantworten wollte. In der Stadt Bern habe ich eine Klientin, die neunzigjährig ist und jetzt erstmals in ihrem Leben Ergänzungsleistungen beanspruchen musste, weil keine gemeinnützige, günstigere Mietwohnung zur Verfügung stand und sie in der gleichen Mietwohnung bleiben möchte. Was können Sie zu dieser Situation sagen? Von rechter Seite wurde angeführt, dass so viele günstige Wohnungen von Privaten zur Verfügung stehen. Was können Sie speziell zur Wohnsituation älterer und betagter Menschen sagen, die keine ihrem Budget entsprechende Wohnung finden? Die Geschäftsfrau, von der ich spreche, hat in der Stadt Bern zeitlebens selbstständig ein Restaurant geführt. Es war für sie eine riesige Erniedrigung, mit neunzig Jahren noch Ergänzungsleistungen beziehen zu müssen.

Glättli Balthasar (G, ZH): Zum Ersten: Es ist eigentlich ein verfassungswidriger Zustand, dass man Ergänzungsleistungen beziehen muss – weil die AHV existenzsichernd sein müsste. Dafür kämpfen wir seit Jahrzehnten, leider nicht mit so viel Erfolg.

Zum Zweiten: Das zeigt eben, dass die Politik von rechts, die alles dem Markt überlassen will, am Schluss nur den Profit dem Markt überlässt und die Belastung dem Staat. Das ist es, was entweder hier in Form von Ergänzungsleistungen in einer für die Betroffenen sicher schwierigen Art und Weise eingefordert werden muss oder was auch, wenn man den Königsweg von rechts hört, mit den sogenannten Subjekthilfen gemacht würde, nämlich, dass Steuergelder von uns allen – Steuergelder von uns allen! – nicht in tragbaren, bezahlbaren Wohnraum für immer investiert werden, so wie das unsere Initiative will, sondern dass Steuergelder in die Rendite von Privaten investiert werden. Das darf nicht sein.

Mazzone Lisa (G, GE): Je déclare tout d'abord mes liens d'intérêts: je suis membre de deux coopératives d'habitation associatives et j'ai vécu six ans dans un logement propriété d'une coopérative.

Quand on vit dans le monde réel, trouver un logement dans les grandes villes ou dans les agglomérations est extrêmement difficile. 147 communes de plus de 5000 habitants connaissent un taux de vacance de moins de 1,5 pour cent. La situation est donc extrêmement tendue. Mais, dans ces conditions, trouver un logement à bon marché relève du casse-tête. Les locataires paient aujourd'hui 13 pour cent de plus pour leur logement qu'il y a encore dix ans, malgré un coût de la vie qui est resté stable. Dans le même temps, les frais assumés par les propriétaires ont chuté en raison de la baisse des taux hypothécaires. Quand on entre aujourd'hui dans un appartement, on peut payer un loyer qui peut se monter jusqu'à 50 pour cent de plus qu'en l'an 2000. En parallèle, les logements à bon marché se font rares et les coopératives d'habitation, les fondations immobilières ou les villes elles-mêmes ont de la peine à avoir accès aux terrains et à maintenir une part de logements à loyer abordable qui soit raisonnable. La concurrence des gros investisseurs est féroce.

La conséquence est que nos villes se transforment, se "gentrifient"; les centres sont moins accessibles aux personnes à revenu modeste et sont par conséquent moins diversifiés sur le plan de la population qui y réside. Pour les Verts, une politique publique pour garantir l'accès à la ville par des logements à prix abordable est absolument essentielle. Cela fait partie de nos tâches. Mener une vraie politique sociale – et je fais référence au débat d'hier sur la loi sur le CO₂ –, ce n'est pas subventionner l'essence ou le kérosène, mais c'est réduire la part parfois gigantesque que représente le loyer dans le budget des ménages.

D'ailleurs, si on veut parler de durabilité, les coopératives d'habitation sont aussi un modèle de durabilité, car elles utilisent moins de terrain par habitant en moyenne. Certaines villes et certains cantons s'engagent déjà pour une politique du logement accessible, pour permettre à toutes les catégories de la population de vivre sur leur territoire. Mais certaines villes en sont empêchées puisqu'elles n'ont justement pas de possibilités d'utiliser le droit de préemption – je pense à Berne et à Zurich notamment.

Mais que fait la Confédération, pour sa part, alors que la crise fait rage dans plusieurs villes et agglomérations depuis plusieurs années? Rien. Certes, il y a eu une loi, en 2003, mais son instrument principal, soit des prêts aux bâtisseurs de logements à loyer abordable, n'a jamais été déployé. Même la formule officielle, qui aurait permis de rendre transparente l'augmentation de loyer lors du changement de locataire a été balayée d'un revers de main par notre Parlement. Les gens peuvent donc continuer de se faire gruger sans le savoir. Le pur marché libre, l'autorégulation ne fonctionne pas,

AB 2018 N 2126 / BO 2018 N 2126

il n'y a qu'à voir la situation dans laquelle on se trouve aujourd'hui. Cette situation, c'est celle de la vraie vie, c'est celle que connaissent les locataires de notre pays. La réalité est dure, les logements sont rares et ils sont chers.

L'initiative "Davantage de logements abordables" apporte des solutions réalistes. Ce ne sont pas des solutions





sorties du chapeau, mais des solutions discutées, que l'on connaît depuis longtemps: le droit de préemption pour les communes et une priorité pour les collectivités sur les terrains des entreprises de la Confédération d'une part, l'amélioration des programmes de subvention énergétique – pour que ce ne soient pas des rénovations grand luxe prétextes à des résiliations de bail – d'autre part. Ce ne sont pas des mesures nouvelles, comme je l'ai dit, mais il s'agit cette fois-ci de les appliquer.

Doubler la part des habitations d'utilité publique est un but atteignable, mais il faut s'en donner les moyens. Cela signifie, ensuite, mettre sur le marché des logements qui sont 15 à 20 pour cent moins chers. En définissant un cadre légal au niveau de la Confédération, on permet aux cantons et aux communes de mener une véritable politique d'accès à la ville, d'accès au logement, surtout en combinaison avec les outils d'aménagement du territoire.

J'aimerais ajouter qu'on a entendu dire à plusieurs reprises qu'on ne doit pas agir au niveau fédéral mais bien au niveau local. Toutefois, les personnes qui affirment cela sont les mêmes que celles qui font tout pour bloquer tout progrès au niveau des cantons. On se retrouve donc à avoir besoin d'un cadre défini au niveau fédéral pour garantir qu'assez de logements d'utilité publique ne soient pas soumis à un impératif de rendement, échappent à la spéculation et permettent de maintenir des prix abordables.

Je m'exprime très succinctement sur le contre-projet indirect. La durée de validité du régime qui permet de soutenir la construction de logements d'utilité publique doit être prolongée. Ce soutien doit être poursuivi, et les maîtres d'ouvrages d'utilité publique doivent pouvoir en bénéficier. Je rappelle que ce sont des prêts, et non des subventions. L'argent reste ainsi dû, et ces prêts couvrent 5 à 10 pour cent du financement, conformément à ce qui est inscrit dans la Constitution. Dans ce cadre, nous vous invitons à soutenir l'augmentation de la dotation du fonds de roulement, faute de quoi cela reviendrait à réduire à néant toute politique du logement à un prix abordable de la part de la Confédération, et nous vous invitons évidemment à recommander l'adoption de l'initiative.

Landolt Martin (BD, GL): Die BDP-Fraktion lehnt die Initiative für mehr bezahlbare Wohnungen ab, unterstützt aber die Fortführung des Fonds de Roulement.

Wir haben über die Initiative schon viel gehört und werden noch viel mehr darüber hören. Deshalb in aller Kürze: Auch wir lehnen sie ab, weil uns primär der staatliche Eingriff zu weit geht. Das ist für uns ebenso klar wie für alle anderen bürgerlichen Parteien auch.

Was wir aber gegenüber einigen unserer bürgerlichen Kolleginnen und Kollegen unterschiedlich betrachten, ist die Analyse des Wohnungsmarktes. Wir dürfen auf der bürgerlichen Seite nicht so tun, als ob es gar keine Probleme gäbe. Natürlich können und sollen wir diese Probleme nicht einfach durch staatliche Interventionen lösen, aber nichts tun ist ebenfalls die falsche Antwort und darf nicht mit einer bürgerlich-liberalen Haltung verwechselt werden.

Wir teilen deshalb die Schlussfolgerungen des Bundesrates, dass die Initiative nicht die richtige Antwort ist, dass aber eine Fortführung des Fonds de Roulement aufgrund der gemachten Erfahrungen angebracht ist. Es ist die Fortführung eines bekannten und bewährten Instruments – nicht mehr und nicht weniger.

Dem Bund entstehen dabei keine Kosten. Es handelt sich um verzinste und rückzahlbare Darlehen, und es handelt sich um eines der beiden letzten und einzigen Instrumente, mit denen der Bund den Verfassungsauftrag zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum verfolgt. Dieser Verfassungsauftrag braucht keinen Aktivismus, aber ein bewährtes Instrument gleich abzuschaffen ist dann doch etwas schwere Kost.

Hinzu kommt, dass die gemachten Erfahrungen ja gut sind. Gerade in Dörfern, Randregionen, im ländlichen Gebiet haben viele Genossenschaften, Stiftungen oder gemeinnützige Aktiengesellschaften von solchen Fondsdarlehen profitiert. Viele dieser Projekte standen unter dem Titel "Wohnen im Alter", andere beispielsweise unter dem Titel "Aufwertung Dorfzentrum". Gerade auf lokaler Ebene sind deshalb vor allem auch viele bürgerliche Politikerinnen und Politiker anzutreffen, welche diesen Fonds de Roulement schätzen.

Mit der Ablehnung dieses Rahmenkredits schwächen Sie nicht die grossen Wohnbaugenossenschaften in den linken Städten, geschätzte Kolleginnen und Kollegen von der bürgerlichen Seite, aber Sie schwächen damit den ländlichen Raum. Sie erschweren damit die Schaffung des Angebotes von zahlbaren Alterswohnungen; Sie erschweren die Aufgaben vieler bürgerlicher Politikerinnen und Politiker in den kommunalen Exekutiven.

Eine Zustimmung zum Fonds de Roulement gemäss bundesrätlichem Vorschlag heisst deshalb auch Sorge tragen: Sorge tragen zu Bewährtem, Bestehendem.

Tragen wir also Sorge. Lehnen wir die Initiative ab! Folgen wir aber dem Antrag des Bundesrates und der Minderheit unserer WAK, und führen wir den Fonds de Roulement fort.

Ritter Markus (C, SG): Die CVP-Fraktion wird die Volksinitiative ablehnen und damit der Mehrheit folgen. Bei



der Vorlage 2 wird die CVP-Fraktion die Minderheit Müller Leo unterstützen und damit auch der Mehrheit der Finanzkommission folgen.

Die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung ist keine neue Idee, auch nicht eine Idee, die wir im Rahmen dieses Geschäftes geboren haben, sondern sie ist seit 1972 in der Bundesverfassung verankert. Dazu wurde am 4. Oktober 1974 eine entsprechende Gesetzesgrundlage erlassen. Anfänglich gab es viele Instrumente zur Wohnbauförderung, heute ist es ausschliesslich eine fiskalische Massnahme, mit der auch eine Subventionskomponente verbunden ist. Die Volksinitiative vom 18. Oktober 2016, "Mehr bezahlbare Wohnungen", will dem Bund und den Kantonen nun sehr weitgehende Aufgaben in der Wohnbauförderung übertragen. Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen soll gefördert und auch ausgebaut werden. Der Anteil von Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand soll gemäss einem neuen Absatz 6 in Artikel 108 der Bundesverfassung stetig erhöht werden. Mindestens 10 Prozent aller neugebauten Wohnungen sollen im Besitz dieser Träger sein – heute sind es 4 bis 5 Prozent. In Absatz 7 soll Kantonen und Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, sich ein Vorkaufsrecht an geeigneten Grundstücken einzuräumen.

Diese in der Initiative formulierten Eingriffe in den Grundstücks- und Wohnbaumarkt gehen der CVP-Fraktion deutlich zu weit. Deshalb lehnt die CVP-Fraktion die Initiative ab.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Vorlage 2 würde ein bestehendes und bewährtes Instrument stärken. Der Fonds de Roulement soll um 250 Millionen Franken aufgestockt werden. Der dafür notwendige Rahmenkredit wird für einen Zeitraum von zehn Jahren befristet. Mit dieser Aufstockung des Fonds de Roulement soll gemeinnützigen Bauträgern gemäss dem heutigen Artikel 108 der Bundesverfassung die Möglichkeit gegeben werden, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, zu erneuern oder zu erwerben.

Ich möchte noch zwei, drei Worte dazu an Sie richten, was ein Fonds de Roulement ist. Hier geht es nicht um Subventionen, sondern um vergünstigte Kredite, die auch wieder zurückgezahlt werden müssen. Das ist wichtig zu wissen. Es geht auch nicht darum, dass mit dieser Aufstockung der Anteil an solchen Wohnungen ausgebaut werden soll, sondern es soll eine Stabilisierung auf heutigem Niveau auch für die kommenden Jahre sichergestellt werden.

Der Fonds de Roulement soll von heute 510 Millionen Franken auf 760 Millionen Franken aufgestockt werden. Hier möchte ich einfach darauf hinweisen, dass dieses Instrument bewährt ist. Wir reden hier von neu 760 Millionen Franken. Auch wir in der Landwirtschaft kennen einen solchen Fonds de Roulement für Investitionskredite. Dieser macht zurzeit 2,5 Milliarden Franken aus. Es steht uns wohl an, auch von

AB 2018 N 2127 / BO 2018 N 2127

bäuerlicher Seite, hier den Wohnungsbau in diesem Rahmen eines bewährten Instruments zu unterstützen. Die CVP-Fraktion ist sich bewusst, dass die Verhältnisse auf dem heutigen Wohnungsmarkt sehr unterschiedlich sind. In grossen Agglomerationen ist es sehr bedeutsam, dass der gemeinnützige Wohnungsbau für viele Familien und Menschen in einfachen Verhältnissen weitergeführt werden kann. Die Mietkosten sind in vielen Städten heute sehr hoch, sodass sich bei Weitem nicht mehr alle diese Aufwendungen leisten können. Für die Aufgabe der Wohnbauförderung besteht, wie gesagt, seit 1972 ein klarer Verfassungsauftrag. Vorlage 2 ist zielgerichtet, basiert auf bestehenden Instrumenten und kann ohne Weiteres umgesetzt werden.

Ich möchte hier noch einen Appell an die FDP-Liberale Fraktion richten. Es ist ähnlich wie gestern bei der Beratung des CO₂-Gesetzes. Wir haben die Ratsrechte, die weder Initiative noch Vorlage 2 möchte, und wir haben die Ratslinke, die beides möchte. Ich glaube, es wäre an der politischen Mitte, hier einen Weg zu suchen, wie eben gerade in dieser Frage auch mehrheitsfähige Lösungen erzielt werden können. Es ist Ihr Bundesrat, Johann Schneider-Ammann, der hier mit dem Bundesrat einen Weg vorschlägt, der administrativ ohne Mehraufwand umgesetzt werden kann, keine Kosten für den Bund bringt, überschaubare Risiken beinhaltet und auf einem klaren Verfassungsauftrag basiert. Deshalb mein Appell an die FDP-Liberale Fraktion: Unterstützen auch Sie Ihren Bundesrat!

Die CVP-Fraktion wird deshalb Vorlage 2 unterstützen, hält aber fest, dass bei einer Annahme Artikel 3 Absatz 2 für eine Zustimmung in einer Schlussabstimmung Voraussetzung wäre. Vorlage 2 darf aus Sicht der CVP-Fraktion nur in Kraft treten, wenn die Initiative dann auch zurückgezogen wird.

Badran Jacqueline (S, ZH): Hochgeschätzter Herr Kollege Ritter, ich stelle Ihnen als Vertreter der Bauern und als oberster Bauer hier im Land eine Frage.

Es gibt keine andere Gruppe, die in Bezug auf die Bodenrente so sensibel ist. Ich erinnere an die Jahrhunderte, in denen die Bauern den Zehnten abgeben mussten und sich mit Schweiß und Blut vehement dagegen gewehrt haben. Es gibt keine Gruppe, die selber so prominent den gemeinen Nutzen pflegt: Milchgenossen-



schaften, Käsegenossenschaften, Alpengenossenschaften, Maschinengenossenschaften, die Genossenschaft Ihrer Fenaco bis hin zu den Landi. Warum unterstützen die Bauern, warum unterstützen Sie die Ausweitung des Genossenschaftsprinzips bei den Immobilien nicht? Gerade die Bauern müssten das doch tun.

Ritter Markus (C, SG): Sie haben Recht, ich unterstütze mit der CVP-Fraktion deshalb die Vorlage 2. Das Problem bei der Initiative sind die drei Komponenten, die ich genannt habe: die stetige Erhöhung des Anteils ohne Beschränkung nach oben; der Mindestanteil von 10 Prozent, den Sie vorgeben – heute liegt dieser bei 4 bis 5 Prozent -; und das Vorkaufsrecht, das Sie explizit für Kantone und Gemeinden neu in die Verfassung schreiben wollen. Das geht deutlich weiter als das, was heute gilt. Aber bei Vorlage 2 würde ich Sie gerne unterstützen.

Weibel Thomas (GL, ZH): Ich verlese Ihnen das Votum von Kathrin Bertschy, meine Kollegin ist heute leider verhindert.

Die Initiative benennt ein Problem, das im urbanen Raum viele Menschen bewegt. Es ist eine Herausforderung, die für die Agglomerationsgemeinden schon kaum mehr zentral ist. Es fehlt nämlich nicht nur an bezahlbaren Wohnungen, sondern auch an Infrastrukturen. Es ist ein Thema, das auf dem Land auf wenig Verständnis stösst.

Für uns Grünliberale scheint es nicht zielführend zu sein, einen mässig geeigneten Ansatz – einen Ansatz, der für eine urbane Herausforderung geschaffen ist – dem ganzen Land überstülpen zu wollen. Das Problembewusstsein ist unterschiedlich: Die Wohnraumfrage ist für den urbanen Raum eine riesige Herausforderung. Das betrifft Zürich, Bern, Basel, Genf und Lausanne, also die urbanen Zentren. Für Stadtbewohner, für Stadtbewohnerinnen sind die Stossrichtungen und einige Elemente – ich meine damit nicht die starre 10-Prozent-Regelung, sondern beispielsweise das Vorkaufsrecht – der Initiative nachvollziehbar und begrüßenswert. Es ist ein Problembewusstsein vorhanden. Wir sehen den Nutzen von dicht bebautem städtischem Boden, nämlich kurze Wege, Einsparung von Mobilität. Wir sehen auch das Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum innerhalb von Stadtquartieren, die in ihrer Dichte Rahmenbedingungen bieten, die beispielsweise überhaupt erst ermöglichen, dass Beruf und Familie vereinbart werden können – es gibt dort nämlich Infrastrukturen wie Kita-Plätze und Tagesschulen –, oder die ein Leben ohne Auto gut möglich machen.

Wer auf dem Land wohnt oder eine ländliche Herkunft hat, verspürt aber ein Unverständnis gegenüber der Initiative: für die starre 10-Prozent-Regelung und überhaupt für die Grundüberlegung, dass es eine staatliche Förderung braucht und dass es Genossenschaften besser richten könnten als Private.

Dennoch ist es ein Thema, das nicht unterschätzt werden sollte. Die Initiative benennt eine urbane Herausforderung, die sich bei einer wachsenden Bevölkerungszahl verschärfen wird. Die demografischen Veränderungen führen zu kleineren Haushalten. Die Frage lässt sich nicht völlig losgelöst von anderen Bereichen, zum Beispiel der wachsenden Mobilität, behandeln; das Wachstum ist überproportional. Es resultieren hohe Infrastruktur- und Umweltkosten, wenn es nicht gelingt, in den Agglomerationsgürteln und auf brachliegenden oder erneuerungsfähigen Flächen in urbanen Zentren zu bauen.

Wir sprechen, wenn man die Bodenfrage betrachtet, auch nur mit Zurückhaltung von einem funktionierenden Markt. Boden ist oder war vielleicht auf dem Land verfügbar. Aber auch da schwindet diese Ressource. In den urbanen Räumen entzieht sich die Bodenfrage liberalen Prinzipien. Boden ist kaum noch durch Leistung käuflich. Er gelangt meist durch Erbe in den Besitz von jemandem. Das Wohnraumangebot entwickelt sich auch nur bedingt der Nachfrage entsprechend. Natürlich gibt es kein Recht auf günstige Mieten in urbanen Zentren. Es ist aber aus einer übergeordneten Perspektive auch im Interesse des Staates, dass wir eine nachhaltige Entwicklung haben, dass wir nicht ausufernde Mobilitätsströme erzeugen, dass wir dichter bauen und gleichzeitig Grünflächen erhalten und bezahlbaren Wohnraum ermöglichen.

Zudem ist das staatliche Handeln in der Wohnraumpolitik nicht neu. Es werden viele Ziele verfolgt und gefördert, direkt und indirekt, die man auch als weniger sinnvoll einstufen kann als das Ziel der Initiative, Mieterinnen und Mietern in urbanen Regionen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Die Wohnbaupolitik hat viele Stakeholder. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer fahren vielfach erheblich günstiger als Mieter. Sie können steuerliche Abzüge tätigen, Zinsen und Unterhaltskosten abziehen. Daraus resultiert indirekt eine Unterstützung des Baugewerbes – und das erzeugt wiederum Mitnahmeeffekte.

Es wurde auf die steigenden Leerwohnungsbestände hingewiesen. Aber wo stehen denn im Moment Wohnungen leer? Das ist häufig dort, wo Infrastrukturen fehlen, zum Beispiel Tagesschulen, wo die Mobilität nicht gewährleistet ist und somit Arbeitsplätze nur schwer erreichbar sind oder wo Wohnungen schlicht zu teuer sind. Auf Angebot und Nachfrage und auf funktionierende Märkte zu verweisen greift hier sicher zu kurz.

Im Grossen und Ganzen sehen wir Grünliberalen die Herausforderungen. Aber wir wollen keine nationale



Herangehensweise. Es ist eine Frage der Perspektiven und der Problemwahrnehmung, die zwischen Stadt und Land unterschiedlich ist: ob es eine Herausforderung ist oder nicht, ob hier Handlungsbedarf besteht oder nicht.

Ich fasse die Sicht der Grünliberalen zusammen: Aus urbaner Sicht ist der soziale Zusammenhalt enorm wichtig. Der Wohnungsmarkt im urbanen Raum funktioniert aber nicht. Sinnvolle Massnahmen wären raumplanerischer Art. Es bräuchte Mindestdichten, Mindesthöhen; brachliegende Flächen müssten überbaut werden. Deshalb sollten Städte Vorgaben machen. Die Städte sind in der Pflicht, Grundstücke an Genossenschaften zu vergeben, den Mix vorzugeben, kleine,

AB 2018 N 2128 / BO 2018 N 2128

günstige Wohnungen zu bauen und Kostenmieten und somit bezahlbare Mieten auch für den Mittelstand zu verlangen.

Noch zum Fonds de Roulement: Das sind indirekte Kredite. Sie sind rückzahlbar, und sie werden in der Regel weniger verzinst als am Markt. Sie müssen aber mit mindestens 1 Prozent verzinst werden. Das ist also heute eine gute Anlage für den Staat. Pro Wohnung können maximal 50 000 Franken beantragt werden.

Machen wir keine Aufstockungen des Fonds, so werden wir den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht mehr im bisherigen Umfang fördern können. Man hätte dann nur noch die Gelder zur Verfügung, welche zurückfliessen, wobei diese Darlehen jeweils für einige Zeit im Umlauf bleiben werden. Die Wohnbauförderung würde also stark geschwächt. Das ist aus grünliberaler Sicht nicht zielführend.

Wir Grünliberalen werden die Initiative zur Ablehnung empfehlen und der Aufstockung des Fonds de Roulement zustimmen.

Sommaruga Carlo (S, GE): En ma qualité de président de l'Association suisse des locataires, qui dispose de bureaux de consultation dans tout le pays, je connais particulièrement bien, comme d'ailleurs mes collègues de l'organisation, les difficultés que rencontrent les locataires dans notre pays. Alors que dans notre conseil la coalition UDC, PLR et PDC recommande le rejet de l'initiative "Davantage de logements abordables", des femmes, des hommes, des familles, des jeunes comme des personnes âgées se démènent pour trouver un logement compatible avec leur budget.

Contrairement à la fable qui est aujourd'hui colportée par les milieux immobiliers, selon laquelle les conditions du marché permettraient à chaque locataire de trouver un logement adéquat à son budget et selon laquelle encore les loyers baissent, la réalité est bien différente.

Dans les agglomérations – et cela a déjà été dit –, là où vit la majorité de la population de notre pays, la pénurie de logements persiste, que ce soit d'ailleurs à Zurich, à Bâle, à Berne, à Lausanne ou à Genève. Par ailleurs, là où les logements sont vides, les loyers ne baissent pas, pour ne pas porter atteinte au bilan de différentes institutions actives dans le secteur immobilier. L'indice des loyers, contrairement à ce que l'on peut bien penser, continue à augmenter, comme le montrent encore les derniers chiffres de l'Office fédéral de la statistique. La baisse des loyers est une "fake news". Dans son message, le Conseil fédéral le reconnaît: les loyers ont augmenté de 30 pour cent entre 2005 et 2016, alors qu'ils auraient dû diminuer en raison de la baisse des taux hypothécaires, en créant ainsi d'ailleurs un enrichissement extraordinaire de plusieurs milliards de francs des milieux immobiliers et des investisseurs.

Le Conseil fédéral, toujours lui, dans son message, indique que le montant du loyer pèse très lourd dans le budget des ménages. Ainsi, pour les ménages ayant un revenu jusqu'à 4000 francs par mois, c'est près de 35 pour cent du revenu mensuel qui est affecté au loyer. Pour les ménages avec un revenu entre 4000 et 6000 francs par mois, l'effort est de près de 25 pour cent. Ce sont donc les nantis qui ont le moins d'efforts à faire pour payer leur logement.

L'examen de l'évolution la part du revenu que représente le loyer entre 1998 et 2014 montre, selon l'Office fédéral de la statistique, que les 20 pour cent de la population les plus riches ont vu leur charge locative baisser de 15 à 10 pour cent, alors que celle des 20 pour cent les plus pauvres est passée de 27 pour cent à plus de 30 pour cent.

Alors qu'il est démontré que les logements d'utilité publique offrent des loyers nettement moins chers que ceux du marché, la part de ces logements reste stable à environ 4 pour cent du total. Il existe donc une marge de progression certaine pour ce segment qui échappe à la logique du rendement, du profit et de la spéculation, et qui répond à un besoin social dans notre pays. Face au mépris du Conseil fédéral à l'égard de ce besoin social et du Parlement à l'égard des locataires et des classes moyennes et populaires, une initiative populaire a été lancée, l'initiative "Davantage de logements abordables".

Cette initiative, réaliste, tient compte du fait que l'ensemble des catégories sociales exprime le besoin de





disposer de logements à un prix abordable. Elle propose une extension raisonnable du nombre de logements d'utilité publique, en imposant que 10 pour cent des logements nouvellement bâtis soient des logements d'utilité publique construits sur la base d'un accord conclu avec les autorités cantonales et, naturellement, municipales. Cet objectif est atteignable si la volonté politique est là. Or, à écouter les orateurs de droite qui se sont exprimés ce matin, il apparaît que cette volonté est aujourd'hui totalement absente. Elle est aussi absente au Conseil fédéral, qui privilégie le dogme du libéralisme et du profit au détriment du droit de chacun de disposer d'un logement digne et abordable.

Les instruments proposés par l'initiative, à savoir la possibilité d'introduire un droit de préemption général en faveur des cantons et des communes et un droit de préemption spécifique sur les terrains en main de la Confédération et des entreprises fédérales, permettent de réaliser l'objectif fixé par l'initiative et ont déjà fait leurs preuves là où ils ont été introduits. Il n'y a là rien de nouveau.

Dès lors, cette initiative doit être soutenue, car elle permet d'apporter une réponse aux problèmes de logement des catégories de la population les plus faibles et des classes moyennes.

Aujourd'hui, nous disposons dans la législation d'un seul instrument, celui du fonds de roulement, qui permet de financer les logements d'utilité publique. Aujourd'hui, ce fonds est épuisé et il est indispensable, si l'on veut continuer l'effort en faveur des logements d'utilité publique, de l'augmenter. Il est quand même surprenant qu'aujourd'hui on ne puisse pas trouver une majorité pour aller dans ce sens alors même, comme cela a été rappelé d'ailleurs par le président de l'Union suisse des paysans, qu'il existe un fonds de roulement cinq fois plus important pour les paysans. Je crois que pour les locataires, qui représentent la majorité des habitants de ce pays, il est possible de faire cet effort financier.

Je vous remercie d'entrer en matière sur le projet d'augmentation du fonds de roulement.

Glanzmann-Hunkeler Ida (C, LU): Für die CVP-Fraktion ist es für den Zusammenhalt der Gesellschaft sowie aus raumplanerischer und volkswirtschaftlicher Sicht wichtig, dass der Bevölkerung bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Herausforderungen der Wohnraumpolitik sind dabei vielschichtig. Trotz steigendem Angebot an Wohnungen auf dem Markt fehlen nach wie vor bezahlbare Mietwohnungen. Wir sprechen hier auch vom Mittelstand als Rückgrat unserer Gesellschaft und davon, mittelständischen Familien bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Baugenossenschaften spielen bei der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit adäquatem und bedarfsgerechtem Wohnraum eine wichtige Rolle. Dies geschieht vielfach in Abstimmung und enger Zusammenarbeit mit den entsprechenden Gemeinwesen, welche so ein öffentliches Interesse mithilfe einer Baugenossenschaft privatrechtlich umsetzen können. Die jüngsten Abstimmungsergebnisse haben sowohl in den Städten als auch in ländlichen Gebieten gezeigt, dass sich breite Bevölkerungskreise eine Erhöhung des Anteils der Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Bauträger wünschen.

Mit dem Fonds de Roulement steht für die Umsetzung gemeinnütziger Wohnbauprojekte ein wirkungsvolles und erprobtes Förderinstrument zur Verfügung. Weil dem Fonds de Roulement schon bald eine Finanzierungslücke droht, schlägt der Bundesrat mit dem vorliegenden Bundesbeschluss im Sinne eines indirekten Gegenvorschlages zur Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" vor, diesen ab 2020 über zehn Jahre mit einem neuen Rahmenkredit in der Höhe von 250 Millionen Franken zu alimentieren und so die bewährte Wohnungspolitik des Bundes im bestehenden Rahmen fortzuführen.

Durch den Einsatz des Fonds de Roulement als marktnahes Instrument kann der preisgünstige Wohnungsbau als wichtige Ergänzung des Wohnungsmarktes effizient und wirkungsvoll gefördert werden. So wird Forderungen wie jene der vorliegenden Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen"

AB 2018 N 2129 / BO 2018 N 2129

des Mieterverbandes, welche teilweise starre Quoten enthalten, eine sinnvolle und zielführende Alternative gegenübergestellt.

Als Mittel zur Eigenkapitalüberbrückung stellt der Fonds de Roulement für die Banken eine Ergänzung und keine Konkurrenz dar. Gemessen an den gesamten Hypothekenschulden in der Schweiz von rund 950 Milliarden Franken entspricht der Fonds de Roulement mit dem aktuellen Bestand von 510 Millionen Franken einem Anteil von gerade einmal 0,5 Promille. Nichtsdestotrotz konnte zwischen 2004 und 2016 ein Bauvolumen von über 5 Milliarden Franken an preisgünstigen Wohnungen mitfinanziert werden – im Durchschnitt waren das rund 250 Millionen Franken pro Jahr.

Von diesen Investitionen profitieren insbesondere das lokale Baugewerbe und die Handwerksbetriebe, speziell auch in den ländlichen Regionen. Hier wurden in den vergangenen Jahren viele neue Genossenschaften gegründet. Für diese jungen Baugenossenschaften, welche sich beispielsweise im Bereich des Wohnens im



Alter engagieren, sind die Darlehen aus dem Fonds de Roulement als ergänzendes Finanzierungsinstrument besonders wichtig.

Was in den ganzen Diskussionen rund um den Fonds de Roulement auch immer wieder vergessen wird, ist, dass mit dem Fonds nicht nur preisgünstige Mietwohnungen, sondern auch das selbstgenutzte Wohneigentum für den Mittelstand gefördert werden kann.

Aus diesen Gründen bin ich der Überzeugung, dass der Fonds de Roulement ein wichtiges marktergänzendes Instrument darstellt und mit dem vorliegenden Bundesbeschluss weiter gestärkt werden muss. Er stellt auch eine sinnvolle und marktgerechte Alternative zu den utopischen Forderungen der vorliegenden Initiative des Mieterverbandes dar.

In diesem Sinne bitte ich Sie, die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen und den Gegenvorschlag des Bundesrates, den Bundesbeschluss, zu unterstützen.

Zanetti Claudio (V, ZH): Sie kennen das bestimmt: Wenn Qualitätsjournalisten nichts mehr einfällt, wenn sie keine Fragen mehr wissen, flüchten sie sich dahin, dass sie einen Satz beginnen und einen dann auffordern, den Satz zu vollenden. Ein solcher Satz könnte zum Beispiel heissen: Wer sich kein teures Auto leisten kann ... Wenn Sie da weitermachen müssten, würden Sie sagen: ... dann soll er sich kein teures Auto kaufen, wenn das für ihn nicht bezahlbar ist. Darauf würden wir uns hier drin wahrscheinlich einigen können.

Wie sieht es jetzt aus, wenn wir fragen: "Wer sich kein teures Haus oder keine teure Wohnung leisten kann ..."? Eigentlich sollte die Antwort dann die gleiche sein: Ja, dann ist sie für dich nicht bezahlbar, dann kannst du sie dir nicht leisten. Doch die Politik hat hier seit längerer Zeit eine andere Antwort gefunden. Sie sagt: Schaffen Sie sich diese Wohnung oder dieses Haus trotzdem an, und sorgen Sie dafür, dass andere dafür bezahlen. *(Zwischenrufe und teilweise Heiterkeit)* Die Linke versucht hier ein Problem zu lösen, das es ohne sie gar nicht gäbe. *(Teilweise Heiterkeit)*

Ja, es ist wirklich so. Wenn es etwas schwierig ist, weil sich ein Angebot verringert, dann sollte man natürlich nicht zusätzlich noch Wohnraum und Bauland verknappen, man sollte nicht ständig noch höhere Abgaben beschliessen, man sollte auch nicht eine ungebremste Zuwanderung zulassen, denn das alles verknappt das Angebot weiter. Gestern zum Beispiel wollte hier ein grosser Teil im Rat zusätzliche Abgaben auf fossilen Brennstoffen beschliessen. Wer sprach da gestern von dieser neunzigjährigen Frau, die Ergänzungsleistungen beanspruchen muss, weil sie die Miete nicht mehr bezahlen kann? Wenn Sie dieser Frau noch das Heizen verteuern wollen, hilft es ihr dann, wenn Sie solch komischen Initiativen zustimmen? Am Laufmeter beschliessen wir in diesem Raum neue Belastungen, um später die Symptome zu bekämpfen, natürlich stets mit neuem Geld.

Ständig beschliessen wir Verteuerungen, ständig neue Lenkungsabgaben, und die Fehler, die wir hier machen, rufen ständig nach neuen Fehlern. Schauen wir uns mal an, wie diese Initiative heisst. Da ist von "zahlbar" die Rede. "Zahlbar" ist natürlich ein Etikettenschwindel. Bei der Frage, was zahlbar ist, kommt es sehr auf die Umstände an. Für einen Studenten ist etwas anderes zahlbar als für einen Millionär. Es wurde gesagt, man wolle den Armen helfen. Ach ja? Haben Sie gewusst, dass in der Stadt Zürich ein Einkommen von 230 000 Franken kein Hinderungsgrund ist, um in den Genuss einer städtischen Wohnung zu kommen? Niemand hier drin wird behaupten wollen, dass man mit einem Einkommen von 230 000 Franken arm ist.

Die Förderung von Wohneigentum ist grundsätzlich sympathisch, vor allem aus dem Grund, weil wir wissen, dass, wer Eigentümer ist, vorsichtig mit dem Eigentum umgeht. Aber der vorgeschlagene Weg ist falsch, denn wir würden den Menschen nicht mehr Freiheit geben, sondern wir würden sie vom Staat abhängig machen. Das ist genau der falsche Weg. Der Staat soll nicht mehr geben, er soll weniger wegnehmen.

Aus diesem Grund ist auch die Aufstockung des Fonds de Roulement abzulehnen. Hier haben wir es sogar mit der besonders grotesken Situation zu tun, dass der Staat helfen soll, obwohl es überhaupt keine entsprechende Nachfrage gibt.

Ich lade Sie darum ein, folgen Sie der SVP-Fraktion, empfehlen Sie die Initiative zur Ablehnung, und lehnen Sie auch den Gegenvorschlag, die Aufstockung des Fonds de Roulement, ab.

Badran Jacqueline (S, ZH): Sie reden hier von der Frage "Auto kaufen, ja oder nein?". Was wäre dann die Antwort beim Wohnen: Wenn man sich keine bezahlbare Wohnung leisten kann, dann wohnt man halt nicht? Wir reden hier von einer Güterklasse, bei der Zwangskonsum herrscht; man kann nicht nicht wohnen! Schon wenn Sie hier stehen, konsumieren Sie Boden, Herr Claudio Zanetti.

An diesen Unsinn hängen Sie jetzt noch den Unsinn an zu sagen, gemeinnützige Förderung habe irgendetwas mit Kosten zu tun. Ist Ihnen nicht klar, dass das für den Staat und die Gemeinschaft Big Business ist? *(Zwischenruf der Präsidentin: Una domanda, Signora Badran!)* Wir verdienen am gemeinnützigen Wohnungsbau.



Zanetti Claudio (V, ZH): Ich weiss nicht, wie viele Ermahnungen der Präsidentin es braucht, damit Sie das machen, was hier eigentlich vorgesehen ist, nämlich eine kurze Frage stellen.

Selbstverständlich brauchen die Leute Wohnraum, das bestreitet doch gar niemand. Es gibt ja auch Wohnraum, nur vielleicht nicht immer gerade dort, wo man ihn haben will. Wir haben in gewissen städtischen Zentren – also dort, wo Sie und Ihre linken Freunde das Sagen haben – ein Problem. Aber in anderen Gegenden haben wir das nicht. Wenn wir hier ein Überangebot haben, dann reguliert sich das. Aber Sie betreiben eine Politik, um das Angebot künstlich zu verknappen, und das ist verfehlt.

Friedl Claudia (S, SG): Wir haben es bereits gehört, und viele haben es auch am eigenen Leib erfahren: Die Mieten steigen und steigen. Wenn jetzt mein Vorredner die Sorgen der Bevölkerung, nämlich Wohnungsnot und Klimaerwärmung, lächerlich macht, dann ist das eine richtig traurige Aussage einer Volkspartei.

Wir wissen, dass viele Mietobjekte zu Spekulationsobjekten wurden und werden, was dazu geführt hat, dass es immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden; und zwar auch Wohnraum, wo Familien leben können, wo Studierende und alte Menschen leben können. Herr Zanetti, es geht auch darum, dass man ein lebenswertes Umfeld haben will. Einfach an der Schnellstrasse leben zu müssen, nur weil man kein Geld hat, statt in einer gesunden Umgebung aufzuwachsen oder zu leben – das geht doch nicht und ist nicht würdig. Wohnungen von Genossenschaften und solche der öffentlichen Hand haben 20 bis 25 Prozent günstigere Mietpreise, weil diese Grundstücke, diese Liegenschaften der Spekulation entzogen worden sind. Deshalb ist die Förderung des genossenschaftlichen und öffentlichen Wohnraums so wichtig.

Wir müssen auch feststellen, dass dies in der Vergangenheit nicht geglückt ist. Wir haben viel zu wenig getan. So hat der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in den letzten dreissig

AB 2018 N 2130 / BO 2018 N 2130

Jahren stetig ab- statt zugenommen. Das trifft vor allem auf die städtischen Zentren zu, wo kaum mehr erschwinglicher Wohnraum zu haben ist.

Diese falsche Tendenz belegt auch der Monitoringbericht 2018 des Bundes zur Agenda 2030. Das Entwicklungsziel 11 macht die Wohnsituation der Bevölkerung zum Thema. Im Bericht wird festgestellt, dass der Anteil der Wohnkosten bei Wenigverdienenden mit 31 Prozent des verfügbaren Haushaltbudgets viel zu hoch ist und sich ständig nach oben und nicht nach unten bewegt. Die Folgerung des Berichtes ist deshalb, dass der Anteil an preisgünstigem Wohnraum erhöht werden muss. Genau hier setzt jetzt die Initiative an, und zwar mit einem ganz und gar realistischen Ziel: Eine von zehn neugebauten Wohnungen soll gemeinnützig sein. Damit wird man in der Zukunft immerhin eine Verdoppelung des heutigen Angebots erreichen.

Es ginge auch noch viel progressiver. Nehmen Sie als Beispiel die Stadt Wien: Dort sind acht von zehn Wohnungen gemeinnützig. Man achtet auch darauf, dass die Umgebung lebenswert ist, dass es noch Bäume gibt, denn eine reine Verdichtung ohne Qualität macht die Menschen krank. Die Instrumente, die die vorliegende Initiative vorschlägt, sind nicht übertrieben revolutionär. Zum einen ist es der Zugang zu günstigen Darlehen, zum andern der Zugang zu Bauland oder Liegenschaften. Das dazu vorgeschlagene Vorkaufsrecht ist eine wirksame Massnahme.

Als Präsidentin des Hausvereins Schweiz vertrete ich ebenfalls Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer – wie die beiden Kommissionssprecher neben mir. Immer höhere Mieten treiben auch die Preise für Wohneigentum massiv in die Höhe, sodass für viele Leute Wohneigentum unerschwinglich wird. Unser Verband plädiert für faire Mieten statt für grosse Gewinne. Auch private Vermieterinnen sollen Verantwortung übernehmen und sich gegen die Preistreiberei bei den Mieten einsetzen; immerhin ist Wohnen ein Grundbedürfnis, ein Verfassungsauftrag und damit auch ein Menschenrecht.

Ich bitte Sie, die Initiative zur Annahme zu empfehlen, auf den breitabgestützten Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus einzutreten und auch der beantragten Erhöhung des Fonds zuzustimmen.

Matter Thomas (V, ZH): Sie sprechen hier von Mietpreisexplosionen in der Schweiz. Hat das nicht einen direkten Zusammenhang mit dem massiven Zuwanderungsproblem, das wir in der Schweiz haben?

Friedl Claudia (S, SG): Das hat vor allem damit zu tun, dass viele Objekte und Liegenschaften nicht der Spekulation entzogen wurden und deshalb die Preise exorbitant gestiegen sind, weil aus Liegenschaften immer mehr Profit gemacht werden soll. Das wissen wir: Es ist lukrativ, Liegenschaften zu besitzen und daraus Profit zu erwirtschaften.

Amstutz Adrian (V, BE): Frau Kollegin, Sie sagen also allen Ernstes, die Million zusätzliche Menschen in der



Schweiz in den letzten gut zehn Jahren habe keinen Einfluss auf die Mietpreise?

Friedl Claudia (S, SG): Es ist so, dass wir in der Schweiz eine Zuwanderung haben. Diese Zuwanderung ist absolut gewollt. Unsere Wirtschaft verlangt eine Zuwanderung von Arbeitskräften. Es gibt auch Migration, es gibt auch Flüchtlinge auf dieser Welt. Auch da haben wir eine Verantwortung, uns dieser Problematik anzunehmen. Ich glaube, die Schweiz macht das in einem guten Rahmen.

Grüter Franz (V, LU): Frau Kollegin, Sie prangern hier die Renditen von Miet- und Wohnliegenschaften an. Ich frage Sie: Es sind ja auch Pensionskassen, die hier ihre Renditen erwirtschaften müssen, was letztendlich ja auch wieder den Leuten zugutekommt. Wie können Sie das an den Pranger stellen? Wollen Sie ein kommunistisches System einführen?

Friedl Claudia (S, SG): Sie haben ganz Recht: Das mit den Pensionskassen ist wirklich ein Problem. Sie müssen Renditen erzeugen. Es geht aber bei den Liegenschaften immer darum, wie viel Rendite erzeugt wird. Da haben wir einfach weit über das Ziel hinausgeschossen.

Birrer-Heimo Prisca (S, LU): Wohnen ist ein Grundbedürfnis und hat eine hohe gesellschaftliche, aber auch volkswirtschaftliche Bedeutung. Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen müssen rund 30 Prozent des Haushaltbudgets für das Wohnen ausgeben. Das ist ein beachtlicher Budgetposten; für viele Haushalte ist er zu gross. Eine im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz durchgeführte Untersuchung von 2016 hat gezeigt, dass 84 Prozent aller von Armut betroffenen Haushalte eine unangemessene Wohnsituation kennen. Bei gut vier Fünfteln dieser Haushalte machen die Wohnkosten über 30 Prozent des Bruttoeinkommens aus und führen zu Einschränkungen in anderen Lebensbereichen.

Als besonders kritisch wird die Situation in den Städten beschrieben, und da mutet das, was Kollege Claudio Zanetti vorhin bezüglich der Wohnsituation gesagt hat, also zynisch und abgehoben an. Es mag einzelne Ausreisser geben bei den Einkommen, aber der grosse Teil der Menschen hat kleine Einkommen. Offenbar wissen gewisse Leute hier nicht mehr, dass der Medianlohn 2016 bei rund 6200 Franken lag, dass viele Leute deutlich weniger verdienen, im Detailhandel, im Gastgewerbe, bei den privaten Dienstleistungen, im Textil- und Kleidungsbereich, und dass diese Leute Mühe haben, eine teure Wohnung zu bezahlen. Ich bitte Sie, hier etwas bei der Realität der Leute zu sein und nicht so abgehoben zu diskutieren.

Auch der Bundesrat schreibt in seiner Botschaft zur vorliegenden Initiative: "Der gemeinnützige Wohnungsbau ... spielt für die Wohnungsversorgung der wirtschaftlich schwächeren Haushalte sowie des Mittelstandes und für die Aufrechterhaltung der sozialen Durchmischung eine wichtige Rolle." Für diese Haushalte, aber auch für solche mit spezifischen Bedürfnissen – ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen – bleibt die Situation trotz regionaler Marktentspannung schwierig. Besonders stossend ist es, dass den Schweizer Miethaushalten wegen der zu hohen Mieten Milliardenbeträge vorenthalten werden. Wären die Referenzzinssatzsenkungen seit 2009 konsequent weitergegeben worden, so würden die Mieterinnen und Mieter heute Milliarden von Franken weniger Miete bezahlen. Eine kürzlich publizierte Studie der Raiffeisenbank zeigte, dass die Mieten gegenüber den gesetzlichen Vorgaben um 40 Prozent zu hoch sind, was rund 15 Milliarden Franken entspricht. Dies kommt einem gravierenden Marktversagen gleich. Die grösste Ungerechtigkeit für den Mittelstand läuft über die Mieten; jeder Haushalt, jede Familie bezahlt jährlich im Durchschnitt über 6000 Franken zu viel für die Miete. Das ist auch ein wichtiger Treiber der rasch wachsenden Sozialkosten.

Wohnungen in Genossenschaften, welche nur die Kostenmiete verrechnen, sind deshalb rund 30 Prozent günstiger. In der Schweiz sind jedoch nur rund 4,3 Prozent der Wohnungen gemeinnützig organisiert. Der Handlungsbedarf bezüglich mehr bezahlbarer Wohnungen ist längst gegeben. Die vorliegende Initiative ist die Antwort darauf. Sie bietet die dringend notwendige Grundlage zur Förderung von gemeinnützigen Wohnungen, gerade auch an zentralen, urbanen Lagen mit hohem Preisniveau, und schafft potenziell Wohnraum für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Personen. Sie führt dazu, dass Städte und Kantone bei ihren Massnahmen gegen die volkswirtschaftlichen Missstände bei der Wohnversorgung verschiedener Bevölkerungsschichten nicht alleingelassen werden.

Wichtig ist auch: Genossenschaftliches Wohnen verbraucht im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen nur 75 Prozent an Boden. Gemeinnützige Wohnungen tragen insgesamt zu einem sorgfältigeren Umgang mit der Ressource Boden bei und würden dies bei einer grösseren Verbreitung ausserhalb der urbanen Zentren noch stärker tun. Der Flächenverbrauch pro Kopf ist in genossenschaftlichen Wohnungen kleiner als in Miet- und Eigentumswohnungen.

Die vorliegende Initiative bietet die nötigen Instrumente, um endlich dem Verfassungsauftrag gerecht zu wer-



den. Sie tut

AB 2018 N 2131 / BO 2018 N 2131

es auf eine massvolle Art, in Zusammenarbeit mit den Kantonen. Es braucht nur etwas Gemeinsinn und unseren Willen in diesem Parlament, damit mehr Menschen – Familien, Junge, Betagte – in der Schweiz eine bezahlbare Wohnung haben.

Sagen Sie Ja zur Initiative und ebenso Ja zur Aufstockung des Fonds de Roulement!

Müller Walter (RL, SG): Sehr geehrte Kollegin, Sie mahnen ja die Nähe zu den Leuten an. Damit kann man durchaus einverstanden sein. Ich frage Sie einfach, ich frage die linke Ratsseite: Warum greifen Sie nicht zur Selbsthilfe? Warum gründen Sie nicht selber Genossenschaften? Sie können das tun. Sie können auf die sogenannte Profitgier verzichten.

Birrer-Heimo Prisca (S, LU): Ja, geschätzter Kollege, erstens mal sind viele von uns in Genossenschaften organisiert. Zweitens müssen sie dann auch noch erschwinglichen Boden erwerben können, damit sie nachher zum Beispiel eine Genossenschaftssiedlung erstellen können. Deshalb ist ja genau in dieser Initiative auch verankert, dass man das Vorkaufsrecht hat, zum Beispiel die öffentliche Hand. Das ist doch der springende Punkt. Danke, dass Sie das hier noch zur Debatte gestellt haben.

Fluri Kurt (RL, SO): Ich spreche hier als Mitglied des politischen Beirates von Wohnen Schweiz, dem bürgerlichen Verband der Baugenossenschaften. Ich spreche auch als Präsident des Schweizerischen Städteverbandes, der die Aufstockung des Fonds de Roulement lebhaft und mit einem einstimmigen Vorstandsbeschluss unterstützt.

Städte sind attraktiv und bieten ein hohes Mass an Lebensqualität. So zieht es denn auch immer mehr Menschen in unsere Zentren. Verschiedene Studien zeigen, dass dieser Trend auch zukünftig anhalten wird und die Städte auch in den kommenden Jahrzehnten ein anhaltendes Bevölkerungswachstum verzeichnen werden. Nicht immer vermag, das wissen wir, der Wohnungsmarkt diese Nachfrage nach Wohnraum aufzufangen.

Aufgrund der aktuell gestiegenen Leerwohnungsbestände wird nun gemeinhin von einer flächendeckenden Entspannung des Wohnungsmarktes gesprochen. Doch dies entspricht nur teilweise der Realität. Der Wohnungsmarkt entwickelt sich in den Regionen und Preissegmenten nicht einheitlich. Die aktuellen Leerwohnungsbestände betreffen überwiegend das obere Preissegment und Wohnungen, welche aufgrund von Anlagenotständen am Markt vorbei und an falschen Orten gebaut wurden. Daran ändert auch der immer wieder erwähnte Bericht der Eidgenössischen Finanzkontrolle nichts.

In den städtischen Regionen war und ist die Wohnungssuche hingegen nach wie vor höchst anspruchsvoll. Insbesondere Personen mit bescheidenem Einkommen tun sich trotz Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sehr schwer, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Es gibt ein Missverhältnis zwischen dem Angebot an Wohnungen, die zu hohen Preisen vermietet oder im Stockwerkeigentum verkauft werden, und der Nachfrage nach Wohnungen zu erschwinglichen Preisen.

Städte und Gemeinden engagieren sich deshalb auf verschiedene Weise dafür, dass guter und erschwinglicher Wohnraum für die ganze Bevölkerung zur Verfügung steht. Ein wichtiges Instrument, das die soziale und altersmässige Durchmischung der Bevölkerung in einem Gebiet fördert, ist der gemeinnützige Wohnungsbau und damit verbunden der Fonds de Roulement als zentrales Instrument des Bundes zur Förderung desselben. Der Fonds de Roulement ist ein wirksames und äusserst günstiges Instrument der Wohnungspolitik. Mit den zinsgünstigen rückzahlbaren Darlehen an gemeinnützige Bauträger trägt der Fonds massgeblich dazu bei, das Verfassungsziel zu erreichen, Wohnen für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich zu machen. Es geht aber dabei nicht um die Schaffung von sogenannten Sozialwohnungen, wie immer wieder fälschlicherweise oder leichtsinnigerweise behauptet wird. Der Fonds de Roulement trägt eben gerade dazu bei, dass Familien nicht sozialhilfeabhängig werden.

Mit dem vorliegenden Bundesbeschluss und der damit verbundenen Stärkung des Fonds de Roulement können wir den Forderungen der Initiative eine zielführende und wirkungsvolle Alternative gegenüberstellen. Denn grundsätzlich haben sich die bestehenden Förderinstrumente zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus gemäss Artikel 108 der Bundesverfassung bewährt und sollen fortgeführt werden.

Ich möchte in Erinnerung rufen, dass der vorliegende Bundesbeschluss einen Rahmenkredit beinhaltet. Das bedeutet, dass mit der Annahme dieses Beschlusses weder über die definitiven Kredittranchen noch über eine allfällige Ausschöpfung des Kreditrahmens im Verlauf der definierten zehn Jahre entschieden wird. Diese Entscheidungen werden im Rahmen der jährlichen Budgetdebatten getroffen, bei welchen die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt und der damit einhergehende Bedarf an Fördermitteln zugunsten des preisgünstigen



Wohnungsbaus jeweils neu zu analysieren sein werden.

Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren ändern, insbesondere in den Städten und städtischen Agglomerationen, so können konkret einzelne Kredittranchen angepasst oder ausgesetzt werden. Wichtig ist zu erwähnen, dass der Fonds de Roulement seit 2003 – seit 2003! – keine Verluste erlitten hat. Die Kredite sind samt und sonders zurückgezahlt worden.

Mit einer Ablehnung des Bundesbeschlusses würde der bisherige erprobte Weg in der Wohnbauförderung grundsätzlich infrage gestellt, und die über das Ziel hinausschiessenden und marktverändernden Forderungen der Initiative des Mieterverbandes würden Auftrieb erhalten. Deshalb ersuche ich Sie, den vorliegenden Bundesbeschluss für einen zusätzlichen Rahmenkredit zu unterstützen.

Ruiz Rebecca Ana (S, VD): Pour commencer, je déclare mes liens d'intérêts: je suis membre du comité d'Asloca-Lausanne.

En politique, nous devons être jugés sur des résultats. Or un des domaines où notre Parlement se montre incapable de proposer une solution aux habitantes et habitants de notre pays est celui du logement. Depuis des années, le taux de vacance est trop bas dans de nombreuses régions du pays. Malgré une légère hausse ces dernières années, le taux de logements vacants était l'été dernier inférieur à 1,5 pour cent dans pas moins de dix cantons. C'est trop peu pour que le marché puisse fonctionner.

Non seulement dans les grands centres urbains, mais aussi dans les régions qui connaissent un fort dynamisme économique, la situation est encore plus alarmante. Il en va donc de la responsabilité du politique d'agir. Contrairement à ce que la droite du Parlement semble penser, agir pour la construction d'habitations n'est pas une atteinte au fédéralisme. La Constitution prévoit déjà que la Confédération doit encourager la construction de logements. A la fin des années 1940, le pouvoir fédéral avait d'ailleurs décidé d'agir en lançant des mesures d'encouragement à la construction de logements. Moyennant une participation cantonale, la Confédération avait ainsi pu participer, via une aide à fonds perdu, à la construction de près de 87 000 logements.

Au problème de la quantité s'ajoute celui de la qualité du logement. Les structures familiales changent, les habitudes aussi. C'est aujourd'hui une gageure, dans bon nombre de régions, de trouver un logement quand la famille s'agrandit et dont le loyer ne soit pas excessif. A ce propos, il est particulièrement choquant que la majorité de droite ne se saisisse pas de la question du lien entre pauvreté et habitat. Les études le prouvent: plus le salaire d'une famille est bas, plus le coût du logement représente une part importante de son budget. Quatre ménages pauvres sur cinq dépensent plus de 30 pour cent de leur revenu pour se loger, ce qui est excessif. Ici aussi, il y a une urgence à proposer des solutions à celles et ceux qui peinent à boucler leurs fins de mois.

Ces faits prouvent que faire du logement uniquement une question privée qui ne regarde pas le politique est un non-sens. L'intérêt général doit l'emporter sur celui de quelques spéculateurs immobiliers.

AB 2018 N 2132 / BO 2018 N 2132

L'initiative "Davantage de logements abordables" permet d'agir concrètement sur une des problématiques qui touche chaque jour des milliers d'habitants de notre pays. Elle permettra une vraie amélioration du quotidien en agissant à la fois sur le nombre de logements construits et sur les prix.

Je vous demande donc de recommander l'acceptation de cette initiative populaire et d'entrer en matière 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.

Candinas Martin (C, GR): Die Mieten spielen in der Schweizer Volkswirtschaft eine Schlüsselrolle. Im Schnitt fließen rund 20 Prozent eines Haushalteinkommens in die Miete. Das ist ein europäischer Spitzenwert. Kein anderer Posten verschlingt mehr eines durchschnittlichen Haushalteinkommens, auch nicht die Steuern oder die Krankenkassenprämien, und kein anderer Betrag des Schweizer Haushaltbudgets ist seit 1990 stärker angestiegen. Die Bevölkerung in der Schweiz wächst. Besonders in den Metropolitanräumen ist eine stetige Zunahme der Wohnbevölkerung zu verzeichnen. Die Zahl der neugebauten Wohnungen hat in den letzten Jahren zwar historische Höchststände erreicht, und die Leerwohnungsziffern beginnen zu steigen. Trotzdem besteht insbesondere in den Zentren und an guten Wohnlagen nach wie vor ein Nachfrageüberhang. Gefragt sind vor allem preisgünstige Wohnungen für Familien und Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen. Neben den urbanen Zentren sind aber auch die Bergregionen in einer steigenden Masse von hohen Mieten und Wohnungsknappheit betroffen. Die Preise für Wohneinheiten an guter Lage in touristisch vermarkteten Gemeinden sind für den einheimischen Mittelstand unerschwinglich geworden. Wer kein Wohneigentum sein



Eigen nennt, kann sich die hohen Wohnkosten in vielen Gemeinden kaum mehr leisten und muss wohl oder übel weichen. Diese Entwicklung bereitet mir Sorgen, denn gerade die Mittelstandfamilien sind das Zukunftspotenzial und das Rückgrat unserer Gesellschaft.

Um diesen Herausforderungen der modernen Schweiz zu begegnen, sind auch wir Politiker gefordert. Es geht darum, für den gemeinnützigen Wohnungsbau gute Rahmenbedingungen zu schaffen. Genossenschaften können durch den Spekulationsentzug und den Verzicht auf übermässige Gewinnausschüttungen und kurzfristig ausgerichtete Gewinnoptimierung ihre Wohnungen nicht nur bis zu 20 Prozent günstiger als alternative Investoren anbieten, sie gehören auch schweizweit zu den besten Sanierern. Sie tragen zu ihrer Gebäudesubstanz Sorge und sind bei den Investitionen in den Unterhalt ihrer Liegenschaften Spitzenreiter. Dies kommt auch wieder anderen lokalen Wirtschaftszweigen zugute.

Der vorliegende Bundesbeschluss sieht in Artikel 1 einen neuen Rahmenkredit in der Höhe von 250 Millionen Franken 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.

In diesem Zusammenhang gilt es aber auch zu bedenken, dass es sich hier, wie gesagt, um einen Rahmenkredit handelt. Die definitiven Kredittranchen werden jeweils im Rahmen der jährlichen Budgetdebatten festgelegt. Sollte sich zukünftig die Situation auf dem Immobilienmarkt aufgrund der konjunkturellen Entwicklung verändern und sollten sich damit einhergehend die Leerstandquoten in den relevanten Segmenten erhöhen, so können die einzelnen Kredittranchen entsprechend angepasst oder ausgesetzt werden.

Die Volksinitiative des Schweizerischen Mieterverbandes will den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz stärken, schießt jedoch klar am Ziel vorbei: Die darin enthaltenen Forderungen sind unrealistisch und nicht marktkonform. Insbesondere die Forderung, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neugebauten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger sein sollen, ist utopisch.

Das bisherige System der indirekten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus über schweizweit tätige Organisationen ist effizienter und marktgerechter. Mit dem neuen Rahmenkredit zugunsten des Fonds de Roulement wird der Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" eine sinnvolle Alternative gegenübergestellt und die bewährte und marktnahe Politik in der Wohnbauförderung weitergeführt. Aufgrund dessen bin ich der festen Überzeugung, dass dieser Rahmenkredit den richtigen Weg darstellt.

Ich bitte Sie daher, auf den vorliegenden Bundesbeschluss einzutreten und ihm zuzustimmen.

Reynard Mathias (S, VS): Comme membre du comité d'initiative, je prends la parole avec plaisir pour défendre aujourd'hui l'initiative populaire "Davantage de logements abordables".

Notre initiative part d'un constat: alors que la pénurie touche de nombreuses villes dans notre pays, le manque de logements à loyer abordable n'épargne personne. Des régions comme la mienne sont aujourd'hui également touchées par ce phénomène. Alors que le nombre de logements vacants est, par exemple, en augmentation dans des villes comme Sion ou Sierre, les loyers ne baissent globalement pas et il reste extrêmement difficile de trouver un logement à loyer modéré dans ces villes, dans ces régions. Certains semblent avoir un intérêt à maintenir des appartements vides plutôt que de baisser les prix. Non seulement pour les familles, pour les jeunes, notamment les étudiants, mais aussi pour les personnes âgées, il est devenu extrêmement compliqué de trouver un appartement à loyer acceptable dans ma région.

Les pouvoirs publics restent malheureusement passifs face à cette situation. Notre initiative charge donc la Confédération et les cantons d'encourager l'offre de logements à loyer modéré. Pour cela, cantons et communes pourront user d'un droit de préemption afin de construire des appartements à des loyers accessibles.

Il faudra également agir pour augmenter le nombre d'appartements propriété de coopératives d'habitation ou de collectivités publiques. Ceux-ci, n'étant pas soumis à la spéculation, sont en moyenne 20 pour cent moins chers que les autres logements. Pour les classes moyennes, pour les classes populaires, une offre de ce type est indispensable. Or la part des logements d'utilité publique diminue depuis trente ans dans notre pays.

Par notre initiative, nous demandons qu'au moins 10 pour cent des logements nouvellement construits soient des logements d'utilité publique. De cette façon, on doublerait quasiment l'offre.

Nous demandons également que les assainissements d'immeubles sur le plan énergétique – assainissements qu'il faut évidemment soutenir – ne se fassent pas sur le dos des locataires. Il est inadmissible que des subventions accordées à ce titre permettent à certains propriétaires peu scrupuleux de congédier leurs locataires en augmentant massivement les loyers. Les subsides pour assainir des bâtiments sur le plan énergétique ne doivent pas être alloués afin de réaliser des transformations de luxe au détriment de la population. Ces assainissements ne doivent pas entraîner de pertes de logements à loyer modéré.

Enfin, il est indispensable que la Confédération et que les entreprises qui lui sont liées, comme les CFF,



utilisent les surfaces qu'elles possèdent pour mettre à disposition des logements à loyer modéré. Les CFF, plutôt connus ces dernières années pour bâtir des immeubles prestigieux, devraient favoriser la construction de logements abordables, bien plus utiles au peuple suisse.

Pour toute ces raisons, je vous invite à recommander l'acceptation de cette initiative.

Walliser Bruno (V, ZH): Die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" will den Bund und die Kantone verpflichten, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erhöhen, will heissen: Zukünftig soll mindestens jede zehnte Wohnung subventioniert sein bzw. einen gemeinnützigen Träger haben.

Der Wohnungsbau muss in erster Linie und auch künftig durch Private bzw. durch die Privatwirtschaft erfolgen. Anstelle von staatlichen Interventionen in Bezug auf Wohnbauförderung sollten wir besser dafür besorgt sein, dass wir für Investoren, welche auch Wohnungen bauen wollen, nicht mit

AB 2018 N 2133 / BO 2018 N 2133

zusätzlichen Auflagen immer mehr Hindernisse und Hürden schaffen – sei dies mit Bauvorschriften, Abgaben oder Umverteilungsübungen – und das Bauen von Wohnungen damit unattraktiv gestalten. Die behördlichen Auflagen widerspiegeln sich eins zu eins in hohen Mieten.

Auch die künstliche Verknappung des verfügbaren und benötigten Baulandes hat einen enormen Einfluss auf zukünftige Mietzinse. Statt immer noch mehr Steuergelder in den Wohnungsbau zu investieren, sind Voraussetzungen für baurechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, welche kostengünstigere Wohnbauten erlauben, welche durch die Privatwirtschaft erstellt werden können. Marktverzerrung ist nicht angebracht.

Unseren Bundesrat kann ich überhaupt nicht verstehen. Er betont zu Recht, dass die Versorgung mit Wohnraum primär der Privatwirtschaft zu überlassen sei. Für mich ist es daher absolut unverständlich – da widerspricht sich der Bundesrat –, dass er noch mehr Steuergelder für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bereitstellen will. Bereits heute fördert der Bund gemeinnützigen Wohnungsbau; das Gleiche tun die Kantone und die grossen Kommunen.

Der vielfach heraufbeschworene Wohnungsnotstand oder das Problem der zu wenig vorhandenen bezahlbaren Wohnungen hat nichts mit einem zu knappen Wohnbauförderungsprogramm zu tun: Vielmehr hat dies einen Zusammenhang mit der Zuwanderung. Im letzten Jahr sind netto 31 250 Personen in die Schweiz zugezogen, das entspricht 15 000 Zweieinhalbzimmerwohnungen; im Jahr 2013 waren es sogar 53 950 Personen. All diese Leute wollen ebenfalls in einer Wohnung hausen.

Wohnten in den Siebzigerjahren noch drei bis vier Personen in einer Viereinhalbzimmerwohnung, so sind es heute im Schnitt nicht einmal mehr zwei Personen. Der durchschnittliche Wohnraumverbrauch in Quadratmetern ist nachweislich gestiegen. Das zeigt mir auch, dass das Wohnen im Gegensatz zu früher im Verhältnis nicht teurer geworden sein kann.

Aus diesen Gründen empfehle ich Ihnen, diese Volksinitiative abzulehnen und auf den Rahmenkredit gar nicht einzutreten.

Präsident (Brand Heinz, zweiter Vizepräsident): Es gibt eine Frage, Herr Walliser, wollen Sie die Frage beantworten?

Walliser Bruno (V, ZH): Nein, ich bin der Meinung, Frau Badran hat schon genug gefragt. (*Teilweise Heiterkeit*)

Hardegger Thomas (S, ZH): Wenn wir nach den Tugenden der Schweiz fragen, stehen als Antworten die Hilfe zur Selbsthilfe und die persönliche private Initiative sicher an prominenter Stelle. Die Genossenschaften sind das lebendige Beispiel dafür – wirtschaftlicher Zusammenschluss zur Selbsthilfe und Solidarität. Was die alten Eidgenossen mit ihren Allmendgenossenschaften demonstrierten, ist von Wohnbaugenossenschaften, Einkaufsgenossenschaften, Genossenschaften für die Ver- und Entsorgung wie auch von Versicherungen übernommen worden.

Die Aufgabe der Politik ist es, günstige Rahmenbedingungen für die Hilfe zur Selbsthilfe zu schaffen. Heute sollen wir dies für die Wohnbaugenossenschaften tun, wie wir das durch die Bundesverfassung in Artikel 108 aufgetragen erhalten haben: Förderung unter anderem der Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Beide Vorlagen, über die wir heute abstimmen, folgen diesem Verfassungsauftrag: die Volksinitiative mit einer klaren Zielvorgabe, der Bundesbeschluss im bewährten Rahmen.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist heute für viele Menschen dramatisch. Renditegetriebene Immobiliengesellschaften treiben die Marktmieten in die Höhe; diese werden für Leute mit mittlerem und niederem Einkommen nicht mehr bezahlbar. Die Leerstandsquote ist momentan zwar gerade höher als auch schon. Es fehlt aber an zahlbaren Wohnungen an den richtigen Standorten. Das führt nicht nur zu schwierigen Situationen für



Einzelpersonen und Familien. Viele Gemeinden haben die Vorteile erkannt, die sich bieten, wenn ausreichend Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger zur Verfügung stehen – angefangen bei sesshafteren Einwohnerinnen und Einwohnern, die sich in Vereinen und Behörden engagieren und zur sozialen Durchmischung beitragen. Weiter werden die Gemeinden bei den Sozialaufwendungen finanziell entlastet, wenn Familien, Betagte, Personen in Ausbildung mit den ihnen zur Verfügung stehenden Haushaltbudgets auskommen. Studien zeigen, dass sich das Engagement für den gemeinnützigen Wohnungsbau lohnt. Auch darum setzen sich der Städteverband und der Gemeindeverband für die Fortsetzung der Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgern ein. Die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" will zudem den Gemeinden und Kantonen erlauben, Vorkaufsrechte für geeignete Grundstücke zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus einzuführen. Eine vom Bundesrat eingesetzte Arbeitsgruppe hat dies 2014 als mögliches und wirksames Instrument vorgeschlagen, und das Bundesamt für Wohnungswesen erklärte, das fakultative Vorkaufsrecht für Gemeinden wäre durch das öffentliche Interesse legitimiert. Leider fehlte dem Bundesrat der Mut, dies dem Parlament vorzuschlagen, sodass es eine Volksinitiative brauchte, um das Thema in die politische Diskussion zu bringen.

Wenn 2017 weniger Fonds-de-Roulement-Gelder als üblich abgerufen wurden, dann hängt das gerade damit zusammen, dass zu wenige spekulationsfreie Areale für die gemeinnützigen Wohnbauträger zur Verfügung standen. Dass sogar die bundesnahen Unternehmen – SBB, Post, Ruag und andere – ihre Areale, die der Bevölkerung gehören, an die Meistbietenden verschachern, damit überbeuerte Wohnungen entstehen, ist skandalös und für die Wohnungssuchenden absolut unverständlich.

Ebenso wichtig ist das Eintreten auf den Bundesbeschluss 2 zum Fonds de Roulement. Dieses bewährte Instrument der passiven Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger muss weitergeführt werden. Die massvolle Aufstockung um 250 Millionen Franken sichert nur gerade die Fortführung auf bescheidenem Niveau. Aus meiner langjährigen Erfahrung als Gemeindepräsident und aus der vielfältigen Zusammenarbeit kenne ich die Herausforderungen für die Gemeinden und die gemeinnützigen Wohnbauträger.

Ich empfehle Ihnen deshalb mit Nachdruck, die Volksinitiative zur Annahme zu empfehlen und den Bundesbeschluss 2 anzunehmen.

Vitali Albert (RL, LU): Ich lege zuerst meine Interessenbindung offen: Ich bin im Beirat von Wohnen Schweiz, und das ohne Entschädigung.

Der Bundesrat lehnt die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" ab. Mit dem indirekten Gegenvorschlag spricht er sich jedoch für einen Rahmenkredit für den Fonds de Roulement von 250 Millionen Franken ab dem Jahr 2020 für zehn Jahre aus. Übrigens sind diese Kredite dem ordentlichen Budgetprozess unterstellt. Sie werden dementsprechend auch jährlich bestimmt.

Die Initiative verlangt, dass von allen neugebauten Wohnungen mindestens 10 Prozent im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern sein müssen. Heute sind es rund 4 bis 5 Prozent. Es wäre also ein Ausbau um über 100 Prozent. Zudem verlangt die Initiative Vorkaufsrechte und Vorkehrungen zur Verhinderung des Verlusts von preisgünstigem Wohnraum. Diese Forderungen sind nicht marktwirtschaftlich und schon gar nicht liberal. Die geforderten Massnahmen würden zudem den Bund und die Kantone finanziell über Gebühr belasten. Die FDP-Fraktion lehnt die Initiative einstimmig ab.

Die heutige Wohnbaupolitik des Bundes hat sich bewährt. Es gibt momentan genügend bezahlbare Wohnungen. Damit das so bleibt und der Verfassungsartikel 108 weiterhin erfüllt werden kann, setzt der Bundesrat seinen bewährten Weg fort und unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau mit 250 Millionen Franken, auch um die 4 bis 5 Prozent Marktanteil halten zu können. Diese Strategie unterstützt die schwächeren Marktteilnehmer und fördert die Durchmischung. Trotz ansteigender Leerwohnungsziffer ist dies nach wie vor richtig und wichtig.

Die jüngsten Abstimmungsergebnisse in Städten und auch in ländlichen Gegenden zeigen, dass sich breite

AB 2018 N 2134 / BO 2018 N 2134

Bevölkerungskreise eine Erhöhung des Anteils der Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Bauträger wünschen. Wohnbauförderung entspricht also auch heute noch einem politischen Auftrag. Der Fonds de Roulement entspricht dem Verfassungsauftrag, den der Bund wahrnehmen muss. Um diesen Auftrag wahrnehmen zu können, muss der Fonds aber genügend alimentiert sein, was er momentan nicht ist.

Der Rahmenkredit wurde in der Vernehmlassung deutlich von den Kantonen und den Parteien, ausser von der FDP und der SVP, befürwortet. Übrigens hat der gemeinnützige Wohnungsbau auch im Kanton Luzern eine grosse Bedeutung. Der Fonds de Roulement ist ein ergänzendes Finanzierungsinstrument zu den Banken. Mit 0,5 Promille Marktanteil ist er sicher keine Konkurrenz, auch weil er nur das Eigenkapital betrifft.



Die Risikoverteilung hat eine ganz andere Struktur als bei Bürgschaften. Hier werden viele kleine Kredite als grundpfandgesicherte Darlehen vergeben. Sie dienen der Rest- oder Überbrückungsfinanzierung von preisgünstigen Wohnungen. Die eingesetzten Mittel gehören nach wie vor dem Bund. Seit der Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahre 2003 gab es keine Kreditausfälle. Der Fonds de Roulement unterscheidet sich fundamental von den Bürgschaften für die Hochseeschifffahrt, die als Beispiel genannt worden sind.

Ich bin überzeugt, dass Wohnbaugenossenschaften bezüglich des Themas Wohnen im Alter zunehmend an Bedeutung gewinnen werden. In Zusammenarbeit mit den Gemeinden übernehmen sie als gemeinnützige Bauträger wichtige öffentliche Aufgaben. In diesem Bereich werden viele Baugenossenschaften gegründet – es braucht sie also auch in der Zukunft.

Ich bitte Sie, den Rahmenkredit von 250 Millionen Franken für einen Zeitraum von zehn Jahren zu bewilligen und die Initiative abzulehnen.

Reimann Maximilian (V, AG): Ich möchte mich mit meinem Votum zur Hauptsache an die Initianten dieser Volksinitiative wenden. Ich tue es in meiner Eigenschaft als Angehöriger jener Jahrgänge, die die AHV-Altersschwelle überschritten haben, nicht mehr im Erwerbsleben stehen und ebenfalls auf bezahlbares Wohnen angewiesen sind.

Dazu gehören zweifellos die Mieterinnen und Mieter, die hier im Rat über eine ganze Heerschar von parlamentarischen Lobbyisten verfügen. Ungünstig steht es aber auch um viele Wohneigentümer, die im Rentenalter stehen und zu deren Lebenszielen es gehört hatte, den Lebensabend in den eigenen vier Wänden verbringen zu können. Viele von diesen Leuten gehören heute als Folge der unseligen Besteuerung des Eigenmietwerts zu den Geprellten. Sie müssen weiterhin mit wesentlich weniger Einnahmen fiktives Einkommen versteuern. Der Wohnraum ist für viele von ihnen unbezahlbar geworden. Sie sehen sich zum Verkauf gezwungen. Ein Lebensziel löst sich als Folge unserer Steuergesetzgebung quasi in Luft auf.

Geschätzte Damen und Herren des Initiativkomitees und deren zugewandte Orte hier im Rat, sprich Vertreterinnen und Vertreter der Mieterverbände und Wohnbaugenossenschaften, ich verstehe sehr wohl, dass Sie sich für bezahlbares Wohnen starkmachen. Aber wo waren Sie denn, als es in den letzten Jahren um Volksinitiativen ging, die für viele Menschen in unserem Land das Wohnen ebenfalls bezahlbarer gemacht hätten? Insbesondere denke ich an die Initiative "Sicheres Wohnen im Alter" aus dem Jahr 2012, die den Senioren vernünftig und angemessen ein Wahlrecht bezüglich der Besteuerung des Eigenmietwerts gebracht hätte. Ja, wo waren Sie damals? – Natürlich im Nein-Lager. Nichts von bezahlbarem Wohnraum für die Betroffenen, nichts von Förderung von Wohn- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf der Privaten gedient hätte, alles Begriffe, die Sie nun expressis verbis in dieser neuen Initiative wieder vorfinden. Ist das glaubwürdige, nachhaltige Politik? Ich glaube: nein.

So ging ein "Sicheres Wohnen im Alter" bachab, wenn auch nur knapp. Immerhin, der Lichtblick für mich war: Der Kanton Aargau hat die Initiative klar angenommen. Steuerpolitischer Handlungsbedarf rund um den fatalen Eigenmietwert ist aber weiterhin gegeben. Das Geschäft ist nun richtigerweise zurück auf der politischen Agenda der eidgenössischen Räte, und vielleicht erfahren wir von Ihnen, Herr Bundesrat und zuständiger Departementschef, etwas mehr zum Terminlichen, wie es weitergeht mit der Abschaffung oder Umformung dieses unseligen Eigenmietwerts.

Gerne hoffe ich aber, geschätzte Kolleginnen und Kollegen vom Ja-Lager dieser Volksinitiative, wie immer die Abstimmung dereinst auch ausgehen wird, dass Sie künftig auch an all jene Mitmenschen im Land denken, die in den eigenen vier Wänden unter hohen Wohnkosten ächzen und stöhnen, und nicht einzig und alleine an die Mieter!

Töngi Michael (G, LU): Kollege Reimann, der Mieterinnen- und Mieterverband hat sich nie gegen eine Abschaffung des Eigenmietwerts gewehrt. Es ging einfach darum, ob es weitere Ungleichbehandlungen zwischen Mieter und Vermieter gibt.

Meine Frage: Sie haben jetzt gesagt, wie die Eigentümer unter dem Eigenmietwert stöhnen. Können Sie mir ein konkretes Beispiel eines Eigentümers nennen, der tatsächlich wegen des Eigenmietwerts am Schluss sein Haus verkaufen musste?

Reimann Maximilian (V, AG): Da müsste ich bis abends Namen aufzählen, aber ich habe sie nicht zur Hand.

Meyer Mattea (S, ZH): In Winterthur, wo ich wohne, haben Ende November 75 Prozent der Stimmberechtigten dafür gestimmt, dass die Stadt ihr Land nur noch im Baurecht abgeben und nicht mehr verkaufen darf. 2014 sagten über 60 Prozent Ja zu einem Rahmenkredit für gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaum in Winterthur.



Ebenfalls in Winterthur hat es vor fünf Jahren eine klare Mehrheit abgelehnt, dass ein zentrales Areal an einen renditeorientierten Akteur verkauft wird, der darauf Luxuswohnungen bauen wollte.

Winterthur ist zwar und zum Glück wieder rot-grün regiert, aber wir sind weit von einer Dreiviertelmehrheit entfernt. Diese klaren Volksentscheide zugunsten bezahlbarer Wohnungen und zugunsten von Genossenschaften zeigen vielmehr, dass das Prinzip der Gemeinnützigkeit im Wohnbereich kein linker Wunschtraum ist, sondern ein reales Anliegen einer überwältigenden Mehrheit der Menschen. Winterthur ist kein Sonderfall; nehmen wir Basel, nehmen wir Zürich, nehmen wir Emmen oder auch Luzern: Überall zeigt sich bei Abstimmungen das gleiche Bild. Das Bedürfnis nach Wohnungen, die bezahlbar sind, ist riesig.

Und das absolut zu Recht: Die Menschen werden in ihrem Kampf gegen Mieten, die trotz einer Tiefzinsphase steigen, schlichtweg alleingelassen. Die Regel, dass maximal ein Drittel des Haushalteinkommens für die Miete gebraucht werden soll, ist für viele schlicht nicht realistisch. Wohnen ist der grösste Budgetposten für die meisten, für Alleinstehende, Familien, für Rentnerinnen und Rentner, für Studierende. Auf Wohnen kann niemand verzichten, man muss nun mal wohnen. Genau diesen Zwang machen sich profitorientierte Immobilienfirmen und profitorientierte Eigentümerinnen und Eigentümer zunutze. Sie treiben die Mietpreise in die Höhe und machen damit gesetzlich unerlaubt hohe Profite. Mietwohnungen, das kann man in der Botschaft lesen, wurden zwischen 2005 und 2016 rund 30 Prozent teurer.

Ein Dach über dem Kopf ist nicht ein "nice to have". Es ist ein Grundrecht von uns allen und damit eine Kernaufgabe des Staates, die auch in der Verfassung verbrieft ist: In Artikel 41 steht, Bund und Kantone würden sich dafür einsetzen, dass alle eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Es ist volkswirtschaftlich relevant, wie viel Geld die Haushalte für überrissene Mieten zahlen müssen, Geld, das ihnen dann im Portemonnaie für anderes fehlt.

Das kann uns einfach nicht egal sein. Die Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" setzt genau hier an und nimmt eben die öffentliche Hand in die Pflicht, den gemeinnützigen Wohnungsbau ganz konkret auszubauen, indem sie sagt, dass gesamtschweizerisch 10 Prozent der neugebauten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger sein sollen und

AB 2018 N 2135 / BO 2018 N 2135

dass die Gemeinden eben auch ein Vorkaufsrecht erhalten sollen.

Genossenschaften garantieren faire Mieten, und das nicht nur einmalig, sondern über Jahrzehnte hinweg. Das sind Milliarden, die den Menschen nicht aus dem Portemonnaie gezogen werden, sondern ihnen bleiben.

Ich bitte Sie, die Initiative zur Annahme zu empfehlen und dem Fonds de Roulement zuzustimmen.

Weibel Thomas (GL, ZH): Vorab meine Interessenbindung: Ich bin Mitglied des politischen Beirates von Wohnen Schweiz, dem Verband bürgerlicher Baugenossenschaften.

Die Bundesverfassung verpflichtet den Bund, den preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Mit dem Fonds de Roulement können gemäss Wohnraumförderungsgesetz preisgünstige Miet- und Eigentumswohnungen gefördert werden. Diese Mittel stellen praktisch das einzige Finanzierungsinstrument des Bundes zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus dar. Seit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2003 konnten damit pro Jahr durchschnittlich rund 1500 Wohnungssanierungen und Neubauten mitfinanziert werden.

Nach Auszahlung der letzten Kredittranche Ende 2019 wird der aktuell mit 510 Millionen Franken dotierte Fonds ausgeschöpft sein. Es gilt, die Wohnbaugenossenschaften durch Rahmenbedingungen und Anreize zu fördern. Absolute Forderungen und Vorschriften sowie Eingriffe in die Eigentumsfreiheiten Privater, wie von der Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" des Mieterverbandes gefordert, sind dabei fehl am Platz.

Der Bundesbeschluss sieht einen neuen Rahmenkredit in der Höhe von 250 Millionen Franken für zehn Jahre vor, um das bewährte und marktnahe Finanzierungsinstrument für den preisgünstigen Wohnungsbau im bisherigen Umfang weiterzuführen.

Das Wohnraumförderungsgesetz beschränkt den potenziellen Nutzerkreis des Fonds de Roulement explizit auf gemeinnützige Wohnbauträger. Die Kriterien der Gemeinnützigkeit sind im Wohnraumförderungsgesetz festgehalten und werden in der Charta für gemeinnützige Wohnbauträger weiter ausgeführt. Sie garantieren, in Verbindung mit dem Modell der Kostenmiete, nach welchem die Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger zu den Selbstkosten vermietet werden, dass die zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de Roulement zu dauerhaft tiefen Mietzinsen führen. Auch müssen die finanzierten Wohnungen hohe Ansprüche an das ökologische und energieeffiziente Bauen erfüllen.

Ein starker gemeinnütziger Sektor ist auch aus raumplanerischer Sicht wünschenswert. Durch Belegungsvorschriften wird auf eine optimale Auslastung der Wohnungen geachtet. Gemäss einer aktuellen Studie des Bundes verbrauchen Bewohner von gemeinnützigen Wohnungen deutlich weniger Wohnfläche, als das im



Schweizer Durchschnitt der Fall ist.

Für die Bodennutzung noch relevanter ist der Grundflächenverbrauch pro Person. Hier verbraucht genossenschaftliches Wohnen im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen etwa einen Viertel weniger Boden. Im Vergleich zu Wohneigentum sind es sogar 60 Prozent weniger Bodenverbrauch. Damit leistet der gemeinnützige Wohnungsbau einen markanten Beitrag zum haushälterischen Umgang mit Boden. So wird dem revidierten Raumplanungsgesetz, welches die bauliche Verdichtung nach innen propagiert, entsprochen. Wohnbaugenossenschaften sind schweizweit Vorreiter in diesem Bereich.

Einige der in der Initiative aufgeführten Instrumente sind weder marktkonform noch zielführend. Über die praktische Umsetzung der in der Initiative festgelegten Zielgrösse schweigen sich die Initianten aus. Dies betrifft insbesondere die Forderung, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neugebauten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger sein sollen. Aufgrund welcher Faktoren und Sachverhalte soll eine entsprechende Quote gesamtschweizerisch definiert und zugeordnet werden? Mit welchen Massnahmen soll sie umgesetzt werden? Was soll geschehen, wenn dieses unrealistische Ziel national, kantonal oder regional nicht umgesetzt werden kann? Grundsätzlich haben sich die bestehenden Förderinstrumente zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus gemäss geltendem Artikel 108 der Bundesverfassung bewährt und sollen fortgeführt werden. Dies betrifft insbesondere den Fonds de Roulement als zentrales Element dieser Bundesförderung, welcher mit dem Bundesbeschluss gestärkt würde.

Aus den genannten Gründen bitte ich Sie zusammen mit der grünliberalen Fraktion, dem Bundesbeschluss über einen zusätzlichen Rahmenkredit als indirekten Gegenvorschlag zur Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" zu unterstützen und die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen.

Bühler Manfred (V, BE): Il est indéniable que les logements sont chers dans certaines parties de notre pays, que ce soit dans les centres urbains ou, parfois, aussi dans des régions dites périphériques comme les stations de montagne. Il est donc effectivement difficile pour certaines parties de la population de notre pays de se loger dans ces régions, qui sont toutefois extrêmement limitées. Il s'agit donc d'un problème relativement limité si l'on considère l'ensemble du territoire de notre beau et relativement grand pays.

Pour le groupe UDC, ces problèmes locaux appellent des solutions locales que n'apporte en tout cas pas une initiative populaire fédérale, avec sa solution que je qualifierai en allemand de "Rasenmäher", c'est-à-dire une solution à la tondeuse à gazon qui met tout le monde au même niveau, avec cette exigence de 10 pour cent de logements d'utilité publique pour toutes les nouvelles constructions. Je crois que cette solution n'est pas adaptée à notre pays, à notre pays non seulement fédéraliste mais qui présente également une structure du marché du logement très différente selon les régions.

Dans ma région, le Jura bernois, nous avons par exemple beaucoup de logements vacants. Il y a d'autres régions qui ont un taux de vacance très élevé et, a contrario, certains centres urbains qui connaissent des taux de vacance très bas. De ce point de vue, une solution rigide, la même pour tout le pays, répond à un problème qui n'existe pas dans la plupart des régions, et il n'est probablement pas possible de la mettre en oeuvre dans les centres urbains, lesquels sont soumis à d'autres pressions que cette initiative ne règle pas.

Nous estimons aussi que l'atteinte au droit de la propriété privée est bien trop massive, et que les possibilités données par l'initiative, notamment le droit de préemption, sont une façon de battre en brèche la propriété foncière privée, un bien précieux que la Constitution fédérale garantit au moins autant que l'accès au logement. Nous avons donc ici un champ de tension entre des intérêts divergents.

Je comprends que l'on puisse être irrité par le prix de certains logements, mais je constate aussi que, dans des centres urbains soumis à une grande pression immobilière comme Genève, il y a énormément de logements dans le secteur régulé et très peu sur le marché libre. Cela montre que cette pression a aussi une réponse, locale, et que des solutions sont mises en oeuvre au niveau des villes, voire des cantons.

Nous sommes donc clairement d'avis que cette initiative constitue une intervention bien trop considérable dans le domaine de la liberté économique et dans le champ de compétence des milieux concernés et qu'il faut recommander son rejet, parce qu'elle n'est pas adaptée pour répondre à un problème finalement très local. Il est toutefois indéniable qu'il revient aux cantons et aux villes de se saisir de cette question. Les villes, en particulier, sont bien mieux armées pour répondre à tous ces défis.

En ce sens, je vous remercie de recommander le rejet de l'initiative ainsi que de tout autre projet.

Rytz Regula (G, BE): Die aktuelle Legislatur ist für Mieterinnen und Mieter in diesem Land eine verlorene Legislatur. Man könnte ja nun hoffen, dass sich das mit dem neuen Wirtschaftsminister Guy Parmelin ändern wird. Ich glaube aber nicht, denn seine Partei, die SVP, setzt ganz andere Prioritäten.

Herr Claudio Zanetti hat sich vorhin hier an diesem Mikrofon sogar über Menschen mit kleinem Einkommen



lustig gemacht und ihnen das Recht auf Wohnen sozusagen abgesprochen. Das ist doch ganz einfach himmeltraurig!

AB 2018 N 2136 / BO 2018 N 2136

Ich kann Ihnen sagen: Viele Menschen in diesem Land leiden unter der aktuellen Wohnpolitik. Es sind junge Menschen, sehr viele ältere Menschen, es sind vor allem auch Familien. Wohnen ist heute der grösste Ausgabeposten im Haushaltbudget. Bei Einkommen von unter 5000 Franken pro Monat macht das 30 Prozent der Ausgaben aus. Denken Sie mal, in welcher Dimension sich das bewegt! Was auch gesagt werden muss: Die Mietzinse sind in den letzten Jahren überproportional angestiegen, um 17 Prozent alleine in den letzten Jahren – 17 Prozent! Das ist weit über dem, was die Teuerung war, und das bei Minuszinsen.

So kann es einfach nicht mehr weitergehen. Wir müssen das ändern, wir können das ändern, und zwar mit dieser Initiative, die zum Glück jetzt auf dem Tisch liegt. Es ist eine Initiative, die nichts anderes will als das, was in anderen Ländern Europas gang und gäbe ist. Zum Beispiel haben die Niederlande ein sehr ähnliches Wohnungsförderungsmodell und haben damit sehr gute Erfahrungen in einer sehr gut mit der Schweiz vergleichbaren Situation gemacht.

Vielleicht ist es an der Zeit, wieder einmal die Bundesverfassung zu lesen – immer eine interessante Lektüre. Dort ist nämlich ganz klar schwarz auf weiss festgehalten, dass Bund und Kantone in der Wohnpolitik Verantwortung übernehmen müssen. Man kann das nicht einfach an die Städte und Gemeinden abschieben, wie das zum Beispiel der Grünliberale Thomas Weibel vorhin gemacht hat. Nein, Bund und Kantone haben eine Verantwortung. Das steht ganz klar in der Verfassung: "Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zur persönlichen Verantwortung und zur privaten Initiative dafür ein, dass ... Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können."

Das ist bis heute für viele Menschen ein frommer Wunsch. In praktisch keinem anderen Bereich haben die Behörden und die Politik in den letzten Jahren so versagt wie in der Wohnpolitik. Da ist zum Beispiel der wohnbaupolitische Dialog, der 2013 gestartet wurde: Der Bund ist während vier Jahren mit den Städten und Kantonen zusammengesessen, man hat Berichte geschrieben, Lösungen gesucht, man hat Handlungsbedarf erkannt und sogar Lösungen vorgeschlagen. Zum Beispiel haben die Arbeitsgruppe und der Städteverband für Gemeinden und Kantone ein Vorkaufsrecht bei SBB- und Armasuisse-Liegenschaften gewünscht. All das ist versendet, all das wurde hier abgeschmettert.

Anstatt die Situation der Mieterinnen und Mieter in der Schweiz zu verbessern, so wie das die Bundesverfassung will, haben Bundesrat und Parlament das Gegenteil gemacht. Die Immobilienlobby führt hier einen veritablen Kreuzzug gegen die Mieterinnen und Mieter. Zum Beispiel zieht der Hauseigentümerverband jetzt gegen eine Volksinitiative für bezahlbare Wohnungen, die in der Stadt Bern angenommen wurde, vor Bundesgericht. Da geht man jetzt vor Bundesgericht! Offenbar kann man nicht alle Volksentscheide akzeptieren. Oder nehmen wir die Vorstösse Egloff und Nantermod hier im Rat: Sie wollen den Schutz vor missbräuchlicher Kündigung abbauen, die Anfechtung der Anfangsmietzinse einschränken, die Renditen erhöhen usw., kurz: eine Politik gegen die Interessen der Familien, der Menschen in diesem Land, eine Politik im Interesse der Immobilienfirmen. Davon ist in der Bundesverfassung aber nichts zu lesen!

Die Wohnpolitik der Schweiz ist in eine Schiefelage geraten. Das sehen wir auch bei den Finanzhilfen. Die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer haben mit den Steuergutschriften, die sie haben, sehr viel mehr Möglichkeiten, sich zu entlasten. Für die Mieterinnen und Mieter hingegen bleibt eigentlich nur dieser Fonds de Roulement, der nun auch noch angegriffen wird. Ich glaube, das müssen wir heute ändern.

Ich bitte Sie, vor allem auch die Parlamentarierinnen und Parlamentarier aus den Mitteparteien: Nehmen Sie doch diesen Verfassungsauftrag ernst, machen Sie einen wohnungspolitischen Sprung nach vorne! Sonst werden immer mehr Familien mit kleinen Einkommen in finanzielle Nöte geraten. Die Initiative für bezahlbare Wohnungen hilft den Bundesbehörden, endlich einen Kurswechsel durchzuführen und die Städte zu unterstützen.

Es ist nie zu spät. Sagen Sie Ja zu dieser Initiative, und stärken Sie den Fonds de Roulement!

Roduit Benjamin (C, VS): Se loger est un besoin de première nécessité, au même titre que se nourrir et se vêtir. Qui a déjà beaucoup voyagé sait que, dans bon nombre de pays, ce besoin vital n'est pas encore comblé, du moins pas dans des conditions acceptables. La Suisse échappe évidemment à ce constat, mais c'est le devoir d'une démocratie que de préserver sur le long terme les intérêts premiers de ses citoyens.

Pour y parvenir, les solutions ne manquent pas: subventions, prêts sans intérêt ou à taux préférentiel, droits de superficie avantageux et autres instruments d'encouragement. Du "plus d'Etat" à la libre concurrence, le marché immobilier peut s'appuyer sur ces mesures pour assurer une offre de logements appropriée à des



conditions supportables. Chacun ici pourra cependant mesurer l'écart entre les partisans d'une économie étatisée, faite de quotas et de droits de préemption, et les chantres de l'ultralibéralisme qui redoutent une distorsion de la "bienfaitante" concurrence.

Si l'initiative "Davantage de logements abordables" est en effet excessive et "irréaliste", selon le Conseil fédéral et les expériences déjà menées, notamment à Genève, il n'en va pas de même pour le crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement. On a beau s'appuyer sur un taux exceptionnel de 1,62 pour cent de logements vacants au 1er juin 2018 pour affirmer que la situation actuelle du marché immobilier s'est détendue, notre décision va nous engager pour plusieurs années et repose sur bien des incertitudes, notamment au sujet des taux d'intérêt.

Les charges de loyer constituant une part importante du revenu brut – environ 25 pour cent –, les difficultés connues par nos voisins français quant au réel pouvoir d'achat de leur classe moyenne devraient nous pousser à plus de prudence. N'oublions pas aussi que les disparités entre les régions, voire entre les communes, sont importantes. La part de marché des logements d'utilité publique est, dans certaines régions – Arc lémanique, Zoug-Lucerne, agglomération zurichoise –, nettement insuffisante vu les besoins des personnes à revenu modeste; et c'est pourquoi celles-ci sont tentées de recourir aux aides sociales.

Mais cela concerne aussi des régions comme le Valais – et c'est un propriétaire valaisan qui parle –, où des communes rurales et de montagne souhaitent construire des habitations à but non lucratif, notamment des maisons multigénérationnelles ou des appartements destinés aux jeunes, afin d'accroître leur attractivité. Cependant, il est très difficile, pour ces communes, de trouver des investisseurs, car les banques et les caisses de retraite sont extrêmement prudentes.

Cela me permet d'aborder un deuxième point: l'impact économique d'un crédit-cadre de 250 millions de francs. Comme ancien président de commune, j'ai pu soutenir plusieurs projets d'immeubles à loyer modéré grâce aux aides fédérales à la fin des années 1990 et développer ma commune. Il est faux de dire que la Confédération a perdu durant ces années plusieurs centaines de millions de francs – il s'agit rappelons-le de prêts remboursables – et que c'est l'une des causes premières de la "suroffre" à cette époque. Les plus anciens dans ce Parlement se rappelleront clairement les causes réelles de ce boom immobilier, dû en bonne partie à l'endettement hypothécaire et au laxisme des banques. Aujourd'hui, grâce à ce fonds, on est bien loin d'une surchauffe, et la création par année d'environ 1500 logements d'utilité publique constitue un investissement non négligeable pour l'économie. Ainsi, ce n'est pas sans raison que la Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique et l'Union des villes suisses soutiennent cet arrêté, qu'on peut considérer comme mesuré, tout en prenant leur distance avec l'initiative "Davantage de logements abordables".

A ce sujet, il n'est pas bon de lier l'entrée en vigueur sur le projet de crédit-cadre pour le fonds de roulement au sort de l'initiative: ce serait offrir aux initiants à la fois le beurre et l'argent du beurre. Il s'agit donc de renvoyer le projet à notre Commission de l'économie et des redevances, en la

AB 2018 N 2137 / BO 2018 N 2137

chargeant de procéder à la discussion par article en vue d'un contre-projet indirect, voie médiane sensée.

Enfin, nous n'échapperons pas à une réflexion approfondie sur nos prescriptions trop strictes et rigides qui empêchent la densification des constructions dans les agglomérations urbaines et dissuadent les investisseurs privés, qui eux aussi peuvent construire des logements à prix modérés lorsque les conditions-cadres le permettent.

Sommaruga Carlo (S, GE): Cher collègue, vous avez affirmé il y a quelques instants que le fait de coupler le rejet de l'initiative populaire avec l'octroi du crédit-cadre éviterait de donner le beurre et l'argent du beurre aux initiants. Si je lis le texte de l'initiative populaire, ce refus ne s'adresse pas aux initiants mais à la population que sont les locataires. En fait, ce que vous voulez, c'est refuser à cette population le droit de bénéficier de mesures de planification au niveau territorial et en plus les moyens financiers pour les réaliser?

Roduit Benjamin (C, VS): Je vous remercie pour cette question, Monsieur Sommaruga. Ce que nous refusons, en recommandant le rejet de l'initiative, c'est bel et bien une économie étatisée, dont on connaît les limites, et qui va parfois à l'encontre des intérêts des locataires.

La réponse à votre question a déjà été donnée par mes collègues du groupe PDC. Pourquoi ne pouvons-nous pas cumuler les deux mesures? Simplement parce que, dans ce cas de figure, il s'agirait de prendre des revenus des institutions publiques, de l'Etat, des revenus issus des impôts des contribuables, ce qui empêcherait finalement une initiative privée qui a fait quand même ses preuves.

Je vous rappelle aussi que, au sein de la commission, au sein des groupes également, il a été question de



retirer l'initiative si le crédit-cadre était accepté. Mais, là, je m'aperçois que vous voulez le beurre et l'argent du beurre; d'où l'utilisation de cette expression.

Piller Carrard Valérie (S, FR): Cela fait trop longtemps que les loyers grèvent lourdement le budget des familles et que les personnes disposant de peu de moyens peinent à trouver un logement décent. Des loyers qui augmentent sans cesse, une pénurie de logements à loyer abordable: c'est le casse-tête auquel se heurte depuis des années une grande partie de la population qui vit en ville ou dans les agglomérations. Pensez aussi à toutes ces personnes âgées, à nos parents, qui peinent joindre les deux bouts, leur loyer avalant l'essentiel de leur rente AVS.

C'est un fait que depuis des années les loyers connaissent une évolution exclusivement à la hausse en Suisse. Malgré le niveau remarquablement bas des taux hypothécaires, cette baisse ne s'est pas répercutée sur le niveau général des loyers et il n'y a aucune trace de détente à l'horizon. Finalement, c'est comme si les mieux nantis de ce pays s'étaient arrangés pour être les seuls à profiter de la conjoncture favorable.

En Suisse, le loyer reste encore et toujours le poste le plus important dans le budget des ménages. Avec les primes d'assurance-maladie, le loyer est l'un des plus grands problèmes auxquels sont confrontées les familles de notre pays. Le Parlement est resté trop longtemps passif face à la lente détérioration du pouvoir d'achat des Suissesses et des Suisses causée par l'augmentation perpétuelle des loyers. Selon l'Office fédéral du logement: "En Suisse, un peu moins de 600 000 personnes sont touchées par la pauvreté. Leurs conditions de logement sont souvent inadéquates et peuvent contribuer à les maintenir dans une situation difficile. Le coût du logement est le problème principal: quatre ménages pauvres sur cinq dépensent plus de 30 pour cent de leur revenu brut pour se loger. Or quand les moyens sont modestes, la forte proportion du revenu consacrée au logement peut entraîner des restrictions pour d'autres besoins comme la formation, les soins ou l'alimentation ... Le manque d'habitations à loyers abordables et de taille adéquate, ainsi que la difficulté d'accéder à ces logements et de pouvoir les conserver sur la durée semblent être les deux causes principales des problèmes de logement que rencontrent les personnes touchées ou menacées par la pauvreté."

Il est donc urgent d'agir pour accroître le parc de logements à loyer abordable, et nous pouvons le faire grâce à cette initiative, comme le reconnaît aussi l'Union des villes suisses. Il est temps de nous ressaisir et de passer à l'action en proposant des améliorations concrètes afin d'améliorer la situation des personnes en situation de précarité.

La plupart des cantons ont également failli à leur mission, en prenant insuffisamment leurs responsabilités. Il faut maintenant les leur rappeler par des dispositions constitutionnelles les obligeant à s'impliquer davantage en la matière. C'est ce que vise l'initiative "Davantage de logements abordables" de l'Asloca.

Actuellement, seuls neuf cantons disposent d'une base constitutionnelle favorisant la construction de logements abordables, et quelques villes ont pris des mesures en ce sens. Pourtant depuis 1972, la Confédération a notamment pour mission l'abaissement du coût de la construction et l'abaissement du coût du logement. Bien que cet objectif soit loin d'être atteint, les moyens qui lui sont consacrés dans le budget fédéral ont fortement diminué.

La Suisse a besoin de davantage de logements en mains publiques, et il faut favoriser la création de coopératives d'habitation. C'est pour ces raisons que je soutiens l'initiative de l'Asloca "Davantage de logements abordables": elle mettrait fin à l'injustice, en rendant disponible des terrains constructibles et en soutenant les coopératives d'habitation. La Confédération doit redevenir active dans la politique pour des logements abordables pour toutes et tous.

Je vous invite à recommander l'acceptation de cette initiative.

Schwander Pirmin (V, SZ): Zu meiner Interessenbindung: Ich war Präsident und bin immer noch Mitglied einer Organisation, welche am oberen Zürichsee Wohnungen anbietet, deren Mieten im Schnitt 25 bis 30 Prozent tiefer liegen als die Durchschnittsmiete im gleichen Gebiet.

Ich möchte hier nicht mein ursprüngliches Referat ablesen, sondern etwas ergänzen, wozu ich eben nichts gehört habe: Das ist die Frage der Kostenentwicklung. Die Initiative will ja mehr bezahlbare Wohnungen. Wenn man etwas bezahlbar machen will, muss man ja einmal die Kosten anschauen.

Da spreche ich jetzt gerade von dieser Organisation, bei der ich Mitglied bin. Wir können diese tieferen Mieten aufgrund der angefallenen Kosten anbieten, ohne Hilfe, ohne Kredite, ohne Quersubventionierungen. Aber wir hatten in den letzten fünfzehn Jahren ein Problem: Das sind die Kosten. Woher kommen die Kosten? Ich spreche von Mehrkosten in den letzten fünfzehn Jahren im Bereich Gestaltungspläne.

Wenn ich den jetzigen Artikel 108 der Bundesverfassung anschau, lese ich, dass der Bund und eben auch die Kantone den Auftrag haben, die Erschliessung und die Rationalisierung im Wohnungsbau zu fördern.



Passiert das? Stichwort Gestaltungspläne: Vor fünfzehn Jahren hatten wir Gestaltungspläne von 15 bis 25 Seiten. Heute ist man bei einem relativ kleinen bis mittleren Projekt bei 60 bis 70 Seiten, mit Auflagen. Das produziert Kosten, das produziert Bürokratie! Wir haben immer mehr Auflagen, und da geht es nicht darum, keine Gesetze zu brechen. Wir haben das analysiert: Wir haben immer mehr Auflagen, bei Ortsbildern, sogar bei der Verwendung von Materialien. Stellen Sie sich das vor: Materialien, die vorgeschrieben werden! Wir haben immer mehr Auflagen beim Tiefbau, wir haben immer mehr Auflagen bei Parkplätzen, bei Abständen, und wir müssen sogar zusätzlich immer mehr Erschliessungsbeiträge zahlen, obwohl das ja durch Bund und Kantone gefördert werden soll.

Zudem haben wir neu Mehrwertabgaben. Das sind 15 bis 20 Prozent Mehrkosten ohne die Baukosten im engeren Sinn; das ist die Realität. Schauen Sie das einmal an.

Wenn wir den jetzigen Auftrag in der Bundesverfassung wahrnehmen wollen, geht es eben um Erschliessung und Rationalisierung. Dort müssen wir den Hebel ansetzen, damit wir überall, so, wie dies auch unsere Genossenschaft tut, tiefere Zinsen anbieten können. Bei all den genannten Punkten müssen wir genau hinschauen. Nur so können wir bezahlbare Wohnungen anbieten. Ich bitte Sie alle, sich in diesen

AB 2018 N 2138 / BO 2018 N 2138

Punkten in den Gemeinden und in den Kantonen zu wehren. Dort müssen Sie ansetzen. Dort müssen wir die Ursachen bekämpfen und nicht die Symptome, wie das jetzt heute hier meistens diskutiert worden ist. Wir bekämpfen nur Symptome und nicht die eigentlichen Ursachen.

Badran Jacqueline (S, ZH): Sie haben jetzt, wie auch schon ein Vorredner, die kostentreibende Wirkung sogenannter Bauregulierungen angesprochen. Jetzt reden Sie vom Gestaltungsplan, der Ihnen ja allerdings eine höhere Ausnützung verschafft.

Geben Sie mir Recht, dass die ganz grosse Mehrheit der Kantone, insbesondere auch Ihr Kanton, in rein bürgerlicher Hand liegt? Die Baugesetze sind kantonal. Warum ändern Sie sie dann nicht, wenn sie so störend sind?

Schwander Pirmin (V, SZ): Zuerst einmal haben wir das Raumplanungsgesetz, das von den Gerichten immer enger ausgelegt wird. Die kantonalen Baugesetze müssen sich an das Raumplanungsgesetz halten. Da bräuchte es auch Änderungen. Bei den kantonalen Gesetzen – da stimme ich mit Ihnen überein – müssen wir ansetzen. Dort können Sie uns unterstützen, dort müssen wir bewirken, dass die Kosten sinken. Sie können uns in den Kantonen helfen, diese Regulierungswut zu mindern.

Töngi Michael (G, LU): Sie haben gesagt, dass das Bauen wegen der Vorschriften immer teurer wird. Seit dem Jahr 2000 ist der Baupreisindex um 19 Prozent gestiegen, die Mietwohnungen sind aber im Angebot um 50 Prozent teurer geworden. Wie erklären Sie dann diesen Unterschied?

Schwander Pirmin (V, SZ): Das ist ganz einfach. Es gibt neben den Kosten, die kostentreibend sind, entsprechend noch andere Elemente. Das ist hier auch gesagt worden: Angebot und Nachfrage. Wenn die Nachfrage mit der Zuwanderung steigt, dann steigen eben auch die Preise.

Hardegger Thomas (S, ZH): Mich würde noch etwas interessieren: Wie sind Sie für Ihre preisgünstigen Wohnungen zu Land gekommen, und zu welchen Preisen?

Schwander Pirmin (V, SZ): Den Landpreis setzen wir gleich ein wie den Marktpreis in diesem Gebiet, explizit eins zu eins den gleichen Landpreis.

Nordmann Roger (S, VD): Depuis la nuit des temps, le sol est une ressource fondamentale. On en a besoin pour vivre, pour se loger, pour l'activité agricole et pour l'activité économique. Impossible de s'affranchir d'un logement! Même un cosmonaute dans la station spatiale internationale garde quelque part un appartement ou une maison pour y habiter. Même un sans domicile fixe passe ses jours et ses nuits quelque part – souvent dans des conditions horribles. La conclusion est simple: se loger est un besoin incompressible.

On ne peut pas se passer d'une surface et on tire une grande utilité de son logement, en réalité même une utilité existentielle. En termes économiques, cette utilité a un nom, c'est la rente foncière. Si quelqu'un est propriétaire de son logement, habite dans une coopérative d'habitation ou dans un logement d'utilité publique, il bénéficie entièrement de la rente foncière. Par contre, si l'on est locataire d'un propriétaire à but lucratif, alors une partie très importante de la rente foncière revient au propriétaire sous la forme d'un loyer qui dépasse les coûts directs et qui rémunère l'investissement, souvent au-delà des coûts du capital. Cet effet de levier est très



puissant.

Si vous en doutez vous pouvez observer la puissance de la rente foncière dans une partie de Monopoly. Celui qui parvient à capturer une partie de la rente foncière d'autrui s'enrichit très vite. Dans une partie de Monopoly, le phénomène est poussé, de par les règles du jeu, jusqu'à la caricature. Il aboutit à une énorme concentration des richesses, c'est d'ailleurs là que le jeu s'arrête. Une fois que le gagnant a ruiné ses concurrents, ceux-ci ne peuvent plus lui payer le loyer. En termes choisis, c'est l'effondrement du système.

La réalité du marché du logement n'est heureusement pas aussi grave qu'une partie de Monopoly parce qu'il existe des freins dans le droit du bail. Mais il faut bien reconnaître que l'on s'est passablement rapproché du modèle du Monopoly ces dernières années par le fait que les investisseurs ont fui les marchés financiers pour se tourner vers la pierre. Ce que cette initiative populaire propose, c'est de s'éloigner du modèle du Monopoly en attaquant le mal à la racine, en faisant en sorte que les gens modestes et la classe moyenne gardent la rente foncière pour eux le plus possible.

L'initiative populaire propose trois moyens: favoriser la propriété directe de son logement; favoriser la propriété indirecte, c'est-à-dire par la promotion des coopératives d'habitation; favoriser la construction de logements d'utilité publique sans quête de bénéfice au-delà des coûts.

Atteindre une répartition plus équitable de la propriété du logement est la mesure la plus puissante pour améliorer la situation de 80 pour cent de la population, éviter l'effet de Monopoly sur la répartition des richesses et préserver ainsi le pouvoir d'achat des classes modestes et moyennes.

L'initiative prévoit que la Confédération "encourage 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 parti socialiste soutient cette initiative et vous invite à recommander son acceptation.

Merlini Giovanni (RL, TI): L'iniziativa affronta un problema importante rimettendo radicalmente in discussione la politica dell'alloggio della Confederazione – peccato che lo faccia con proposte illiberali e illusorie.

Un mandato costituzionale che incarica la Confederazione di provvedere affinché a livello nazionale almeno il 10 per cento delle abitazioni di nuova edificazione sia di proprietà dei committenti di utilità pubblica non è il rimedio idoneo. Questo non solo perché non è realistico ma anche perché gli strumenti previsti sono di una tale rigidità da entrare in conflitto con l'idea di concorrenza, tipica dell'economia di mercato a cui si orientano gli investitori e i proprietari di alloggi.

La competenza che l'iniziativa vorrebbe assegnare ai comuni e ai cantoni di introdurre a loro favore un diritto di prelazione su fondi idonei nonché di concedere loro un diritto di prelazione in caso di vendita di fondi appartenenti alla Confederazione o ad aziende vicine alla stessa cozzerebbe anch'essa contro il principio della libertà economica.

I provvedimenti previsti per impedire che i programmi degli enti pubblici tesi alla promozione di risanamenti comportino la perdita di abitazioni a pigione moderata sarebbero controproducenti. La promozione della costruzione di abitazioni di utilità pubblica è già oggi un mandato costituzionale che interessa il 4 per cento del parco immobiliare, garantendo l'offerta di alloggi per le economie domestiche meno abbienti e per il ceto medio.

Ma il compito di provvedere a un sufficiente approvvigionamento di alloggi spetta agli investitori privati e non allo Stato. Questo settore continuerà ad essere sostenuto anche in futuro in modo complementare al mercato, secondo la legislazione vigente. Qui si inserisce il disegno di legge riguardante un credito quadro di 250 milioni di franchi per 10 anni con cui alimentare il fondo di rotazione per la concessione di mutui ai committenti di utilità pubblica; è un credito che personalmente sostengo.

Come riconosce lo stesso Consiglio federale, la popolazione, in media, abita in alloggi di buona qualità e di dimensioni confacenti. Dal 2000 molte più famiglie hanno fortunatamente potuto permettersi l'acquisto di un appartamento o di una casa. La percentuale di proprietari di immobili è salita dal 34,6 per cento del 2000 al 38,4 per cento del 2015, mentre non pochi locatari che vivono da tempo nella stessa abitazione hanno potuto beneficiare di riduzioni di canone a seguito della diminuzione del tasso d'interesse di riferimento.

D'altra parte, il mercato degli alloggi locativi non è più così teso come negli scorsi anni. I dati statistici ci dicono che in Svizzera al 1° giugno 2017 vi erano già ben 64 800 appartamenti da locare, vuoti, ossia l'1,47 per cento, il che equivale

AB 2018 N 2139 / BO 2018 N 2139

alla percentuale più alta di sfitti a partire dal 1999. Inoltre occorre tener presente che il mercato dell'alloggio conosce notevoli differenze regionali e le situazioni tese sono limitate alle città, dove peraltro è già attiva la





promozione di alloggi a pigione moderata. Pertanto non si giustifica una normativa nazionale indifferenziata e vincolante per l'intero territorio svizzero.

Inoltre va scongiurato il rischio di un'eccessiva offerta di alloggi che comporterebbe un crollo dei prezzi del mercato immobiliare. L'esperienza degli anni tra il 1975 e il 1995, quando furono costruiti 130 000 appartamenti con la promozione della Confederazione, dovrebbe pur averci insegnato qualcosa. Un elevato numero di alloggi pubblici non poté essere locato, e a partire dal 1995 la Confederazione cominciò ad accumulare perdite per oltre 700 milioni di franchi a causa delle sue fidejussioni.

Per garantire ai committenti di utilità pubblica la proprietà del 10 per cento delle abitazioni di nuova edificazione sarebbe inoltre necessario triplicare il loro volume di costruzioni odierno, il che significherebbe mobilitare risorse finanziarie ingenti della Confederazione e dei cantoni. Sarebbero poi indispensabili nuove disposizioni legali restrittive per impedire la perdita di abitazioni a pigione moderata in relazione ai programmi pubblici volti a promuovere un miglior isolamento degli stabili privati, come per esempio l'introduzione di divieti di disdetta o di limitazioni delle pigioni nel caso di ristrutturazioni sovvenzionate oppure un aumento delle sovvenzioni. Un simile inasprimento normativo produrrebbe un irrigidimento del mercato dell'alloggio pericoloso. Un simile scenario va decisamente evitato.

Vi invito intanto a seguire la maggioranza raccomandando il rifiuto dell'iniziativa popolare "Più abitazioni a prezzi accessibili" e sostenendo il decreto federale 2, sempre nella versione della maggioranza.

de la Reussille Denis (G, NE): L'initiative populaire "Davantage de logements abordables", portée entre autres par l'Asloca et soutenue par plusieurs partis politiques, dont le Parti ouvrier populaire auquel j'appartiens, a été déposée le 18 octobre 2016 avec près de 105 000 signatures valables. Si l'Asloca a estimé nécessaire de lancer une telle initiative, c'est bien qu'il y a urgence.

En effet, si, jeunes collégiens, dans les années 1970 et 1980 nous apprenions au cours d'économie que la part du loyer ne devait pas excéder 20 à 22 pour cent du revenu mensuel, force est de constater qu'aujourd'hui, pour bon nombre de familles de certaines régions de notre pays, on s'approche plutôt des 35 voire 40 pour cent du salaire. En tenant compte, en plus, de l'importante charge que représentent les cotisations à l'assurance-maladie pour bon nombre de familles – et pas seulement pour celles issues des classes populaires –, la situation n'est tout simplement plus tenable. Dans un tel état de crise, qui dure depuis plusieurs années, l'Etat a le devoir d'intervenir.

Dans son commentaire de l'initiative, le Conseil fédéral parle de permettre à toutes les couches de la population de satisfaire d'une manière appropriée ce besoin élémentaire qu'est le logement. Permettez-moi d'affirmer avec force que le logement n'est pas un simple besoin, même élémentaire, mais un droit inscrit en tant que tel dans notre Constitution.

Alors que le taux de pauvreté ne cesse d'augmenter en Suisse – plus de 600 000 pauvres et plus de 160 000 "working poor" à fin 2016 selon l'Office fédéral de la statistique –, il me semble que l'objectif d'atteindre 10 pour cent de logements à loyer abordable correspond justement à ce que le Conseil fédéral désigne comme "une manière appropriée". Assurer à l'ensemble de la population de notre pays, particulièrement aux plus pauvres et aux plus démunis, la possibilité de se loger dans des conditions acceptables et abordables me semble faire partie des tâches et responsabilités de nos pouvoirs publics.

Dans son argumentation, le Conseil fédéral évoque aussi un surcroît de travail administratif pour les cantons et la Confédération en cas d'acceptation de l'initiative, ajoutant qu'une telle surcharge de l'Etat n'est pas défendable compte tenu de la situation des finances publiques. Non seulement cet argument me laisse songeur, mais il représente aussi une manière plus que douteuse de se moquer d'une partie de la population – en l'occurrence la plus fragile – en lui disant qu'on ne peut pas l'aider parce que cela entraînerait trop de frais administratifs.

On croit rêver! Comme le demande l'initiative, il ne s'agit pas seulement de construire, mais également d'assurer le maintien du parc de logements à loyer modéré existant en évitant que des travaux d'assainissement promus par les pouvoirs publics n'entraînent la perte de ces logements. C'est donc une manière de lutter contre la spéculation immobilière.

Les nombreuses initiatives en matière de politique du logement dans les villes et les communes ainsi que la densification urbaine mènent à l'émergence de nouveaux promoteurs immobiliers sans but lucratif. De nombreuses coopératives existantes ont en outre un besoin considérable de rénovations, c'est pourquoi l'augmentation de la dotation du fonds de roulement est indispensable. Un crédit-cadre de 375 millions de francs nous semble être raisonnable.

Loyers inabordables, voire abusifs, et augmentations constantes des primes de l'assurance-maladie sont pour les classes populaires et la classe moyenne une véritable bombe à retardement. Aujourd'hui, occupons-nous



de créer les conditions pour des logements à loyer abordable.

En conclusion, nous soutenons avec conviction cette initiative populaire et le crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement.

Heim Bea (S, SO): In Zusammenhang mit den sozialen Medien spricht man oft von "bubbles", in denen sich immer mehr Menschen bewegen. Es sind Blasen, in denen ein geschlossenes Weltbild entsteht, das mit der Realität der Menschen ausserhalb der eigenen "bubble" nicht mehr viel gemeinsam hat. Dass sich solche Filterblasen nicht nur in der digitalen Welt bilden, zeigen mir die Voten aus der Gegnerschaft der Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen".

Doch der Reihe nach: Ja, es ist so, der Leerwohnungsbestand steigt, nicht aber der Bestand an bezahlbaren, an günstigen Wohnungen, nicht aber der Bestand an Wohnungen, die dort stehen, wo die Menschen leben wollen und wo sie aufgrund der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auch leben sollen. Diese Entwicklung ist nicht nur ökonomisch falsch, sondern sie ist ebenso raumplanerisch und damit ökologisch ein Irrweg.

Sicher, es gibt selbst in Zentren freie Wohnungen. Doch was nützt einer vierköpfigen Mittelstandsfamilie ein 120-Quadratmeter-Loft für 6500 Franken Monatsmiete? Genau, gar nichts! Man spricht vom Wohnungsmarkt, und man mag ja trotz Gegenbeweisen daran glauben, dass der Markt die Bedürfnisse der Menschen am besten erfüllt, doch so etwas wie einen im Interesse aller funktionierenden Wohnungsmarkt kann es gar nicht geben, weil sich der Boden nicht vermehren lässt. Spekulationen mit diesem endlichen Gut enden immer zugunsten der Besitzenden und zum Nachteil der auf eine Mietwohnung Angewiesenen. Niemand kann sich dem Effekt der Bodenspekulation durch Verzicht entziehen. Wohnen müssen alle; ein Dach über dem Kopf zu haben ist ein Menschenrecht. Wohnungen sind Infrastruktur. Man kann also mit guten Gründen sagen: Wohnen ist auch Service public.

Apropos Service public: Mit einer beanspruchten Landfläche von 94 Quadratkilometern, was etwa der Grösse der Stadt Zürich entspricht, sind die SBB die wohl grösste Immobilienbesitzerin der Schweiz. Da rund ein Fünftel dieser Fläche nicht mehr für die bahnbetriebliche Nutzung gebraucht wird, bauen die Bundesbahnen auf gegen hundert Arealen neue Projekte. Das Ziel ist eine möglichst hohe Rendite. So sind schon in vielen Städten die Bahnhöfeinfahrten zu gesichtslosen Schneisen charakterloser Renditebauten geworden. Im Umgang mit ihren Immobilien folgen die SBB der Logik der Profitmaximierung, und das ist stossend, denn die Bundesbahnen kamen zu ihrem Land an bester Lage nur dadurch, dass sie dieses einst als betriebsnotwendig bezeichneten. Waren die Vorbesitzenden nicht willig, wurden sie enteignet, und dies nicht einmal so selten. Das Zürcher Neugasse-Areal, wurde mir gesagt, auf dem die SBB eine Überbauung

AB 2018 N 2140 / BO 2018 N 2140

planen, bestand ursprünglich aus 27 Parzellen, von denen 18 über ein Enteignungsverfahren in den Besitz der SBB kamen.

Auch in diesem Bereich setzt die Initiative am richtigen Ort an. Das Vorkaufsrecht für Kantone und Gemeinden sollte doch eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein – zumal für einen Betrieb, der im Wesentlichen dank der Allgemeinheit in den Besitz seiner Ländereien gekommen ist. Man fragt sich einzig, warum dafür eine Initiative nötig ist, denn eigentlich dürfte man von den Verantwortlichen eines Bundesbetriebes erwarten, dass sie die Interessen der Allgemeinheit über die Profitlogik stellen – wobei wir im Parlament uns natürlich auch selber an der Nase nehmen müssen, jedenfalls die Mehrheit: Der Bund als Eigentümer setzt nämlich die SBB unter Renditedruck.

Ich komme zu einem letzten Punkt: Als Co-Präsidentin der Vereinigung aktiver Senioren- und Selbsthilfe-Organisationen der Schweiz (Vasos) und als Präsidentin von Pro Senectute in unserem Kanton bin ich mit dem Aspekt des Wohnens im Alter konfrontiert. Die steigenden Mieten sind für nicht auf Rosen gebettete Rentnerinnen und Rentner ein Riesenproblem. Auch Pensionierte in guten finanziellen Verhältnissen leiden unter dem heutigen Wohnungsmarkt. Viele würden gerne ihre im Lauf der Jahre zu gross gewordenen Wohnungen oder Häuser zugunsten kleiner Einheiten aufgeben. Doch das scheitert am fehlenden Angebot oder an den Kosten – oder an beidem.

Ich sage deshalb Ja zur Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen", sie verlangt eigentlich Selbstverständlichkeiten, die leider unter den herrschenden Rahmenbedingungen nicht freiwillig umgesetzt werden. Darum braucht es die von der Initiative vorgeschlagenen, massvollen Regulierungen.

Ich bitte Sie, der Initiative sowie dem Rahmenkredit zum Fonds de Roulement zuzustimmen.

Herzog Verena (V, TG): Günstigen Wohnraum für Familien mit Kindern, Studenten und ältere Bewohner gibt



es nicht wie Sand am Meer. Genau dieser günstige Wohnraum wurde und wird jedoch durch die Zuwanderung zusätzlich massiv beansprucht. Aber es gibt ihn. Es sind vor allem Firmen und Baugenossenschaften, die für ihre Angestellten im Niedriglohnsegment und für Familien mit Kindern diesen zur Verfügung stellen. Es sind die Städte und Gemeinden, die sich bedarfsgerecht für günstigen Wohnraum – auch für Rentnerinnen und Rentner – vor Ort engagieren. Das macht Sinn und ist wichtig.

In der Schweiz stehen jedoch genügend und qualitativ gute Wohnungen zu angemessenen Preisen zur Verfügung. Nicht zu vergessen ist jedoch der immer höhere Raumanpruch des Einzelnen. Wohnten früher vier Personen in der gleichen Wohnung, so sind es heute noch ein oder zwei Personen.

Die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" fordert, dass mindestens 10 Prozent der neugebauten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger sein müssen. Das soll unter anderem mit Vorkaufsrechten für Kantone und Gemeinden erreicht werden.

So fixe, in Stein gemeisselte Zahlen und die postulierten Vorkehrungen zur Verhinderung des Verlustes von preisgünstigem Wohnraum bedeuten das Gegenteil von freier Marktwirtschaft und Subsidiarität. So zentralistische Kollektivmassnahmen sind eigentlich so gut wie immer falsch. Wenn ich das richtig interpretiere, so will man den staatlich geförderten Wohnungsbau verdreifachen und damit nicht nur jedermann bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, sondern man will auch Preisdruck auf allen anderen bereits bestehenden und neuen Wohnraum ausüben.

Dabei hat man vergessen, wer grossmehrheitlich die Besitzer des gemieteten Wohnraums überhaupt sind. Es sind die Pensionskassen, die Versicherungen und andere für unser Alter, für die Abdeckung der Risiken und für den Erhalt vieler Arbeitsplätze wichtige Unternehmen. All das will die Initiative jetzt mit Steuergeldern wegsubventionieren und bekämpfen. Das wäre, als ob man am Ast sägt, auf dem man sitzt. Einmal mehr stelle ich fest, dass der pure Neid über den klaren Verstand zu siegen droht. Der Immobilienbesitz, der Besitz von Wohnbauten, ist der sichere Hafen unserer Pensionskassen und wichtig für unsere Altersvorsorge, wovon schlussendlich alle profitieren.

Die angestrebte Verankerung der Forderung in der Bundesverfassung, dass preisgünstige Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden sollen, verkennt zudem offensichtlich, dass auch private Investoren in der Lage sind, preisgünstige Wohnungen zu bauen.

Diese Anspruchsmoralität verkennt auch, dass diese Förderung enorm viel kosten würde. Den Bundeshaushalt zusätzlich mit jährlich rund 120 Millionen Franken zu belasten ist nicht vertretbar, stehen doch zum Beispiel mit der Steuervorlage 17, einschliesslich der Massnahmen zur AHV-Finanzierung – sollte eine Referendumsabstimmung diese nicht verhindern –, und auch mit der längst fälligen Beseitigung der Heiratsstrafe grosse finanzielle Herausforderungen vor der Tür; weitere kostspielige Volksinitiativen stehen ebenfalls zur Debatte. Können und wollen wir uns das wirklich alles leisten – und unsere nächsten Generationen haben das Nachsehen?

Eines ist uns ja wohl allen klar: Je mehr Zugewanderte günstige Wohnungen beziehen, desto weniger günstiger Wohnraum bleibt für die eigene Bevölkerung. Diese spezifischen Herausforderungen dürfen jedoch sicher nicht durch staatliche Reglementierungen und Mehrausgaben gelöst, sondern sollten an den Wurzeln angepackt werden.

Ich danke Ihnen dafür, dass Sie die Volksinitiative zur Ablehnung empfehlen, und ich danke Ihnen für die Ablehnung des Bundesbeschlusses. Die Wohnraumversorgung in der Schweiz ist gut und soll primär der Privatwirtschaft überlassen werden. Günstigen Wohnraum braucht es. Dieser soll jedoch auf lokaler Ebene und nicht mit zusätzlichen Bundesgeldern gefördert werden.

Präsident (Brand Heinz, zweiter Vizepräsident): Frau Herzog, es gibt eine Frage von Frau Badran.

Herzog Verena (V, TG): Frau Badran hatte das Wort heute schon so oft. Ich bin sonst gerne bereit, Fragen zu beantworten, aber ich denke, das wäre jetzt fehl am Platz.

Bendahan Samuel (S, VD): Je déclare mes liens d'intérêts: je suis président d'une société coopérative d'habitation qui s'appelle Le Bled et qui est active dans la ville de Lausanne.

La spéculation dans le domaine immobilier est particulièrement néfaste, et je vais vous expliquer pourquoi. C'est en définitive pour des raisons qui sont souvent invoquées par la droite, à savoir le besoin de véritable concurrence dans un domaine comme le marché de l'immobilier. La véritable concurrence, ce n'est pas simplement une situation dans laquelle les mêmes acteurs se font concurrence et constituent une espèce de faux cartel, mais c'est une réalité de différents types d'acteurs qui peuvent proposer ensemble des produits différents, et c'est le droit pour les consommateurs de choisir dans quels types de logement ils veulent pouvoir vivre, plutôt que d'être à la merci de quelques investisseurs qui font la même chose, c'est-à-dire maximiser



leur profit.

Le problème, aujourd'hui, c'est que l'on a affaire à un monopole, ou en tout cas à une situation de position très dominante d'acteurs qui détiennent, avec de l'argent, des propriétés. Où cela va-t-il nous mener? Eh bien, je connais quelqu'un, dans un autre pays que le nôtre, qui, à cause du pouvoir énorme des gérances, a dû, pour obtenir un appartement, donner non seulement les informations que l'on donne ici en Suisse, mais encore plus. Cette personne a ainsi dû fournir son relevé de compte bancaire, muni de tous les détails – chaque ligne, chaque dépense – parce qu'il fallait que la gérance puisse voir exactement comment cette personne vivait; elle a aussi dû transmettre des lettres des gérances précédentes qui disaient qu'elle était une personne qui paie bien son loyer, qu'elle était quelqu'un de bien. En fait, si les gérances privées à but lucratif en venaient à détenir le marché, nous ne bénéficierions plus du tout du droit de nous loger, alors qu'il s'agit d'un droit fondamental pour nous, d'avoir un toit. Et quand je dis "pour nous", je fais référence à l'ensemble de la population de notre pays.

AB 2018 N 2141 / BO 2018 N 2141

L'initiative met en oeuvre ce droit en permettant à de nouveaux acteurs d'émerger et de proposer des logements meilleurs. Ces logements, ce sont notamment ceux des coopératives d'habitation ou les logements d'utilité publique. Ce qui est fou, c'est que si on dit non à cette initiative, on dit non à plus de logements pour moins cher et de meilleure qualité. Comment peut-on dire non à cela? Pourquoi l'initiative permet-elle de proposer des logements meilleurs? Parce que si nous n'encourageons pas des acteurs porteurs de valeurs à construire des logements, il n'y a pas que le problème que des gens n'arrivent pas à se loger, mais il y a aussi celui que les logements sont faits de manière beaucoup moins rationnelle. Aujourd'hui, les acteurs comme les sociétés coopératives ou d'autres acteurs à but d'utilité publique sont particulièrement attentifs à l'écologie, à la densification du bâti. Cela a un impact non seulement sur la politique du logement, mais aussi sur la politique des transports.

Les logements que proposent les coopératives d'habitation, que proposent des acteurs d'utilité publique, sont réfléchis autrement. Ils permettent par exemple de loger la population âgée, de créer plus de mixité sociale, de mélanger propriétaires et locataires. En fait, ce à quoi vous renoncez en proposant le rejet de cette initiative, c'est à l'innovation, c'est à la capacité pour de nouveaux acteurs de proposer autrement et de proposer mieux. Cela revient à garder les choses à l'ancienne, à encourager un monopole qui fait qu'aujourd'hui les locataires représentent un pouvoir extrêmement faible sur le marché du logement.

Si nous avons une sensibilité pour ce que seront les besoins futurs, nous devons permettre à ces nouveaux acteurs d'émerger. En gros, du point de vue économique, ce que vise cette initiative, c'est une seule chose: donner aux non-riches le droit d'entreprendre dans ce pays, donner la possibilité à des gens qui veulent construire du logement, qui veulent s'engager dans ce domaine de le faire même s'ils ne sont pas millionnaires ou milliardaires. Ce droit d'entreprendre est la première noblesse de cette initiative dans un pays libéral comme le nôtre.

De plus, il y a un autre aspect: donner à chacune et à chacun le droit de se loger de façon juste, à un prix correct. Je ne sais pas si vous avez regardé cela attentivement, mais vous connaissez tous ce phénomène: les taux des intérêts hypothécaires baissent, mais les loyers ne baissent pas. Par contre, quand les taux hypothécaires augmentent, boum! les loyers explosent. Nous avons une situation dans laquelle les locataires se sentent tellement faibles face aux propriétaires qu'ils n'osent même pas revendiquer suffisamment leurs droits aujourd'hui. Permettre à des acteurs respectueux des locataires, plus démocratiques d'émerger et de réaliser des projets de qualité, dont on sait qu'ils seront souvent mieux que les projets qui sont proposés par ceux qui ne cherchent que le profit à travers eux, ne fera qu'améliorer la concurrence. Je pense que vous êtes d'accord dans cette salle pour dire que la concurrence, ici, serait une bien bonne chose.

Keller Peter (V, NW): Sie haben von der Profitmaximierung der Immobilieninvestoren gesprochen. Sie sind ja Ökonom. Einer der grossen Akteure in diesem Bereich sind die Pensionskassen, die die Gelder für die Rentner anlegen. Es geht darum, dass man diese Renten sichern kann. Es braucht auch die entsprechenden Renditen dazu. Wie beurteilen Sie das Dilemma, dass einerseits die Renten gesichert werden müssen, was andererseits auch dazu führt, dass bei Immobilien entsprechende Renditen erzielt werden müssen?

Bendahan Samuel (S, VD): C'est assez juste de poser cette question-là, mais la réponse est simple. Il y a une question, c'est: d'où vient le financement? Il y a une autre question: qui sont les acteurs qui gèrent la construction? Ce n'est pas forcément un problème d'avoir un système dans lequel des caisses de pension peuvent placer de l'argent auprès de sociétés coopératives, par exemple prêter de l'argent à des coopératives



d'habitation. Cela peut se faire d'investir ainsi. Ce qui est important, c'est que la gouvernance des logements ne soit pas faite que par des gérances à but lucratif. Ce qui serait très intéressant, c'est que les moyens des caisses de pension puissent effectivement être investis auprès d'autres acteurs que les acteurs classiques qui agissent aujourd'hui sur le marché du logement, des acteurs qui n'ont pas que la rentabilité en tête, qui ne font pas cela pour l'argent, mais qui le font par idéal. Cela n'empêche pas des caisses de pension de rentabiliser leurs capitaux.

Gugger Niklaus-Samuel (C, ZH): Sie fragen sich vielleicht, ob es in Zeiten steigender Leerwohnungsbestände ein Instrument wie den Fonds de Roulement noch braucht. Ich bin der Überzeugung: Ja. Und zwar ist es so, dass die Leerstände überwiegend das obere Preissegment angehen und Wohnungen betreffen, die aufgrund von Anlagenotständen am falschen Ort gebaut wurden. Preisgünstige Wohnungen hingegen sind – unabhängig von der Marktsituation – immer Mangelware. Als Sozialunternehmer und fairer Vermieter ist es mir wichtig, dass Haushalte mit geringem Einkommen nicht aus ihrer angestammten Umgebung verdrängt werden, indem sie auf preisgünstigere Wohnungen in der Peripherie ausweichen müssen.

Es gibt Kolleginnen und Kollegen hier im Rat, die denken, dass sich der Staat nicht in den Wohnungsmarkt einmischen soll. Doch Artikel 108 der Bundesverfassung verpflichtet den Bund, den preisgünstigen Wohnungsbau – wie übrigens auch das selbstbewohnte Eigentum – zu fördern. Im Sinne einer Marktergänzung soll der Bund dafür sorgen, dass guter und erschwinglicher Wohnraum für die ganze Bevölkerung zur Verfügung steht. Eine wichtige Rolle spielt dabei der gemeinnützige Wohnungsbau. Schaut man sich das Förderinstrument – sprich: die zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de Roulement – genauer an, gibt es keine stichhaltigen Argumente gegen seine Weiterführung. Im Gegenteil, vieles spricht aus meiner Sicht dafür:

Fangen wir bei den Kosten an. Weil es sich um Darlehen handelt, gehören die Mittel weiterhin dem Bund. Die gemeinnützigen Bauträger verzinsen die Darlehen zu aktuell 1 Prozent. Damit erzielt der Bund im gegenwärtigen Zinsumfeld sogar einen Gewinn. Es waren 2,4 Millionen Franken Nettoertrag im Jahr 2017. Die Fondsdarlehen decken nur 5 bis 10 Prozent der Finanzierung ab. Mit dieser Restfinanzierung wird eine Starthilfe gewährt, die dem Bauträger genügend Zeit gibt, um Eigenkapital aufzubauen. Geförderte Wohnungen müssen hohe Ansprüche an das ökologische und energieeffiziente Bauen erfüllen. Weiter wird auf eine gute Belegung der Wohnungen geachtet – ein wichtiges Element, um den steigenden Kulturlandverlust zu drosseln. Die Wirkung solcher Starthilfen bleibt dank dem Prinzip der Gemeinnützigkeit während Jahrzehnten bestehen. Konkret: Die preisgünstig erstellten Wohnungen bleiben dank der Anwendung der Kostenmiete dauerhaft preisgünstig.

In den letzten Jahren hat sich das Stimmvolk in vielen Städten, Gemeinden und Kantonen für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau ausgesprochen, so auch in meiner Heimatstadt Winterthur. Der Bund darf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nicht allein den Gemeinden und Kantonen überlassen, denn der Erfolg ihrer Anstrengungen hängt wesentlich von der Unterstützung des Bundes ab.

Trotz reger Bautätigkeit ist und bleibt der gemeinnützige Wohnungsbau ein wertvolles Instrument, das marktergänzend preisgünstigen Wohnraum schafft und zum sozialen Frieden in der Schweiz beiträgt. Damit weiterhin rund 1500 gemeinnützige Wohnungen pro Jahr gefördert werden können, bitte ich Sie, dem Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zuzustimmen.

Betreffend die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" habe ich Verständnis, dass der Bundesrat diese ablehnt. Sie ist – etwa mit der Forderung nach einem 10-Prozent-Anteil der Gemeinnützigen an allen Neubauwohnungen – zu wenig flexibel. Die EVP-Fraktion wird diese Volksinitiative zur Ablehnung empfehlen.

Burgherr Thomas (V, AG): Einmal mehr haben wir es hier mit einem zwar nett gemeinten Anliegen zu tun; bei genauerer Betrachtung wird aber schnell klar, dass es sich um eine sehr radikale Initiative handelt. Weshalb ist sie radikal?

AB 2018 N 2142 / BO 2018 N 2142

1. Wir geben heute schon sehr viel Geld für Wohnbauförderung aus. Es stehen bereits heute mehrere Milliarden Franken an Bundesgeldern für die staatliche Wohnbauförderung zur Verfügung. Wir können doch nicht einfach immer mehr Geld verteilen – Geld, das uns gar nicht gehört! Diese Anspruchsmentalität ist schädlich. Sie schadet jedem Einzelnen. Immer mehr Staatsausgaben und Subventionen zehren am Portemonnaie von jedem von uns. Die von der Initiative verlangte Ausdehnung der staatlichen Wohnbauförderung ginge auf Kosten der Steuerzahler. Das ist nicht sozial. Den Leuten bleibt so immer weniger zum Leben. Vor allem die, die eh schon wenig haben, werden dann nochmals jeden Rappen umdrehen müssen, wenn solch extreme und teure Initiativen durchkommen. Das wäre verantwortungslos.

2. Die Initiative ist sehr zentralistisch. Wenn uns der Föderalismus und die Subsidiarität noch etwas wert sind,





dürfen wir nicht auf solche Initiativen hereinfliegen. Wer kann denn am besten einschätzen und beurteilen, wie es um den Wohnraum und die Bautätigkeit bestellt ist? Das sind die Städte und die Gemeinden, die Bevölkerung und die Unternehmen vor Ort, nicht der Bund, nicht die Beamten und Politiker in Bern. Jede Situation ist doch anders; was für Zürich gut ist, muss nicht unbedingt für Appenzell gelten. So haben die Kantone und Gemeinden ja bereits auf ihre eigenen Bedürfnisse zugeschnittene Wohnbauförderungsprogramme geschaffen. Da vom Bund her noch mehr Geld hineinzupumpen und starre Vorgaben zu machen schießt definitiv am Ziel vorbei. Im schlimmsten Fall schadet es sogar. Es kann eine wettbewerbsverzerrende Wirkung erzeugen.

3. Letztendlich ist die Initiative aber auch schädlich, weil sie das private Engagement untergräbt, natürlich vor allem für die Privatwirtschaft, für die vielen Hausbesitzer, die sich für qualitativ gute Wohnungen und marktgerechte Preise einsetzen, aber auch Verantwortung und Risiko übernehmen. Sie schätzen ab, was eine Wohnung wert ist, wie hoch das Risiko ist und wie die langfristige Perspektive aussieht. Es untergräbt aber auch den Genossenschaftsgedanken. Denn dieser geht von Freiwilligkeit und gegenseitiger Selbsthilfe aus. Das Genossenschaftsprinzip besteht nicht darin, die hohle Hand zu machen, und braucht nicht die Unterstützung des Staates.

Wenn der Staat nun das Ziel verfolgt, günstigen Wohnraum zu erzwingen, dann geht das am Schluss einfach nicht auf. Nichts ist gratis, und günstig kann auch nicht einfach billig heissen. Es braucht da eine Balance. Diese Balance bringen wir mit solchen Initiativen definitiv durcheinander.

Ich bitte Sie daher, die Initiative und auch die Aufstockung des Fonds abzulehnen.

Töngi Michael (G, LU): Herr Kollege, eine Frage liegt mir einfach auf der Zunge. Ich habe jetzt mehrmals gehört, die Gemeinden könnten ja selber handeln, sie sollten das selber machen. Wie steht es dann mit anderen Themen? Beim Hochwasserschutz oder bei den Lawinerverbauungen könnte man ja auch einfach sagen, die Gemeinde, die betroffen ist, wisse am besten, wie man diese Lawinerverbauung mache – trotzdem spricht der Bund 35 Prozent des Geldes. Wie sehen Sie das im Verhältnis der Solidarität zwischen Stadt und Land, was Sie da erzählt haben?

Burgherr Thomas (V, AG): Lieber Herr Kollege, die Lawinerverbauungen, die Sie als Beispiel bringen, können Sie natürlich nicht mit dieser Forderung vergleichen. Das sind spezielle Anliegen. Gebaut wird in jeder Gemeinde, in jeder Stadt. Dort wissen sie am besten, was für sie notwendig ist.

Badran Jacqueline (S, ZH): Der Immobilien- und Bodenmarkt ist das mit Abstand grösste volkswirtschaftliche Gut, das wir haben. Der Wert wächst und wächst und wächst und beläuft sich auf rund 4 Billionen Franken – 4000 Milliarden Franken! Würde die öffentliche Hand, Herr Schneider-Ammann, diesen Kapitalstock aufkaufen und 2 Prozent Nutzungszinsen darauf verlangen, könnten wir sämtliche Steuern abschaffen, und der Bund würde immer noch mehr einnehmen.

Immobilien sind nicht nur das volkswirtschaftlich grösste Gut, sondern auch der mit Abstand grösste Posten in den Haushaltbudgets, und es herrscht Zwangskonsum, da man ja nicht nicht wohnen kann. Wir haben diesem in der Politik grösste Sorge zu tragen, denn schliesslich geht es hier um den Erhalt um den Kaufkraft. Immerhin stammen 60 Prozent unserer Wirtschaftsleistung vom Konsum der privaten Haushalte.

Entsprechend sensibel in der Boden- und Immobilienfrage waren unsere Vor- und Vorvorfahren. Wir haben konstitutiv eine gesetzlich vorgegebene Verpflichtung zur Kostenmiete plus, in der nur eine sehr beschränkte Rendite zulässig ist.

Nun ist es aber so, dass die Wohnkosten steigen und steigen, obwohl sie aufgrund historisch tiefer Zinsen, tiefer Inflation und eines Angebots, das mit der Nachfrage Schritt gehalten hat, gemäss gesetzlichem Pfad der Kostenmiete hätten sinken sollen. Steigende statt sinkende Mieten bedeuten in harten Zahlen rund 15 Milliarden Franken, die den Leuten in der Tasche fehlen. 15 Milliarden Franken, Jahr für Jahr! Und dies – als alleinige Erklärung –, weil sich die Immobilieneigentümer nicht an die gesetzlich vorgeschriebene Kostenmiete plus halten. Das ist inakzeptabel.

Gleichzeitig, so sagt eine UBS-Studie, können sich immer weniger Menschen selbstbewohntes Wohneigentum leisten. Während sich über Jahrzehnte jeweils 40 Prozent der Bevölkerung selbstbewohntes Eigentum hätten leisten können, sind es heute nur noch 10 Prozent. Das ist auch inakzeptabel.

Ich stelle fest, wir haben unsere traditionelle Sensibilität gegenüber dem essenziellen Gut Wohnen verloren. Die Lösung dieser beiden riesigen volkswirtschaftlichen Probleme heisst: der dritte Weg. Genossenschaften sind eine Mischung zwischen selbstbewohntem Eigentum und Miete in der reinen Kostenmiete. Gemeinnützige Wohnbauträger halten sich freiwillig an die reine Kostenmiete, verzichten also statutarisch auf eine Rendite und bieten allein deshalb Wohnungen mit Mieten mit 25 Prozent tieferen Kosten an. Niemand muss aus seinem ehr- und redlich verdienten Lohn oder seiner Rente Monat für Monat einem Landvogt einen Zehnten abliefern.



AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Nationalrat • Wintersession 2018 • Zehnte Sitzung • 12.12.18 • 08h15 • 18.035
 Conseil national • Session d'hiver 2018 • Dixième séance • 12.12.18 • 08h15 • 18.035



Es gibt tausend Gründe für eine massive Ausweitung des Prinzips der Gemeinnützigkeit auf unserem Boden und bei unseren Wohn- und Gewerberäumen, und es gibt keinen einzigen vernünftigen Grund dagegen.

Liebe Tourismusvertreter, liebe Hoteliers, liebe Gastrovertreter hier drin, 15 Milliarden Franken, die den Mieterinnen und Mietern in der Tasche fehlen: Wo werden diese eingespart? Durch den Verzicht auf lange Wochenenden in den Schweizer Bergen, auf auswärts Essen. Man macht Billigferien im Ausland statt Ferien hier in der Schweiz. Wieso wollen Sie nichts von diesem Kuchen von 15 Milliarden Franken haben und überlassen diesen den Immobilieneigentümern?

Liebe Detailhändler, liebe Gewerbevertreter, wieso sollten Sie nicht wollen, dass den Menschen mehr in der Tasche bleibt, sodass sie sich eher beim Schreiner einen schönen Tisch leisten können, statt in der Ikea Billigware zu kaufen? Wieso wollen Sie vom 15-Milliarden-Kuchen nichts haben?

Liebe Sozialversicherungspolitikerinnen und -politiker, tiefe Mieten sind die allerbeste Altersvorsorge. Wer 500 Franken weniger Miete pro Monat zahlen muss, kann in einem Arbeitsleben – und dies unverzinst – eine ganze Viertelmillion Franken eigenverantwortlich sparen, und das ganz ohne "excess burden" und irgendwelche Bürokratie.

Liebe Finanzpolitikerinnen und -politiker hier im Saal, Sie sollten dringend für diese Initiative sein. Wenn Kantone und Gemeinden Land kaufen und dieses im Baurecht abgeben, dann verdient die öffentliche Hand an den Baurechtszinsen und an den massiven Landwertsteigerungen, die dem Volksvermögen zugeführt werden und dort bleiben. Am Fonds de Roulement, werte Kollegin Herzog, verdient der Bund Geld, und zwar ganz risikolos, da wir noch nie Ausfälle hatten. Zudem sparen wir A-fonds-perdu-Beiträge im Rahmen der Ergänzungsleistungen wie zum Beispiel 300 Millionen Franken jährlich in der Stadt Zürich, die wir à fonds perdu für Wohnzuschüsse ausgeben. Das sind Subventionen.

Liebe Traditionalisten hier drin, die älteste Bodengenossenschaft geht auf das 12. Jahrhundert zurück – auf die Zeit vor

AB 2018 N 2143 / BO 2018 N 2143

1291! – und ist konstitutiv für die Schweiz. Wieso wollen Sie diesem Prinzip nicht Geltung verschaffen?

Liebe Hüter und Hüterinnen der Verfassung, wir haben einen doppelten Verfassungsauftrag. Artikel 42 garantiert, Kollege Zanetti, eine zahlbare Wohnung für alle, und Artikel 108 verlangt die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Wieso wollen Sie hier die Verfassung mit Füßen treten?

Last, but not least: Liebe Bauern, wer, wenn nicht Sie, sollte für einen zehntenfreien Immobilienmarkt sein? Wer, wenn nicht Sie, sollte dafür sein, dass den Leuten mehr in der Tasche bleibt und die Bereitschaft steigt, die etwas teureren Schweizer Lebensmittelprodukte zu kaufen, anstatt Einkaufstourismus im Ausland zu betreiben?

Genau deshalb, weil jeder Politiker und jede Politikerin (*Zwischenruf der Präsidentin: Vi prego di concludere!*) hier im Saal viele Gründe haben, (*Zwischenruf der Präsidentin: Signora Badran!*) warum eine Ausweitung der Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus für alles und alle nur Vorteile bringt, (*Zwischenruf der Präsidentin: Signora Badran!*) sollten Sie dieser Initiative zustimmen – und zwar alle zusammen!

*Die Beratung dieses Geschäftes wird unterbrochen
 Le débat sur cet objet est interrompu*

*Schluss der Sitzung um 12.50 Uhr
 La séance est levée à 12 h 50*

AB 2018 N 2144 / BO 2018 N 2144



18.035

**Mehr bezahlbare Wohnungen.
 Volksinitiative und Rahmenkredit
 zur Aufstockung
 des Fonds de Roulement**

**Davantage de logements abordables.
 Initiative populaire et crédit-cadre
 destiné à alimenter
 le fonds de roulement**

Fortsetzung – Suite

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 14.12.18 (FRIST - DÉLAI)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 11.03.19 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

Schneider-Ammann Johann N., Bundesrat: Wir haben heute Morgen eine interessante Diskussion erlebt. Die Meinungen gehen weit auseinander. Wir sind uns aber, meine ich, in drei Punkten einig: Erstens ist Wohnen so etwas wie ein Grundrecht. Es müssen alle wohnen können, das ist auch dem Bundesrat klar. Zweitens gibt es momentan eigentlich genug Wohnraum. Der Wohnraum befindet sich aber nicht immer am richtigen Ort und hat nicht immer die richtige Qualität. Drittens gibt es Menschen in der Schweiz, die Mühe haben, sich aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen. Dessen sind wir uns auch sehr bewusst. Das ist vor allem auch von Frau Nationalrätin Rytz angemahnt worden.

Sie haben verschiedentlich argumentiert, dass der Bundesrat die Problematik zu wenig ernst nehme. Ich habe das vor allem bei den Herren Jans und Glättli zur Kenntnis genommen. Aber es ist nicht so, dass der Bundesrat die Sache nicht ernst nimmt und wir die Augen verschliessen. Das trifft nicht zu. Der Bundesrat hat sich intensiv mit dem Wohnen beschäftigt. Er hat insbesondere im Jahr 2013 eine Aussprache zu diesem Thema geführt, in der Folge einen wohnungspolitischen Dialog angestossen und verschiedene Massnahmen ernsthaft geprüft. Ich erinnere an das Vorkaufsrecht, ich erinnere an die Formularpflicht bei Anfangsmieten und an anderes mehr. Wir haben auch Gespräche mit den Kantonen geführt. Ich erinnere mich an eine Begegnung mit drei Regierungsräten aus den Kantonen Zürich, Wallis und Bern. Ihre Botschaft war: Bitte, Bund, halte dich zurück, das Wohnen ist grundsätzlich vor allem unsere Angelegenheit, wir wissen besser, was notwendig ist und was nicht. Die Kantone haben also ihre Ambitionen sehr deutlich angemeldet.

Dann habe ich die Aussage zur Kenntnis genommen, dass sich der Bund auch ganz aus dem Wohnen zurückziehen könnte. Hier würde ich aber noch einmal betonen: Wir haben mit Artikel 108 einen klaren Verfassungsauftrag. Der Markt macht vieles richtig, aber der Wohnungsmarkt ist ein besonderer Markt. Die Wohnenden, die Wohnungssuchenden brauchen gezielte Unterstützung. Der Markt alleine richtet es nicht einfach.

Der Entwurf des Bundesrates bewegt sich zwischen den Extrempositionen, die ich jetzt eben angetippt habe. Damit komme ich zu den beiden Bundesbeschlüssen. Warum hat der Bundesrat schon damals Massnahmen, wie sie heute Morgen zur Sprache kamen, abgelehnt? Warum empfiehlt er Ihnen jetzt die Volksinitiative zur Ablehnung?

Erstens entsprechen die Forderungen nicht den Leitlinien unserer Wohnungspolitik. Die Bereitstellung von Wohnraum ist, noch einmal, in erster Linie eine Aufgabe des Marktes und der privaten Akteure. Das hat sich bewährt, und die Bevölkerung ist bei uns im Schnitt sehr gut und zu tragbaren Bedingungen mit Wohnraum versorgt. Zweitens sind die geforderten Eingriffe nicht nötig. Der Markt funktioniert besser, als es heute vielfach



behauptet wurde, und dank reger Neubautätigkeit ist er vielerorts im Gleichgewicht. Gleichzeitig gibt es Regionen mit einem Überangebot und solche, wo vor allem preisgünstige Angebote knapp sind. Lassen Sie mich einen Satz einschieben: Europa ist nicht glänzend unterwegs, der Brexit macht Sorgen; das könnte sich auf die Konjunktur und damit auch auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirken. Drittens ist die 10-Prozent-Vorgabe der Volksinitiative nicht realistisch. Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Neubauvolumen müsste gegenüber heute etwa verdreifacht werden; das ist nicht realistisch.

Fazit: Die Stossrichtung ist weder marktkonform, noch ist sie nötig. Das Ausmass ist übertrieben und unrealistisch. Deshalb empfiehlt Ihnen der Bundesrat, den Bundesbeschluss über die Volksinitiative unverändert anzunehmen und damit die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen.

Ich komme zum zweiten Bundesbeschluss: Der vom Bundesrat beantragte Rahmenkredit im Umfang von 250 Millionen Franken soll es ermöglichen, die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Umfang der letzten zehn Jahre fortzuführen. Der Initiative wird damit eine Massnahme gegenübergestellt, die auf Kontinuität setzt, die finanzpolitisch vertretbar ist und die gegenüber der Öffentlichkeit ein Zeichen setzt, dass der Bund das Anliegen – bezahlbaren Wohnraum – wirklich ernst nimmt.

Wir haben die Argumente gehört, die für das bewährte Instrument des Fonds de Roulement und für dessen Aufstockung sprechen. Ich wiederhole sie nicht. Auf einzelne Punkte, die gegen den Rahmenkredit angeführt wurden, will ich aber eingehen.

Es ist nicht so, dass mit den zusätzlichen Geldern eine bereits hohe Wohnungsproduktion angekurbelt würde. Die Darlehen werden nur vergeben, wenn der Bedarf für die Wohnungen wirklich ausgewiesen ist. Es fliessen somit keine Gelder an Standorte mit hohen Leerwohnungsbeständen. Zudem sprechen wir über einen Zeitraum von zehn Jahren und nicht über Ausgaben, sondern über einen Rahmenkredit. Wir wissen nicht, wie sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den kommenden zehn Jahren präsentieren wird. Sollte sich zeigen, dass für die Darlehen eine geringere Nachfrage als angenommen besteht, kann das Parlament im Rahmen des Budgetprozesses die jährlichen Einlagen in den Fonds an den Bedarf anpassen. Bleibt die Nachfrage dagegen hoch, so bietet der vorgeschlagene Kreditrahmen genügend Spielraum.

Es wurde erwähnt, dass die Gelder nicht nötig sind, weil die Kantone und Städte bereits aktiv sind. Es stimmt, dass sich einzelne Kantone und grosse Städte für den gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzen – beispielhaft, erfreulicherweise. Es handelt sich aber um andere Formen der Unterstützung als bei dem, was hier zur Diskussion steht. Die rückzahlbaren Darlehen aus dem Fonds de Roulement sind im Sinn einer Starthilfe vor allem für junge gemeinnützige Bauträger häufig unverzichtbar. Sie dienen als Rest- und Überbrückungsfinanzierung, damit für ein Wohnungsbauprojekt eine Bankfinanzierung überhaupt zustande kommt. Dies ist beispielsweise auch bei Genossenschaften für Alterswohnen eine unabdingbare Voraussetzung.

Schliesslich wurde auch erwähnt, dass der Bund nicht eine Investorengruppe, nämlich jene des gemeinnützigen

AB 2018 N 2145 / BO 2018 N 2145

Wohnungsbaus, bevorzugen darf. Hier will ich an den Verfassungsauftrag erinnern. Die Mittel sollen dazu beitragen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau seinen Marktanteil von rund 4 Prozent längerfristig halten kann. Diese 4 Prozent werden anvisiert und haben sich bewährt und sind vernünftig.

Damit fasse ich zusammen: Sowohl die Volksinitiative als auch der Bundesbeschluss haben die Förderung des bezahlbaren Wohnraums zum Inhalt. Sie unterscheiden sich aber in wesentlichen Punkten. Die Initiative ist in ihren Mitteln übertrieben. Sie führt zu unverhältnismässig hohen Kosten und verfolgt ein zu starres Ziel, das in der Bundesverfassung verankert würde.

Bei der Aufstockung des Fonds de Roulement verhält es sich umgekehrt: Das Instrument ist angemessen, es erfordert keine grossen Finanzmittel, und diese sind erst noch verzinslich und rückzahlbar. Vor allem schafft der Rahmenkredit Flexibilität: Die Einlagen in den Fonds können über den Budgetprozess an die Entwicklung des Wohnungsmarktes angepasst werden.

Aus diesen Gründen beantragt Ihnen der Bundesrat, die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen und auf den Bundesbeschluss betreffend Aufstockung des Fonds de Roulement einzutreten.

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Die Argumente sind ausgetauscht, erlauben Sie mir zum Abschluss noch einige Hinweise:

1. Heute Morgen sind die Genossenschaften für ihr Engagement im Wohnungsbau zu Recht gelobt worden. Das hat mich darauf aufmerksam gemacht, dass ich eine Interessenbindung meinerseits nicht offengelegt habe: Ich bin nämlich selber Präsident einer Genossenschaft, die deutlich über 200 Wohnungen zur Verfügung stellt. Gut die Hälfte davon ist, was die Mietzinse anbelangt, deutlich unter dem, was am Markt auch noch



verlangt werden könnte. Wir beziehen aber keine staatliche Unterstützung.

2. Heute Morgen war immer wieder die Rede von den stark gestiegenen Mieten. Es ist richtig, dass die Mieten in den vergangenen Jahren insgesamt angestiegen sind, dies aber weitestgehend parallel zu den auch gestiegenen Haushalteinkommen. Selbstverständlich ist das nicht in allen Segmenten gleich. Um es genau zu sagen: Die Bestandesmieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Die Angebotsmieten sind zum Teil deutlich gestiegen, dies insbesondere in den letzten Jahren. In den letzten paar Jahren sind die Angebotsmieten aber an einen Plafond gestossen, und in den letzten Monaten sind sie gar gesunken. Dies ist insbesondere in einzelnen Segmenten der Fall, in einzelnen Regionen gar deutlich.

3. Diesen Hinweis richte ich insbesondere an Kollege Kurt Fluri, den ich leider nicht sehe, aber ich sage es trotzdem. Sein Engagement als Präsident des Schweizerischen Städteverbandes in Ehren: Selbstverständlich ist es richtig, wenn sich die Städte engagieren. Ich schätze auch die Grosszügigkeit von Kollege Markus Ritter, der darauf hingewiesen hat, dass den Bauern auch 2,5 Milliarden Franken zur Verfügung gestellt würden. Jetzt will er quasi grosszügig sein bei den notleidenden Wohnbauinstitutionen. Ich muss Sie einfach darauf hinweisen, dass die Nachfrage nach Darlehen aus dem Fonds de Roulement gesunken ist, wohl auch als Folge der Entwicklungen am Markt.

4. Jetzt möchte ich noch kurz aus einem Schreiben der Eidgenössischen Finanzkontrolle zitieren. Sie weist in Zusammenhang mit einem Bericht bzw. einer Studie, die erstellt wurde, darauf hin, dass es bei diesem Fonds de Roulement auch Mitnahmeeffekte gibt. Diese Mitnahmeeffekte sind offenbar sehr viel grösser als ursprünglich angenommen. Die Finanzkontrolle schreibt, dass gemäss dieser Studie lediglich zwischen 3 und 7 Prozent aller Objekte ohne Darlehen des Bundesamtes für Wohnungswesen nicht oder nicht in gleichem Umfang realisiert worden wären. Umgekehrt ausgedrückt: 93 bis 97 Prozent aller Vorhaben wären auch ohne den Fonds de Roulement realisiert worden.

Zuletzt weise ich noch einmal auf die Anträge der Kommission für Wirtschaft und Abgaben hin: Sie beantragt Ihnen mit 18 zu 6 Stimmen, die Volksinitiative zur Ablehnung zu empfehlen, und mit 13 zu 11 Stimmen, nicht auf die Vorlage betreffend Fonds de Roulement einzutreten.

Glättli Balthasar (G, ZH): Sie haben jetzt das Thema "Mitnahmeeffekt" angesprochen. Wir haben hierzu Informationen erhalten, die möchte ich nicht repetieren. Können Sie aber bestätigen, dass es sich hier eigentlich um einen "Mitgabeeffekt" handelt, weil nämlich der Staat an den Zinsen verdient hat?

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Noch einmal: Ich habe aus einem Schreiben der Eidgenössischen Finanzkontrolle an unsere Kommission zitiert. Sie spricht ausdrücklich von Mitnahmeeffekten.

Sommaruga Carlo (S, GE): Monsieur Egloff, vous venez d'indiquer dans votre dernière intervention sur cet objet que les loyers continuent à baisser. J'ai ici l'indice suisse des loyers 2005–2018 qui a été publié il y a deux jours et où l'on voit que, depuis le début de l'année 2018, les loyers et l'indice continuent à augmenter. D'où tirez-vous vos informations si vous ne faites pas confiance à la statistique suisse?

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Ich habe meine Informationen selbstverständlich insbesondere vom Bundesamt für Wohnungswesen. Vielleicht lesen wir auch nicht dieselben Zeitungen. Vorgestern war ein grosser Bericht in der "NZZ". Dort wird genau das auch bestätigt, was ich vorhin gesagt habe. (*Zwischenruf Sommaruga Carlo*) Ja gut, das hat nichts mit liberaler Stimme zu tun, Herr Kollege, das ist in den Zahlen.

Badran Jacqueline (S, ZH): Geschätzter Kollege Hans Egloff, Sie haben vorhin zugegeben, dass die Angebotsmieten stark steigen. In unserem Gesetz, in Artikel 269 des Obligationenrechts, ist eine Kostenmiete vorgesehen, eine Kostenmiete mit einer bescheidenen Rendite. Die Kosten für die Immobilieneigentümer sind aber in den letzten zehn Jahren massiv gesunken, es gab keine Inflation usw. Geben Sie also zu, dass sich die Mitglieder Ihres Hauseigentümergeverbandes nicht an das Gesetz halten?

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Ich muss hier überhaupt nichts zugeben. Die Vorgaben des Gesetzes sind klar, und jeder, der – wie offenbar auch Sie – der Meinung ist, die Mietzinsen oder die Renditen seien überhöht, kann, soweit er dazu legitimiert ist, die betreffenden Mietpreise gerichtlich überprüfen lassen.

Töngi Michael (G, LU): Sie haben gesagt, dass gemäss Index des Bundesamtes für Wohnungswesen die Mieten sinken würden. Ich möchte Sie fragen: Welche Statistik des Bundesamtes für Wohnungswesen ist das? Ich kenne nur den Mietpreisindex, der alle drei Monate erhoben wird, und der steigt alle drei Monate weiter an. Angebotspreisindexe gibt es vom Bundesamt für Wohnungswesen nicht. Sie können mich aber gerne korrigieren und sagen, woher Sie die Zahlen haben.



Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Ich weiss jetzt nicht, ob ich bei Ihrer Frage alles verstanden habe. Sie wollen offenbar wissen, woher ich die Zahlen habe: vom Bundesamt für Wohnungswesen. Es sind genau die gleichen, die Sie auch haben. Noch einmal: Wir haben in den letzten Tagen in allen Zeitungen diese Statistiken, die dort abgebildet wurden, sehen können – mit farbigen Kurven für diejenigen, die die Zahlen nicht lesen können.

Feller Olivier (RL, VD), pour la commission: Je ferai trois remarques conclusives. La première concerne l'initiative. Je rappelle que la commission vous recommande, par 18 voix contre 6 et 1 abstention, d'inviter le peuple et les cantons à rejeter l'initiative. Le principal motif avancé est qu'il nous paraît insensé de vouloir fixer à l'échelon fédéral un taux rigide des logements d'utilité publique qui doivent être construits chaque année. Cela ne correspond pas à la diversité de notre pays et à la diversité qui existe même au sein de certains

AB 2018 N 2146 / BO 2018 N 2146

cantons. La question du logement d'utilité publique doit être réglée dans les cantons et dans les villes. Ma deuxième remarque conclusive est que la commission vous recommande, par 13 voix contre 11 et aucune abstention, de ne pas entrer en matière sur le projet présenté par le Conseil fédéral. Monsieur Egloff a évoqué la lettre du 28 septembre 2018 du Contrôle fédéral des finances. Selon cette lettre, une étude réalisée en 2012 montre que le fonds de roulement en faveur des logements d'utilité publique produit un effet d'aubaine très puissant, puisque 93 à 97 pour cent des logements construits grâce au fonds de roulement auraient été construits même sans un tel fonds. On voit donc très bien à quel point ce fonds de roulement n'est pas nécessaire pour produire les logements d'utilité publique.

Enfin, ma troisième et dernière remarque porte sur la question de l'évolution des loyers. Il s'agit de distinguer les loyers pratiqués dans le cas des logements qui sont occupés par les mêmes locataires depuis dix ou vingt ans – en général ces loyers n'ont guère bougé alors que tous les prix augmentent par ailleurs dans la vie –, des autres loyers. Et il est vrai que, d'après l'indice homegate.ch du marché des loyers, s'agissant des loyers proposés en cas de nouvelle location, il y a eu au cours des douze derniers mois un repli de 0,4 pour cent. Donc on assiste, d'après l'indice homegate.ch, en effet à une baisse – légère – des loyers s'agissant des offres faites sur le marché.

La présidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Signor Feller, c'è una domanda da parte della signora Badran. – Il signor Feller rifiuta tutte le domande.

1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen"

1. Arrêté fédéral concernant l'initiative populaire "Davantage de logements abordables"

Eintreten ist obligatorisch

L'entrée en matière est acquise de plein droit

Detailberatung – Discussion par article

Titel und Ingress, Art. 1

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule, art. 1

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

La présidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Prima di continuare con l'articolo 2, dobbiamo votare sull'entrata in materia sul progetto 2. Passiamo dunque al controprogetto.

2. Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten



des gemeinnützigen Wohnungsbaus

2. 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

Antrag der Mehrheit WAK-NR

Nichteintreten

Antrag der Minderheit WAK-NR

(Müller Leo, Aebischer Matthias, Bertschy, Birrer-Heimo, de Buman, Jans, Landolt, Marra, Pardini, Ritter, Roudit, Töngi)

Eintreten

Antrag der Mehrheit FK-NR

Eintreten

Antrag der Minderheit FK-NR

(Keller Peter, Bigler, Bourgeois, Buffat, Frehner, Herzog, Müller Thomas, Nicolet, Pezzatti, Sollberger, Zanetti Claudio)

Nichteintreten

Proposition de la majorité CER-CN

Ne pas entrer en matière

Proposition de la minorité CER-CN

(Müller Leo, Aebischer Matthias, Bertschy, Birrer-Heimo, de Buman, Jans, Landolt, Marra, Pardini, Ritter, Roudit, Töngi)

Entrer en matière

Proposition de la majorité CdF-CN

Entrer en matière

Proposition de la minorité CdF-CN

(Keller Peter, Bigler, Bourgeois, Buffat, Frehner, Herzog, Müller Thomas, Nicolet, Pezzatti, Sollberger, Zanetti Claudio)

Ne pas entrer en matière

La presidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Il Consiglio federale propone un controprogetto diretto. Nel caso il Consiglio dovesse entrare in materia, il progetto sarà rinviato alla Commissione dell'economia e dei tributi per la deliberazione di dettaglio.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.035/18068)

Für Eintreten ... 104 Stimmen

Dagegen ... 78 Stimmen

(0 Enthaltungen)

La presidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Decidendo di entrare in materia sul progetto 2, cioè sul controprogetto, la discussione sull'iniziativa popolare e il controprogetto per oggi è chiusa. Il controprogetto torna alla Commissione dell'economia e dei tributi per la deliberazione di dettaglio.

Vorrei richiamare la vostra attenzione sul fatto che c'è un termine per il trattamento dell'iniziativa popolare. Per questo è imperativo che il nostro Consiglio concluda la discussione sull'iniziativa popolare ancora in questa

**AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL**

Nationalrat • Wintersession 2018 • Elfte Sitzung • 12.12.18 • 15h00 • 18.035
Conseil national • Session d'hiver 2018 • Onzième séance • 12.12.18 • 15h00 • 18.035



sessione. Continueremo quindi venerdì prossimo con la deliberazione di dettaglio sia sull'iniziativa popolare sia sul controprogetto.

Die Beratung dieses Geschäftes wird unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu

AB 2018 N 2147 / BO 2018 N 2147



18.035

**Mehr bezahlbare Wohnungen.
 Volksinitiative und Rahmenkredit
 zur Aufstockung
 des Fonds de Roulement**

**Davantage de logements abordables.
 Initiative populaire et crédit-cadre
 destiné à alimenter
 le fonds de roulement**

Fortsetzung – Suite

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 14.12.18 (FRIST - DÉLAI)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 11.03.19 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

Schneider-Ammann Johann N., Bundesrat: Wir haben heute Morgen eine interessante Diskussion erlebt. Die Meinungen gehen weit auseinander. Wir sind uns aber, meine ich, in drei Punkten einig: Erstens ist Wohnen so etwas wie ein Grundrecht. Es müssen alle wohnen können, das ist auch dem Bundesrat klar. Zweitens gibt es momentan eigentlich genug Wohnraum. Der Wohnraum befindet sich aber nicht immer am richtigen Ort und hat nicht immer die richtige Qualität. Drittens gibt es Menschen in der Schweiz, die Mühe haben, sich aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen. Dessen sind wir uns auch sehr bewusst. Das ist vor allem auch von Frau Nationalrätin Rytz angemahnt worden.

Sie haben verschiedentlich argumentiert, dass der Bundesrat die Problematik zu wenig ernst nehme. Ich habe das vor allem bei den Herren Jans und Glättli zur Kenntnis genommen. Aber es ist nicht so, dass der Bundesrat die Sache nicht ernst nimmt und wir die Augen verschliessen. Das trifft nicht zu. Der Bundesrat hat sich intensiv mit dem Wohnen beschäftigt. Er hat insbesondere im Jahr 2013 eine Aussprache zu diesem Thema geführt, in der Folge einen wohnungspolitischen Dialog angestossen und verschiedene Massnahmen ernsthaft geprüft. Ich erinnere an das Vorkaufsrecht, ich erinnere an die Formularpflicht bei Anfangsmieten und an anderes mehr. Wir haben auch Gespräche mit den Kantonen geführt. Ich erinnere mich an eine Begegnung mit drei Regierungsräten aus den Kantonen Zürich, Wallis und Bern. Ihre Botschaft war: Bitte, Bund, halte dich zurück, das Wohnen ist grundsätzlich vor allem unsere Angelegenheit, wir wissen besser, was notwendig ist und was nicht. Die Kantone haben also ihre Ambitionen sehr deutlich angemeldet.

Dann habe ich die Aussage zur Kenntnis genommen, dass sich der Bund auch ganz aus dem Wohnen zurückziehen könnte. Hier würde ich aber noch einmal betonen: Wir haben mit Artikel 108 einen klaren Verfassungsauftrag. Der Markt macht vieles richtig, aber der Wohnungsmarkt ist ein besonderer Markt. Die Wohnenden, die Wohnungssuchenden brauchen gezielte Unterstützung. Der Markt alleine richtet es nicht einfach.

Der Entwurf des Bundesrates bewegt sich zwischen den Extrempositionen, die ich jetzt eben angetippt habe. Damit komme ich zu den beiden Bundesbeschlüssen. Warum hat der Bundesrat schon damals Massnahmen, wie sie heute Morgen zur Sprache kamen, abgelehnt? Warum empfiehlt er Ihnen jetzt die Volksinitiative zur Ablehnung?

Erstens entsprechen die Forderungen nicht den Leitlinien unserer Wohnungspolitik. Die Bereitstellung von Wohnraum ist, noch einmal, in erster Linie eine Aufgabe des Marktes und der privaten Akteure. Das hat sich bewährt, und die Bevölkerung ist bei uns im Schnitt sehr gut und zu tragbaren Bedingungen mit Wohnraum versorgt. Zweitens sind die geforderten Eingriffe nicht nötig. Der Markt funktioniert besser, als es heute vielfach





behauptet wurde, und dank reger Neubautätigkeit ist er vielerorts im Gleichgewicht. Gleichzeitig gibt es Regionen mit einem Überangebot und solche, wo vor allem preisgünstige Angebote knapp sind. Lassen Sie mich einen Satz einschieben: Europa ist nicht glänzend unterwegs, der Brexit macht Sorgen; das könnte sich auf die Konjunktur und damit auch auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirken. Drittens ist die 10-Prozent-Vorgabe der Volksinitiative nicht realistisch. Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Neubauvolumen müsste gegenüber heute etwa verdreifacht werden; das ist nicht realistisch.

Fazit: Die Stossrichtung ist weder marktkonform, noch ist sie nötig. Das Ausmass ist übertrieben und unrealistisch. Deshalb empfiehlt Ihnen der Bundesrat, den Bundesbeschluss über die Volksinitiative unverändert anzunehmen und damit die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen.

Ich komme zum zweiten Bundesbeschluss: Der vom Bundesrat beantragte Rahmenkredit im Umfang von 250 Millionen Franken soll es ermöglichen, die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Umfang der letzten zehn Jahre fortzuführen. Der Initiative wird damit eine Massnahme gegenübergestellt, die auf Kontinuität setzt, die finanzpolitisch vertretbar ist und die gegenüber der Öffentlichkeit ein Zeichen setzt, dass der Bund das Anliegen – bezahlbaren Wohnraum – wirklich ernst nimmt.

Wir haben die Argumente gehört, die für das bewährte Instrument des Fonds de Roulement und für dessen Aufstockung sprechen. Ich wiederhole sie nicht. Auf einzelne Punkte, die gegen den Rahmenkredit angeführt wurden, will ich aber eingehen.

Es ist nicht so, dass mit den zusätzlichen Geldern eine bereits hohe Wohnungsproduktion angekurbelt würde. Die Darlehen werden nur vergeben, wenn der Bedarf für die Wohnungen wirklich ausgewiesen ist. Es fliessen somit keine Gelder an Standorte mit hohen Leerwohnungsbeständen. Zudem sprechen wir über einen Zeitraum von zehn Jahren und nicht über Ausgaben, sondern über einen Rahmenkredit. Wir wissen nicht, wie sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den kommenden zehn Jahren präsentieren wird. Sollte sich zeigen, dass für die Darlehen eine geringere Nachfrage als angenommen besteht, kann das Parlament im Rahmen des Budgetprozesses die jährlichen Einlagen in den Fonds an den Bedarf anpassen. Bleibt die Nachfrage dagegen hoch, so bietet der vorgeschlagene Kreditrahmen genügend Spielraum.

Es wurde erwähnt, dass die Gelder nicht nötig sind, weil die Kantone und Städte bereits aktiv sind. Es stimmt, dass sich einzelne Kantone und grosse Städte für den gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzen – beispielhaft, erfreulicherweise. Es handelt sich aber um andere Formen der Unterstützung als bei dem, was hier zur Diskussion steht. Die rückzahlbaren Darlehen aus dem Fonds de Roulement sind im Sinn einer Starthilfe vor allem für junge gemeinnützige Bauträger häufig unverzichtbar. Sie dienen als Rest- und Überbrückungsfinanzierung, damit für ein Wohnungsbauprojekt eine Bankfinanzierung überhaupt zustande kommt. Dies ist beispielsweise auch bei Genossenschaften für Alterswohnen eine unabdingbare Voraussetzung.

Schliesslich wurde auch erwähnt, dass der Bund nicht eine Investorengruppe, nämlich jene des gemeinnützigen

AB 2018 N 2145 / BO 2018 N 2145

Wohnungsbaus, bevorzugen darf. Hier will ich an den Verfassungsauftrag erinnern. Die Mittel sollen dazu beitragen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau seinen Marktanteil von rund 4 Prozent längerfristig halten kann. Diese 4 Prozent werden anvisiert und haben sich bewährt und sind vernünftig.

Damit fasse ich zusammen: Sowohl die Volksinitiative als auch der Bundesbeschluss haben die Förderung des bezahlbaren Wohnraums zum Inhalt. Sie unterscheiden sich aber in wesentlichen Punkten. Die Initiative ist in ihren Mitteln übertrieben. Sie führt zu unverhältnismässig hohen Kosten und verfolgt ein zu starres Ziel, das in der Bundesverfassung verankert würde.

Bei der Aufstockung des Fonds de Roulement verhält es sich umgekehrt: Das Instrument ist angemessen, es erfordert keine grossen Finanzmittel, und diese sind erst noch verzinslich und rückzahlbar. Vor allem schafft der Rahmenkredit Flexibilität: Die Einlagen in den Fonds können über den Budgetprozess an die Entwicklung des Wohnungsmarktes angepasst werden.

Aus diesen Gründen beantragt Ihnen der Bundesrat, die Initiative zur Ablehnung zu empfehlen und auf den Bundesbeschluss betreffend Aufstockung des Fonds de Roulement einzutreten.

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Die Argumente sind ausgetauscht, erlauben Sie mir zum Abschluss noch einige Hinweise:

1. Heute Morgen sind die Genossenschaften für ihr Engagement im Wohnungsbau zu Recht gelobt worden. Das hat mich darauf aufmerksam gemacht, dass ich eine Interessenbindung meinerseits nicht offengelegt habe: Ich bin nämlich selber Präsident einer Genossenschaft, die deutlich über 200 Wohnungen zur Verfügung stellt. Gut die Hälfte davon ist, was die Mietzinse anbelangt, deutlich unter dem, was am Markt auch noch



verlangt werden könnte. Wir beziehen aber keine staatliche Unterstützung.

2. Heute Morgen war immer wieder die Rede von den stark gestiegenen Mieten. Es ist richtig, dass die Mieten in den vergangenen Jahren insgesamt angestiegen sind, dies aber weitestgehend parallel zu den auch gestiegenen Haushalteinkommen. Selbstverständlich ist das nicht in allen Segmenten gleich. Um es genau zu sagen: Die Bestandesmieten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Die Angebotsmieten sind zum Teil deutlich gestiegen, dies insbesondere in den letzten Jahren. In den letzten paar Jahren sind die Angebotsmieten aber an einen Plafond gestossen, und in den letzten Monaten sind sie gar gesunken. Dies ist insbesondere in einzelnen Segmenten der Fall, in einzelnen Regionen gar deutlich.

3. Diesen Hinweis richte ich insbesondere an Kollege Kurt Fluri, den ich leider nicht sehe, aber ich sage es trotzdem. Sein Engagement als Präsident des Schweizerischen Städteverbandes in Ehren: Selbstverständlich ist es richtig, wenn sich die Städte engagieren. Ich schätze auch die Grosszügigkeit von Kollege Markus Ritter, der darauf hingewiesen hat, dass den Bauern auch 2,5 Milliarden Franken zur Verfügung gestellt würden. Jetzt will er quasi grosszügig sein bei den notleidenden Wohnbauinstitutionen. Ich muss Sie einfach darauf hinweisen, dass die Nachfrage nach Darlehen aus dem Fonds de Roulement gesunken ist, wohl auch als Folge der Entwicklungen am Markt.

4. Jetzt möchte ich noch kurz aus einem Schreiben der Eidgenössischen Finanzkontrolle zitieren. Sie weist in Zusammenhang mit einem Bericht bzw. einer Studie, die erstellt wurde, darauf hin, dass es bei diesem Fonds de Roulement auch Mitnahmeeffekte gibt. Diese Mitnahmeeffekte sind offenbar sehr viel grösser als ursprünglich angenommen. Die Finanzkontrolle schreibt, dass gemäss dieser Studie lediglich zwischen 3 und 7 Prozent aller Objekte ohne Darlehen des Bundesamtes für Wohnungswesen nicht oder nicht in gleichem Umfang realisiert worden wären. Umgekehrt ausgedrückt: 93 bis 97 Prozent aller Vorhaben wären auch ohne den Fonds de Roulement realisiert worden.

Zuletzt weise ich noch einmal auf die Anträge der Kommission für Wirtschaft und Abgaben hin: Sie beantragt Ihnen mit 18 zu 6 Stimmen, die Volksinitiative zur Ablehnung zu empfehlen, und mit 13 zu 11 Stimmen, nicht auf die Vorlage betreffend Fonds de Roulement einzutreten.

Glättli Balthasar (G, ZH): Sie haben jetzt das Thema "Mitnahmeeffekt" angesprochen. Wir haben hierzu Informationen erhalten, die möchte ich nicht repetieren. Können Sie aber bestätigen, dass es sich hier eigentlich um einen "Mitgabeeffekt" handelt, weil nämlich der Staat an den Zinsen verdient hat?

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Noch einmal: Ich habe aus einem Schreiben der Eidgenössischen Finanzkontrolle an unsere Kommission zitiert. Sie spricht ausdrücklich von Mitnahmeeffekten.

Sommaruga Carlo (S, GE): Monsieur Egloff, vous venez d'indiquer dans votre dernière intervention sur cet objet que les loyers continuent à baisser. J'ai ici l'indice suisse des loyers 2005–2018 qui a été publié il y a deux jours et où l'on voit que, depuis le début de l'année 2018, les loyers et l'indice continuent à augmenter. D'où tirez-vous vos informations si vous ne faites pas confiance à la statistique suisse?

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Ich habe meine Informationen selbstverständlich insbesondere vom Bundesamt für Wohnungswesen. Vielleicht lesen wir auch nicht dieselben Zeitungen. Vorgestern war ein grosser Bericht in der "NZZ". Dort wird genau das auch bestätigt, was ich vorhin gesagt habe. (*Zwischenruf Sommaruga Carlo*) Ja gut, das hat nichts mit liberaler Stimme zu tun, Herr Kollege, das ist in den Zahlen.

Badran Jacqueline (S, ZH): Geschätzter Kollege Hans Egloff, Sie haben vorhin zugegeben, dass die Angebotsmieten stark steigen. In unserem Gesetz, in Artikel 269 des Obligationenrechts, ist eine Kostenmiete vorgesehen, eine Kostenmiete mit einer bescheidenen Rendite. Die Kosten für die Immobilieneigentümer sind aber in den letzten zehn Jahren massiv gesunken, es gab keine Inflation usw. Geben Sie also zu, dass sich die Mitglieder Ihres Hauseigentümergebietes nicht an das Gesetz halten?

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Ich muss hier überhaupt nichts zugeben. Die Vorgaben des Gesetzes sind klar, und jeder, der – wie offenbar auch Sie – der Meinung ist, die Mietzinsen oder die Renditen seien überhöht, kann, soweit er dazu legitimiert ist, die betreffenden Mietpreise gerichtlich überprüfen lassen.

Töngi Michael (G, LU): Sie haben gesagt, dass gemäss Index des Bundesamtes für Wohnungswesen die Mieten sinken würden. Ich möchte Sie fragen: Welche Statistik des Bundesamtes für Wohnungswesen ist das? Ich kenne nur den Mietpreisindex, der alle drei Monate erhoben wird, und der steigt alle drei Monate weiter an. Angebotspreisindexe gibt es vom Bundesamt für Wohnungswesen nicht. Sie können mich aber gerne korrigieren und sagen, woher Sie die Zahlen haben.



Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Ich weiss jetzt nicht, ob ich bei Ihrer Frage alles verstanden habe. Sie wollen offenbar wissen, woher ich die Zahlen habe: vom Bundesamt für Wohnungswesen. Es sind genau die gleichen, die Sie auch haben. Noch einmal: Wir haben in den letzten Tagen in allen Zeitungen diese Statistiken, die dort abgebildet wurden, sehen können – mit farbigen Kurven für diejenigen, die die Zahlen nicht lesen können.

Feller Olivier (RL, VD), pour la commission: Je ferai trois remarques conclusives. La première concerne l'initiative. Je rappelle que la commission vous recommande, par 18 voix contre 6 et 1 abstention, d'inviter le peuple et les cantons à rejeter l'initiative. Le principal motif avancé est qu'il nous paraît insensé de vouloir fixer à l'échelon fédéral un taux rigide des logements d'utilité publique qui doivent être construits chaque année. Cela ne correspond pas à la diversité de notre pays et à la diversité qui existe même au sein de certains

AB 2018 N 2146 / BO 2018 N 2146

cantons. La question du logement d'utilité publique doit être réglée dans les cantons et dans les villes. Ma deuxième remarque conclusive est que la commission vous recommande, par 13 voix contre 11 et aucune abstention, de ne pas entrer en matière sur le projet présenté par le Conseil fédéral. Monsieur Egloff a évoqué la lettre du 28 septembre 2018 du Contrôle fédéral des finances. Selon cette lettre, une étude réalisée en 2012 montre que le fonds de roulement en faveur des logements d'utilité publique produit un effet d'aubaine très puissant, puisque 93 à 97 pour cent des logements construits grâce au fonds de roulement auraient été construits même sans un tel fonds. On voit donc très bien à quel point ce fonds de roulement n'est pas nécessaire pour produire les logements d'utilité publique.

Enfin, ma troisième et dernière remarque porte sur la question de l'évolution des loyers. Il s'agit de distinguer les loyers pratiqués dans le cas des logements qui sont occupés par les mêmes locataires depuis dix ou vingt ans – en général ces loyers n'ont guère bougé alors que tous les prix augmentent par ailleurs dans la vie –, des autres loyers. Et il est vrai que, d'après l'indice homegate.ch du marché des loyers, s'agissant des loyers proposés en cas de nouvelle location, il y a eu au cours des douze derniers mois un repli de 0,4 pour cent. Donc on assiste, d'après l'indice homegate.ch, en effet à une baisse – légère – des loyers s'agissant des offres faites sur le marché.

La présidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Signor Feller, c'è una domanda da parte della signora Badran. – Il signor Feller rifiuta tutte le domande.

1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen"

1. Arrêté fédéral concernant l'initiative populaire "Davantage de logements abordables"

Eintreten ist obligatorisch

L'entrée en matière est acquise de plein droit

Detailberatung – Discussion par article

Titel und Ingress, Art. 1

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule, art. 1

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

La présidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Prima di continuare con l'articolo 2, dobbiamo votare sull'entrata in materia sul progetto 2. Passiamo dunque al controprogetto.

2. Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten




des gemeinnützigen Wohnungsbaus
2. 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

Antrag der Mehrheit WAK-NR

Nichteintreten

Antrag der Minderheit WAK-NR

(Müller Leo, Aebischer Matthias, Bertschy, Birrer-Heimo, de Buman, Jans, Landolt, Marra, Pardini, Ritter, Roudit, Töngi)

Eintreten

Antrag der Mehrheit FK-NR

Eintreten

Antrag der Minderheit FK-NR

(Keller Peter, Bigler, Bourgeois, Buffat, Frehner, Herzog, Müller Thomas, Nicolet, Pezzatti, Sollberger, Zanetti Claudio)

Nichteintreten

Proposition de la majorité CER-CN

Ne pas entrer en matière

Proposition de la minorité CER-CN

(Müller Leo, Aebischer Matthias, Bertschy, Birrer-Heimo, de Buman, Jans, Landolt, Marra, Pardini, Ritter, Roudit, Töngi)

Entrer en matière

Proposition de la majorité CdF-CN

Entrer en matière

Proposition de la minorité CdF-CN

(Keller Peter, Bigler, Bourgeois, Buffat, Frehner, Herzog, Müller Thomas, Nicolet, Pezzatti, Sollberger, Zanetti Claudio)

Ne pas entrer en matière

La presidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Il Consiglio federale propone un controprogetto diretto. Nel caso il Consiglio dovesse entrare in materia, il progetto sarà rinviato alla Commissione dell'economia e dei tributi per la deliberazione di dettaglio.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.035/18068)

Für Eintreten ... 104 Stimmen

Dagegen ... 78 Stimmen

(0 Enthaltungen)

La presidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Decidendo di entrare in materia sul progetto 2, cioè sul controprogetto, la discussione sull'iniziativa popolare e il controprogetto per oggi è chiusa. Il controprogetto torna alla Commissione dell'economia e dei tributi per la deliberazione di dettaglio.

Vorrei richiamare la vostra attenzione sul fatto che c'è un termine per il trattamento dell'iniziativa popolare. Per questo è imperativo che il nostro Consiglio concluda la discussione sull'iniziativa popolare ancora in questa

**AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL**

Nationalrat • Wintersession 2018 • Elfte Sitzung • 12.12.18 • 15h00 • 18.035
Conseil national • Session d'hiver 2018 • Onzième séance • 12.12.18 • 15h00 • 18.035



sessione. Continueremo quindi venerdì prossimo con la deliberazione di dettaglio sia sull'iniziativa popolare sia sul controprogetto.

Die Beratung dieses Geschäftes wird unterbrochen
Le débat sur cet objet est interrompu

AB 2018 N 2147 / BO 2018 N 2147



18.035

**Mehr bezahlbare Wohnungen.
 Volksinitiative und Rahmenkredit
 zur Aufstockung
 des Fonds de Roulement**

**Davantage de logements abordables.
 Initiative populaire et crédit-cadre
 destiné à alimenter
 le fonds de roulement**

Fortsetzung – Suite

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 14.12.18 (FRIST - DÉLAI)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 11.03.19 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

La presidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Mercoledì scorso siamo entrati in materia sul controprogetto. Nel frattempo la commissione ha terminato la deliberazione di dettaglio. Procediamo quindi alla deliberazione di dettaglio sul controprogetto dopodiché torneremo all'articolo 2 del decreto federale 1, cioè alla raccomandazione di voto sull'iniziativa popolare.

2. Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus
2. 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

Detailberatung – Discussion par article

Titel und Ingress

Antrag der Kommission
 Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Titre et préambule

Proposition de la commission
 Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 1

Antrag der Mehrheit WAK-NR
 Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Mehrheit FK-NR
 Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates




Antrag der Minderheit WAK-NR

(Marra, Badran Jacqueline, Birrer-Heimo, Jans, Töngi)

Abs. 1

... ein Rahmenkredit von 375 Millionen Franken ...

Antrag der Minderheit FK-NR

(Gysi, Bendahan, Brélaz, Hadorn, Kiener Nellen, Meyer Mattea, Schneider Schüttel)

Abs. 1

... ein Rahmenkredit von 375 Millionen Franken ...

Antrag der Minderheit WAK-NR

(Töngi, Badran Jacqueline, Birrer-Heimo, Jans, Landolt, Marra)

Abs. 1

... Franken für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2029 bewilligt.

Art. 1
Proposition de la majorité CER-CN

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la majorité CdF-CN

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité CER-CN

(Marra, Badran Jacqueline, Birrer-Heimo, Jans, Töngi)

Al. 1

... Un crédit-cadre de 375 millions de francs ...

Proposition de la minorité CdF-CN

(Gysi, Bendahan, Brélaz, Hadorn, Kiener Nellen, Meyer Mattea, Schneider Schüttel)

Al. 1

... Un crédit-cadre de 375 millions de francs

Proposition de la minorité CER-CN

(Töngi, Badran Jacqueline, Birrer-Heimo, Jans, Landolt, Marra)

Al. 1

... accordé pour la période allant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2029 en vue ...

Marra Ada (S, VD): Notre conseil, plus sage que la majorité de la Commission de l'économie et des redevances, a décidé d'entrer en matière sur l'arrêté relatif à un crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique, et c'est une bonne chose. Je vous présente une proposition de minorité qui consiste à augmenter le crédit-cadre attribué à ce fonds de roulement.

Plusieurs études ont montré que la croissance démographique au sein des villes continuera pendant la prochaine décennie. Or le marché du logement n'arrive pas à absorber la demande croissante qui en découle dans les centres urbains, comme on l'a vu lors du débat de mercredi dernier. Les villes et les communes, elles, s'engagent de diverses manières pour bâtir des habitats abordables et de qualité – ce sont deux notions importantes. Le fonds de roulement, en cela, est un instrument indispensable, d'abord parce qu'il permet la mixité sociale – autrement, nous créerions des ghettos par quartier. Puis, en proposant des loyers abordables, il contribue à empêcher que des personnes ne finissent à l'aide sociale, ce qui serait évidemment extrêmement coûteux pour la société.

Le montant de 250 millions de francs, proposé par le Conseil fédéral, représente 1500 logements construits. Or, si on voulait continuer l'effort qui est fait – et qui est d'ailleurs très faible et pas encore suffisant – pour la construction de ces logements à loyer abordable, il faudrait en tout cas pouvoir compter sur 2000 logements. Viennent s'ajouter à cela les rénovations, puisque aujourd'hui les coopératives d'habitation ont grandement besoin de rénover leurs habitats. Il nous semble donc important, pour pouvoir mettre sur le marché des habitats de qualité et en quantité suffisante, de porter le crédit-cadre à 375 millions de francs. Il s'agit de deux visions différentes: soit on choisit le statu quo et on a une vision, je



AB 2018 N 2196 / BO 2018 N 2196

dirai, un peu "abandonniste", soit on se tourne vers l'avenir et on a une vision volontaire, visant la qualité et la quantité.

Il faut remarquer simplement que cela ne coûte rien à la Confédération, puisque, par exemple, depuis 2003, tous les prêts ont été remboursés. Et non seulement ils sont remboursés, mais la Confédération gagne de l'argent avec les intérêts. Nous ne trouvons donc absolument aucune raison, en tout cas économique – peut-être est-ce idéologique? –, de ne pas augmenter le crédit-cadre du fonds de roulement pour l'élever à 375 millions de francs, comme la minorité vous le propose.

Je profite du fait que j'ai la parole pour défendre, au nom du groupe socialiste, la proposition de la minorité Töngi qui, à l'article 3 alinéa 2, vise à combattre le lien qui est fait entre l'initiative et le fonds de roulement.

A nos yeux, il est clairement impossible de lier les deux objets. Pourquoi? Parce que l'initiative poursuit trois buts, à savoir le soutien aux coopératives d'habitation, l'introduction d'un droit de préemption en faveur des cantons et des communes et la garantie que les rénovations énergétiques ne fassent pas disparaître les logements à loyer abordable. Cela veut dire que le fonds de roulement est à peine suffisant pour réaliser un seul des buts de l'initiative. Or un contre-projet indirect devrait permettre, nous semble-t-il, d'atteindre les objectifs visés par l'initiative, ce que ne permet absolument pas de faire le fonds de roulement. Nous estimons par ailleurs que les bases légales justifiant de lier les deux objets sont plus que douteuses et qu'il s'agit d'un chantage inacceptable.

Le groupe socialiste suivra donc la minorité Töngi et vous propose en outre d'augmenter à 375 millions de francs le crédit-cadre servant à alimenter fonds de roulement.

Gysi Barbara (S, SG): Ich vertrete den Minderheitsantrag zur Aufstockung des Fonds de Roulement, der in der Finanzkommission gestellt wurde: In den nächsten zehn Jahren sollen hier 375 Millionen Franken zur Verfügung stehen.

Dies ist nötig, um zusätzliche Projekte von gemeinnützigen Trägern fördern zu können, um die absehbare wachsende Nachfrage nach solchem Wohnraum auffangen zu können. Diese Aufstockung dient dazu, Familien, jungen und älteren Menschen genügend bezahlbare, qualitativ gute und auch energetisch sanierte Wohnungen zur Verfügung stellen zu können.

Warum diese Aufstockung gegenüber der bundesrätlichen Vorstellung? Es gibt viele vergünstigte Wohnungen, die noch über das Wohnraumförderungsgesetz gefördert wurden, dessen Vergünstigungen in den letzten Jahren und jetzt definitiv auslaufen. Die betroffenen Menschen können oftmals die deutlich teureren Wohnungen nicht mehr bezahlen und müssen dann umziehen. Auch darum braucht es Ersatzwohnungen, die bezahlbar bleiben.

Es braucht auch genügend Mittel im Fonds de Roulement, um Projekte nicht nur in den Städten – davon gibt es sehr viele –, sondern auch in den Agglomerationen und in den Randregionen fördern zu können. Es soll deshalb nicht so sein, dass irgendwie nur in einer Region oder beispielsweise vor allem in den Städten gefördert wird. Solche Projekte gibt es auch in den Randregionen, es gab sie in der Vergangenheit, und sie sind notwendig.

Wir haben in der Finanzkommission von solchen Beispielen gehört. Unser Kollege Egger, der ja in den Bergen wohnt und die Rand- und Bergregion sehr gut kennt, hat uns von Projekten erzählt, zum Beispiel auch für junge Menschen. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass es oft auch für junge Menschen zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt, auch in den Randregionen. Ich kenne auch selber Beispiele aus dem Kanton Graubünden. Dort ist es für einheimische Familien oft fast nicht möglich, erschwinglichen Wohnraum zu finden. Auch dort ist die Förderung absolut notwendig.

Auch die Situation in den Städten wurde schon vielfach angesprochen. Dort ist es ganz besonders nötig, genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das zeigt eben auch das Bedürfnis, die Notwendigkeit. Es gab auch verschiedene Volksinitiativen, die in Städten angenommen wurden und verlangten, dass öffentlicher Boden nur noch für gemeinnützigen Wohnungsbau verkauft oder im Baurecht abgegeben werden darf. Das zeigt, dass ein grosser Bedarf da ist, und es wird in Zukunft eher mehr und nicht weniger Projekte geben.

Verschiedene Wohnbaugenossenschaften sind in Planung. Ich kenne selber auch Beispiele, eines aus meinem Wohnort. Dort durfte sich Bundesrat Schneider-Ammann gestern an der Feier der neuen Bundesrätin Keller-Sutter aufhalten. Auch dort – wir haben kaum gemeinnützigen Wohnungsbau in Wil – ist eine Genossenschaft in Gründung. Es gibt immer wieder auch in mittelgrossen Städten solche Projekte. Es sind genügend Projekte da, der Bedarf wäre gegeben, um diese Aufstockung vorzunehmen.

Eine Bevölkerungsgruppe ist meines Erachtens ganz besonders darauf angewiesen, vergünstigten Wohnraum



zu haben oder über gemeinnützigen Wohnungsbau zu bezahlbaren Wohnungen zu kommen: Das ist die ältere Wohnbevölkerung; das wurde auch von meiner Vorrednerin Ada Marra angesprochen. Auch die älteren Menschen brauchen bezahlbaren Wohnraum. Die demografische Entwicklung zeigt es: Es ist da ein grösserer Bedarf vorhanden. Oft sind ältere Menschen in grösseren Wohnungen. Sie würden sie freigeben, wenn sie günstige kleinere Wohnungen finden würden. Das ist aber oftmals nicht der Fall.

Und der andere Punkt – auch das können Sie immer wieder in den Medien finden – ist der, dass immer wieder ältere Menschen aus einer Liegenschaft, in der sie jahrelang gelebt haben, ausziehen müssen, weil diese totalsaniert wird. Sie konnten am Mittwoch von einem solchen Beispiel im "Tages-Anzeiger" lesen. In der Gemeinde Regensdorf bei Zürich wurde 120 Mieterinnen und Mietern gekündigt, viele davon langjährige Mieterinnen und Mieter, viele davon über siebzig oder noch älter; sie finden kaum eine bezahlbare Wohnung. Darum braucht es gerade auch für ältere Menschen diesen gemeinnützigen Wohnungsbau, und darum braucht es diese Aufstockung auf 375 Millionen Franken.

Ich bitte Sie, die Minderheiten Marra und Gysi zu unterstützen.

Glarner Andreas (V, AG): Geschätzte Kollegin Gysi, sehen Sie ein, dass der von Ihnen so beklagte und bejammerte Mangel an Wohnraum einen direkten Zusammenhang mit der von Ihnen so sehr geförderten Massenimmigration hat?

Gysi Barbara (S, SG): Herr Glarner, Sie haben mir gar nicht gut zugehört. Ich habe von einem Beispiel in der Gemeinde Regensdorf erzählt. Das sind Leute, die seit vierzig Jahren im gleichen Block wohnen und die auf die Strasse gestellt werden, weil totalsaniert wird. Diese Menschen brauchen günstige Wohnungen. Das hat überhaupt nichts mit der Zuwanderung zu tun, sondern unter anderem auch mit der demografischen Entwicklung, mit dem Älterwerden der Bevölkerung. Ein Grund ist auch, dass die Leute zu wenig verdienen, weil die Löhne nicht genügend steigen. Das sind die Gründe, weshalb wir mehr bezahlbaren Wohnraum brauchen.

Töngi Michael (G, LU): Der Bundesbeschluss über den vorliegenden Rahmenkredit soll nur in Kraft treten, wenn die Initiative abgelehnt oder zurückgezogen wird. Eine Minderheit der Kommission bittet Sie, diese Verknüpfung aufzulösen und keine Verknüpfung zwischen Rahmenkredit und Initiative zu machen. Weshalb? Der heutige Rahmenkredit für den Fonds de Roulement ist ausgeschöpft. Wenn wir keinen neuen Rahmenkredit sprechen, dann haben wir nachher weniger Geld zur Verfügung, um die Wohnbaugenossenschaften zu fördern. Das heisst, wir brauchen diesen Rahmenkredit, wenn wir die bisherige Hilfe weiterführen wollen. Dazu verpflichtet uns heute schon die Bundesverfassung, die einen Artikel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat.

Wir haben uns auch daran gestört, dass man diesen Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement als indirekten Gegenvorschlag zu einer Initiative betitelt. Traditionellerweise ist ja ein Gegenvorschlag etwas irgendwo zwischen nichts und der Initiative. Aber hier haben wir einen Gegenvorschlag, der einzig und allein die bisherige Hilfe, die Hilfe, die es gibt, weiterführen will. Dass man so etwas als indirekten Gegenvorschlag verkauft, ist

AB 2018 N 2197 / BO 2018 N 2197

befremdend. Vielleicht ist das aber auch Ausdruck der politischen Wahrnehmung in dieser Legislatur.

Es gibt auch keinen inhaltlichen Grund, der dafür spricht, diese zwei Geschäfte in dieser Art zu verknüpfen. Beim Eintreten haben mehrere Votanten gesagt, dass es, wenn man die Initiative annehmen würde, dreimal mehr Mittel brauche, als es heute dafür gibt. In dem Sinne ist es ja völlig klar: Wenn diese Initiative angenommen wird, dann müssen Sie den Fonds de Roulement sowieso aufstocken, vielleicht sogar stärker, als es jetzt vorgeschlagen wird. In dem Sinne verlangt ja die Initiative nicht eine völlige Neuauslegung der Wohnbaupolitik, sondern einfach zusätzliche Instrumente.

Die vorgesehene Verknüpfung ist auch falsch, weil sie zu einer Verzögerung führt. Die Initiative wird erst 2020 zur Abstimmung kommen. Der Fonds de Roulement könnte erst nachher wieder erhöht werden. In dem Sinne ist es falsch, wenn wir jetzt diese Verknüpfung machen. Ich sage es offen – das ist ja klar, wenn man die Verknüpfung anschaut -: Es ist ein Druckversuch auf die Initianten und die Genossenschaften, die Initiative zurückzuziehen. Man droht ihnen ganz offen: "Wenn ihr der Initiative zustimmt, dann gibt es einfach kein Geld!" Dann warten wir zuerst einmal ab, wie es mit der Umsetzung der Initiative gehen wird. Dann wird es 2023, bis man überhaupt wieder über einen neuen Kredit spricht. Das können wir so auf keinen Fall goutieren.

Im Namen der Kommissionsminderheit bitte ich Sie, ihrem Antrag zuzustimmen. Ich kann hier auch mitteilen, dass die Grünen dem Antrag, den Rahmenkredit für den Fonds de Roulement auf 375 Millionen Franken zu erhöhen, zustimmen werden. Es ist klar, dass wir mehr Gelder brauchen, als es dem bisherigen Volumen



entsprach. Es gibt verschiedene Städte, aber auch Gemeinden, die Wohninitiativen angenommen haben. Sie machen Versuche, mehr gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen. Sie brauchen auch die Unterstützung des Bundes. Deshalb braucht es auch mehr Mittel in diesem Fonds de Roulement.

La presidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Vi informo che il gruppo liberale-radicale sostiene la proposta della maggioranza all'articolo 2 del progetto 1 e anche agli articoli 1 e 3 del progetto 2.

Schneider-Ammann Johann N., Bundesrat: Lassen Sie mich in aller Kürze zu den beiden Minderheitsanträgen Stellung nehmen.

Die Minderheit will den Rahmenkredit von 250 Millionen Franken, wie er vom Bundesrat vorgeschlagen wird, auf 375 Millionen aufstocken. Ich bitte Sie, diesen Antrag abzulehnen, und zwar aus folgenden drei Gründen:

1. Der Bundesrat will die Förderung im bisherigen Ausmass weiterführen, und wir sind überzeugt, dass wir das mit 250 Millionen Franken tun können. Deshalb beantragt Ihnen der Bundesrat diese Summe und nicht irgendeine überhöhte Summe: Die 250 Millionen genügen.

2. Der Fonds de Roulement soll seine Funktion als Starthilfe behalten, das heisst als Instrument der Überbrückungs- und Restfinanzierung. Grundsätzlich soll die Finanzierung auch im gemeinnützigen Wohnungsbau in erster Linie über Hypothekendarlehen erfolgen.

3. Wir bitten Sie auch deshalb, dem Bundesrat und nicht dem Antrag der Minderheit zu folgen, weil wir den Wohnungsbau nicht in grossem Umfang ankurbeln wollen. Das ist nicht das Ansinnen des Bundesrates.

Zur Streichung der Verknüpfung: Der zur Diskussion stehende Artikel besagt, dass der Bundesbeschluss nur dann in Kraft treten soll, wenn die Volksinitiative zurückgezogen oder abgelehnt worden ist. Es wurde soeben auch argumentiert, dass dieser Artikel einer Nötigung der Initianten der Volksinitiative oder gar des Volkes gleichkomme. Das trifft sicherlich nicht zu. Die Verknüpfung ist auch kein Votum gegen den Fonds de Roulement.

Es gibt gute, sachliche Gründe für die Verknüpfung. Erstens: Würde die Initiative angenommen, müsste das Parlament ein Gesetz für die Umsetzung verabschieden. Es ist wichtig, dass dabei das Parlament einen möglichst breiten Spielraum hat. Zweitens: Um die Ziele der Initiative zu erreichen, wären allenfalls andere Massnahmen nötig als Darlehen aus dem Fonds de Roulement. Last, but not least wäre es deshalb drittens nicht zweckmässig, das Instrument Fonds de Roulement zu stärken, denn dieses könnte bei einer Annahme der Initiative nur noch eine untergeordnete Rolle spielen.

Lassen Sie mich zusammenfassen: Ich bitte Sie, der Kommissionmehrheit zu folgen, die Anträge der Minderheit abzulehnen und dem Beschluss gemäss Antrag des Bundesrates zuzustimmen.

Sommaruga Carlo (S, GE): Monsieur le conseiller fédéral, la proposition que vous soutenez est toujours celle de faire un lien entre les 250 millions de francs pour le fonds de roulement et le retrait ou le rejet de l'initiative. Vous nous dites que cet argent ne jouerait, si l'initiative était acceptée, qu'un rôle secondaire. Mais vous êtes depuis assez longtemps au Conseil fédéral pour savoir que la mise en oeuvre d'un article constitutionnel prend plusieurs années. Prenez-vous donc la responsabilité, devant le peuple et les locataires de ce pays, qu'il n'y ait plus d'argent pour favoriser la construction de logements d'utilité publique durant quatre à cinq ans au moins?

Schneider-Ammann Johann N., Bundesrat: Der Bundesrat ist der Überzeugung, dass die Wohnbaupolitik der jüngeren Vergangenheit gut, zweckmässig und zielführend war. Wir haben Erfahrung mit der Thematik, wir wissen etwa, wie viele Mittel sie beansprucht. Deshalb haben wir den entsprechenden Vorschlag gemacht. Es ist nicht die Absicht, auf diesem Wege Zuwanderungspolitik machen zu wollen, sondern herkömmliche Wohnbaupolitik, und dazu reichen die Mittel. Es ist also auch nicht irgendwie eine zeitliche Taktik mit im Spiel. Wir sind überzeugt, dass wir mit dem Fonds de Roulement das richtige Instrument und mit den 250 Millionen Franken die richtige Summe zur Verfügung haben.

Rytz Regula (G, BE): Sehr geehrter Herr Bundesrat, ich habe eine Frage zur Verknüpfung der Aufstockung des Fonds de Roulement mit der Initiative. Der Fonds de Roulement und der Finanzrahmen dafür sind ein bewährtes wohnungspolitisches Instrument des Bundes, das seit vielen Jahren existiert und das jetzt mit einem neuen Zahlungsrahmen wieder aufgestockt werden soll. Jetzt erklären Sie aber dieses alte, bewährte wohnpolitische Instrument des Bundes zu einem Gegenvorschlag zu einer Initiative. Ich verstehe das formell nicht. Sie können doch nicht etwas, das bereits existiert, zu einem Gegenvorschlag zu einer Initiative erklären. Ein Gegenvorschlag muss einer Initiative entgegenkommen und neu eine Verbesserung oder etwas anderes bringen. Wie erklären Sie diese neue Praxis?



Schneider-Ammann Johann N., Bundesrat: Also, ganz neu ist die Praxis nicht: Ich erinnere an die Stipendien-Initiative. Dort war es ähnlich. Es ist eine Verknüpfung, die auch aufzeigen soll, in welche Richtung der Bundesrat steuern will, und die dann entsprechend gehandhabt wird, wenn die Volksabstimmung stattgefunden hat. Es ist nichts wirklich Neues.

Jans Beat (S, BS): Herr Bundesrat, ich verstehe diese Logik überhaupt nicht, dass man nämlich den Fonds de Roulement nur dann weiterführt, existieren lässt, wenn die Initiative abgelehnt wird. Das verstehe ich nicht! Hätte man mit dieser Logik nicht auch bei der Initiative für Ernährungssicherheit, deren Gegenentwurf Sie ja auch unterstützt haben, dasselbe machen und sagen müssen: "Nur dann, wenn die Initiative abgelehnt wird, führen wir den Rahmenkredit für die Landwirtschaft weiter"? Das wäre exakt dasselbe gewesen. Warum haben Sie diese Logik in jenem Fall nicht angewendet?

Schneider-Ammann Johann N., Bundesrat: Ich kann nur wiederholen, was ich eben gesagt habe: Der Bundesrat ist von seiner Wohnbaupolitik überzeugt. Der Fonds de Roulement ist ein zweckmässiges Mittel. Wir wollen vor allem diesen Fonds gestützt wissen und machen deshalb diese Verknüpfung, um – sagen wir es im Klartext – etwas Schulterdruck aufzubauen und in die richtige Richtung zu weisen.

AB 2018 N 2198 / BO 2018 N 2198

La presidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Egregio signor consigliere federale Johann Schneider-Ammann, la settimana scorsa ho avuto l'onore di comunicare a nome dell'Assemblea federale il saluto di commiato. Oggi è qui un'ultima volta nel Consiglio nazionale a partecipare alla discussione su un oggetto del suo dipartimento. Negli scorsi giorni abbiamo parlato di come rafforzare le scuole specializzate superiori, una tematica che le è sempre stata a cuore. Non a caso, durante la sua direzione, il Dipartimento federale dell'economia si è allargato, integrando, appunto, anche la formazione e la ricerca. Per otto anni si è impegnato per assicurare un futuro florido alla Svizzera, puntando su un'economia solida e un sistema formativo di eccellente qualità. La sua grande esperienza di imprenditore l'ha sicuramente aiutato in questa carica che ha gestito con grande professionalità e competenza.

Signor consigliere federale, ci tengo a ringraziarla a nome dei colleghi e delle colleghe del Consiglio nazionale per il suo immenso lavoro, e voglio farlo, come già per la sua collega, con un piccolo pensiero, un vasetto di miele del Parlamento, prodotto da Agroscope. Penso che questo le farà sicuramente piacere – grazie signor consigliere federale. (*Standing ovation; la presidente consegna un vaso di miele al consigliere federale Schneider-Ammann*)

Egloff Hans (V, ZH), für die Kommission: An meiner Interessenbindung hat sich seit vergangenem Mittwoch nichts geändert.

Vorgestern hat der Rat mit deutlicher Mehrheit entschieden, dass er auf den indirekten Gegenentwurf, den Bundesbeschluss 2, eintreten will. Sie haben sich mit dieser Entscheid gegen den Antrag der Mehrheit der WAK gestellt. Selbstverständlich hat unsere Kommission das Verdikt des Rates ernst genommen. Wir haben uns gestern früh über quantitative Aspekte der Aufstockung des Fonds de Roulement unterhalten. Eine deutliche Mehrheit der Kommission spricht sich für den Antrag des Bundesrates aus, wie er vorhin auch von Herrn Bundesrat Schneider-Ammann vertreten worden ist; ich brauche die Gründe nicht zu wiederholen.

Kollegin Marra hat vorhin den Antrag ihrer Minderheit für eine Aufstockung auf 375 Millionen Franken vorgetragen. Die deutliche Mehrheit der Kommission gelangt zur Auffassung, dass der bundesrätliche Antrag für 250 Millionen Franken ausreicht. Wir haben den Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen um eine Stellungnahme zu diesem Antrag gebeten. Der Standpunkt war deutlich: Diese Erhöhung um weitere 125 Millionen Franken würde offenbar nichts ändern, da es zu wenige Projekte, zu wenige Möglichkeiten, zu wenig Bauland geben würde, um noch mehr Darlehen zu gewähren.

Strittig war bzw. ist die Verknüpfung des Bundesbeschlusses mit dem Schicksal der Volksinitiative: Demgemäss soll dieser Bundesbeschluss 2 ja nur in Kraft treten, sobald die Volksinitiative zurückgezogen oder abgelehnt worden ist. Einerseits stellt sich hier natürlich die berühmte Fünfer-und-Weggli-Frage. Wichtiger ist aber die Frage, was bei Annahme der Initiative zu tun wäre. Die Argumente der Mehrheit der Kommission gegen die Volksinitiative habe ich bereits am Mittwoch vorgetragen, und ich muss sie hier nicht wiederholen. Aber immerhin ist die Frage erlaubt: Wie wäre denn die Volksinitiative umzusetzen, so sie denn angenommen würde?

Es wird eben dann nicht reichen, einfach ein bisschen Bastelarbeit um den Fonds de Roulement zu betreiben: Das Parlament braucht den ganzen Spielraum für alle, auch für die kaum denkbaren Massnahmen. Um die



Vorgaben der Initiative einzuhalten, müssten ja bei gleichbleibender privater Bautätigkeit mehr als dreimal so viele Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden, und das jedes Jahr in der ganzen Schweiz. Da wird eine einfache Aufstockung des Fonds de Roulement nicht das geforderte Resultat bringen. Ich erlaube mir, die Beschlüsse der Kommission für Wirtschaft und Abgaben zu wiederholen: Die Mehrheit beantragt Ihnen, dem bundesrätlichen Entwurf zuzustimmen, dies mit 18 zu 5 Stimmen bei 1 Enthaltung. Auch betreffend die Verknüpfung mit der Volksinitiative gab es mit 18 zu 6 Stimmen ohne Enthaltungen eine deutliche Mehrheit für den bundesrätlichen Antrag.

Zuletzt noch ein Hinweis zu einem Punkt, der gar nicht diskutiert worden ist: Auch zu diesem Geschäft gehört eine beantragte Fristverlängerung gemäss Parlamentsgesetz um ein Jahr, das heisst bis zum 18. April 2020. Diese Fristverlängerung beantragt Ihnen die Kommission einstimmig.

Feller Olivier (RL, VD), pour la commission: Mercredi dernier, le Conseil national a décidé d'entrer en matière sur l'arrêté fédéral prévoyant l'octroi d'un crédit-cadre de 250 millions de francs au fonds de roulement en faveur des logements d'utilité publique.

A l'article 1 alinéa 1, une minorité Marra souhaite augmenter le crédit-cadre en le faisant passer de 250 à 375 millions de francs. La commission vous propose, par 18 voix contre 5 et 1 abstention, d'en rester à ce qui est prévu dans le projet du Conseil fédéral. Je rappelle que le fonds de roulement est, aujourd'hui déjà, doté de 510 millions de francs. En y ajoutant les 250 millions de francs proposés par le Conseil fédéral, on augmente donc la dotation du fonds de roulement de près de 50 pour cent. C'est beaucoup d'argent et cela permettra – cela nous a été confirmé en commission – à la Confédération de poursuivre dans la même ampleur qu'aujourd'hui son activité en faveur de la construction de logements d'utilité publique.

A l'article 3 alinéa 2, une minorité Töngi propose de supprimer le lien qui est fait par le Conseil fédéral entre l'initiative populaire et le contre-projet indirect. La commission vous propose, par 18 voix contre 6 et aucune abstention, de rejeter la proposition défendue par la minorité Töngi. En effet, si l'initiative populaire est acceptée, l'ensemble de la politique du logement sera chamboulée, et le fonds de roulement en faveur des logements d'utilité publique, tel qu'il existe aujourd'hui, ne sera probablement plus un instrument adéquat.

Au fond, le Conseil fédéral a raison, selon la majorité de la commission, de lier les deux objets, parce qu'il y a un véritable choix qui est proposé au peuple. Il y a d'un côté le choix de l'option dirigiste, contraignante et centralisatrice, à savoir l'option proposée par l'initiative populaire, et il y a de l'autre côté le choix d'une option qui repose sur une approche subsidiaire et incitative consistant en un renforcement du fonds de roulement. Mais les deux choix ne peuvent pas être cumulés, ils sont même contradictoires. On ne peut pas juridiquement, matériellement et pratiquement accepter un bouleversement total de la politique du logement au travers de l'introduction de normes dirigistes et contraignantes tout en voulant maintenir l'approche incitative voulue par le fonds de roulement en faveur des logements d'utilité publique.

Enfin, lors du vote sur l'ensemble sur ce projet d'arrêté, je relève que la commission a décidé, par 17 voix contre 0 et avec 7 abstentions, de vous proposer d'accepter cet arrêté.

Abs. 1 – Al. 1

Betrag des Rahmenkredites – Montant du crédit-cadre

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.035/18120)

Für den Antrag der Mehrheit WAK-NR/Mehrheit FK-NR ... 143 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit WAK-NR/Minderheit FK-NR ... 54 Stimmen

(0 Enthaltungen)

Zeitraum des Rahmenkredites - Période du crédit-cadre

La presidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Il voto vale anche per l'articolo 3 capoverso 2.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.035/18122)

Für den Antrag der Mehrheit WAK-NR/Mehrheit FK-NR ... 135 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit WAK-NR ... 61 Stimmen

(1 Enthaltung)



AB 2018 N 2199 / BO 2018 N 2199

Ausgabenbremse – Frein aux dépenses

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.035/18121)

Für Annahme der Ausgabe ... 125 Stimmen

Dagegen ... 73 Stimmen

(0 Enthaltungen)

Das qualifizierte Mehr ist erreicht

La majorité qualifiée est acquise

Art. 2

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Proposition de la commission

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Angenommen – Adopté

Art. 3

Antrag der Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit

(Töngi, Badran Jacqueline, Birrer-Heimo, Jans, Landolt, Marra)

Abs. 2

Streichen

Art. 3

Proposition de la majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité

(Töngi, Badran Jacqueline, Birrer-Heimo, Jans, Landolt, Marra)

Al. 2

Biffer

La presidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): La proposta della minoranza è già stata respinta all'articolo 1.

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit

Adopté selon la proposition de la majorité

Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

(namentlich – nominatif; 18.035/18123)

Für Annahme des Entwurfes ... 124 Stimmen

Dagegen ... 73 Stimmen

(0 Enthaltungen)



1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen"
1. Arrêté fédéral concernant l'initiative populaire "Davantage de logements abordables"

Art. 2

Antrag der Mehrheit

Zustimmung zum Entwurf des Bundesrates

Antrag der Minderheit

(Töngi, Aebischer Matthias, Birrer-Heimo, Jans, Marra, Pardini)

... die Initiative anzunehmen.

Art. 2

Proposition de la majorité

Adhérer au projet du Conseil fédéral

Proposition de la minorité

(Töngi, Aebischer Matthias, Birrer-Heimo, Jans, Marra, Pardini)

... d'accepter l'initiative.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.035/18124)

Für den Antrag der Mehrheit ... 143 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 54 Stimmen

(0 Enthaltungen)

La presidente (Carobbio Guscetti Marina, presidente): Considerato che l'entrata in materia è obbligatoria, la votazione sul complesso non avrà luogo.

Fristverlängerung

Antrag der Kommission

Die Behandlungsfrist der Volksinitiative wird um ein Jahr, d. h. bis zum 18. April 2020, verlängert.

Prorogation de délai

Proposition de la commission

Prorogation d'un an, soit jusqu'au 18 avril 2020, du délai imparti pour traiter l'initiative populaire.

Die Behandlungsfrist des Geschäftes wird verlängert

Le délai de traitement de l'objet est prorogé



18.035

**Mehr bezahlbare Wohnungen.
Volksinitiative und Rahmenkredit
zur Aufstockung
des Fonds de Roulement**

**Davantage de logements abordables.
Initiative populaire et crédit-cadre
destiné à alimenter
le fonds de roulement**

Frist – Délai

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 14.12.18 (FRIST - DÉLAI)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 11.03.19 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

Le président (Fournier Jean-René, président): Vous avez reçu un rapport écrit de la commission. La commission propose, sans opposition, de prolonger d'un an, soit jusqu'au 18 avril 2020, le délai imparti pour traiter l'initiative populaire "Davantage de logements abordables", sous réserve de l'approbation par le Conseil national d'un contre-projet indirect à l'initiative populaire lors de la session en cours.

Bischof Pirmin (C, SO), für die Kommission: Ihre Kommission beantragt Ihnen unter dem Vorbehalt, dass der Nationalrat in der laufenden Wintersession einen indirekten Gegenentwurf zur Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" annimmt, die Frist für die Behandlung der Volksinitiative um ein Jahr, das heisst bis zum 18. April 2020, zu verlängern.

*Die Behandlungsfrist des Geschäftes wird verlängert
Le délai de traitement de l'objet est prorogé*



18.035

**Mehr bezahlbare Wohnungen.
Volksinitiative und Rahmenkredit
zur Aufstockung
des Fonds de Roulement**

**Davantage de logements abordables.
Initiative populaire et crédit-cadre
destiné à alimenter
le fonds de roulement**

Zweitrat – Deuxième Conseil

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 14.12.18 (FRIST - DÉLAI)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 11.03.19 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

Le président (Fournier Jean-René, président): Nous allons mener une discussion générale sur le projet 1, puisque l'entrée en matière est obligatoire et, dans un même effort, le débat d'entrée en matière sur le projet 2.

Bischof Pirmin (C, SO), für die Kommission: Wir haben zwei Projekte vor uns, die zusammenhängen, eine Volksinitiative und einen Gegenvorschlag. Um es vom Resultat her vorwegzunehmen: Bundesrat, Nationalrat und Ihre Kommission sind sich in den Grundzügen einig. Die Grundzüge heissen Ablehnung der Initiative, Annahme des Gegenvorschlages des Bundesrates und Ablehnung einer zusätzlichen Aufstockung des sogenannten Fonds de Roulement im Gegenvorschlag und auch knappe Annahme der Verknüpfung der beiden Vorlagen, also zwischen dem Gegenvorschlag und der Ablehnung bzw. dem Rückzug der Volksinitiative.

Im Einzelnen: Die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes wurde am 18. Oktober 2016 mit 104 800 gültigen Unterschriften eingereicht. Sie beabsichtigt im Wesentlichen eine Änderung von Artikel 108 der Bundesverfassung mit dem Ziel, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen.

Die Volksinitiative greift einen für die Wohnraumversorgung in der Schweiz wichtigen Punkt auf. Für Wohnungssuchende, insbesondere für solche mit geringer Kaufkraft, ist es vor allem in städtischen Ballungszentren schwierig, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden. Indizien dafür sind die hohen Wohnkostenbelastungen der wirtschaftlich schwächsten Haushalte in unserem Lande sowie die Zunahme des Pendlerverkehrs. Die Volksinitiative fordert als Zielgrösse, dass 10 Prozent der jährlich neu erstellten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger sein sollen. Sowohl für den Bund wie auch für die Kantone und die Gemeinden würden aber dadurch erhebliche finanzielle Mehrbelastungen entstehen. Zudem würde die entsprechende Quotenerhöhung einer Verzweieinhalbfachung der Quote beim Eigentum gemeinnütziger Bauträger entsprechen. Das wäre ein erheblicher Eingriff in unser marktwirtschaftliches Verständnis von Wettbewerb unter den Investoren im Wohnraumbereich. Insgesamt funktioniert der Markt in der Schweiz eigentlich gut. Die Volksinitiative ist deshalb aus Sicht des Bundesrates und der Kommissionsmehrheit wenig realistisch und auch nicht marktkonform.

Gleiches gilt für das in der Initiative postulierte Recht der Kantone und Gemeinden, für geeignete Grundstücke ein Vorkaufsrecht einzuführen, sowie für das Vorkaufsrecht für Kantone und Gemeinden bei Grundstücken, die im Eigentum des Bundes oder bundesnaher Betriebe stehen. Auch die von der Volksinitiative geforderten





Vorkehrungen zur Verhinderung des Verlustes von preisgünstigen Mietwohnungen im Zusammenhang mit Programmen der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen sind mit einer Wohnungsversorgung nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen kaum vereinbar.

Der gemeinnützige Wohnungsbau, dessen Förderung bereits heute einen Verfassungsauftrag darstellt, spielt für die Wohnungsversorgung der wirtschaftlich schwächeren Haushalte sowie des Mittelstandes und für die Aufrechterhaltung der sozialen Durchmischung eine wichtige Rolle, auch nach Auffassung von Bundesrat und Kommissionsmehrheit. Im Sinne einer marktergänzenden Förderung soll deshalb nach Auffassung der Kommissionsmehrheit dieses Segment, das gut 4 Prozent des Wohnungsbestandes ausmacht, auf der Basis der bestehenden Gesetzesgrundlagen weiterhin unterstützt werden.

Der Bundesrat und die Kommissionsmehrheit beantragen deshalb, die Volksinitiative abzulehnen. Gleichzeitig unterbreiten wir Ihnen aber – gestützt auf die Ergebnisse der Vernehmlassung – einen eng mit der Initiative verbundenen Erlassentwurf; wenn Sie so wollen, einen indirekten Gegenvorschlag. Dieser betrifft einen Rahmenkredit im Umfang von 250 Millionen Franken, aus dem voraussichtlich ab 2020 während zehn Jahren der für die Darlehensgewährung an gemeinnützige Wohnbauträger bestehende Fonds de Roulement nach dem Wohnraumförderungsgesetz aufgestockt werden soll.

Die beiden Geschäfte sind jetzt im Zweitrat. Der Nationalrat hat dem Rahmenkredit von 250 Millionen Franken mit 124 zu 73 Stimmen klar zugestimmt, und er hat die Initiative ebenso klar mit 143 zu 54 Stimmen abgelehnt. Der Nationalrat hat auch eine Aufstockung um 375 Millionen Franken mit 143 zu 54 Stimmen abgelehnt und die Verknüpfung beider Vorlagen mit 135 zu 61 Stimmen gutgeheissen.

Ihre Kommission ist im Ergebnis zum gleichen Schluss gekommen. Die Mehrheit Ihrer Kommission ist der Auffassung, dass sich die bisherige, marktwirtschaftlich orientierte Wohnungspolitik des Bundes bewährt habe und mit der Aufstockung des Fonds de Roulement weitergeführt werden soll. Aus diesem Grund hat Ihre Kommission dem indirekten Gegenentwurf ohne Gegenstimme zugestimmt. Heute liegt ja der Einzelantrag Müller Philipp auf Nichteintreten auf diesen indirekten Gegenentwurf vor. Ihre Kommission hat mit 8 zu

AB 2019 S 93 / BO 2019 E 93

4 Stimmen gleich wie der Nationalrat eine Aufstockung des Fonds um 375 Millionen Franken abgelehnt. Relativ knapp, aber doch, hat Ihre Kommission auch der Verknüpfung beider Vorlagen zugestimmt. Die Verknüpfung sieht vor, dass der indirekte Gegenvorschlag, die Erhöhung um 250 Millionen Franken, nur dann in Kraft tritt, wenn die Volksinitiative entweder zurückgezogen oder abgelehnt wird. Jetzt wurde vonseiten der Minderheit angeführt, das sei nicht logisch. Wenn die Volksinitiative vom Volk angenommen würde, brauche man die 250 Millionen Franken erst recht, und es sei nicht logisch, wenn man diese Aufstockung dann ablehne. Die Mehrheit ist hingegen der Auffassung, dass die Annahme der Initiative ein derart erheblicher Einschnitt in die Wohnungspolitik der Schweiz wäre, dass das Ganze grundsätzlich neu aufgesetzt werden müsste. Man könnte es dann wahrscheinlich nicht bei einer Korrektur rein auf der Darlehensbetragshöhe belassen, Bundesrat und Parlament müssten dann freie Hand haben, um das ganze Wohnbauförderungsrecht neu zu konzipieren. Aus diesem Grunde, wie gesagt, hat Ihre Kommission mit 7 zu 5 Stimmen die Verknüpfung gutgeheissen. In der Gesamtabstimmung hat Ihre Kommission dem indirekten Gegenvorschlag dann mit 9 zu 0 Stimmen bei 3 Enthaltungen zugestimmt, und Ihre Kommission hat die Volksinitiative mit 9 zu 3 Stimmen zur Ablehnung empfohlen.

Müller Philipp (RL, AG): Ich mache mir keine grosse Illusion und vermute, dass ich hier sozusagen einen Gottesdienst störe, wenn ich höre, dass die Kommission, wie der Kommissionssprecher betont hat, einstimmig auch auf Vorlage 2 eingetreten ist und diese unterstützt hat.

Trotzdem ist es mir ein Anliegen, hier etwas klarzustellen; dies vielleicht auch zuhanden des Amtlichen Bulletins, damit man eines Tages zurückschauen kann, wie wir das ja auch schon bei der Schifffahrt mit leidigen und schmerzlichen Erfahrungen zulasten der Bundeskasse gemacht haben. Für mich ist es klar, und ich gehe davon aus, dass die Volksinitiative keine Chance hat. Sie lässt sich auch kaum realisieren. Wenn kein Bauland und kein Platz da sind, können Sie legiferieren oder die Verfassung ändern, wie Sie wollen. Nichtsdestotrotz ist eben keine Möglichkeit da, günstigen Wohnraum oder überhaupt Wohnraum dort zu bauen, wo er heute angesichts der enormen Bautätigkeit noch gesucht ist, also in den Städten.

Wenn man davon ausgeht, dass eine solche Initiative abgelehnt wird – nicht zuletzt, wie ich gesagt habe, aufgrund unmöglicher Umsetzung; ich sehe nicht, wie das gehen sollte –, dann müsste man auch auf einen Gegenvorschlag verzichten. Diesbezüglich habe ich auch entsprechende Erfahrungen gemacht.

Nun hat sich dieser Fonds de Roulement in den letzten Jahren eingebürgert oder eingemischt, mal mit mehr, mal mit weniger Geld; aber immerhin handelt es sich doch um einen happigen Betrag, der hier gesprochen



werden soll. Und man soll nicht davon ausgehen, dass es keine Verluste geben kann. Natürlich sind die betreffenden Perspektiven begrenzt, aber die Chance besteht. Sie wissen alle, dass auf Teufel komm raus gebaut wird. Das ist natürlich der Zinssituation geschuldet – den Negativzinsen einerseits, aber auch den sehr, sehr tiefen Hypothekarzinsen, den Wohnungsmarktzinsen und den Kapitalzinsen andererseits –, die letztlich zu einer gewaltigen Umverteilung von Gläubigern zu Schuldnern führt und volkswirtschaftlich irgendeines Tages heftige Spuren hinterlassen wird. Auf diesem Ross sollten wir nicht weiterreiten; es könnte bald einmal tot umfallen.

Wenn Sie sich die Statistik anschauen – es geht ja um Zahlen, es geht um Zahlen in diesem Fonds de Roulement und um Zahlen beim Wohnungsbau –, dann sehen Sie, dass wir Mitte 2018 bei einem Leerwohnungsbestand von über 72 000 angekommen sind. Bei einer Zunahme von 12,5 Prozent innerhalb eines Jahres sind das alleine über 8000 Wohnungen, die zusätzlich leerstehen. Und es geht munter weiter: Angesichts der Anzahl der Baubewilligungen und der im Bau befindlichen Projekte kann man davon ausgehen, dass bei den leeren Wohnungen schon bald einmal die Hunderttausendermarke erreicht wird. Bekanntlich ist ein hoher Leerwohnungsbestand – mittlerweile ein zu hoher Leerwohnungsbestand – der beste Mieterschutz, den es überhaupt gibt. Bei den Mieten und bei der Mietzinsgestaltung ist ein hoher Leerwohnungsbestand auch ein gewisses Korrektiv, ein ökonomisches, logisches Korrektiv nach dem Grundsatz von Angebot und Nachfrage. Auch dazu gibt es Statistiken, und die zeigen, dass die Mietpreise in den letzten fünf Jahren tendenziell gesunken sind. Es ist ja eigentlich auch das Anliegen des Fonds de Roulement, die Mieten dort zu senken, wo es in Bezug auf Einkommen und lokale Gegebenheiten nötig ist.

Mir ist schon klar, dass diese Statistiken gesamtschweizerisch sind, aber sie zeigen trotzdem eine gewisse Tendenz auf. Es kommt dazu, dass die Mietzinsen aufgelistet werden, die statistisch erfasst sind, nicht aber die verschiedenen Goodies – wie man sie nennen könnte –, die der Mieterschaft heute angeboten werden: z. B. drei Monate umsonst zu wohnen, bevor Miete bezahlt werden muss, und dergleichen. Das ist erst der Anfang. Es wird noch übler kommen, davon bin ich überzeugt, und ich bin ja schon lange in diesem Marktsegment tätig.

Daher bitte ich Sie zu bedenken, dass die Aufstockung des Fonds de Roulement und die beantragte Verlängerung der Laufzeit jetzt wieder zu einer völlig falschen Zeit kommen; dass der Fonds de Roulement mit diesem Geld in einen Markt einwirkt, der mittlerweile zu einem Nachfragemarkt geworden ist und kein Angebotsmarkt mehr ist. Ich habe nichts gegen einen Fonds de Roulement, aber nicht in dieser Zeit, nicht in der jetzt absehbaren Zeit. Erinnern Sie sich an die letzte entsprechende Krise Anfang der Neunzigerjahre zurück: Sie hat etwa zehn Jahre gedauert. Damit wären wir dann bei der Laufzeit des Fonds de Roulement.

In diesem Sinne und im Sinne meines Antrages bitte ich Sie, auf die Vorlage 2 nicht einzutreten.

Zanetti Roberto (S, SO): Ich glaube, da sind wir uns einig: Wohnen ist ein Grundbedürfnis, ebenso wie sich ernähren. Es ist ja immer von einem intakten und ausgewogenen Markt die Rede, der sich im Gleichgewicht befindet. Stimmt das wirklich? Bei der Nahrungsversorgung würde ich sagen: Ja, Sie können in der ganzen Schweiz überall ausreichend Nahrungsmittel zu vergleichbaren Preisen kaufen. Beim Wohnungsangebot, das sagt sogar der Bundesrat, gibt es eben lokal und von möglichen Nachfragesegmenten her sehr grosse Unterschiede. Sagen Sie einer jungen Familie in der Agglomeration Zürich, der Markt sei im Gleichgewicht. Oder sagen Sie das einer jungen Frau oder einem jungen Mann im Kanton Graubünden, die oder der irgendwo studieren gehen will. Ich weiss von einem konkreten Beispiel, vom Sohn einer Puschlaver Familie, der im Engadin eine Lehre absolvieren will, und die suchen jetzt nach einer Unterkunft für diesen jungen Mann. Das ist im Kanton Graubünden in gewissen Gegenden nicht ganz einfach. Natürlich, irgendwo in der äussersten Ecke des Kantons, da findet er relativ einfach zu günstigen Preisen Wohnraum. Aber das Problem ist eben, dass diese Angebote häufig entweder am falschen Ort stehen oder sich in einem Preissegment befinden, das nicht nachgefragt wird oder nicht nachgefragt werden kann.

Selbst der Bundesrat sagt in der Botschaft: "Darüber hinaus braucht es aber auch Investoren, die sich nicht allein an den am Markt erzielbaren Preisen orientieren, sondern gezielt Wohnraum für finanziell schwächere Wohnungssuchende, für ältere Menschen und für andere Nachfrager mit besonderen Bedürfnissen erstellen." Der Bundesrat appelliert also eigentlich an eine gute Seele als Marktplayer. Bei allem Glauben an die Segnungen des Marktes – so funktioniert der Markt nicht. Der Markt gehorcht seiner eigenen Logik. Das hat nichts mit Moral zu tun, sondern mit Marktgesetzen. Der Investor muss schauen, dass er eine möglichst hohe Rendite erzielen kann. Ich denke da insbesondere auch an Pensionskassen. Die müssen ja schauen, dass ihre Gelder verzinst werden. Wir haben da also ein echtes Problem, und man kann sagen: Mindestens in gewissen Bereichen, geografisch oder bezogen auf Gesellschaftsschichten, ist der Markt nicht im Gleichgewicht.

Dass dieses Grundbedürfnis eben eine wichtige Angelegenheit ist, das hat der Verfassungsgeber erkannt und



in den

AB 2019 S 94 / BO 2019 E 94

Sozialzielen in Artikel 41 Absatz 1 festgeschrieben: "Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass" – dann kommt Litera e – "Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können." Das ist in den Sozialzielen als übergeordnetes Ziel formuliert.

Dann wird im zuständigen Artikel 108, der mit der Initiative erweitert werden soll, ein bisschen konkreter stipuliert, was der Bund machen kann, nämlich, Absatz 1: "Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum ... sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus." Das ist der Kernabsatz von Artikel 108 der Bundesverfassung.

Was ist in diesem Zusammenhang bisher geschehen? Wir haben das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG), das von 1975 bis 2001 in Kraft war und zum Teil mit Darlehen, die gewährt worden sind, immer noch nachwirkt. Das hat eine gewisse Wirkung erzielt. Die Wohneigentumsförderung ist, würde ich sagen, ordentlich unterwegs. Wir haben Vorbezugsmöglichkeiten in der zweiten und dritten Säule, günstig eingemietete Eigenmietwertbesteuerungen in praktisch allen Kantonen, wir können Unterhaltsabzüge und Schuldzinsabzüge machen – die Wohneigentumsförderung ist also eigentlich gut unterwegs. Dann hat man 2003 das Wohnraumförderungsgesetz geschaffen. Da schreibt der Bundesrat in der Botschaft auf Seite 2220 insbesondere, was man mit dieser neuen Rechtsgrundlage alles abgeschafft hat, nämlich: Allgemeine Förderungsmassnahmen sind entfallen, und im Rahmen des Entlastungsprogrammes 2003 hat man Massnahmen gemäss Wohnraumförderungsgesetz zur Reduktion von Wohnkosten von Eigentümer- und Mieterhaushalten sistiert. Man hat also dort, wo es ans Eingemachte geht, entweder abgebaut oder sistiert und somit eigentlich den Verfassungsauftrag nur rudimentär erfüllt. Im Moment findet eigentlich Wohnbauhilfe praktisch nur über diese indirekte Förderung gemeinnütziger Bauträger durch diesen Fonds de Roulement statt.

Was will die Initiative ganz genau? Artikel 108 Absatz 1 der Bundesverfassung erweitert sie dahingehend, dass nicht nur der Bund, sondern der Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen fördern soll. Das ist eine Erweiterung auf die Kantone. Sonst gibt es keine grundlegende Veränderung gegenüber den jetzigen Pflichten, die der Bund bereits hat. Dass man die Kantone in die Pflicht nehmen soll, das sieht sogar der Bundesrat so, wie er in der Botschaft schreibt.

Weiter sollen gemäss Absatz 5 Programme der öffentlichen Hand nicht zu Verlust von günstigem Wohnraum führen. Das ist meiner Meinung nach eine etwas verzwickte Aufgabe, aber mit ein bisschen Fantasie ist das zu machen. Es kann ja wohl nicht sein, dass der Bund mit Programmen, die er initiiert, billigen Wohnraum einfach wegrationalisiert.

Dann kommt Absatz 6, wonach der Anteil der Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus erhöht werden soll. Selbst dazu sagt ja der Bundesrat in der Botschaft, der Bund solle seinen Anteil "mindestens halten"! "Mindestens halten" schliesst eine Erhöhung nicht aus. Die Initianten sagen explizit Erhöhung. Dann kommt das mit der Quote von 10 Prozent. 10 Prozent sind – das gebe ich zu – eine ambitionierte Quote. Wenn ich aber schaue, wie die jetzigen Wohnbauförderungs-Vorschriften der Verfassung umgesetzt werden, könnte man auch sagen, dass das eher ein abstraktes Ziel mit deklamatorischem Charakter ist, das man zwar ins Auge fassen kann, das aber nicht innerhalb kürzester Zeit erreicht werden muss und kann.

Dann kommt Absatz 7 zum Vorkaufsrecht für Gemeinden und Kantone. Dazu schreibt der Bundesrat, das sei eigentlich gar nicht nötig, weil die Kantone das jetzt schon machen könnten. Ja gut, dann kann man sagen, dass man damit den Initiativtext vielleicht ein bisschen aufgeblasen hat. Aber etwas, was jetzt bereits möglich ist, kann ja nicht einfach des Teufels sein. Was das Vorkaufsrecht von Grundstücken im Eigentum des Bundes betrifft, schreibt der Bundesrat, das entspreche bereits jetzt gängiger Praxis. Also: Was gängiger Praxis entspricht, kann ja auch in die Verfassung geschrieben werden.

Fazit für mich ist: Die Initiative fordert eigentlich nichts Unmögliches, bloss das, was bisher möglich oder Praxis ist, ein bisschen ambitionierter. Es steht also eigentlich nichts im Wege, um diesen ambitionierteren Zielsetzungen zuzustimmen.

Zum Fonds de Roulement: Ich glaube, der Fonds de Roulement war in der Kommission unbestritten und ist in der Vernehmlassung von praktisch allen Vernehmlassungsteilnehmern begrüsst worden. Er ist wirklich eine segensreiche Einrichtung, die Gutes bewirkt – und Sie wissen: Das Gute ist gelegentlich der Feind des Besseren. Deshalb habe ich mir erlaubt, noch Verbesserungen vorzuschlagen, die wir dann in der Detailberatung angehen können. Aber grundsätzlich sind wir alle, wie es der Kommissionssprecher gesagt hat, der Meinung, das sei eine gute Sache. Über den Fonds de Roulement gewährt der Bund Darlehen an Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Diese Darlehen machen rund 5 bis 10 Prozent des



Finanzierungsbedarfs aus. Sie werden zugunsten des Bundes verzinst, und zwar mit 1 Prozent. In heutigen Tiefzinszeiten ist das objektiv ein Geschäft.

Dann werden sehr viele Sicherheitsventile eingebaut, sodass die Befürchtungen von Kollege Müller eigentlich zerstreut werden können. Seit 2003 waren keinerlei Ausfälle zu verzeichnen, weil die ganzen Geschichten eben sehr eng begleitet werden. Das ist doch eigentlich erfreulich. Dieser Fonds de Roulement fördert insbesondere innovative und nachhaltige Wohnbauprojekte, bei denen man auf Energieverbrauch, Wohnraumdurchmischung usw. schaut. Er ist also wirklich in jeder Beziehung eine segensreiche Einrichtung, die nicht nur in den Zentren wirkt, sondern auch ein bisschen in den Randgebieten.

Wir haben eine Zuschrift der Wohnbaugenossenschaften Schweiz erhalten, in der Beispiele in Trogen, Samedana, Gordola und Saint-Imier aufgeführt werden. Dort wird spezieller Wohnraum für Leute zur Verfügung gestellt, die sonst Probleme hätten. Für mich ist dieser Fonds de Roulement eine hervorragende Einrichtung, die in die richtige Richtung geht. Die Initiative will diesen Weg mit ein bisschen grösseren Schritten und in einem ein bisschen höheren Tempo auch beschreiten.

Wir haben in der Debatte im Nationalrat von der Sprecherin der Finanzkommission des Nationalrates gehört, dass diese verbilligten Wohnungen rund 15 Prozent unter den üblichen Marktmieten zu stehen kommen. In den letzten Jahren hat man durchschnittlich 1500 Wohnungen über dieses Instrument finanziert. Wenn ich diese 15 Prozent bei einem Mietzins von 1500 Franken pro Monat – 1500 Franken pro Monat ist nicht alle Welt – aufrechne, dann ergibt sich eine Mietzinsreduktion von rund 2700 Franken pro Jahr und Wohnung, bei 1500 Wohnungen also rund 4 Millionen Franken.

Wir haben gehört, dass rund 25 Millionen Franken in diesen Fonds de Roulement eingegeben werden sollen. Ich würde sagen, das gibt einen relativ guten Return on Investment. In rund sechs Jahren hätte man diese 25 Millionen Franken eingespart. Demgegenüber richtet die öffentliche Hand rund 1 Milliarde Franken pro Jahr an Wohnbeiträgen über die Ergänzungsleistungen und die Sozialhilfe aus. So gesehen sind diese 25 Millionen Franken, obwohl sie einen stolzen Betrag darstellen, 2,5 Prozent dieser jährlichen Ausgaben. Ich bin überzeugt, dass sie eine sehr gute Investition zur Verhinderung künftiger Notfälle sind, die dann eben über Ergänzungsleistungen oder Sozialhilfe abgedeckt werden müssten.

So gesehen verstehe ich, dass 24 von 24 antwortenden Kantonen gesagt haben, man solle so weiterfahren. Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete, der Schweizerische Gemeindeverband und der Schweizerische Städteverband sind ebenfalls positiv eingestellt.

Ich möchte Ihnen deshalb beliebt machen, erstens ganz sicher der Aufstockung des Fonds de Roulement zuzustimmen und zweitens, weil die Richtung der Initiative stimmt, auch der Initiative zuzustimmen.

Als versöhnlichen Schluss möchte ich das einzig Positive am Nichteintretensantrag von Kollege Müller hervorheben: Wenn er gutgeheissen würde, wäre das ein relativ starkes Argument für die Unterstützung der Initiative.

AB 2019 S 95 / BO 2019 E 95

Bischof Pirmin (C, SO), für die Kommission: Ich habe die Begründung der Kommissionsmehrheit vorgebracht. Wir haben jetzt die Begründung für den Nichteintretensantrag gehört. Der Kommission ist, wie gesagt, dieser Antrag nicht vorgelegen, aber die Kommission hat die Frage indirekt diskutiert. Die Kommission ist einhellig für Eintreten, und zwar eigentlich aus der Begründung heraus, dass ein klarer Verfassungsauftrag besteht, in der Schweiz Wohneigentumsförderung zu machen.

Der Nichteintretensantrag zielt eigentlich auf die Abschaffung der gesamten Wohneigentumsförderung in der Schweiz ab. Das kann man marktwirtschaftlich schon diskutieren, aber das ist nicht die Auffassung der Kommissionsmehrheit, weil die Förderung, wie sie heute mit dem Fonds de Roulement gemacht wird, aus Sicht der Kommissionsmehrheit eine sinnvolle ist. Der Fonds de Roulement – so haben wir uns orientieren lassen – existiert ja seit Jahrzehnten.

Der Vergleich mit der Hochseeschifffahrt, mit Verlaub, Kollege Müller, ist schon etwas gewagt. Wir haben uns orientieren lassen, dass in den letzten fünfzehn Jahren von sämtlichen Darlehen – und es sind kleine Darlehen, die gewährt worden sind – kein einziger Ausfall entstanden ist! Rein von der Investitionssicherheit her scheint das also ein gutes Geschäft zu sein. Es ist auch für den Bund eine kostengünstige Art der Wohnbauförderung, indem die entsprechenden Gesuchsprüfungen nicht durch die Bundesverwaltung selber, sondern durch die beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, also durch Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz, gemacht werden.

Die Kriterien sind sehr einschränkend. Kollege Müller hat Recht: Es gibt Gebiete, wo eine entsprechende Wohnbauförderung nicht nötig ist. Dort wird sie auch nicht gemacht. Je höher die Leerstandsquote einer Region ist, desto tiefer sind die Zuschüsse aus dem Fonds de Roulement. Es wird durchaus darauf geachtet,



wie die Situation ist; es gibt eine umfassende Individualprüfung.

Nach heutigem Recht dient die Finanzierung über den Fonds de Roulement vor allem jüngeren, aber auch alten Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern, die eine Rest- oder Überbrückungsfinanzierung über den Fonds erhalten. Es ist also nicht so, dass einfach eine Allgemeinfinanzierung durch den Bund stattfinden würde, sondern diese Finanzierung bietet gemeinnützigen Bauträgern – vor allem jungen – eine Möglichkeit, ins Wohneigentum einzusteigen.

In der Kommission ist auch zu Recht darauf hingewiesen worden, dass wir in nächster Zeit einmal über die Abschaffung des Eigenmietwertes verhandeln werden. Auch dort hat sich die Kommission sehr eingehend die Frage gestellt, wie man jungen Bauträgern einen Eigentumserwerb weiterhin sinnvoll ermöglichen kann, wenn der Abzug von Schuldzinsen in der Steuererklärung nicht mehr möglich ist. Der Fonds de Roulement bietet hier, im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus, aus Sicht der Kommissionsmehrheit eine sehr intelligente Lösung. Der Bundesrat selber spricht von einem Randphänomen: Wir sprechen von 4 Prozent des Wohnungsbaus; die übrigen 96 Prozent sind überhaupt nicht betroffen.

In diesem Bereich ist also die Kommissionsmehrheit zwar gegen eine weitere Aufstockung, aber klar für Eintreten.

Graber Konrad (C, LU): Ich glaube, bei dieser Frage spielt die Herkunft der einzelnen Sprecherinnen und Sprecher eine Rolle. Ich stamme aus dem Kanton Luzern. Dort haben wir eine sehr grosse Tradition, was den gemeinnützigen Wohnungsbau angeht. Wir sind damit in der Vergangenheit eigentlich sehr gut gefahren. In der Botschaft kommt das in der Grafik im Anhang 1 auf Seite 2245 zum Ausdruck; man sieht dort, wo eine Anspannung im unteren Segment des Mietwohnungsmarktes vorhanden ist. Die Grafik bezieht sich auf das Jahr 2016. Wenn man das so überfliegt, sieht man, dass das in der Gegend des Lac Léman so ist, dann um Bern herum und gegen Thun, es ist in der Gegend von Luzern und in der Gegend von Zürich so. Da sind stark rot eingefärbt die grossen Herde, wo das Problem besonders akut ist.

Es wurde erwähnt, dass wir mit den Wohnbaugenossenschaften, mit der WEG-Förderung, mit dem Fonds de Roulement in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht haben.

Der Kommissionspräsident hat es gerade auch noch angesprochen: Wir sprechen von einem Segment in der Grössenordnung von 3 Prozent, von 4 Prozent. Das ist auf die ganze Schweiz bezogen. Das heisst, das Gros des Wohnungsbaus – also 96 Prozent, 97 Prozent – ist weiterhin in privater Hand. Das ist mir auch sehr wichtig. Es geht hier nicht um eine Konkurrenz zum privaten Angebot. Es soll weiterhin der Markt entscheiden. Die privaten Akteure sind wichtig. Aber hier geht es darum, dass wir den Wohnbaugenossenschaften auch in der Zukunft die Möglichkeit geben, ihre wichtige Aufgabe wahrzunehmen.

Der Kommissionspräsident hat auf ein zweites Dossier hingewiesen. Das war in der Kommission nicht das Hauptthema, aber trotzdem: Es ist die Abschaffung des Eigenmietwertes. Damals, als wir dieses Thema lanciert haben, haben wir in der Kommission drei Rahmenbedingungen vereinbart. An diesen orientieren wir uns immer noch. Es soll weiterhin eine Eigentumsförderung stattfinden. Der Kommissionspräsident hat darauf hingewiesen, dass es hier auch um den Ersterwerbsabzug geht. Es geht darum, dass man die Haushaltneutralität bezüglich Bund und Kantonen einhalten kann. Der zentrale Punkt: Wir haben dort vereinbart, dass die Mieter nicht schlechter gestellt werden sollen als die Eigentümer.

Wir werden ja nicht geschätzt, wenn wir direkt Verknüpfungen von Dossiers vornehmen. Aber hier gibt es natürlich eine indirekte Verknüpfung. Hier geht es auf der einen Seite um die Frage der Hauseigentümer, um die Abschaffung des Eigenmietwertes; unter diesen Rahmenbedingungen bin ich sehr dafür. Auf der anderen Seite geht es halt auch darum, dass die Mieterinnen und Mieter nach wie vor preisgünstigen Wohnraum mieten können. Das ist für mich irgendwie ein Pendant, und wir werden im Abstimmungskampf über die Abschaffung des Eigenmietwertes dankbar sein, wenn wir darauf hinweisen können, dass wir nicht nur an die Eigentümer, sondern auch an die Mieter denken und hier dieser Botschaft zugestimmt haben.

Insgesamt bin ich für Ablehnung der Initiative, für Zustimmung zum Gegenvorschlag und damit auch für die Verknüpfung der beiden Dossiers.

Föhn Peter (V, SZ): Ich spreche hier vielleicht eine andere Sprache, als man es von mir erwartet, aber ich bin dafür, dass man dem Bundesrat folgt. Ich lege meine Interessenbindungen gerne offen: Erstens bin ich im Beirat von Wohnen Schweiz, und dies vollkommen unentgeltlich. Zweitens helfe ich natürlich sehr gerne mit, wenn gebaut wird, und unterstütze die Bauherrschaften.

Aber – und jetzt komme ich zu zwei oder drei Voten, die hier gehalten wurden – Herr Zanetti hat die Initiative in allen Tönen gerühmt, sie sei gut. Ich muss sagen: Lehnen Sie die Initiative bitte ab. Weshalb? Er hat gesagt, man solle die Kantone in die Pflicht nehmen, das stehe so in Artikel 41 Absatz 1 der Bundesverfassung. Nein!



Ist es Sache des Bundes, die Kantone in die Pflicht zu nehmen? Und das aus dem Munde eines Ständerates! Das versteht Föhn überhaupt nicht. Ich glaube, es ist nicht unsere Sache, die Kantone in die Pflicht zu nehmen. Es wurden Forderungen angesprochen, was man erstens im Bereich des Energetischen zu tun und zu lassen habe, was geregelt werden müsste. Zweitens soll in der Bundesverfassung – in der Bundesverfassung! – festgeschrieben werden, dass, ich lese aus dem Initiativtext, 10 Prozent der neugebauten Wohnungen im Eigentum der Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus sein müssten. Ist es auch Sache der Bundesverfassung, das vorzuschreiben? Ich glaube nicht. Ich bin für mehr Eigentum, aber bitte schön auf freiwilliger Basis und nicht vorgeschrieben.

Herr Zanetti sagte, nichts sei unmöglich. Ich ziehe einen völlig anderen Schluss aus dieser Initiative. Er sagt sogar, es wäre eine segensreiche Einrichtung. Nein, wir würden hier politisch viel zu stark eingreifen, politisch viel zu stark in die Kantonshoheit, in die Gemeindehoheit eingreifen. Es wäre dann alles viel zu langatmig und unflexibel und mit extremem und riesengrossem administrativem Aufwand verbunden.

AB 2019 S 96 / BO 2019 E 96

Ich glaube, und die Geschichte hat es gezeigt: Wenn allzu viel gebaut wird, regelt das im Grossen und Ganzen sukzessive der Markt; und das ist viel kostengünstiger und vor allem effizienter. Hier muss der Bund nicht mit einer Verfassungsvorschrift eingreifen.

Als das Negative dieser Initiative sehe ich vor allem die unlösbaren Aufgaben. Ich sage dem klipp und klar unlösbare Aufgaben und grosse Probleme, welche auf Bund, Kantone und Gemeinden zukämen. Verinnerlichen Sie einmal, was hier niedergeschrieben ist und was gemacht werden müsste. Das wäre klar nicht umsetzbar. Nicht umsonst haben alle 24 Kantone zum bundesrätlichen Entwurf klar gesagt, ja, man solle dies so vornehmen, und sind zu hundert Prozent dem Bundesrat gefolgt. Deshalb bin ich ganz klar auch der Meinung – nicht nur deshalb –, dass wir dazu Ja sagen dürfen, ich meine sogar, Ja sagen müssen; natürlich auch zum Bundesbeschluss 2, wie ihn der Bundesrat vorgelegt hat.

Herr Müller, Sie haben gesagt, dass die Initiative keine Chance habe. Ich sehe das schon ein bisschen anders. Mich nimmt wunder, wer dann die Verantwortung übernimmt – ob Sie das machen würden, wenn die Initiative angenommen würde. Sie könnte angenommen werden, denn sie kommt sehr süffig daher, und ich erachte ihre Chancen als relativ gross.

Der Bundesrat hat die Initiative jetzt mit dem zweiten Bundesbeschluss verknüpft und für mich so etwas wie einen Gegenvorschlag gemacht. Ich sage dem so, weil er zeitgleich mit der Initiative daherkommt. Er ist aber eigentlich gar nichts mehr als eine Weiterführung dessen, was bis anhin gemacht und auch bezahlt wurde. Herr Müller, Sie müssen das nicht mit der Schifffahrt vergleichen. Das ist ein völlig anderes Kaliber. Bis dato hat der Bund keinen Franken verloren. Ich garantiere es zwar nicht gerade, aber ich bin überzeugt, dass das auch in Zukunft so sein wird. Wir lösen höchstens ein positives Echo aus. Wir machen hier die Sache weiter, wie sie uns in der Bundesverfassung vorgeschrieben ist, indem wir das Wohneigentum und die Wohnsituation für den Mittelstand stärken.

Jetzt vielleicht noch eines: Weshalb bin ich auch dafür? Ich bin weder in einer Wohnbaugenossenschaft, noch müsste ich regional sprechen, da die Wohneigentumsförderung im Kanton Schwyz eine absolute Nebensache ist. Aber ich denke an die früheren Unterstützungen zurück, bei welchen auf diesem Weg gerade in den Rand- und Bergregionen sehr viel ausgelöst wurde. Viel Eigentum würde heute nicht bestehen, hätte es diese Förderung nicht gegeben. Bei der Situation, die wir heute vorfinden, sind natürlich mehr die städtischen Regionen angesprochen; und ich glaube, das dürfen auch wir Bergler unterstützen.

Vielleicht gehen wir in einem nächsten Schritt sogar in Richtung Alterswohnungen. Die Wohnbaugenossenschaften nehmen sich dieser Situation heute sehr wohl sehr gut an, und zwar zum Wohle günstiger Alterswohnungen. Das ist sehr lobenswert. Klar ist heute ein relativ ungünstiger Zeitpunkt dafür, weil der Markt eben übersättigt ist; aber wir müssen, Herr Müller, in die nächste und übernächste Geländekammer schauen und natürlich auch für unsere Jungen etwas machen. Diese 250 Millionen Franken sind, über zehn Jahre gesehen, nicht allzu viel. Ich bin auch nicht dafür, dass wir sie aufstocken, weil 250 Millionen ausreichen, weil man damit zufrieden ist und nicht mehr benötigt. Deshalb bitte ich auch, den Minderheitsantrag Zanetti Roberto abzulehnen.

Wir unterstützen mit dem Ja zum Rahmenkredit von 250 Millionen Franken auch unser lokales Gewerbe und setzen damit letztlich ein positives Zeichen für den Wirtschaftsstandort Schweiz.

Ich bitte Sie, das so, wie vom Bundesrat und von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagen, zu unterstützen, ohne den Minderheiten und ohne dem Nichteintretensantrag zu folgen. Ich danke Ihnen im Namen des Mittelstandes.





Levrat Christian (S, FR): Je parle, moi aussi, au nom des classes moyennes, et déclare à ce titre mes liens d'intérêts: je suis membre du comité de l'Asloca Fribourg depuis un certain temps, quelques dizaines d'années en fait.

Il me paraît intéressant de relever quatre points dans le débat actuel. Le premier, c'est que nous devons être très attentifs à la manière dont nous nous mouvons aujourd'hui sur la question du droit du bail, parce qu'il n'est pas uniquement question de l'initiative et du fonds de roulement, il n'est pas non plus exclusivement question de la suppression de l'imposition de la valeur locative ou de la recherche d'un consensus dans un dossier qui est difficile et qui a déjà conduit à plusieurs reprises à l'échec, mais il est également question dans ce domaine – ce sera au menu de la troisième semaine de session – de nous prononcer sur une restriction massive du droit du bail portant sur deux points: la suppression ou la restriction de la possibilité de contester les loyers initiaux; la redéfinition de la notion de loyer abusif ou la restriction massive de la possibilité de procéder par comparaison dans le voisinage. Donc on a affaire à un environnement, en matière de droit du bail, qui est un environnement complexe, mettant aux prises des acteurs qui sont nerveux – disons-le ainsi –, et il me paraît très important d'être prudent dans la manière dont nous traitons cette initiative, et notamment dans la manière dont nous la lions avec le contre-projet – j'y reviendrai un peu plus tard.

Le deuxième élément, auquel je fais référence explicitement comme représentant du canton de Fribourg dans ce conseil, c'est qu'on n'a pas uniquement affaire à un débat sur les cantons centres. On n'a pas uniquement à traiter la problématique de logement qui se pose dans des cantons où le marché immobilier est en surchauffe, mais on a également à traiter un problème qui est au moins aussi important, si ce n'est plus important encore, dans des cantons qui sont dans l'immédiate périphérie des cantons centres.

Permettez-moi pour illustrer cela de prendre l'exemple de l'Arc lémanique. On a constaté, au cours des dernières années, des difficultés massives en matière de logement sur l'Arc lémanique, dans les régions de Lausanne et Genève. La plupart des habitants des régions concernées qui avaient de la peine à se loger sur place ont cherché des logements un peu meilleur marché un peu plus loin de leur lieu de travail et de vie, dans la périphérie, notamment dans mon canton. Cela a conduit à une augmentation massive de l'activité de construction, à la mise sur le marché d'un nombre considérable de logements et, au final, aujourd'hui, à une situation dans laquelle, parce que la situation s'est détendue dans la région lémanique, nous avons un reflux vers l'Arc lémanique. Donc la pression en matière de logement se fait sentir dans les cantons plus périphériques de manière au moins proportionnelle, mais de mon sentiment de manière sur-proportionnelle, à ce qu'on voit dans les centres urbains. C'est pour cela que cette initiative, lorsqu'elle nous propose de donner des instruments aux cantons urbains pour prendre en charge leur politique du logement, est intéressante, non seulement pour les zones concernées, mais également pour les zones tampons qui servent d'amortisseur à ces crises du logement et qui très souvent ressentent deux fois la pression de cette politique du logement défailtante: une fois lorsque les habitants des zones urbaines viennent s'établir dans nos cantons et une fois lorsqu'ils les quittent et laissent un stock de logements vacants élevé, ce qui, à ce stade, nourrit les craintes de bulle immobilière dans mon canton.

Le troisième point qui me paraît intéressant revient à constater que la politique fédérale du logement se borne à lancer un appel de principe aux cantons et aux communes. La question de savoir s'il faut aller plus loin ou pas, c'est la question que pose cette initiative. Je pense qu'une politique de pur appel moral ne nous conduira nulle part. En tout cas c'est elle qui nous a conduit au problème auquel on est confronté aujourd'hui. Ce que demande l'initiative – et pour moi cela va dans le bon sens – c'est un engagement plus déterminé de la Confédération en faveur des loyers modérés, c'est un soutien accru aux coopératives, c'est une politique plus interventionniste des pouvoirs publics.

Je ne vois pas, dans les propositions qui sont faites par l'initiative, de motifs d'indignation particuliers. La question du droit de préemption pour les collectivités publiques exercé sur des terrains destinés à la construction de logements fait l'objet dans toute une série de cantons de réglementations

AB 2019 S 97 / BO 2019 E 97

spécifiques. Certains connaissent ces droits de préemption, d'autres vont les introduire, en lien avec la loi révisée sur l'aménagement du territoire et la modification des plans directeurs. Il me semble que nous pouvons faire ce pas.

Le fait d'exiger de la Confédération, de la Poste, des CFF, qu'ils mettent les terrains en premier lieu à disposition des communes et des cantons pour la construction de logements à loyer modéré me paraît aussi quelque chose d'acceptable. Quant à l'objectif de 10 pour cent de logements à loyer modéré, c'est un objectif; c'est quelque chose vers quoi nous devons tendre pour garantir un équilibre, mais ce n'est pas une mesure qui limite sans raison ou de manière disproportionnée la liberté des promoteurs privés.





Pour ma part, je vous invite à recommander l'adoption de l'initiative.

Et puis le quatrième point, que l'on traitera tout à l'heure dans le cadre de la discussion par article, est presque, de mon point de vue, le plus important, en ce sens qu'il pose une question institutionnelle. Cette question, c'est celle du lien que vous propose de faire la majorité de la commission entre l'initiative et le contre-projet.

Que nous propose ce contre-projet? Il nous propose d'alimenter le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique en vue d'encourager les constructions à loyer ou à prix modéré – une minorité propose d'augmenter le montant prévu dans le contre-projet. Monsieur Zanetti l'a rappelé, le système, en tant que tel, n'est contesté par pratiquement personne et il a fallu attendre le débat en plénum pour qu'une proposition de non-entrée en matière soit déposée. Il semblerait que tous les acteurs concernés soient favorables à ce système, or la majorité de la commission vous propose de lier le prolongement de ce système de cautionnement au rejet ou au retrait de l'initiative.

Cela me paraît être quelque chose de profondément antidémocratique. D'abord, on doit partir de l'idée que les gens qui soutiennent l'initiative, donc qui veulent introduire un droit de préemption, qui veulent confier un mandat et fixer un objectif à la Confédération, soutiennent aussi ce fonds de roulement, parce qu'il va justement dans la même direction. Ils vous disent qu'ils veulent le maintien du fonds de roulement, le développement de ce fonds de roulement, l'introduction de mesures d'aménagement du territoire, un droit de préemption, une politique plus sociale de la part des CFF, de la Poste et de la Confédération pour favoriser la construction de logements abordables. Dire à la population qu'elle n'aura une prolongation de ce fonds de roulement qu'à la condition qu'elle renonce aux autres objectifs a pour moi quelque chose d'infantilisant pour la population; c'est une forme de chantage que je trouve absolument indigne de notre conseil, et ce serait créer un très dangereux précédent. Si nous nous mettons, dans le domaine des initiatives populaires, à conditionner des projets de loi qui de fait vont dans le même sens que l'initiative au rejet de l'initiative elle-même, on vide de sa substance la possibilité, que nous avons introduite il y a quelques décennies, pour la population de dire un double oui. Si nous avons prévu la possibilité de dire oui à une initiative et à son contre-projet, tout en permettant de trancher avec une question subsidiaire, c'est parce que nous voulons que la population puisse dire: nous allons faire le premier pas avec un contre-projet, et nous allons faire aussi les deux pas suivants avec l'initiative.

Je vous invite donc à renoncer à lier ces deux projets, quoi que vous pensiez sur le fond de l'initiative, quoi que vous pensiez sur le fond du contre-projet. En liant ces deux objets, on est en train de mettre le doigt dans un engrenage dont on aura les pires peines du monde à se sortir. Il est ici question d'une initiative sur la question du logement, mais imaginez qu'il puisse arriver demain la même chose avec une initiative sur la question de la fiscalité de la famille ou sur la question du droit des étrangers. Je crois que c'est une approche qui, sur le plan institutionnel, est extrêmement dangereuse; je crois que nécessité ne fait pas loi et qu'il y a en l'occurrence des arguments forts, que vous devriez soupeser, qui plaident pour une séparation des projets, pour traiter la question du fonds de roulement comme un projet, et la question de l'initiative comme un autre.

Voilà les quatre points que je voulais soulever aujourd'hui. Nous devons faire attention au fait que, dans le domaine du droit du bail, la situation est tendue. Ce ne sont pas que les centres urbains qui sont concernés mais aussi les régions périphériques. L'action politique de la Confédération est insuffisante. Nous avons besoin de l'initiative. Ne liez pas, s'il vous plaît, le contre-projet à l'initiative. Ce serait faire un accroc à nos procédures institutionnelles, qui créerait un précédent dangereux.

Müller Philipp (RL, AG): Ja, trotz fehlender Begeisterung für meinen Nichteintretensantrag lasse ich mich natürlich nicht einfach ohne Widerspruch zur Schlachtbank führen und möchte doch noch einige Argumente aufnehmen, die jetzt angesprochen worden sind. Ich mache mir aber über das Ergebnis der Abstimmung, für die ich Übles erahne, keine Illusionen.

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates hat bei der Beratung dieses Geschäftes vom Bundesrat einen Zusatzbericht angefordert, in dem aufgezeigt werden sollte, was der Bund bisher und aktuell zur Umsetzung des vom Kommissionssprecher erwähnten Artikels 108 der Bundesverfassung überhaupt macht. Dazu muss man wissen, dass von 1975 bis 2001 der Verfassungsauftrag auf Basis des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes mit dem sogenannten WEG-Modell umgesetzt wurde. Dieses Modell hatte drei Pfeiler: Bürgschaften zur Wohnbaufinanzierung, die Grundverbilligung von Wohnungen durch rückzahlbare verzinsliche Vorschüsse sowie die Zusatzverbilligung von Wohnungen durch A-fonds-perdu-Beiträge – also nach dem Prinzip: "Weg ist weg". Seit 1995 hat der Bund durch diese Bürgschaften Verluste in der Höhe von 777 Millionen Franken zu verzeichnen. Das muss man einfach zur Kenntnis nehmen; nicht beim Fonds de Roulement, aber bei einem ähnlich gelagerten Prinzip, nämlich dem, dass Steuergelder zur Verbilligung von Mietwohnungen – oder damals noch von Wohneigentum – eingesetzt werden.

Man muss weiter wissen: Auch wenn das WEG-Modell bereits 2003 durch das Wohnraumförderungsgesetz ab-



gelöst wurde, haben WEG-Verpflichtungen noch Nachwirkungen und haben beispielsweise den Bundeshaushalt 2017 mit immer noch rund 37 Millionen uneinbringlichen Franken belastet. Im Weiteren hat der Zusatzbericht für die WAK-NR aufgezeigt, dass neun Kantone – neun Kantone! – über eine gesetzliche Grundlage für die Förderung des Wohnungsbaus verfügen. Von den befragten Städten hat knapp die Hälfte Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bestätigt. Insbesondere sind es die Städte Zürich, Bern und Lausanne – Sie kennen sie betreffend Wohnungsnot –, die eine solche weitgehende Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus kennen. Die Instrumente umfassen die vergünstigte Abgabe von Bauland, vergünstigte Darlehen und A-fonds-perdu-Beiträge. Sie sehen also, nicht nur der Bund, sondern auch die Kantone und Gemeinden bzw. Städte sind in der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aktiv. Wenn man nun sagt, wir hätten in der Vergangenheit bezogen auf den Fonds de Roulement gute Erfahrungen und keine Verluste gemacht, kann das zwar so sein. Aber im ähnlich gelagerten Prinzip der Subventionierung von Wohnungen hat man enorme Verluste gemacht. Was aber entscheidend ist – hier komme ich nochmals mit dem Vergleich mit der Hochseeschifffahrt -: Als wir das damals beschlossen – ich war da auch schon im Parlament und in der Grossen Kammer –, hat man auch gesagt und geschworen, alles sei paletti, alles sei gut: Perspektiven gut, Vergangenheit gut, keine Verluste in Aussicht. Das Resultat kennen Sie. Jetzt sind wir in einem Markt, der zunehmend geprägt ist durch ein massives Überangebot, der geprägt ist durch Leerwohnungsbestände, die steigen, auch bei Wohnbaugenossenschaften: Diese kamen schon zu Zeiten des alten WEG als Erste, in der Regel fast schon am Anfang in Schwierigkeiten und wiesen entsprechende Leerstände und Nichtrückzahlungen auf, was dann eben die besagten Verluste eingebracht hat.

AB 2019 S 98 / BO 2019 E 98

Man müsste also jetzt eigentlich nach dem Prinzip "Gouverner, c'est prévoir" in die Zukunft schauen. Das heisst eben, dass man in der Zukunft mit diesen Entwicklungen im Bereich des Wohnungsbaus, mit den leeren Mietwohnungen und der massiv steigenden Leerwohnungsquote, mit Verlusten rechnen muss! Als Liberaler bin ich jetzt wirklich nicht in der Lage, in einen absolut überbordenden Markt noch zusätzliche Staatsgelder zu investieren.

Gestatten Sie mir noch ein Wort zur von Kollege Föhn erwähnten Thematik der Alterswohnungen. Ich muss Ihnen sagen, dass auch hier die Entwicklung in die gleiche Richtung weist: Auf dem Markt für Alterswohnungen zeichnet sich zunehmend ab, dass trotz grossem Angebot die Nachfrage abnimmt. Es ist natürlich klar, dass es regionale Unterschiede gibt; das ist selbstverständlich. Doch wir sind ja ein Bundesparlament und sind für alle Regionen zwischen Genfersee und Bodensee zuständig. Ich möchte jedenfalls davor warnen, den Bereich der Alterswohnungen inskünftig einzubeziehen und auch dieses Segment mit Steuergeldern zu subventionieren. Ein Letztes: In diesem Fonds de Roulement werden sich 250 Millionen Franken befinden; das sind 25 Millionen pro Jahr. In diesem Markt werden aber, ebenfalls pro Jahr, mehrere Milliarden umgesetzt. Glauben Sie im Ernst, dass Sie hier etwas bewirken können und dass Sie hier etwas – wie ich gehört habe – Gutes tun können? Wenn Sie das glauben, müssen Sie natürlich meinen Antrag ablehnen.

Müller Damian (RL, LU): Die Bundesverfassung verpflichtet ja den Bund, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu fördern und damit auch den Fonds de Roulement, mit welchem gemäss Wohnraumförderungsgesetz preisgünstige Miet- und Eigentumswohnungen gefördert werden können. Diese Mittel stellen neben den Bürgschaften das einzige Finanzierungsinstrument des Bundes zugunsten des preisgünstigen Wohnraums dar.

Kollege Graber hat es bereits erwähnt: Wir stammen aus einem Kanton, der relativ viele Baugenossenschaften kennt, insbesondere auch liberale Baugenossenschaften, und es gilt, die Wohnungsbaugenossenschaften durch Rahmenbedingungen und Anreize zu fördern. Quoten, absolute Vorschriften sowie Eingriffe in die Eigentumsfreiheit Privater, wie von der vorliegenden Initiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes gefordert, sind dabei absolut fehl am Platz.

Der vorliegende Bundesbeschluss sieht nun einen neuen Rahmenkredit in der Höhe von 250 Millionen Schweizerfranken für zehn Jahre vor. Dieses bewährte und marktnahe Finanzierungsinstrument für den preisgünstigen Wohnraum soll im bisherigen Umfang weitergeführt werden. Es gilt auch zu bedenken, dass es sich hier um einen Rahmenkredit handelt. Die definitiven Kredittranchen werden jeweils im Rahmen der jährlichen Budgetdebatten festgelegt, und sollten sich zukünftig die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt aufgrund der konjunkturellen Entwicklung verändern und damit einhergehend die Leerstandsquoten in den relevanten Segmenten erhöhen, so können die entsprechenden Kredittranchen ja entsprechend angepasst oder ausgesetzt werden.

Aufgrund dessen stellt der vorgeschlagene Bundesbeschluss in dieser Form einen ausgewogenen und prag-



matischen Ansatz in der Wohnraumförderung im Sinne einer Hilfe zur eigenverantwortlichen Selbsthilfe dar und ist aus liberaler Sicht zu unterstützen. Auch der Nationalrat hat sich ja im Rahmen der Wintersession als Erstrat klar, mit 124 zu 73 Stimmen, für eine Aufstockung des Fonds de Roulement ausgesprochen und damit ein starkes Zeichen dafür gesetzt, dass dieses Instrument breit abgestützt ist und partei- und fraktionsübergreifend getragen wird.

Dies wird auch durch die Tatsache untermauert, dass 24 Kantone, welche sich im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur Vorlage geäußert haben, dem vorliegenden Bundesbeschluss und somit dem neuen Rahmenkredit zugunsten des Fonds de Roulement vollumfänglich zustimmen. Dieselbe Position vertritt auch die Volkswirtschaftsdirektorenkonferenz: Die bundesrätliche Vorlage wird unisono unterstützt, die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" jedoch abgelehnt; dies, da die Initiative insbesondere für die Kantone und Gemeinden neue, kaum erfüllbare Aufgaben schaffen würde, was dem föderalen und subsidiären Ansatz in der Wohnungspolitik widersprechen würde. Weiter unterstützen auch namhafte Verbände den vorliegenden Bundesbeschluss: die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete, der Schweizerische Gemeindeverband, der Schweizerische Städteverband und der Schweizerische Baumeisterverband.

Auch die Volksinitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes will den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz stärken, schießt jedoch aus meiner Sicht am Ziel vorbei. Die darin enthaltenen Forderungen sind unrealistisch und mit meiner Denkhaltung nicht zu vereinbaren. Insbesondere die Forderung, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neugebauten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger sein sollen, ist utopisch. Auch über die praktische Umsetzung der in der Initiative festgelegten Zielgrößen schweigen sich die Initianten aus. Aufgrund welcher Faktoren und Sachverhalte soll eine entsprechende Quote gesamtschweizerisch definiert, zugeordnet und umgesetzt werden? Was soll geschehen, wenn diese unrealistischen Ziele dann in der Realität national, kantonale oder eben auch regional nicht umgesetzt werden können? Dazu kommt, dass sich mein wirklich stark liberales Herz auch aufgrund ordnungspolitischer Grundsätze gegen starre Quoten in der Bundesverfassung sträubt. Wohnungspolitik soll primär vor Ort in den Gemeinden und Städten unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen wohnungspolitischen Bedürfnisse umgesetzt werden und sich so in den Dienst des Gemeinwohls stellen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu bedenken, dass in den letzten Jahren in vielen Kommunen wohnungspolitische Initiativen mit teilweise ebenfalls ambitionierten Forderungen lanciert und zu einem grossen Teil vom Volk angenommen wurden. Diese jüngsten Abstimmungsresultate, vor allem auch in den Städten und Agglomerationen, haben gezeigt, dass die Förderung von bezahlbaren Wohnungen einem grossen Bedürfnis der Bevölkerung entspricht und somit einen politischen Auftrag darstellt. Dieser Verantwortung dürfen wir uns nicht entziehen.

Mit dem vorliegenden Bundesbeschluss und der damit verbundenen Stärkung des Fonds de Roulement können wir den Forderungen der Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" eine zielführende und wirkungsvolle Alternative gegenüberstellen; denn grundsätzlich haben sich die bestehenden Förderinstrumente zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus gemäss geltendem Artikel 108 der Bundesverfassung bewährt und sollen fortgeführt werden.

Vonseiten des Mieterverbandes wurden nun die Diskussionen rund um die Verknüpfung des Fonds-de-Roulement-Geschäfts mit seiner Initiative vom Zaun gerissen. Es wird moniert, dass mit dieser Verknüpfung die Einheit der Materie verletzt würde. Die vorliegende Verknüpfung dieser Geschäfte ist jedoch absolut sachgerecht, ja sogar notwendig; denn müssen die Verfassungsziele gemäss Initiative umgesetzt werden, so wäre das Instrument Fonds de Roulement in keiner Weise zielführend bzw. ausreichend – schon gar nicht mit den vorliegenden, gemäss Bundesbeschluss geforderten Ressourcen: Wie soll es denn konkret möglich sein, mit jährlich 25 Millionen Franken gesamtschweizerisch 10 Prozent aller zu erstellenden Wohnungen zu fördern? Im Falle einer Annahme der Initiative müssten andere bzw. weitere Instrumente zum Einsatz kommen, welche weder pragmatisch noch marktkonform wären und tiefgreifende staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt notwendig machen würden. Kurz gesagt: Mit dieser Initiative würden wir uns in eine ganz andere Dimension der Wohnbauförderung bewegen, welche nichts mehr mit dem Markt zu tun hätte und dessen Kräfte und Gesetze ausser Acht lassen würde. Mit einer Ablehnung des vorliegenden Bundesbeschlusses würde somit der bisherige und erprobte Weg der Wohnbauförderung grundsätzlich infrage gestellt, und die über das Ziel hinaus-schiessenden sowie marktfremden Forderungen der Initiative des Mieterverbandes würden zusätzlichen Auftrieb erhalten.

AB 2019 S 99 / BO 2019 E 99

Darum ersuche ich Sie, den vorliegenden Bundesbeschluss über einen zusätzlichen Rahmenkredit in der Höhe von 250 Millionen Franken für weitere zehn Jahre zu unterstützen.





Rechsteiner Paul (S, SG): Letzte Woche haben wir hier im Rat über die davonlaufenden Krankenkassenprämien debattiert: Die Gesundheitskosten laufen den Löhnen, den Renten, also der Einkommensentwicklung, davon. Das war letzte Woche ein Thema.

Heute geht es um einen zweiten Kostentreiber, der vielleicht noch von grösserer Bedeutung ist für das Haushaltbudget: Es sind die Wohnkosten, namentlich die Kosten für die Mieten. Wir haben in der Schweiz eine Mietkostenentwicklung, die besorgniserregend ist, dies trotz stagnierender, teilweise rückläufiger Teuerung: Der Mietpreisindex ist zwischen 2005 und 2018 um 17 Prozent gestiegen. In den Städten ist die Entwicklung noch dramatischer: In einzelnen Städten ist die Entwicklung so, dass die Erhöhungen 25 bis 30 Prozent betragen, in mittleren Städten sind es immerhin zwischen 10 und 20 Prozent, also eine Erhöhung, die der Entwicklung der Einkommen weit davonläuft und in diesem Sinne die Haushaltbudgets oft in Schwierigkeiten bringt.

Es ist so, dass der Anteil der Wohnkosten regelmässig höher ist als jener der Krankenkassenprämien, der Gesundheitskosten. In diesem Sinne ist die Problematik hier noch viel grösser. Bei Haushaltbudgets bis zu 4000 Franken ist die Mietzinsbelastung auf über 35 Prozent gestiegen, bei den Einkommen bis zu 6000 Franken liegen die Wohnkosten bei rund 25 Prozent. In diesem Sinne handelt es sich hier um eine Problematik, die ernst zu nehmen ist. Es mag sein, dass es bedingt durch die Aufwertungskrise in der Schweiz seit Januar 2015 bei vielen Preisen eine Stagnation oder sogar rückläufige Preise gegeben hat, aber bei den Gesundheits- und insbesondere bei den Wohnkosten gibt es eine diametral andere Entwicklung. Wir haben hier doch eine besorgniserregende Entwicklung.

Die Situation ist nicht überall gleich. In Muotathal mag sie anders sein als in der Stadt Zürich, das ist so: Es besteht ein Unterschied zwischen ländlichen und städtischen Regionen. Aber diese Situation ist ernst zu nehmen. Wir haben hier eine Problematik, die dazu führt, dass die Mietenden sehr oft in einer schwierigen Lage sind, wenn sie sich auf dem Mietwohnungsmarkt bewegen müssen. Bei den Bestandesmieten ist es oft etwas anders. Aber dort, wo sich die Menschen auf Wohnungssuche begeben müssen, sind sie von der vollen Härte dieser Entwicklung betroffen.

Eine immer geeignete Massnahme ist neben Massnahmen im Mietrecht – wir werden nächste Woche darüber sprechen – die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat sich in der Vergangenheit immer – ich nehme hier die Bezeichnung von Kollege Zanetti auf – "segensreich" ausgewirkt für die Schweiz. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist ein stabilisierender Faktor. Er dient nicht nur den betroffenen Mieterinnen und Mietern, die in solchen Wohnungen leben, sondern er dient auch der Stabilisierung des Wohnungsmarktes insgesamt. Das gilt gerade in den Regionen, wo Wohnungsnot herrscht, wo eine besorgniserregende Mietzinsentwicklung stattfindet.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau war in seiner Geschichte immer auf eine öffentliche Förderung angewiesen gewesen. Er hing auch eng damit zusammen. Es ist eine Förderung auf der Stufe der Städte und Gemeinden, es ist eine Förderung auf der Stufe der Kantone und insbesondere eine Förderung auf der Stufe des Bundes. Es handelt sich um eine klassische Bundesaufgabe, die auch durch die Bundesverfassung – Artikel 108 – abgesichert ist. Schon heute verlangt die Bundesverfassung die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Das ist eine erfolgreiche Geschichte.

Kollege Müller Damian hat vorhin etwas den Teufel an die Wand gemalt, indem er aus der Zielnorm, die in der Initiative formuliert ist – angestrebt wird, dass 10 Prozent der neugebauten Wohnungen gemeinnützig sein sollen –, eine bindende Verpflichtung abgeleitet hat. Es wäre schön, man würde solche bindenden Formulierungen vermehrt finden. Nur ist es so, dass sich diese Zielnorm in guter Gesellschaft befindet. Wenn wir als Zielnorm die Zielsetzung formuliert haben, dass 95 Prozent unserer Jungen eine Sekundarbildung machen, ist das eine positive Zielnorm. Auch wenn sie nicht erreicht ist und vielleicht lange noch nicht erreicht werden kann, ist sie doch eine Zielnorm. Solche Zielnormen führen politisch weiter. Ich meine, dass das in die richtige Richtung führt.

Wir leben ja, um die klassische Bezeichnung zu verwenden, in der Eidgenossenschaft. Genossenschaften sind eine erfolgreiche Form, um sozial erwünschte Ziele zu fördern. Sie sind erfolgreich im Detailhandel, sie sind aber insbesondere im Wohnungswesen erfolgreich. Hier tragen Genossenschaften dazu bei, dass das Wohnungsangebot für untere und mittlere Einkommen, orientiert an den Kosten, orientiert an der Kostenmiete, in ausreichender Zahl zur Verfügung steht, insbesondere auch familiengerecht.

In diesem Sinne trägt diese Initiative dazu bei, dass dieses Ziel in der Schweiz wieder stärker realisiert werden kann. Sie würde damit auch den Zielsetzungen unserer Eidgenossenschaft bestens dienen. Es ist jedenfalls wichtig, dass diese Massnahme wieder mit neuer Energie angepackt wird, auch in Form des indirekten Gegenvorschlages. Es ist nötig, die Wohnkosten, insbesondere soweit sie die Mietenden betreffen, im Auge zu behalten und zweckmässige Massnahmen dazu zu treffen – was insbesondere die bewährte Förderung des



genossenschaftlichen Wohnungsbaus bedeutet.

In diesem Sinne lade ich Sie ein, die Initiative zur Annahme zu empfehlen.

Föhn Peter (V, SZ): Ich kann es recht kurz machen. Ich danke Herrn Rechsteiner, er hat jetzt eigentlich den Kreis geschlossen. Herr Müller hat vom grossen, massiven Überangebot gesprochen, Herr Rechsteiner spricht von den teuren Wohnungen. Jawohl, das Überangebot besteht insbesondere bei den teuren Wohnungen. Also beschreiten wir den Mittelweg, folgen wir dem Bundesrat und der Kommissionsmehrheit. Dann ist der Kreis geschlossen.

Le président (Fournier Jean-René, président): Merci, cher collègue Föhn, vous vous substituez au président. C'est bien. (*Hilarité*)

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Le rapporteur de la commission vous a présenté le projet dans le détail; je ne vais pas m'attarder davantage sur le fond du sujet. Je vous remercie de la discussion plutôt animée, dans le bon sens du terme, ou plutôt approfondie, devrais-je dire, qui a eu lieu sur ce sujet, qui est et qui reste extrêmement sensible. Monsieur le conseiller aux Etats Paul Rechsteiner vient de rappeler qu'avec les primes de l'assurance-maladie, les questions relatives aux loyers et au droit du bail restent extrêmement sensibles dans notre pays. C'est pour cette raison que le Conseil fédéral aborde le sujet avec sérieux.

Je constate ceci dit que quatre positions différentes ont été exprimées au sein de votre conseil. La première correspond à celle de la majorité de la commission, qui vous invite à suivre le Conseil fédéral ainsi que le Conseil national en recommandant le rejet de l'initiative parlementaire et l'approbation 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. La deuxième position, qui est à l'opposé de celle du Conseil fédéral et du Conseil national, consiste à recommander l'acceptation de l'initiative parlementaire et à demander que le volume du crédit-cadre passe de 250 à 375 millions de francs. Les personnes défendant la troisième position exigent que l'arrêté fédéral relatif au crédit-cadre soit modifié de sorte qu'il entre en vigueur dans tous les cas et pas seulement si l'initiative populaire était retirée ou rejetée par le peuple et les cantons. Enfin, la quatrième position exprimée, qui correspond à la proposition individuelle Müller Philipp, consiste à demander de ne pas entrer en matière sur l'arrêté fédéral relatif au crédit-cadre.

La majorité de la commission apporte un clair soutien au projet du Conseil fédéral. Je me permets de revenir sur les positions contraires ou divergentes de celle du Conseil fédéral.

AB 2019 S 100 / BO 2019 E 100

Concernant, tout d'abord, l'arrêté fédéral relatif à l'initiative populaire "Davantage de logements abordables", le Conseil fédéral vous demande de recommander le rejet de celle-ci, en particulier pour les trois raisons que je vais énumérer.

Premièrement, les exigences qu'elle formule ne correspondent pas aux lignes directrices de notre politique en matière de logement. C'est en premier lieu aux acteurs privés de fournir des logements – cela a été rappelé par certains d'entre vous présents dans la salle. Cette approche a fait ses preuves. En moyenne, la population bénéficie de très bonnes conditions de logement, et cela à des prix supportables.

Deuxièmement, les interventions demandées par l'initiative populaire ne sont pas nécessaires. Le marché fonctionne mieux que ce que l'on prétend souvent. A maints endroits, il est équilibré grâce à l'importante activité de construction déployée, même si, dans certaines régions, l'offre reste effectivement restreinte, en particulier en ce qui concerne les logements à loyer modéré.

Troisièmement, les 10 pour cent de logements d'utilité publique prévus par l'initiative populaire ne sont pas, du point de vue du Conseil fédéral, réalistes. Cela impliquerait en effet que, pour la construction de nouveaux logements, la part prise du secteur d'utilité publique soit triplée par rapport à celle d'aujourd'hui. Et même avec un engagement financier extrêmement important, cela ne serait guère possible en raison du manque de terrains et de promoteurs d'utilité publique prêts à investir.

En conclusion, l'objectif de l'initiative populaire n'est pas conforme au marché. Il n'est ni nécessaire ni réaliste. C'est pour cette raison que le Conseil fédéral vous recommande d'adopter l'arrêté fédéral sur l'initiative populaire et, partant, de rejeter celle-ci.

Concernant l'arrêté fédéral relatif au crédit-cadre, ainsi que la proposition de non-entrée en matière Müller Philipp sur le projet 2, je dirai ceci. Le second arrêté fédéral propose un crédit-cadre de 250 millions de francs. Le but est de maintenir le volume d'encouragement pour la construction de logements d'utilité publique à un niveau comparable à celui de ces dix dernières années. Il est vrai qu'on observe une certaine détente sur le marché du logement et une augmentation du taux de logements vacants. Mais on a besoin à long terme de



logements à loyer modéré, surtout dans les villes, ainsi que pour les personnes âgées ou les jeunes qui vivent dans des régions rurales ou périphériques.

Le crédit-cadre n'est pas destiné à stimuler la construction, mais à renforcer de manière ciblée la construction de logements d'utilité publique, conformément au mandat constitutionnel. Les demandes de prêt font l'objet d'une vérification très stricte quant à la nécessité de construire des logements et, en règle générale, un projet de construction n'est pas soutenu dans une commune ayant un taux de logements vacants supérieur à 1,5 pour cent.

S'il s'avère que la demande de prêts est moins importante que prévu, le Parlement – cela a été rappelé par Monsieur le conseiller aux Etats Damian Müller – peut adapter les apports annuels au fonds de roulement en fonction des besoins, et cela dans le cadre du processus budgétaire. Il est important de rappeler ce fait.

Cela dit, il convient d'ajouter qu'il n'est pas nécessaire d'augmenter le crédit-cadre proposé, le montant que nous vous soumettons, soit 250 millions de francs, est suffisant.

Les prêts remboursables du fonds de roulement doivent garder leur caractère d'aide initiale. En ce sens, ils représentent souvent une aide incontournable, avant tout pour les jeunes maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction de logements d'utilité publique. Ils servent de financement complémentaire ou transitoire et assurent ainsi souvent le financement bancaire d'un projet de construction de logements.

Ce crédit-cadre constitue une alternative à l'initiative populaire. Il s'inscrit dans la continuité de la politique menée jusqu'à présent. Il est défendable sur le plan budgétaire et il montre à l'opinion publique que le Conseil fédéral prend au sérieux la question des logements "abordables".

Venons-en maintenant au sujet du lien établi entre le crédit-cadre et le sort de l'initiative populaire. Certainement qu'on en rediscutera encore tout à l'heure. Il a été avancé qu'il n'est pas recevable de faire dépendre le crédit-cadre du retrait ou du rejet de l'initiative populaire, et que c'est une manière en quelque sorte de forcer la main aux auteurs de l'initiative, voire au peuple. Nous avons étudié cette question en amont, et notre conclusion est qu'il est admissible de subordonner l'effet de l'arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique au destin de l'initiative populaire. L'établissement de ce lien ne contrevient ni au principe de l'unité de la matière ni à la libre formation de l'opinion des votants. Outre les aspects juridiques, les faits plaident en faveur de ce lien. Si l'initiative était acceptée, le Parlement devrait fixer dans la législation les mesures et instruments devant servir à la mise en place de la nouvelle base constitutionnelle. Or il est extrêmement important que le Parlement dispose de la plus grande marge de manoeuvre possible à ce sujet. En principe un large spectre de mesures et d'instruments pourrait entrer en ligne de compte; la question du rôle du fonds de roulement doit rester totalement ouverte. Pour cette raison, il n'est pas judicieux aussi d'augmenter sa dotation.

En conclusion, je vous demande, au nom du Conseil fédéral, d'une part de rejeter la proposition Müller Philipp et donc d'entrer en matière sur 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 et, d'autre part, d'accepter le projet tel qu'il vous est présenté, sans revoir le montant du crédit sollicité, et de lever le frein aux dépenses.

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

2. 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

Antrag der Kommission
Eintreten

Antrag Müller Philipp
Nichteintreten

Proposition de la commission
Entrer en matière

Proposition Müller Philipp
Ne pas entrer en matière


Abstimmung – Vote

Für Eintreten ... 35 Stimmen
 Dagegen ... 7 Stimmen
 (0 Enthaltungen)

Detailberatung – Discussion par article
Titel und Ingress
Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Titre et préambule
Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté
Art. 1
Antrag der Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Antrag der Minderheit I

(Zanetti Roberto, Engler, Fetz, Levrat)

Abs. 1

... ein Rahmenkredit von 375 Millionen Franken ...

AB 2019 S 101 / BO 2019 E 101

Antrag der Minderheit II

(Zanetti Roberto, Engler, Fetz, Germann, Levrat)

Abs. 1

... Franken für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2029 bewilligt.

Art. 1
Proposition de la majorité

Adhérer à la décision du Conseil national

Proposition de la minorité I

(Zanetti Roberto, Engler, Fetz, Levrat)

Al. 1

Un crédit-cadre de 375 millions de francs ...

Proposition de la minorité II

(Zanetti Roberto, Engler, Fetz, Germann, Levrat)

Al. 1

... accordé pour la période allant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2029 en vue ...

Erste Abstimmung – Premier vote

Für den Antrag der Mehrheit ... 28 Stimmen
 Für den Antrag der Minderheit I ... 15 Stimmen
 (0 Enthaltungen)

Zanetti Roberto (S, SO): Leider konnte ich vorhin nicht noch Stellung nehmen. Das Ergebnis wäre zweifellos anders herausgekommen, weil man noch ein paar Sachen hätte verfeinern können. (*Heiterkeit*) Gut, ich habe das verpasst, oder ich war zu anständig, um mich zu melden.



Kurz zur Verknüpfung: Ich muss Ihnen ehrlich sagen, es gibt institutionelle und rechtliche Überlegungen; Kollege Levrat hat darauf aufmerksam gemacht. Ich verzichte darauf, sie zu wiederholen, sage Ihnen aber einfach, wie es mir jetzt ergeht. Ich finde die Initiative, die ich im Übrigen nicht über den grünen Klee gelobt habe, Kollege Föhn – ich habe den Fonds de Roulement ausserordentlich gerühmt –, nicht halb so dramatisch, man kann ihr von mir aus zustimmen. Ich habe einfach versucht, ein bisschen Dramatik wegzunehmen – ich werde ihr auf jeden Fall zustimmen. Den Fonds de Roulement habe ich nun wirklich ausserordentlich gerühmt, und diesem will ich auch zustimmen. Jetzt bringen Sie, Herr Bundesrat, mich in eine ganz blöde Situation: Wenn ich der einen Sache zustimme beziehungsweise meinen Minderheitsantrag nicht zurückziehe, platzt das andere. Das will ich nicht!

Gehen wir davon aus, dass die Abstimmung im nächsten oder im übernächsten Jahr stattfindet und der Initiative zugestimmt wird: Dann gibt es eine Lücke von zwei oder drei Jahren, wo wenig oder nichts passieren kann. Deshalb finde ich die Verknüpfung, abgesehen von den institutionellen Überlegungen, ziemlich ärgerlich und irgendwie auch anmassend. Das kenne ich so aus der Primarschule, wenn die Lehrerin sagt: Wenn ihr vor der Pause schön brav seid, könnt ihr nach der Pause Fussball spielen. Das ist einfach nicht angemessen gegenüber einer Volksinitiative, die von über 100 000 Personen unterschrieben worden ist.

Die Verknüpfung ist sachlich wirklich nicht gerechtfertigt. Die Initiative geht in eine bestimmte Richtung, mit langen und schnellen Schritten. Der Fonds de Roulement geht in die genau gleiche Richtung, mit ein bisschen langsameren Schritten – damit kann ich leben. Aber es ist nicht ein Entweder-oder, sondern es ist ein Sowohl-als-auch. Sie können mir ja nicht sagen, dass bei einer Zustimmung zur Initiative etwas völlig Neues auf den Tisch kommt, das wären ja dann irgendwie eine blindwütige Subventionswirtschaft oder statt Vorkaufsrechte Enteignungen und so. Der Fonds de Roulement wird selbst bei einer Annahme der Initiative die Pièce de Résistance der Förderung sein. Deshalb besteht da kein inhaltlicher Widerspruch.

Ich bitte Sie deshalb, dieser unseligen Verknüpfung eine Abfuhr zu erteilen, sie ist wirklich ärgerlich und eben – wie das die Juristen festgestellt haben – auch institutionell relativ problematisch.

Caroni Andrea (RL, AR): Ich verstehe natürlich politisch das Anliegen der Initianten und ihrer Fürsprecher, jetzt so viele Schäfchen wie möglich ins Trockene zu bringen, den Gegenvorschlag mal in die Tasche zu stecken und dann in die Abstimmung zu gehen. Dort kann man eigentlich nur noch gewinnen, den Gegenvorschlag hat man ja dann schon auf sicher. Aber das Anliegen der Gegenseite ist genauso legitim, Herr Kollege Zanetti: Die Gegenseite, die zum Teil findet, es bräuchte überhaupt keinen Gegenvorschlag, kommt einen Schritt auf die Initianten zu. Sie sagt: Gut, machen wir das, aber dann wollen wir auch etwas, nämlich dass ihr die Initiative zurückzieht oder dass sie eben abgelehnt wird.

Ich glaube, es gibt keine Pflicht der Initiativgegner, hier in Vorleistung ihr Pfand aus der Hand zu geben. Ich finde es auch sachlich sinnvoll, dass man es so beschliesst. Es gibt keinen Zwang, dass man, wenn die Initiative kommt, genau diesen Fonds de Roulement aufstockt. Falls die Initiative angenommen würde, gäbe es noch ganz andere Instrumente, die man ebenfalls einsetzen könnte. Das Bundesamt für Wohnungswesen beispielsweise hat uns schon in der Kommission und auch auf Anfrage gesagt, es bräuchte zur Umsetzung dieser Initiative ein ganzes Massnahmenbündel. Nirgends in der Initiative steht, dass man diesen Fonds de Roulement aufstocken müsste. Wenn man das gewollt hätte, hätte man das reinschreiben können.

Es gibt ganz andere Instrumente: Vorkaufsrechte, Zonenpläne, finanzielle Beteiligungen, Beratungen, Ausbildungen, Bürgschaften; es gibt einen ganzen Strauss, der dann infrage kommt. Die Aufstockung des Fonds de Roulement wäre eine denkbare Massnahme, die aber keinesfalls zwingend ist. Insofern schützt der Antrag der Mehrheit die Handlungsfreiheit des künftigen Gesetzgebers: Falls die Initiative durchkommt, haben wir mehr Freiheit, mehr Möglichkeiten, die Initiative umzusetzen. Da sind wir also näher dran, als wenn wir uns jetzt schon verbindlich festlegen.

Schliesslich ein letzter Punkt: Ich finde das, was wir hier machen, rechtmässig. Ich schätze ja Ihren Gutachter sehr, aber hier bin ich nicht der Meinung von Professor Glaser. Die Stimmberechtigten werden die Wahl haben. Sie können sagen: "Wir wollen den Gegenvorschlag", dann sagen sie Nein zur Initiative. Sie können sagen: "Wir wollen die Initiative", dann sagen sie Ja, und danach kommt der Gesetzgebungsprozess mit dem Fonds de Roulement als möglicher Option. Wenn die Initianten es gewollt hätten, hätten sie diesen Fonds de Roulement schon in die Initiative reinschreiben können.

Ich bitte Sie also, hier der Mehrheit zu folgen und so die Handlungsfreiheit des Gesetzgebers für den Fall der Annahme der Initiative zu bewahren.

Engler Stefan (C, GR): Die Auffassung von Herrn Kollege Caroni wäre in juristischer Hinsicht vielleicht richtig, wenn der Bundesbeschluss zum Fonds de Roulement dem Referendum unterstehen würde, was aber genau



nicht der Fall ist. Insofern ist die Frage, die hier gestellt wird, ob das staatsrechtlich und verfassungsrechtlich korrekt ist oder nicht, eine sehr berechtigte Frage. Das war auch der Grund, weshalb ich mich der Minderheit angeschlossen habe. Es geht nicht um Opportunitäten, sondern es geht darum, ob es verfassungsrechtlich korrekt ist, dass man eine Abhängigkeit herstellt zwischen der Bewilligung des Rahmenkredits und der Initiative, die zurückgezogen oder abgelehnt werden muss, damit der Rahmenkredit überhaupt in Kraft tritt.

Ich kann die Rechtsauffassung, die von Kollege Levrat angesprochen wurde und die auf einem Gutachten von Professor Glaser basiert, durchaus nachvollziehen. Herr Professor Glaser kommt nämlich zum Schluss, um es hier nochmals zu sagen, dass die Verknüpfung des Fonds de Roulement mit der Ablehnung der Initiative in verfassungsrechtlicher Hinsicht problematisch ist, da bei der Behandlung von Volksinitiativen die Abstimmungsfreiheit zu beachten ist, wonach die Bundesversammlung eine unverfälschte Stimmabgabe seitens der Stimmberechtigten ermöglichen soll.

Genau das ist hier nicht möglich, weil der Bundesbeschluss selber nicht dem Referendum untersteht. So gesehen ist das schlechte Gefühl, das Kollege Zanetti zum Ausdruck

AB 2019 S 102 / BO 2019 E 102

gebracht hat, ohne es juristisch zu untermauern, durchaus berechtigt. Denn es lässt sich auch rechtlich untermauern, nämlich mit dem Grundsatz der Abstimmungsfreiheit, die mit diesem Vorgehen und mit dieser Verknüpfung eingeschränkt würde.

Ich bitte Sie deshalb, die Minderheit II zu unterstützen.

Parmelin Guy, conseiller fédéral: Je crois que Monsieur le conseiller aux Etats Caroni a bien décrit la position que le Conseil fédéral souhaite défendre: il entend laisser toute la marge de manoeuvre ouverte pour la suite en cas d'acceptation de l'initiative populaire. En ce qui concerne l'aspect juridique, Monsieur le conseiller aux Etats Engler, nous avons naturellement analysé la question avec des juristes au sein de l'administration, au niveau de la Chancellerie fédérale. Il n'y a pas violation de l'article 34 alinéa 2 de la Constitution fédérale, d'après ce que les juristes nous disent. Cela étant, là n'est pas le principal. Le principal, c'est de ne pas prendre de décision avant de connaître le sort de l'initiative, alors qu'il faudra très certainement utiliser de nouveaux instruments – des instruments qui ont bien plus d'effets qu'uniquement le fonds de roulement tel qu'il vous est proposé. Ce dernier vous est proposé pour poursuivre la politique menée jusqu'à présent. Avec cette proposition, le Conseil fédéral donne un signal prouvant qu'il prend au sérieux les préoccupations de la population. Avec ce fonds de roulement, il montre qu'il va dans le sens d'un accompagnement de ce qui existe déjà aujourd'hui et d'un renouvellement de ce soutien.

Si l'initiative devait être acceptée, le Conseil fédéral et le Parlement devraient repenser complètement le système, parce qu'il serait nécessaire d'utiliser d'autres moyens allant bien au-delà du fonds de roulement pour mettre en oeuvre les termes de l'initiative populaire.

Pour ces raisons, le Conseil fédéral estime que le lien établi entre le crédit-cadre et le sort de l'initiative populaire est justifié. C'est pourquoi, à l'instar de la majorité de la commission, il vous propose de soutenir sa position.

Zweite Abstimmung – Deuxième vote

Für den Antrag der Mehrheit ... 23 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II ... 20 Stimmen

(0 Enthaltungen)

Ausgabenbremse – Frein aux dépenses

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 18.035/2820)

Für Annahme der Ausgabe ... 44 Stimmen

(Einstimmigkeit)

(0 Enthaltungen)

Das qualifizierte Mehr ist erreicht

La majorité qualifiée est acquise


Art. 2
Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté
Art. 3
Antrag der Mehrheit

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Antrag der Minderheit

(Zanetti Roberto, Engler, Fetz, Germann, Levrat)

Abs. 2

Streichen

Art. 3
Proposition de la majorité

Adhérer à la décision du Conseil national

Proposition de la minorité

(Zanetti Roberto, Engler, Fetz, Germann, Levrat)

Al. 2

Biffer

Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit
Adopté selon la proposition de la majorité
Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble

(namentlich – nominatif; 18.035/2821)

Für Annahme des Entwurfes ... 36 Stimmen

Dagegen ... 5 Stimmen

(2 Enthaltungen)

1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen"
1. Arrêté fédéral concernant l'initiative populaire "Davantage de logements abordables"
Eintreten ist obligatorisch
L'entrée en matière est acquise de plein droit
Detailberatung – Discussion par article
Titel und Ingress, Art. 1
Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Titre et préambule, art. 1
Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil national

Angenommen – Adopté

**Art. 2***Antrag der Mehrheit*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

Antrag der Minderheit

(Zanetti Roberto, Fetz, Germann)

... die Initiative anzunehmen.

Art. 2*Proposition de la majorité*

Adhérer à la décision du Conseil national

Proposition de la minorité

(Zanetti Roberto, Fetz, Germann)

... d'accepter l'initiative.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit ... 31 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 12 Stimmen

(0 Enthaltungen)

Le président (Fournier Jean-René, président): Conformément à l'article 74 alinéa 4 de la loi sur le Parlement, il n'y a ici pas de vote sur l'ensemble. – L'objet est ainsi prêt pour le vote final.

AB 2019 S 103 / BO 2019 E 103



18.035

**Mehr bezahlbare Wohnungen.
 Volksinitiative und Rahmenkredit
 zur Aufstockung
 des Fonds de Roulement**

**Davantage de logements abordables.
 Initiative populaire et crédit-cadre
 destiné à alimenter
 le fonds de roulement**

Schlussabstimmung – Vote final

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 14.12.18 (FRIST - DÉLAI)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 11.03.19 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

**1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen"
 1. Arrêté fédéral concernant l'initiative populaire "Davantage de logements abordables"**

Abstimmung – Vote
 (namentlich – nominatif; 18.035/18606)
 Für Annahme des Entwurfes ... 140 Stimmen
 Dagegen ... 56 Stimmen
 (0 Enthaltungen)



18.035

**Mehr bezahlbare Wohnungen.
 Volksinitiative und Rahmenkredit
 zur Aufstockung
 des Fonds de Roulement**

**Davantage de logements abordables.
 Initiative populaire et crédit-cadre
 destiné à alimenter
 le fonds de roulement**

Schlussabstimmung – Vote final

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 12.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 14.12.18 (FORTSETZUNG - SUITE)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 14.12.18 (FRIST - DÉLAI)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 11.03.19 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)
 NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)
 STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 22.03.19 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

**1. Bundesbeschluss über die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen"
 1. Arrêté fédéral concernant l'initiative populaire "Davantage de logements abordables"**

Abstimmung – Vote
 (namentlich – nominatif; 18.035/2859)
 Für Annahme des Entwurfes ... 30 Stimmen
 Dagegen ... 13 Stimmen
 (1 Enthaltung)



Geschäft / Objet:

18.035-2 Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement: Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus
 Davantage de logements abordables. Initiative populaire et crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement: 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

Gegenstand / Objet du vote:

Entrée in materia

Abstimmung vom / Vote du: 12.12.2018 15:25:16

Addor	+	V	VS	Eymann	-	RL	BS	Kälin	-	G	AG	Reimann Maximilian	+	V	AG
Aebi Andreas	+	V	BE	Fässler Daniel	+	C	AI	Keller Peter	+	V	NW	Reynard	-	S	VS
Aebischer Matthias	-	S	BE	Fehlmann Rielle	-	S	GE	Keller-Inhelder	+	V	SG	Rickli Natalie	+	V	ZH
Aeschi Thomas	+	V	ZG	Feller	+	RL	VD	Kiener Nellen	-	S	BE	Riklin Kathy	E	C	ZH
Amaudruz	+	V	GE	Feri Yvonne	-	S	AG	Knecht	+	V	AG	Rime	0	V	FR
Amherd	E	C	VS	Fiala	+	RL	ZH	Köppel	+	V	ZH	Ritter	-	C	SG
Ammann	-	C	SG	Flach	-	GL	AG	Kutter	-	C	ZH	Roduit	-	C	VS
Amstutz	+	V	BE	Flückiger Sylvia	E	V	AG	Landolt	0	BD	GL	Romano	-	C	TI
Arnold	E	V	UR	Fluri	-	RL	SO	Lohr	-	C	TG	Röstli	+	V	BE
Arslan	-	G	BS	Frehner	+	V	BS	Lüscher	+	RL	GE	Ruiz Rebecca	-	S	VD
Badran Jacqueline	-	S	ZH	Frei	-	S	ZH	Maire Jacques-André	-	S	NE	Ruppen	+	V	VS
Barazzone	-	C	GE	Fridez	-	S	JU	Marchand-Balet	-	C	VS	Rutz Gregor	+	V	ZH
Barile	-	S	ZH	Friedl	-	S	SG	Markwalder	-	RL	BE	Rytz Regula	-	G	BE
Bauer	+	RL	NE	Geissbühler	+	V	BE	Marra	-	S	VD	Salzmann	+	V	BE
Bäumle	0	GL	ZH	Genecand	-	RL	GE	Marti Min Li	-	S	ZH	Sauter	+	RL	ZH
Béglé	-	C	VD	Giezendanner	+	V	AG	Marti Samira	-	S	BL	Schenker Silvia	-	S	BS
Bendahan	-	S	VD	Girod	-	G	ZH	Marullo	+	V	GR	Schilliger	+	RL	LU
Bertschy	E	GL	BE	Glanzmann	-	C	LU	Masshardt	-	S	BE	Schneeberger	+	RL	BL
Bigler	0	RL	ZH	Glärner	+	V	AG	Matter	+	V	ZH	Schneider Schützel	-	S	FR
Birrer-Heimo	-	S	LU	Glättli	-	G	ZH	Mazzone	-	G	GE	Schneider-Schneiter	-	C	BL
Borloz	-	RL	VD	Glauser	+	V	VD	Merlini	-	RL	TI	Schwander	+	V	SZ
Bourgeois	-	RL	FR	Gmür Alois	-	C	SZ	Meyer Mattea	-	S	ZH	Seiler Graf	-	S	ZH
Brand	+	V	GR	Gmür-Schönenberger	-	C	LU	Molina	-	S	ZH	Semadeni	-	S	GR
Brélaz	-	G	VD	Golay	+	V	GE	Moret	-	RL	VD	Siegenthaler	-	BD	BE
Brunner Hansjörg	+	RL	TG	Gössi	+	RL	SZ	Moser	-	GL	ZH	Sollberger	+	V	BL
Brunner Toni	0	V	SG	Graf Maya	-	G	BL	Müller Leo	-	C	LU	Sommaruga Carlo	-	S	GE
Büchel Roland	+	V	SG	Graf-Litscher	-	S	TG	Müller Thomas	+	V	SG	Stahl	+	V	ZH
Buffat	+	V	VD	Grin	+	V	VD	Müller Walter	-	RL	SG	Stamm	0	V	AG
Bühler	+	V	BE	Grossen Jürg	-	GL	BE	Müller-Altarmatt	0	C	SO	Steinemann	+	V	ZH
Bulliard	-	C	FR	Grunder	-	BD	BE	Munz	-	S	SH	Streiff	+	C	BE
Burgherr	+	V	AG	Grüter	+	V	LU	Müri	+	V	LU	Thorens Goumaz	-	G	VD
Burkart	+	RL	AG	Gschwind	-	C	JU	Naef	-	S	ZH	Töngi	-	G	LU
Campell	-	BD	GR	Gugger	-	C	ZH	Nantermod	+	RL	VS	Tornare	-	S	GE
Candinas	-	C	GR	Guhl	-	BD	AG	Nicolet	+	V	VD	Trede	-	G	BE
Carobbio Guscelli	P	S	TI	Gutjahr	+	V	TG	Nidegger	+	V	GE	Tuena	+	V	ZH
Cattaneo	-	RL	TI	Gysi	-	S	SG	Nordmann	-	S	VD	Vitali	0	RL	LU
Chevalley	-	GL	VD	Hadorn	-	S	SO	Nussbaumer	-	S	BL	Vogler	-	C	OW
Chiesa	+	V	TI	Hardegger	-	S	ZH	Paganini	-	C	SG	Vogt	+	V	ZH
Clottu	+	V	NE	Hausammann	+	V	TG	Page	+	V	FR	von Siebenthal	+	V	BE
Crottaz	-	S	VD	Heer	+	V	ZH	Pantani	+	V	TI	Walliser	+	V	ZH
de Buman	-	C	FR	Heim	-	S	SO	Pardini	0	S	BE	Walti Beat	+	RL	ZH
de Courten	+	V	BL	Herzog	+	V	TG	Pezzatti	-	RL	ZG	Wasserfallen Christian	+	RL	BE
de la Reussille	-	G	NE	Hess Erich	+	V	BE	Pfister Gerhard	-	C	ZG	Wasserfallen Flavia	-	S	BE
Derder	-	RL	VD	Hess Lorenz	0	BD	BE	Pieren	+	V	BE	Wehrli	-	RL	VD
Dettling	+	V	SZ	Hiltbold	+	RL	GE	Piller Carrard	-	S	FR	Weibel	-	GL	ZH
Dobler	+	RL	SG	Humbel	-	C	AG	Portmann	E	RL	ZH	Wermuth	-	S	AG
Egger	-	C	VS	Hurter Thomas	+	V	SH	Quadranti	-	BD	ZH	Wobmann	+	V	SO
Egloff	+	V	ZH	Imark	+	V	SO	Quadri	+	V	TI	Wüthrich	-	S	BE
Eichenberger	-	RL	AG	Jans	-	S	BS	Regazzi	-	C	TI	Zanetti Claudio	+	V	ZH
Estermann	+	V	LU	Jauslin	-	RL	AG	Reimann Lukas	0	V	SG	Zuberbühler	+	V	AR

Fraktion / Groupe / Gruppo	G	S	V	GL	RL	C	BD	Tot.
+ Ja / oui / si			62		15	1		78
- Nein / non / no	12	41		5	15	26	5	104
= Enth. / abst. / ast.								0
E Entschuldigt gem. Art. 57 Abs. 4 / excusé selon art. 57 al. 4 / scusato sec. art. 57 cps. 4			2	1	1	2		6
0 Hat nicht teilgenommen / n'a pas participé au vote / non ha partecipato al voto		1	4	1	2	1	2	11
P Die Präsidentin/der Präsident stimmt nicht / La présidente/le président ne prend pas part aux votes		1						1

Bedeutung Ja / Signification du oui: Proposta della maggioranza della CET e della minoranza Keller Peter della CdF (non entrare in materia)

Bedeutung Nein / Signification du non: Proposta della maggioranza della CdF, della minoranza Müller Leo della CET e del CF (entrare in materia)

Geschäft / Objet:

18.035-2 Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement: Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus
 Davantage de logements abordables. Initiative populaire et crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement: 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

Gegenstand / Objet du vote:

Art. 1 (periodo del credito quardo) (vale anche per l'art. 3 cpv. 2)

Abstimmung vom / Vote du: 14.12.2018 08:38:32

Addor	+	V	VS	Eymann	+	RL	BS	Kälin	-	G	AG	Reimann Maximilian	+	V	AG
Aebi Andreas	+	V	BE	Fässler Daniel	+	C	AI	Keller Peter	+	V	NW	Reynard	-	S	VS
Aebischer Matthias	-	S	BE	Fehlmann Rielle	-	S	GE	Keller-Inhelder	+	V	SG	Rickli Natalie	+	V	ZH
Aeschi Thomas	+	V	ZG	Feller	+	RL	VD	Kiener Nellen	-	S	BE	Riklin Kathy	+	C	ZH
Amaudruz	+	V	GE	Feri Yvonne	-	S	AG	Knecht	+	V	AG	Rime	+	V	FR
Amherd	E	C	VS	Fiala	+	RL	ZH	Köppel	+	V	ZH	Ritter	+	C	SG
Ammann	+	C	SG	Flach	+	GL	AG	Kutter	+	C	ZH	Roduit	+	C	VS
Amstutz	+	V	BE	Flückiger Sylvia	+	V	AG	Landolt	-	BD	GL	Romano	+	C	TI
Arnold	E	V	UR	Fluri	+	RL	SO	Lohr	+	C	TG	Rösti	+	V	BE
Arslan	-	G	BS	Frehner	+	V	BS	Lüscher	+	RL	GE	Ruiz Rebecca	-	S	VD
Badran Jacqueline	-	S	ZH	Frei	-	S	ZH	Maire Jacques-André	-	S	NE	Ruppen	+	V	VS
Barazzone	+	C	GE	Fridez	-	S	JU	Marchand-Balet	+	C	VS	Rutz Gregor	+	V	ZH
Barile	-	S	ZH	Friedl	-	S	SG	Markwalder	+	RL	BE	Rytz Regula	-	G	BE
Bauer	+	RL	NE	Geissbühler	+	V	BE	Marra	-	S	VD	Salzmann	+	V	BE
Bäumle	+	GL	ZH	Genecand	+	RL	GE	Marti Min Li	-	S	ZH	Sauter	+	RL	ZH
Béglé	+	C	VD	Giezendanner	+	V	AG	Marti Samira	-	S	BL	Schenker Silvia	-	S	BS
Bendahan	-	S	VD	Girod	-	G	ZH	Marullo	+	V	GR	Schilliger	+	RL	LU
Bertschy	-	GL	BE	Glanzmann	+	C	LU	Masshardt	-	S	BE	Schneeberger	+	RL	BL
Bigler	+	RL	ZH	Glärner	+	V	AG	Matter	+	V	ZH	Schneider Schützel	-	S	FR
Birrer-Heimo	-	S	LU	Glättli	-	G	ZH	Mazzone	-	G	GE	Schneider-Schneiter	+	C	BL
Borloz	+	RL	VD	Glauser	+	V	VD	Merlini	+	RL	TI	Schwander	+	V	SZ
Bourgeois	+	RL	FR	Gmür Alois	+	C	SZ	Meyer Mattea	-	S	ZH	Seiler Graf	-	S	ZH
Brand	+	V	GR	Gmür-Schönenberger	+	C	LU	Molina	-	S	ZH	Semadeni	-	S	GR
Brélaz	-	G	VD	Golay	+	V	GE	Moret	+	RL	VD	Siegenthaler	-	BD	BE
Brunner Hansjörg	+	RL	TG	Gössi	+	RL	SZ	Moser	=	GL	ZH	Sollberger	+	V	BL
Brunner Toni	+	V	SG	Graf Maya	-	G	BL	Müller Leo	+	C	LU	Sommaruga Carlo	-	S	GE
Büchel Roland	+	V	SG	Graf-Litscher	-	S	TG	Müller Thomas	+	V	SG	Stahl	+	V	ZH
Buffat	+	V	VD	Grin	+	V	VD	Müller Walter	+	RL	SG	Stamm	+	V	AG
Bühler	+	V	BE	Grossen Jürg	+	GL	BE	Müller-Altarmatt	+	C	SO	Steinemann	+	V	ZH
Bulliard	+	C	FR	Grunder	+	BD	BE	Munz	-	S	SH	Streiff	+	C	BE
Burgherr	+	V	AG	Grüter	+	V	LU	Müri	+	V	LU	Thorens Goumaz	-	G	VD
Burkart	+	RL	AG	Gschwind	+	C	JU	Naef	-	S	ZH	Töngi	-	G	LU
Campell	-	BD	GR	Gugger	+	C	ZH	Nantermod	+	RL	VS	Tornare	-	S	GE
Candinas	+	C	GR	Guhl	-	BD	AG	Nicolet	+	V	VD	Trede	-	G	BE
Carobbio Guscetti	P	S	TI	Gutjahr	+	V	TG	Nidegger	+	V	GE	Tuena	+	V	ZH
Cattaneo	+	RL	TI	Gysi	-	S	SG	Nordmann	-	S	VD	Vitali	+	RL	LU
Chevalley	+	GL	VD	Hadorn	-	S	SO	Nussbaumer	-	S	BL	Vogler	+	C	OW
Chiesa	+	V	TI	Hardegger	-	S	ZH	Paganini	+	C	SG	Vogt	+	V	ZH
Clottu	+	V	NE	Hausammann	+	V	TG	Page	+	V	FR	von Siebenthal	+	V	BE
Crottaz	-	S	VD	Heer	+	V	ZH	Pantani	+	V	TI	Walliser	+	V	ZH
de Buman	+	C	FR	Heim	-	S	SO	Pardini	-	S	BE	Walti Beat	+	RL	ZH
de Courten	+	V	BL	Herzog	+	V	TG	Pezzatti	+	RL	ZG	Wasserfallen Christian	+	RL	BE
de la Reussille	-	G	NE	Hess Erich	+	V	BE	Pfister Gerhard	+	C	ZG	Wasserfallen Flavia	-	S	BE
Derder	+	RL	VD	Hess Lorenz	-	BD	BE	Pieren	+	V	BE	Wehrli	+	RL	VD
Dettling	+	V	SZ	Hiltbold	+	RL	GE	Piller Carrard	-	S	FR	Weibel	+	GL	ZH
Dobler	+	RL	SG	Humbel	+	C	AG	Portmann	+	RL	ZH	Wermuth	-	S	AG
Egger	+	C	VS	Hurter Thomas	+	V	SH	Quadranti	-	BD	ZH	Wobmann	+	V	SO
Egloff	+	V	ZH	Imark	+	V	SO	Quadri	+	V	TI	Wüthrich	-	S	BE
Eichenberger	+	RL	AG	Jans	-	S	BS	Regazzi	+	C	TI	Zanetti Claudio	+	V	ZH
Estermann	+	V	LU	Jauslin	+	RL	AG	Reimann Lukas	+	V	SG	Zuberbühler	+	V	AR

Fraktion / Groupe / Gruppo	G	S	V	GL	RL	C	BD	Tot.
+ Ja / oui / si			67	5	33	29	1	135
- Nein / non / no	12	42		1			6	61
= Enth. / abst. / ast.				1				1
E Entschuldigt gem. Art. 57 Abs. 4 / excusé selon art. 57 al. 4 / scusato sec. art. 57 cps. 4			1			1		2
0 Hat nicht teilgenommen / n'a pas participé au vote / non ha partecipato al voto								0
P Die Präsidentin/der Präsident stimmt nicht / La présidente/le président ne prend pas part aux votes		1						1

Bedeutung Ja / Signification du oui: Proposta della maggioranza
 Bedeutung Nein / Signification du non: Proposta della minoranza Töngi (CET)

Geschäft / Objet:

18.035-2 Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement: Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus
Davantage de logements abordables. Initiative populaire et crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement: 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

Gegenstand / Objet du vote:

Art. 1 - votazione secondo la regola del freno alle spese

Abstimmung vom / Vote du: 14.12.2018 08:39:36

Addor	-	V	VS	Eymann	+	RL	BS	Kälin	+	G	AG	Reimann Maximilian	-	V	AG
Aebi Andreas	-	V	BE	Fässler Daniel	+	C	AI	Keller Peter	-	V	NW	Reynard	+	S	VS
Aebischer Matthias	+	S	BE	Fehlmann Rielle	+	S	GE	Keller-Inhelder	-	V	SG	Rickli Natalie	-	V	ZH
Aeschi Thomas	-	V	ZG	Feller	+	RL	VD	Kiener Nellen	+	S	BE	Riklin Kathy	+	C	ZH
Amaudruz	-	V	GE	Feri Yvonne	+	S	AG	Knecht	-	V	AG	Rime	-	V	FR
Amherd	E	C	VS	Fiala	+	RL	ZH	Köppel	-	V	ZH	Ritter	+	C	SG
Ammann	+	C	SG	Flach	+	GL	AG	Kutter	+	C	ZH	Roduit	+	C	VS
Amstutz	-	V	BE	Flückiger Sylvia	-	V	AG	Landolt	+	BD	GL	Romano	+	C	TI
Arnold	E	V	UR	Fluri	+	RL	SO	Lohr	+	C	TG	Rösti	-	V	BE
Arslan	+	G	BS	Frehner	-	V	BS	Lüscher	+	RL	GE	Ruiz Rebecca	+	S	VD
Badran Jacqueline	+	S	ZH	Frei	+	S	ZH	Maire Jacques-André	+	S	NE	Ruppen	-	V	VS
Barazzone	+	C	GE	Fridez	+	S	JU	Marchand-Balet	+	C	VS	Rutz Gregor	-	V	ZH
Barile	+	S	ZH	Friedl	+	S	SG	Markwalder	+	RL	BE	Rytz Regula	+	G	BE
Bauer	-	RL	NE	Geissbühler	-	V	BE	Marra	+	S	VD	Salzmann	-	V	BE
Bäumle	+	GL	ZH	Genecand	+	RL	GE	Marti Min Li	+	S	ZH	Sauter	-	RL	ZH
Béglé	+	C	VD	Giezendanner	-	V	AG	Marti Samira	+	S	BL	Schenker Silvia	+	S	BS
Bendahan	+	S	VD	Girod	+	G	ZH	Marullo	-	V	GR	Schilliger	-	RL	LU
Bertschy	+	GL	BE	Glanzmann	+	C	LU	Masshardt	+	S	BE	Schneeberger	+	RL	BL
Bigler	-	RL	ZH	Glärner	-	V	AG	Matter	-	V	ZH	Schneider Schützel	+	S	FR
Birrer-Heimo	+	S	LU	Glättli	+	G	ZH	Mazzone	+	G	GE	Schneider-Schneiter	+	C	BL
Borloz	+	RL	VD	Glauser	-	V	VD	Mellini	+	RL	TI	Schwander	-	V	SZ
Bourgeois	+	RL	FR	Gmür Alois	+	C	SZ	Meyer Mattea	+	S	ZH	Seiler Graf	+	S	ZH
Brand	-	V	GR	Gmür-Schönenberger	+	C	LU	Molina	+	S	ZH	Semadeni	+	S	GR
Brélaz	+	G	VD	Golay	-	V	GE	Moret	+	RL	VD	Siegenthaler	+	BD	BE
Brunner Hansjörg	-	RL	TG	Gössi	+	RL	SZ	Moser	+	GL	ZH	Sollberger	-	V	BL
Brunner Toni	-	V	SG	Graf Maya	+	G	BL	Müller Leo	+	C	LU	Sommaruga Carlo	+	S	GE
Büchel Roland	-	V	SG	Graf-Litscher	+	S	TG	Müller Thomas	-	V	SG	Stahl	-	V	ZH
Buffat	-	V	VD	Grin	-	V	VD	Müller Walter	+	RL	SG	Stamm	-	V	AG
Bühler	-	V	BE	Grossen Jürg	+	GL	BE	Müller-Altarmatt	+	C	SO	Steinemann	-	V	ZH
Bulliard	+	C	FR	Grunder	+	BD	BE	Munz	+	S	SH	Streiff	+	C	BE
Burgherr	-	V	AG	Grüter	-	V	LU	Mürli	-	V	LU	Thorens Goumaz	+	G	VD
Burkart	+	RL	AG	Gschwind	+	C	JU	Naef	+	S	ZH	Töngi	+	G	LU
Campell	+	BD	GR	Gugger	+	C	ZH	Nantermod	-	RL	VS	Tornare	+	S	GE
Candinas	+	C	GR	Guhl	+	BD	AG	Nicolet	-	V	VD	Trede	+	G	BE
Carobbio Guscetti	+	S	TI	Gutjahr	-	V	TG	Nidegger	-	V	GE	Tuena	-	V	ZH
Cattaneo	+	RL	TI	Gysi	+	S	SG	Nordmann	+	S	VD	Vitali	+	RL	LU
Chevalley	+	GL	VD	Hadorn	+	S	SO	Nussbaumer	+	S	BL	Vogler	+	C	OW
Chiesa	-	V	TI	Hardegger	+	S	ZH	Paganini	+	C	SG	Vogt	-	V	ZH
Clottu	-	V	NE	Hausammann	-	V	TG	Page	-	V	FR	von Siebenthal	-	V	BE
Crottaz	+	S	VD	Heer	-	V	ZH	Pantani	-	V	TI	Walliser	-	V	ZH
de Buman	+	C	FR	Heim	+	S	SO	Pardini	+	S	BE	Walti Beat	+	RL	ZH
de Courten	-	V	BL	Herzog	-	V	TG	Pezzatti	+	RL	ZG	Wasserfallen Christian	-	RL	BE
de la Reussille	+	G	NE	Hess Erich	-	V	BE	Pfister Gerhard	+	C	ZG	Wasserfallen Flavia	+	S	BE
Derder	+	RL	VD	Hess Lorenz	+	BD	BE	Pieren	-	V	BE	Wehrli	+	RL	VD
Dettling	-	V	SZ	Hiltbold	+	RL	GE	Piller Carrard	+	S	FR	Weibel	+	GL	ZH
Dobler	+	RL	SG	Humbel	+	C	AG	Portmann	+	RL	ZH	Wermuth	+	S	AG
Egger	+	C	VS	Hurter Thomas	-	V	SH	Quadranti	+	BD	ZH	Wobmann	-	V	SO
Egloff	+	V	ZH	Imark	-	V	SO	Quadri	-	V	TI	Wüthrich	+	S	BE
Eichenberger	+	RL	AG	Jans	+	S	BS	Regazzi	+	C	TI	Zanetti Claudio	-	V	ZH
Estermann	-	V	LU	Jauslin	+	RL	AG	Reimann Lukas	-	V	SG	Zuberbühler	-	V	AR

Fraktion / Groupe / Gruppo	G	S	V	GL	RL	C	BD	Tot.
+ Ja / oui / si	12	43	1	7	26	29	7	125
- Nein / non / no			66		7			73
= Enth. / abst. / ast.								0
E Entschuldigt gem. Art. 57 Abs. 4 / excusé selon art. 57 al. 4 / scusato sec. art. 57 cps. 4			1			1		2
0 Hat nicht teilgenommen / n'a pas participé au vote / non ha partecipato al voto								0

Bedeutung Ja / Signification du oui: Accettare l'articolo secondo la regola del freno alle spese

Bedeutung Nein / Signification du non: Respingere

Geschäft / Objet:

18.035-2 Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement: Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus
 Davantage de logements abordables. Initiative populaire et crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement: 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

Gegenstand / Objet du vote:

Votazione sul complesso

Abstimmung vom / Vote du: 14.12.2018 08:41:02

Addor	-	V	VS	Eymann	+	RL	BS	Kälin	+	G	AG	Reimann Maximilian	-	V	AG
Aebi Andreas	-	V	BE	Fässler Daniel	+	C	AI	Keller Peter	-	V	NW	Reynard	+	S	VS
Aebischer Matthias	+	S	BE	Fehlmann Rielle	+	S	GE	Keller-Inhelder	-	V	SG	Rickli Natalie	-	V	ZH
Aeschi Thomas	-	V	ZG	Feller	+	RL	VD	Kiener Nellen	+	S	BE	Riklin Kathy	+	C	ZH
Amaudruz	-	V	GE	Feri Yvonne	+	S	AG	Knecht	-	V	AG	Rime	-	V	FR
Amherd	E	C	VS	Fiala	+	RL	ZH	Köppel	-	V	ZH	Ritter	+	C	SG
Ammann	+	C	SG	Flach	+	GL	AG	Kutter	+	C	ZH	Roduit	+	C	VS
Amstutz	-	V	BE	Flückiger Sylvia	-	V	AG	Landolt	+	BD	GL	Romano	+	C	TI
Arnold	E	V	UR	Fluri	+	RL	SO	Lohr	+	C	TG	Rösti	-	V	BE
Arslan	+	G	BS	Frehner	-	V	BS	Lüscher	+	RL	GE	Ruiz Rebecca	+	S	VD
Badran Jacqueline	+	S	ZH	Frei	+	S	ZH	Maire Jacques-André	+	S	NE	Ruppen	-	V	VS
Barazzone	+	C	GE	Fridez	+	S	JU	Marchand-Balet	+	C	VS	Rutz Gregor	-	V	ZH
Barile	+	S	ZH	Friedl	+	S	SG	Markwalder	+	RL	BE	Rytz Regula	+	G	BE
Bauer	-	RL	NE	Geissbühler	-	V	BE	Marra	+	S	VD	Salzmann	-	V	BE
Bäumle	+	GL	ZH	Genecand	+	RL	GE	Marti Min Li	+	S	ZH	Sauter	-	RL	ZH
Béglé	+	C	VD	Giezendanner	-	V	AG	Marti Samira	+	S	BL	Schenker Silvia	+	S	BS
Bendahan	+	S	VD	Girod	+	G	ZH	Marullo	-	V	GR	Schilliger	-	RL	LU
Bertschy	+	GL	BE	Glanzmann	+	C	LU	Masshardt	+	S	BE	Schneeberger	+	RL	BL
Bigler	-	RL	ZH	Glärner	-	V	AG	Matter	-	V	ZH	Schneider Schützel	+	S	FR
Birrer-Heimo	+	S	LU	Glättli	+	G	ZH	Mazzone	+	G	GE	Schneider-Schneiter	+	C	BL
Borloz	+	RL	VD	Glauser	-	V	VD	Merlini	+	RL	TI	Schwander	-	V	SZ
Bourgeois	+	RL	FR	Gmür Alois	+	C	SZ	Meyer Mattea	+	S	ZH	Seiler Graf	+	S	ZH
Brand	-	V	GR	Gmür-Schönenberger	+	C	LU	Molina	+	S	ZH	Semadeni	+	S	GR
Brélaz	+	G	VD	Golay	-	V	GE	Moret	+	RL	VD	Siegenthaler	+	BD	BE
Brunner Hansjörg	-	RL	TG	Gössi	+	RL	SZ	Moser	+	GL	ZH	Sollberger	-	V	BL
Brunner Toni	-	V	SG	Graf Maya	+	G	BL	Müller Leo	+	C	LU	Sommaruga Carlo	+	S	GE
Büchel Roland	-	V	SG	Graf-Litscher	+	S	TG	Müller Thomas	-	V	SG	Stahl	-	V	ZH
Buffat	-	V	VD	Grin	-	V	VD	Müller Walter	+	RL	SG	Stamm	-	V	AG
Bühler	-	V	BE	Grossen Jürg	+	GL	BE	Müller-Altarmatt	+	C	SO	Steinemann	-	V	ZH
Bulliard	+	C	FR	Grunder	+	BD	BE	Munz	+	S	SH	Streiff	+	C	BE
Burgherr	-	V	AG	Grüter	-	V	LU	Mürli	-	V	LU	Thorens Goumaz	+	G	VD
Burkart	+	RL	AG	Gschwind	+	C	JU	Naef	+	S	ZH	Töngi	+	G	LU
Campell	+	BD	GR	Gugger	+	C	ZH	Nantermod	-	RL	VS	Tornare	+	S	GE
Candinas	+	C	GR	Guhl	+	BD	AG	Nicolet	-	V	VD	Trede	+	G	BE
Carobbio Guscetti	P	S	TI	Gutjahr	-	V	TG	Nidegger	-	V	GE	Tuena	-	V	ZH
Cattaneo	+	RL	TI	Gysi	+	S	SG	Nordmann	+	S	VD	Vitali	+	RL	LU
Chevalley	+	GL	VD	Hadorn	+	S	SO	Nussbaumer	+	S	BL	Vogler	+	C	OW
Chiesa	-	V	TI	Hardegger	+	S	ZH	Paganini	+	C	SG	Vogt	-	V	ZH
Clottu	-	V	NE	Hausammann	-	V	TG	Page	-	V	FR	von Siebenthal	-	V	BE
Crottaz	+	S	VD	Heer	-	V	ZH	Pantani	-	V	TI	Walliser	-	V	ZH
de Buman	+	C	FR	Heim	+	S	SO	Pardini	+	S	BE	Walti Beat	+	RL	ZH
de Courten	-	V	BL	Herzog	-	V	TG	Pezzatti	+	RL	ZG	Wasserfallen Christian	-	RL	BE
de la Reussille	+	G	NE	Hess Erich	-	V	BE	Pfister Gerhard	+	C	ZG	Wasserfallen Flavia	+	S	BE
Derder	+	RL	VD	Hess Lorenz	+	BD	BE	Pieren	-	V	BE	Wehrli	+	RL	VD
Dettling	-	V	SZ	Hiltbold	+	RL	GE	Piller Carrard	+	S	FR	Weibel	+	GL	ZH
Dobler	+	RL	SG	Humbel	+	C	AG	Portmann	+	RL	ZH	Wermuth	+	S	AG
Egger	+	C	VS	Hurter Thomas	-	V	SH	Quadranti	+	BD	ZH	Wobmann	-	V	SO
Egloff	+	V	ZH	Imark	-	V	SO	Quadri	-	V	TI	Wüthrich	+	S	BE
Eichenberger	+	RL	AG	Jans	+	S	BS	Regazzi	+	C	TI	Zanetti Claudio	-	V	ZH
Estermann	-	V	LU	Jauslin	+	RL	AG	Reimann Lukas	-	V	SG	Zuberbühler	-	V	AR

Fraktion / Groupe / Gruppo	G	S	V	GL	RL	C	BD	Tot.
+ Ja / oui / si	12	42	1	7	26	29	7	124
- Nein / non / no			66		7			73
= Enth. / abst. / ast.								0
E Entschuldigt gem. Art. 57 Abs. 4 / excusé selon art. 57 al. 4 / scusato sec. art. 57 cps. 4			1			1		2
0 Hat nicht teilgenommen / n'a pas participé au vote / non ha partecipato al voto								0
P Die Präsidentin/der Präsident stimmt nicht / La présidente/le président ne prend pas part aux votes		1						1

Bedeutung Ja / Signification du oui: Accettare il progetto
 Bedeutung Nein / Signification du non: Respingere il progetto

Geschäft / Objet:

18.035-1 Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement: Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»
 Davantage de logements abordables. Initiative populaire et crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement: Arrêté fédéral concernant l'initiative populaire «Davantage de logements abordables»

Gegenstand / Objet du vote:

Art. 2 - Raccomandazione di voto

Abstimmung vom / Vote du: 14.12.2018 08:43:02

Addor	+	V	VS	Eymann	+	RL	BS	Kälin	-	G	AG	Reimann Maximilian	+	V	AG
Aebi Andreas	+	V	BE	Fässler Daniel	+	C	AI	Keller Peter	+	V	NW	Reynard	-	S	VS
Aebischer Matthias	-	S	BE	Fehlmann Rielle	-	S	GE	Keller-Inhelder	+	V	SG	Rickli Natalie	+	V	ZH
Aeschi Thomas	+	V	ZG	Feller	+	RL	VD	Kiener Nellen	-	S	BE	Riklin Kathy	+	C	ZH
Amaudruz	+	V	GE	Feri Yvonne	-	S	AG	Knecht	+	V	AG	Rime	+	V	FR
Amherd	E	C	VS	Fiala	+	RL	ZH	Köppel	+	V	ZH	Ritter	+	C	SG
Ammann	+	C	SG	Flach	+	GL	AG	Kutter	+	C	ZH	Roduit	+	C	VS
Amstutz	+	V	BE	Flückiger Sylvia	+	V	AG	Landolt	+	BD	GL	Romano	+	C	TI
Arnold	E	V	UR	Fluri	+	RL	SO	Lohr	+	C	TG	Rösti	+	V	BE
Arslan	-	G	BS	Frehner	+	V	BS	Lüscher	+	RL	GE	Ruiz Rebecca	-	S	VD
Badran Jacqueline	-	S	ZH	Frei	-	S	ZH	Maire Jacques-André	-	S	NE	Ruppen	+	V	VS
Barazzone	+	C	GE	Fridez	-	S	JU	Marchand-Balet	+	C	VS	Rutz Gregor	+	V	ZH
Barile	-	S	ZH	Friedl	-	S	SG	Markwalder	+	RL	BE	Rytz Regula	-	G	BE
Bauer	+	RL	NE	Geissbühler	+	V	BE	Marra	-	S	VD	Salzmänn	+	V	BE
Bäumle	+	GL	ZH	Genecand	+	RL	GE	Marti Min Li	-	S	ZH	Sauter	+	RL	ZH
Béglé	+	C	VD	Giezendanner	+	V	AG	Marti Samira	-	S	BL	Schenker Silvia	-	S	BS
Bendahan	-	S	VD	Girod	-	G	ZH	Martullo	+	V	GR	Schilliger	+	RL	LU
Bertschy	+	GL	BE	Glanzmann	+	C	LU	Masshardt	-	S	BE	Schneeberger	+	RL	BL
Bigler	+	RL	ZH	Glarner	+	V	AG	Matter	+	V	ZH	Schneider Schüttel	-	S	FR
Birrer-Heimo	-	S	LU	Glättli	-	G	ZH	Mazzone	-	G	GE	Schneider-Schneiter	+	C	BL
Borloz	+	RL	VD	Glauser	+	V	VD	Merlini	+	RL	TI	Schwander	+	V	SZ
Bourgeois	+	RL	FR	Gmür Alois	+	C	SZ	Meyer Mattea	-	S	ZH	Seiler Graf	-	S	ZH
Brand	+	V	GR	Gmür-Schönenberger	+	C	LU	Molina	-	S	ZH	Semadeni	-	S	GR
Brélaz	-	G	VD	Golay	+	V	GE	Moret	+	RL	VD	Siegenthaler	+	BD	BE
Brunner Hansjörg	+	RL	TG	Gössi	+	RL	SZ	Moser	+	GL	ZH	Solberger	+	V	BL
Brunner Toni	+	V	SG	Graf Maya	-	G	BL	Müller Leo	+	C	LU	Sommaruga Carlo	-	S	GE
Büchel Roland	+	V	SG	Graf-Litscher	-	S	TG	Müller Thomas	+	V	SG	Stahl	+	V	ZH
Buffat	+	V	VD	Grin	+	V	VD	Müller Walter	+	RL	SG	Stamm	+	V	AG
Bühler	+	V	BE	Grossen Jürg	+	GL	BE	Müller-Altarmatt	+	C	SO	Steinemann	+	V	ZH
Bulliard	+	C	FR	Grunder	+	BD	BE	Munz	-	S	SH	Streiff	+	C	BE
Burgherr	+	V	AG	Grüter	+	V	LU	Mün	+	V	LU	Thorens Goumaz	-	G	VD
Burkart	+	RL	AG	Gschwind	+	C	JU	Naef	-	S	ZH	Töngi	-	G	LU
Campell	+	BD	GR	Gugger	+	C	ZH	Nantermod	+	RL	VS	Tomare	-	S	GE
Candinas	+	C	GR	Guhl	+	BD	AG	Nicolet	+	V	VD	Trede	-	G	BE
Carobbio Guscetti	P	S	TI	Guťjahr	+	V	TG	Nidegger	+	V	GE	Tuena	+	V	ZH
Cattaneo	+	RL	TI	Gysi	-	S	SG	Nordmann	-	S	VD	Vitali	+	RL	LU
Chevalley	+	GL	VD	Hadorn	-	S	SO	Nussbaumer	-	S	BL	Vogler	+	C	OW
Chiesa	+	V	TI	Hardegger	-	S	ZH	Paganini	+	C	SG	Vogt	+	V	ZH
Clottu	+	V	NE	Hausammann	+	V	TG	Page	+	V	FR	von Siebenthal	+	V	BE
Crottaz	-	S	VD	Heer	+	V	ZH	Pantani	+	V	TI	Walliser	+	V	ZH
de Buman	+	C	FR	Heim	-	S	SO	Pardini	-	S	BE	Walti Beat	+	RL	ZH
de Courten	+	V	BL	Herzog	+	V	TG	Pezzatti	+	RL	ZG	Wasserfallen Christian	+	RL	BE
de la Reussille	-	G	NE	Hess Erich	+	V	BE	Pfister Gerhard	+	C	ZG	Wasserfallen Flavia	-	S	BE
Derder	+	RL	VD	Hess Lorenz	+	BD	BE	Pieren	+	V	BE	Wehrli	+	RL	VD
Detting	+	V	SZ	Hiltpold	+	RL	GE	Piller Carrard	-	S	FR	Weibel	+	GL	ZH
Dobler	+	RL	SG	Humbel	+	C	AG	Portmann	+	RL	ZH	Wermuth	-	S	AG
Egger	+	C	VS	Hurter Thomas	+	V	SH	Quadranti	+	BD	ZH	Wobmann	+	V	SO
Egloff	+	V	ZH	Imark	+	V	SO	Quadri	+	V	TI	Wüthrich	-	S	BE
Eichenberger	+	RL	AG	Jans	-	S	BS	Regazzi	+	C	TI	Zanetti Claudio	+	V	ZH
Estermann	+	V	LU	Jauslin	+	RL	AG	Reimann Lukas	+	V	SG	Zuberbühler	+	V	AR

Fraktion / Groupe / Gruppo	G	S	V	GL	RL	C	BD	Tot.
+ Ja / oui / si			67	7	33	29	7	143
- Nein / non / no	12	42						54
= Enth. / abst. / ast.								0
E Entschuldigt gem. Art. 57 Abs. 4 / excusé selon art. 57 al. 4 / scusato sec. art. 57 cps. 4			1			1		2
0 Hat nicht teilgenommen / n'a pas participé au vote / non ha partecipato al voto								0
P Die Präsidentin/der Präsident stimmt nicht / La présidente/le président ne prend pas part aux votes		1						1

Bedeutung Ja / Signification du oui: Proposta della maggioranza (raccomandazione di respingere l'iniziativa popolare)
 Bedeutung Nein / Signification du non: Proposta della minoranza Töngi (raccomandazione d'accettare l'iniziativa popolare)



STÄNDERAT

Abstimmungsprotokoll

CONSEIL DES ETATS

Procès-verbal de vote

Geschäft / Objet:

18.035-2 Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement
Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des
gemeinnützigen Wohnungsbaus

Davantage de logements abordables. Initiative populaire et crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de
roulement

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

Più abitazioni a prezzi accessibili. Iniziativa popolare e credito quadro per aumentare la dotazione del fondo
di rotazione

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

Gegenstand / Objet du vote: Art. 1, al. 1 Vote sur le frein aus dépenses

Abstimmung vom / Vote du: 11.03.2019 16:58:05

Abate	Fabio	+	TI
Baumann	Isidor	+	UR
Berberat	Didier	+	NE
Bischof	Pirmin	+	SO
Bischofberger	Ivo	+	AI
Bruderer Wyss	Pascale	+	AG
Caroni	Andrea	+	AR
Comte	Raphaël	+	NE
Cramer	Robert	+	GE
Dittli	Josef	+	UR
Eberle	Roland	+	TG
Eder	Joachim	+	ZG
Engler	Stefan	+	GR
Ettlin	Erich	+	OW
Fetz	Anita	+	BS
Föhn	Peter	+	SZ
Fournier	Jean-René	+	VS
Français	Olivier	+	VD
Germann	Hannes	+	SH
Graber	Konrad	+	LU
Häberli-Koller	Brigitte	+	TG
Hêche	Claude	+	JU
Hefti	Thomas	+	GL

Hegglin	Peter	+	ZG
Hösli	Werner	+	GL
Janiak	Claude	+	BL
Jositsch	Daniel	+	ZH
Kuprecht	Alex	+	SZ
Levrat	Christian	+	FR
Lombardi	Filippo	+	TI
Luginbühl	Werner	+	BE
Maury Pasquier	Liliane	E	GE
Minder	Thomas	+	SH
Müller	Damian	+	LU
Müller	Philipp	+	AG
Noser	Ruedi	+	ZH
Rechsteiner	Paul	+	SG
Rieder	Beat	+	VS
Savary	Géraldine	+	VD
Schmid	Martin	+	GR
Seydoux-Christe	Anne	+	JU
Stöckli	Hans	+	BE
Vonlanthen	Beat	+	FR
Wicki	Hans	+	NW
Zanetti	Roberto	+	SO

Legende	Tot.
+ Ja / oui / si	44
- Nein / non / no	0
= Enth. / abst. / ast.	0
E Entschuldigt gem. Art. 44a Abs. 6 GRS / excusé sel. art. 44a al. 6 RCE / scusato se. art. 44a cpv. 6 RCS	1
0 Hat nicht teilgenommen / n'a pas participé au vote / non ha partecipato al voto	0
P Die Präsidentin/der Präsident stimmt nicht / La présidente/le président ne prend pas part au vote / La/il presidente non partecipa al voto	0

Bedeutung Ja / Signification du oui:

Lever le frein aux dépenses

Bedeutung Nein / Signification du non:

Rejet



STÄNDERAT

Abstimmungsprotokoll

CONSEIL DES ETATS

Procès-verbal de vote

Geschäft / Objet:

18.035-2 Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement
Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des
gemeinnützigen Wohnungsbaus

Davantage de logements abordables. Initiative populaire et crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de
roulement

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

Più abitazioni a prezzi accessibili. Iniziativa popolare e credito quadro per aumentare la dotazione del fondo
di rotazione

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

Gegenstand / Objet du vote: Vote sur l'ensemble

Abstimmung vom / Vote du: 11.03.2019 16:59:27

Abate	Fabio	+	TI
Baumann	Isidor	+	UR
Berberat	Didier	+	NE
Bischof	Pirmin	+	SO
Bischofberger	Ivo	+	AI
Bruderer Wyss	Pascale	+	AG
Caroni	Andrea	-	AR
Comte	Raphaël	+	NE
Cramer	Robert	+	GE
Dittli	Josef	=	UR
Eberle	Roland	+	TG
Eder	Joachim	-	ZG
Engler	Stefan	+	GR
Ettlin	Erich	+	OW
Fetz	Anita	+	BS
Föhn	Peter	+	SZ
Fournier	Jean-René	P	VS
Français	Olivier	+	VD
Germann	Hannes	+	SH
Graber	Konrad	+	LU
Häberli-Koller	Brigitte	=	TG
Hêche	Claude	+	JU
Hefti	Thomas	+	GL

Hegglin	Peter	+	ZG
Hösli	Werner	+	GL
Janiak	Claude	+	BL
Jositsch	Daniel	+	ZH
Kuprecht	Alex	+	SZ
Levrat	Christian	+	FR
Lombardi	Filippo	+	TI
Luginbühl	Werner	+	BE
Maury Pasquier	Liliane	E	GE
Minder	Thomas	-	SH
Müller	Damian	+	LU
Müller	Philipp	-	AG
Noser	Ruedi	+	ZH
Rechsteiner	Paul	+	SG
Rieder	Beat	+	VS
Savary	Géraldine	+	VD
Schmid	Martin	+	GR
Seydoux-Christe	Anne	+	JU
Stöckli	Hans	+	BE
Vonlanthen	Beat	+	FR
Wicki	Hans	-	NW
Zanetti	Roberto	+	SO

Legende	Tot.
+ Ja / oui / si	36
- Nein / non / no	5
= Enth. / abst. / ast.	2
E Entschuldigt gem. Art. 44a Abs. 6 GRS / excusé sel. art. 44a al. 6 RCE / scusato se. art. 44a cpv. 6 RCS	1
0 Hat nicht teilgenommen / n'a pas participé au vote / non ha partecipato al voto	0
P Die Präsidentin/der Präsident stimmt nicht / La présidente/le président ne prend pas part au vote / La/il presidente non partecipa al voto	1

Bedeutung Ja / Signification du oui:

Adopter l'arrêté fédérale

Bedeutung Nein / Signification du non:

Rejet

Geschäft / Objet:

18.035-2 Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement: Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus
 Davantage de logements abordables. Initiative populaire et crédit-cadre destiné à alimenter le fonds de roulement: 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

Gegenstand / Objet du vote:

Art. 1 (importo del credito quadro)

Abstimmung vom / Vote du: 14.12.2018 08:37:27

Addor	+	V	VS	Eymann	+	RL	BS	Kälin	-	G	AG	Reimann Maximilian	+	V	AG
Aebi Andreas	+	V	BE	Fässler Daniel	+	C	AI	Keller Peter	+	V	NW	Reynard	-	S	VS
Aebischer Matthias	-	S	BE	Fehlmann Rielle	-	S	GE	Keller-Inhelder	+	V	SG	Rickli Natalie	+	V	ZH
Aeschi Thomas	+	V	ZG	Feller	+	RL	VD	Kiener Nellen	-	S	BE	Riklin Kathy	+	C	ZH
Amaudruz	+	V	GE	Feri Yvonne	-	S	AG	Knecht	+	V	AG	Rime	+	V	FR
Amherd	E	C	VS	Fiala	+	RL	ZH	Köppel	+	V	ZH	Ritter	+	C	SG
Ammann	+	C	SG	Flach	+	GL	AG	Kutter	+	C	ZH	Roduit	+	C	VS
Amstutz	+	V	BE	Flückiger Sylvia	+	V	AG	Landolt	+	BD	GL	Romano	+	C	TI
Arnold	E	V	UR	Fluri	+	RL	SO	Lohr	+	C	TG	Rösti	+	V	BE
Arslan	-	G	BS	Frehner	+	V	BS	Lüscher	+	RL	GE	Ruiz Rebecca	-	S	VD
Badran Jacqueline	-	S	ZH	Frei	-	S	ZH	Maire Jacques-André	-	S	NE	Ruppen	+	V	VS
Barazzone	+	C	GE	Fridez	-	S	JU	Marchand-Balet	+	C	VS	Rutz Gregor	+	V	ZH
Barile	-	S	ZH	Friedl	-	S	SG	Markwalder	+	RL	BE	Rytz Regula	-	G	BE
Bauer	+	RL	NE	Geissbühler	+	V	BE	Marra	-	S	VD	Salzmann	+	V	BE
Bäumle	+	GL	ZH	Genecand	+	RL	GE	Marti Min Li	-	S	ZH	Sauter	+	RL	ZH
Béglé	+	C	VD	Giezendanner	+	V	AG	Marti Samira	-	S	BL	Schenker Silvia	-	S	BS
Bendahan	-	S	VD	Girod	-	G	ZH	Marullo	+	V	GR	Schilliger	+	RL	LU
Bertschy	+	GL	BE	Glanzmann	+	C	LU	Masshardt	-	S	BE	Schneeberger	+	RL	BL
Bigler	+	RL	ZH	Glärner	+	V	AG	Matter	+	V	ZH	Schneider Schützel	-	S	FR
Birrer-Heimo	-	S	LU	Glättli	-	G	ZH	Mazzone	-	G	GE	Schneider-Schneiter	+	C	BL
Borloz	+	RL	VD	Glauser	+	V	VD	Merlini	+	RL	TI	Schwander	+	V	SZ
Bourgeois	+	RL	FR	Gmür Alois	+	C	SZ	Meyer Mattea	-	S	ZH	Seiler Graf	-	S	ZH
Brand	+	V	GR	Gmür-Schönenberger	+	C	LU	Molina	-	S	ZH	Semadeni	-	S	GR
Brélaz	-	G	VD	Golay	+	V	GE	Moret	+	RL	VD	Siegenthaler	+	BD	BE
Brunner Hansjörg	+	RL	TG	Gössi	+	RL	SZ	Moser	+	GL	ZH	Sollberger	+	V	BL
Brunner Toni	+	V	SG	Graf Maya	-	G	BL	Müller Leo	+	C	LU	Sommaruga Carlo	-	S	GE
Büchel Roland	+	V	SG	Graf-Litscher	-	S	TG	Müller Thomas	+	V	SG	Stahl	+	V	ZH
Buffat	+	V	VD	Grin	+	V	VD	Müller Walter	+	RL	SG	Stamm	+	V	AG
Bühler	+	V	BE	Grossen Jürg	+	GL	BE	Müller-Altarmatt	+	C	SO	Steinemann	+	V	ZH
Bulliard	+	C	FR	Grunder	+	BD	BE	Munz	-	S	SH	Streiff	+	C	BE
Burgherr	+	V	AG	Grüter	+	V	LU	Müri	+	V	LU	Thorens Goumaz	-	G	VD
Burkart	+	RL	AG	Gschwind	+	C	JU	Naef	-	S	ZH	Töngi	-	G	LU
Campell	+	BD	GR	Gugger	+	C	ZH	Nantermod	+	RL	VS	Tornare	-	S	GE
Candinas	+	C	GR	Guhl	+	BD	AG	Nicolet	+	V	VD	Trede	-	G	BE
Carobbio Guscetti	P	S	TI	Gutjahr	+	V	TG	Nidegger	+	V	GE	Tuena	+	V	ZH
Cattaneo	+	RL	TI	Gysi	-	S	SG	Nordmann	-	S	VD	Vitali	+	RL	LU
Chevalley	+	GL	VD	Hadorn	-	S	SO	Nussbaumer	-	S	BL	Vogler	+	C	OW
Chiesa	+	V	TI	Hardegger	-	S	ZH	Paganini	+	C	SG	Vogt	+	V	ZH
Clottu	+	V	NE	Hausammann	+	V	TG	Page	+	V	FR	von Siebenthal	+	V	BE
Crottaz	-	S	VD	Heer	+	V	ZH	Pantani	+	V	TI	Walliser	+	V	ZH
de Buman	+	C	FR	Heim	-	S	SO	Pardini	-	S	BE	Walti Beat	+	RL	ZH
de Courten	+	V	BL	Herzog	+	V	TG	Pezzatti	+	RL	ZG	Wasserfallen Christian	+	RL	BE
de la Reussille	-	G	NE	Hess Erich	+	V	BE	Pfister Gerhard	+	C	ZG	Wasserfallen Flavia	-	S	BE
Derder	+	RL	VD	Hess Lorenz	+	BD	BE	Pieren	+	V	BE	Wehrli	+	RL	VD
Dettling	+	V	SZ	Hiltbold	+	RL	GE	Piller Carrard	-	S	FR	Weibel	+	GL	ZH
Dobler	+	RL	SG	Humbel	+	C	AG	Portmann	+	RL	ZH	Wermuth	-	S	AG
Egger	+	C	VS	Hurter Thomas	+	V	SH	Quadranti	+	BD	ZH	Wobmann	+	V	SO
Egloff	+	V	ZH	Imark	+	V	SO	Quadri	+	V	TI	Wüthrich	-	S	BE
Eichenberger	+	RL	AG	Jans	-	S	BS	Regazzi	+	C	TI	Zanetti Claudio	+	V	ZH
Estermann	+	V	LU	Jauslin	+	RL	AG	Reimann Lukas	+	V	SG	Zuberbühler	+	V	AR

Fraktion / Groupe / Gruppo	G	S	V	GL	RL	C	BD	Tot.
+ Ja / oui / si			67	7	33	29	7	143
- Nein / non / no	12	42						54
= Enth. / abst. / ast.								0
E Entschuldigt gem. Art. 57 Abs. 4 / excusé selon art. 57 al. 4 / scusato sec. art. 57 cps. 4			1			1		2
0 Hat nicht teilgenommen / n'a pas participé au vote / non ha partecipato al voto								0
P Die Präsidentin/der Präsident stimmt nicht / La présidente/le président ne prend pas part aux votes		1						1

Bedeutung Ja / Signification du oui: Proposta della maggioranza CET e CdF

Bedeutung Nein / Signification du non: Proposta della minoranza Marra (CET) e Gysi (CdF)



Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

vom 22. März 2019

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf Artikel 139 Absatz 5 der Bundesverfassung¹,
nach Prüfung der am 18. Oktober 2016² eingereichten Volksinitiative
«Mehr bezahlbare Wohnungen»,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 21. März 2018³,
beschliesst:*

Art. 1

¹ Die Volksinitiative vom 18. Oktober 2016 «Mehr bezahlbare Wohnungen» ist gültig und wird Volk und Ständen zur Abstimmung unterbreitet.

² Sie lautet:

Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

Art. 108 Abs. 1 und 5–8

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

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

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

¹ SR 101

² BBl 2016 8357

³ BBl 2018 2213

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

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

Art. 197 Ziff. 12⁴

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

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

Art. 2

Die Bundesversammlung empfiehlt Volk und Ständen, die Initiative abzulehnen.

Nationalrat, 22. März 2019

Die Präsidentin: Marina Carobbio Guscetti
Der Sekretär: Pierre-Hervé Freléchoz

Ständerat, 22. März 2019

Der Präsident: Jean-René Fournier
Die Sekretärin: Martina Buol

⁴ Die endgültige Ziffer dieser Übergangsbestimmung wird nach der Volksabstimmung von der Bundeskanzlei festgelegt.



Arrêté fédéral concernant l'initiative populaire «Davantage de logements abordables»

du 22 mars 2019

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu l'art. 139, al. 5, de la Constitution¹,

vu l'initiative populaire «Davantage de logements abordables» déposée
le 18 octobre 2016²,

vu le message du Conseil fédéral du 21 mars 2018³,

arrête:

Art. 1

¹ L'initiative populaire du 18 octobre 2016 «Davantage de logements abordables» est valable et sera soumise au vote du peuple et des cantons.

² Sa teneur est la suivante:

La Constitution est modifiée comme suit:

Art. 108, al. 1 et 5 à 8

¹ La Confédération encourage, en collaboration avec les cantons, l'offre de logements à loyer modéré. Elle encourage 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 œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

⁵ Elle veille à ce que les programmes des pouvoirs publics visant à encourager les assainissements n'entraînent pas la perte de logements à loyer modéré.

⁶ Elle s'engage, en collaboration avec les cantons, en faveur d'une hausse continue de la part de logements qui appartiennent à des maîtres d'ouvrage œuvrant à la construction de logements d'utilité publique par rapport à l'ensemble du parc immobilier d'habitation. Elle veille, en collaboration avec les cantons, à ce qu'à l'échelle de la

¹ RS 101

² FF 2016 8127

³ FF 2018 2253

Suisse 10 % au moins des logements nouvellement construits soient propriété de ces maîtres d'ouvrage.

⁷ Elle autorise les cantons et les communes à introduire, en vue d'encourager la construction de logements d'utilité publique, un droit de préemption en leur faveur sur des biens-fonds appropriés. Elle leur accorde en outre un droit de préemption sur les biens-fonds propriété de la Confédération ou d'entreprises qui lui sont liées.

⁸ La loi règle les mesures nécessaires pour atteindre les buts visés par le présent article.

Art. 197, ch. 12⁴

*12. Disposition transitoire ad art. 108, al. 1 et 5 à 8
(Encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété)*

Si les lois d'application afférentes ne sont pas entrées en vigueur dans les deux ans à compter de l'acceptation de l'art. 108, al. 1 et 5 à 8, par le peuple et les cantons, le Conseil fédéral, à cette échéance, édicte provisoirement les dispositions d'application par voie d'ordonnance.

Art. 2

L'Assemblée fédérale recommande au peuple et aux cantons de rejeter l'initiative.

Conseil national, 22 mars 2019

La présidente: Marina Carobbio Guscetti
Le secrétaire: Pierre-Hervé Freléchoz

Conseil des Etats, 22 mars 2019

Le président: Jean-René Fournier
La secrétaire: Martina Buol

⁴ Le numéro définitif de la présente disposition transitoire sera fixé par la Chancellerie fédérale après le scrutin.



Decreto federale concernente l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili»

del 22 marzo 2019

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto l'articolo 139 capoverso 5 della Costituzione federale¹;
esaminata l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili»,
depositata il 18 ottobre 2016²;
visto il messaggio del Consiglio federale del 21 marzo 2018³,
decreta:

Art. 1

¹ L'iniziativa popolare del 18 ottobre 2016 «Più abitazioni a prezzi accessibili» è valida ed è sottoposta al voto del Popolo e dei Cantoni.

² L'iniziativa ha il tenore seguente:

La Costituzione federale è modificata come segue:

Art. 108 cpv. 1 e 5–8

¹ In collaborazione con i Cantoni, la Confederazione promuove l'offerta d'abitazioni a pigione moderata. Promuove l'acquisto in proprietà di appartamenti e case per il fabbisogno privato personale, nonché l'attività di enti e organizzazioni dediti alla costruzione d'abitazioni a scopi d'utilità pubblica.

⁵ Assicura che i programmi degli enti pubblici volti a promuovere risanamenti non comportino la perdita d'abitazioni a pigione moderata.

⁶ In collaborazione con i Cantoni, persegue un aumento costante della percentuale d'abitazioni appartenenti a enti dediti alla costruzione d'abitazioni a scopi d'utilità pubblica rispetto al numero complessivo d'abitazioni. In collaborazione con i Cantoni, provvede affinché a livello nazionale almeno il 10 per cento delle abitazioni di nuova edificazione siano di proprietà di tali enti.

1 RS 101
2 FF 2016 7473
3 FF 2018 1853

⁷ Per la promozione della costruzione d'abitazioni a scopi d'utilità pubblica autorizza i Cantoni e i Comuni a introdurre a loro favore un diritto di prelazione su fondi idonei. Concede loro inoltre un diritto di prelazione in caso di vendita di fondi appartenenti alla Confederazione o ad aziende vicine alla Confederazione.

⁸ La legge stabilisce i provvedimenti necessari al raggiungimento degli obiettivi perseguiti dal presente articolo.

Art. 197 n. 12⁴

*12. Disposizione transitoria dell'art. 108 cpv. 1 e 5–8
(Promozione della costruzione d'abitazioni e dell'accesso alla proprietà)*

Se la legislazione d'esecuzione relativa all'articolo 108 capoversi 1 e 5–8 non è entrata in vigore entro due anni dall'accettazione di detto articolo da parte del Popolo e dei Cantoni, entro tale termine il Consiglio federale emana provvisoriamente le disposizioni d'esecuzione in via d'ordinanza.

Art. 2

L'Assemblea federale raccomanda al Popolo e ai Cantoni di respingere l'iniziativa.

Consiglio nazionale, 22 marzo 2019

La presidente: Marina Carobbio Guscetti
Il segretario: Pierre-Hervé Freléchoz

Consiglio degli Stati, 22 marzo 2019

Il presidente: Jean-René Fournier
La segretaria: Martina Buol

⁴ Il numero definitivo della presente disposizione transitoria sarà stabilito dalla Cancelleria federale dopo la votazione popolare.



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

Entwurf

vom ...

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf Artikel 167 der Bundesverfassung¹
und auf Artikel 43 Buchstabe a des Wohnraumförderungsgesetzes
vom 21. März 2003²,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 21. März 2018³,
beschliesst:*

Art. 1

¹ Für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum wird ein Rahmenkredit von 250 Millionen Franken für einen Zeitraum von zehn Jahren bewilligt.

² Der Rahmenkredit dient zur Aufstockung des Fonds de Roulement, den die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus treuhänderisch und zweckgebunden für den Bund verwalten.

³ Die Dachorganisationen verwenden die Bundesmittel, um gemeinnützigen Bauträgern, die preisgünstigen Wohnraum erstellen, erneuern oder erwerben, zinsgünstige Darlehen auszurichten.

Art. 2

Dem Rahmenkredit liegen auf der Basis des Stands des Landesindex der Konsumentenpreise vom Dezember 2017 von 100,8 Punkten (Dez. 2015 = 100) folgende Teuerungsannahmen zugrunde:

2018: +0,3 %;

2019: +0,7 %;

2020: +0,8 %;

ab 2021: jährlich +1,0 %.

¹ SR 101

² SR 842

³ BBl 2018 2213

Art. 3

¹ Dieser Beschluss untersteht nicht dem Referendum.

² Er tritt in Kraft, sobald die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»⁴ zurückgezogen oder abgelehnt worden ist.

⁴ BBl 2015 6321



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

Projet

du ...

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu l'art. 167 de la Constitution¹,

vu l'art. 43, let. a, de la loi du 21 mars 2003 sur le logement²,

vu le message du Conseil fédéral du 21 mars 2018³,

arrête:

Art. 1

¹ Un crédit-cadre de 250 millions de francs est accordé pour une période de 10 ans en vue d'encourager le logement à loyer ou à prix modérés.

² Le crédit-cadre est destiné à alimenter le fonds de roulement géré, pour la Confédération, à titre fiduciaire et à des fins précises, par les organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique.

³ Les organisations faitières utilisent les moyens de la Confédération afin d'octroyer des prêts à taux préférentiel à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui construisent, rénovent ou acquièrent des logements à loyer ou à prix modérés.

Art. 2

Le crédit-cadre est fondé sur les estimations du renchérissement suivantes sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation de décembre 2017, fixé à 100,8 points (décembre 2015 = 100):

2018: +0,3 %;

2019: +0,7 %;

2020: +0,8 %;

à partir de 2021: +1,0 % par an

¹ RS 101

² RS 842

³ FF 2018 2253

Art. 3

¹ Le présent arrêté n'est pas sujet au référendum.

² Il entre en vigueur dès que l'initiative populaire fédérale «Davantage de logements abordables»⁴ aura été retirée ou rejetée.

⁴ FF 2015 5785



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

Disegno

del ...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,

visto l'articolo 167 della Costituzione federale¹;

visto l'articolo 43 lettera a della legge del 21 marzo 2003² sulla promozione dell'alloggio;

visto il messaggio del Consiglio federale del 21 marzo 2018³,

decreta:

Art. 1

¹ Per promuovere un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati è approvato un credito quadro di 250 milioni di franchi per un periodo di dieci anni.

² Il credito quadro è utilizzato per aumentare la dotazione del fondo di rotazione gestito a titolo fiduciario e con uno scopo preciso per conto della Confederazione dalle organizzazioni mantello di operatori che svolgono un'attività di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni.

³ Le organizzazioni mantello utilizzano le risorse federali per accordare mutui a saggi d'interesse favorevoli ai committenti di utilità pubblica che costruiscono, rinnovano o acquistano alloggi a pigioni e prezzi moderati.

¹ RS 101

² RS 842

³ FF 2018 1853

Art. 2

Il credito quadro si fonda sulle seguenti previsioni sui tassi di rincaro, sulla base dello stato dell'indice nazionale dei prezzi al consumo del dicembre 2017 di 100,8 punti (dic. 2015 = 100):

2018: +0,3 per cento;

2019: +0,7 per cento;

2020: +0,8 per cento;

dal 2021: +1,0 per cento ogni anno.

Art. 3

¹ Il presente decreto non sottostà a referendum.

² Entrerà in vigore non appena l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili»⁴ sarà stata ritirata o respinta.

⁴ FF 2015 5171



Argumente | Arguments | Argomenti

Die nachfolgenden Argumente wurden von den Parlamentsdiensten zu Dokumentationszwecken zusammengestellt. Die Parlamentsdienste selber haben keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und den Inhalt derselben.

Les données ci-après ont été rassemblées à des fins documentaires par les Services du Parlement. Ceux-ci n'ont aucune influence sur la forme ou la nature des arguments présentés.

I seguenti argomenti sono stati riuniti dai Servizi del Parlamento a scopo di documentazione. I Servizi del Parlamento medesimi non hanno alcun influsso sulla loro impostazione né sul loro contenuto.

Argumente

Initiativkomitee

In der Schweiz gibt es zu wenig bezahlbare Wohnungen. Trotz tiefster Zinsen steigen die Mietpreise, weil die Immobilienbesitzer immer höhere Renditen anstreben. Anders bei gemeinnützigen Bauträgern: Sie arbeiten nicht gewinnorientiert und bieten deutlich tiefere Mietzinse. Die Initiative fordert mehr gemeinnützige Wohnungen. Eine breite Allianz von Mieter-, Wohnbaugenossenschafts- und Hauseigentümerverbänden sowie Alters- und Jugendorganisationen und Gewerkschaften unterstützt das Anliegen.

Für mehr bezahlbare Wohnungen

Die Initiative schafft mehr bezahlbare Wohnungen, auf die insbesondere Familien und der Mittelstand angewiesen sind. Denn die Miete ist mit Abstand der grösste Ausgabenposten im Haushaltbudget.

Spekulation eindämmen

Die Mieten sind in den letzten Jahren unaufhörlich gestiegen – trotz tiefer Zinsen. Vielerorts ist der Wohnungsmarkt nach wie vor sehr angespannt. Die Mieterinnen und Mieter bezahlen viel zu hohe Mieten. Wären die Mieten den gesunkenen Zinsen angepasst worden, müssten sie heute 40 Prozent tiefer sein. Im gemeinnützigen Wohnungsbau sind überbezahlte Mieten und willkürliche Zinserhöhungen nicht möglich. Damit wird Wohnraum dauerhaft der Spekulation entzogen.

Für günstigere Mieten

Gemeinnützige Bauträger verlangen für ihre Wohnungen nur so viel, wie sie tatsächlich kosten. Die Mieten sind deshalb deutlich tiefer als in gewinnorientierten Mietverhältnissen. Die Differenz beträgt zwischen zwei und drei Monatsmieten pro Jahr.

Für das Gemeinwohl

Der gemeinnützige Wohnungsbau nützt nicht nur seinen Mieterinnen und Mietern, sondern der ganzen Gesellschaft: Er hat eine preisdämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt, bietet eine hohe Wohnsicherheit, sorgt für soziale Durchmischung und Entlastung der Sozialwerke. Genossenschaftliche Siedlungen sind nachhaltig und bieten oft Dienstleistungen und Infrastrukturen für ganze Quartiere.

**Wirksame
Umsetzung**

Die Initiative verlangt, dass mehr Areale für gemeinnützige Wohnungen zur Verfügung stehen. Dafür braucht es vor allem raumplanerische Massnahmen, die sehr wirksam sind.

**Wohnen ist ein
Grundrecht**

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen. Deshalb muss die Politik dafür sorgen, dass alle Menschen eine angemessene und bezahlbare Wohnung finden können. Das steht bereits heute in der Bundesverfassung. Die Initiative setzt diesen Auftrag endlich um.

**Für faire energeti-
sche Sanierungen**

Energetische Sanierungen sind wichtig für den Klimaschutz. Fördergelder helfen mit, sie finanziell tragbar zu machen. Doch leider erhalten Immobilienfirmen auch dann Subventionen, wenn sie die Liegenschaft leerkündigen oder luxuriös umbauen. Dem schiebt die Initiative einen Riegel.

**Empfehlung des
Initiativkomitees**

Darum empfiehlt das Initiativkomitee:

Ja

[☑ bezahlbare-wohnungen.ch](http://bezahlbare-wohnungen.ch)

[☑ mieterverband.ch](http://mieterverband.ch)

Argumente

Bundesrat

Die Initiative setzt zu starre Vorgaben und geht zu weit. Der Wohnungsbau soll sich am Bedarf und nicht an einer Quote orientieren. Die Umsetzung wäre mit hohen Kosten und grossem Verwaltungsaufwand verbunden. Die bisherige Förderung hat sich bewährt, weil mit ihr bedarfsgerecht gemeinnützige Wohnbauprojekte unterstützt werden. Der Bundesrat lehnt die Vorlage insbesondere aus den folgenden Gründen ab:

Ausreichend Wohnraum

Die Forderung, wonach künftig 10 Prozent der neu erstellten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger sein sollen, ist übertrieben. Es gibt insgesamt ausreichend guten und finanziell tragbaren Wohnraum. So ist die Wohnfläche, die jeder Person durchschnittlich zur Verfügung steht, grösser geworden, während die durchschnittliche Belastung durch die Miete seit vielen Jahren bei rund einem Fünftel des Haushaltseinkommens liegt.

Hohe Kosten

Müsste der Anteil von 10 Prozent mit den bestehenden Förderinstrumenten erreicht werden, wären fünfmal mehr Darlehen nötig als heute. Jährlich müsste der Bund schätzungsweise 120 Millionen Franken zur Verfügung stellen. Zudem würde grosser Verwaltungsaufwand entstehen.

Keine Bevorteilung

Die Bevorteilung gemeinnütziger Bauträger widerspricht dem marktwirtschaftlichen Verständnis von Wettbewerb. Könnten Wohnbaugenossenschaften den geforderten Neubauteil nicht erbringen, müsste die öffentliche Hand einspringen.

Vorkaufsrecht benachteiligt Private

Die verlangten Vorkaufsrechte benachteiligen die Privaten und sind nicht zielführend. Die Kantone dürfen bereits heute unter gewissen Bedingungen Vorkaufsrechte einführen. Auch können Kantone und Gemeinden Grundstücke des Bundes zum Marktpreis erwerben. Geeignete Grundstücke bundesnaher Betriebe wie zum Beispiel der SBB werden eher selten verkauft.

**Energiestrategie
wird unterlaufen**

Die Subventionierung von energetischen Sanierungen leistet einen Beitrag zur Energiestrategie 2050. Einschränkungen würden diese Strategie unterlaufen. Zudem profitieren die Mieterinnen und Mieter, weil nach der Sanierung Nebenkosten eingespart werden können. Und da die Subventionierung bei bestehenden Mietverhältnissen berücksichtigt werden muss, dürfen die Mieten nicht beliebig erhöht werden.

**Bewährte
Förderung**

Tatsächlich ist es in einzelnen Regionen schwierig, passenden Wohnraum zu finden. Deshalb soll der bestehende Fonds zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufgestockt werden. Dieser hat sich bewährt. Die vom Parlament beschlossene Aufstockung ist zielführender als die Initiative, die mit der starren Vorgabe von 10 Prozent über das Ziel hinausschiesst.

**Empfehlung
von Bundesrat
und Parlament**

Aus all diesen Gründen empfehlen Bundesrat und Parlament, die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» abzulehnen.

Nein

[🔗 admin.ch/bezahlbare-wohnungen](https://www.admin.ch/bezahlbare-wohnungen)

Arguments

Comité d'initiative

En Suisse, les logements abordables sont trop rares. Malgré des taux très bas, les loyers augmentent car les milieux immobiliers visent des rendements toujours plus élevés. En revanche, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne cherchent pas le profit et proposent des loyers bien plus bas. L'initiative exige plus de logements abordables. Elle est portée par une vaste alliance d'associations de locataires, de coopératives d'habitation et de propriétaires, ainsi que de syndicats et d'organisations de jeunes et de personnes âgées.

Davantage de logements abordables

L'initiative crée davantage de logements abordables, notamment pour les familles et la classe moyenne, car le loyer pèse de loin le plus lourd dans le budget d'un ménage.

Moins de spéculation

Les loyers n'ont cessé d'augmenter ces dernières années – malgré des taux bas. Dans beaucoup de régions, le marché reste très tendu. Les locataires paient des loyers bien trop élevés. Ces derniers seraient aujourd'hui 40 % moins chers s'ils avaient été adaptés à la baisse des taux. Les loyers surfaits et les hausses arbitraires sont impossibles dans une logique d'utilité publique. L'initiative permet ainsi de soustraire durablement des logements à la spéculation.

Pour des loyers modérés

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique demandent des loyers qui correspondent aux coûts effectifs, et donc bien inférieurs à ceux fixés en vue de réaliser du profit. La différence peut se monter à deux ou trois mois de loyer sur une année.

Pour le bien-être commun

Les logements d'utilité publique ne profitent pas seulement aux locataires mais à la société tout entière. Ils ont un effet qui atténue les prix, offrent une grande sécurité du bail, favorisent la mixité et allègent les services sociaux. Les ensembles de coopératives d'habitation ménagent l'environnement ; ils proposent des services et des lieux de rencontre à l'échelle des quartiers.

**Mise en œuvre
efficace**

L'initiative exige que davantage de terrains soient dédiés aux logements d'utilité publique. Pour y parvenir, il faut des mesures d'aménagement du territoire très efficaces.

**Un droit
fondamental**

Se loger est un besoin fondamental. L'État doit donc veiller à ce que chacune et chacun puisse trouver une habitation adéquate et abordable. Cette exigence figure déjà dans la Constitution fédérale. L'initiative vise à mettre ce mandat enfin en œuvre.

**Assainir
équitablement
sur le plan
énergétique**

Les assainissements énergétiques sont importants pour le climat. Les subventions aident à les financer. Malheureusement, elles sont aussi versées aux sociétés immobilières qui vident les locataires de leurs bâtiments, pour transformer ces derniers en immeubles de luxe. L'initiative remédie à ce problème.

**Recommandation
du comité
d'initiative**

Pour ces raisons, le comité d'initiative vous recommande de voter :

Oui

logements-abordables.ch

asloca.ch

Arguments

Conseil fédéral

L'initiative fixe des règles trop rigides et va trop loin. Il faut construire des logements en fonction des besoins et non en fonction d'un quota. La mise en œuvre de l'initiative exigerait en outre d'importantes ressources financières et administratives. Les mesures d'encouragement actuelles ont en revanche fait leurs preuves, car elles permettent de soutenir les projets de logements d'utilité publique en fonction des besoins réels. Le Conseil fédéral rejette l'initiative, en particulier pour les raisons suivantes :

Offre suffisante

L'obligation de construire à l'avenir systématiquement 10 % de logements d'utilité publique est disproportionnée, car il existe déjà, dans l'ensemble du pays, suffisamment de logements de bonne qualité à prix abordable. En effet, le nombre moyen de mètres carrés par personne a augmenté. Parallèlement, la charge financière moyenne des loyers s'est stabilisée depuis de nombreuses années à environ un cinquième du revenu des ménages.

Coûts élevés

Si l'objectif de 10 % devait être atteint avec les mêmes mesures d'encouragement qu'aujourd'hui, cela nécessiterait cinq fois plus de prêts. On estime que la Confédération devrait déboursier environ 120 millions de francs par année, sans compter les charges administratives supplémentaires.

Pas de privilège

Privilégier les maîtres d'ouvrage d'utilité publique fausserait la concurrence et serait contraire aux règles de l'économie de marché. Si les coopératives d'habitation ne parvenaient pas à réaliser la part de constructions nouvelles exigée, les pouvoirs publics devraient prendre le relais.

Droit de préemption au détriment du secteur privé

Les droits de préemption exigés désavantageraient le secteur privé et ne serviraient pas l'objectif recherché. Les cantons peuvent déjà en introduire à certaines conditions. Ils peuvent en outre déjà acquérir, comme les communes, les biens-fonds de la Confédération au prix du marché. Toutefois, les biens-fonds des entreprises qui lui sont liées telles que les CFF sont assez rarement mis en vente.

Affaiblissement de la stratégie énergétique

Les subventions en faveur des assainissements énergétiques sont une contribution à la Stratégie énergétique 2050, que les restrictions demandées affaibliraient. Or, les locataires profitent de ces assainissements car ils permettent de faire baisser leurs charges. Par ailleurs, comme les subventions doivent être prises en compte dans le calcul des loyers existants, les loyers ne peuvent pas être augmentés arbitrairement.

Succès de la politique actuelle

Dans certaines régions, il est effectivement difficile de trouver un logement correspondant à ses besoins. C'est pourquoi il est prévu de réalimenter le fonds pour la construction de logements d'utilité publique, fonds qui a fait ses preuves. La décision du Parlement relative à la réalimentation du fonds est plus pertinente que l'initiative qui, avec sa règle stricte de 10 %, est vouée à manquer son but.

Recommandation du Conseil fédéral et du Parlement

Pour toutes ces raisons, le Conseil fédéral et le Parlement vous recommandent de rejeter l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ».

Non

[🔗 admin.ch/logements-abordables](https://admin.ch/logements-abordables)

Gli argomenti

Comitato d'iniziativa

In Svizzera il numero di abitazioni a prezzi accessibili è insufficiente. Nonostante tassi d'interesse estremamente bassi, le pigioni aumentano, poiché i proprietari di immobili mirano a redditi sempre più elevati. I committenti di utilità pubblica, al contrario, non sono orientati al profitto e offrono pertanto pigioni nettamente più contenute. L'iniziativa chiede più abitazioni di utilità pubblica ed è sostenuta da un'ampia alleanza di associazioni di inquilini, cooperative edilizie e associazioni di proprietari fondiari, di organizzazioni giovanili e per la terza età, nonché di sindacati.

Per più abitazioni a prezzi accessibili

L'iniziativa crea una maggiore offerta di abitazioni a prezzi accessibili, soprattutto per le famiglie e il ceto medio. La pigione è infatti di gran lunga la voce di spesa più importante nel bilancio di un'economia domestica.

Arginare la speculazione

Negli ultimi anni le pigioni sono costantemente aumentate, nonostante i tassi d'interesse siano diminuiti. In molte località la situazione del mercato dell'alloggio rimane molto tesa. Gli inquilini pagano pigioni troppo elevate. Se fossero state adeguate alla riduzione dei tassi d'interesse, le pigioni sarebbero oggi inferiori del 40 per cento. Con l'edilizia abitativa di utilità pubblica le pigioni eccessive e gli aumenti arbitrari non sono possibili e di conseguenza le abitazioni non saranno più soggette alla speculazione.

Per pigioni a prezzi moderati

I committenti di utilità pubblica applicano per le loro abitazioni pigioni corrispondenti ai costi effettivi, e quindi di molto inferiori a quelle praticate dai proprietari che mirano a realizzare un profitto. La differenza annua si situa tra due e tre pigioni mensili.

A favore di tutti

La costruzione di alloggi di utilità pubblica va a vantaggio non soltanto degli inquilini di questi alloggi, bensì dell'intera società: contiene i prezzi del mercato dell'alloggio, offre un'elevata sicurezza dell'alloggio, garantisce la mescolanza sociale e sgrava le assicurazioni sociali. Gli insediamenti delle cooperative sono sostenibili e offrono spesso servizi e infrastrutture per interi quartieri.

**Attuazione
efficace**

L'iniziativa chiede di aumentare le aree destinate alla costruzione di abitazioni di utilità pubblica. Questo è realizzabile grazie soprattutto a misure di pianificazione del territorio particolarmente efficaci.

**L'alloggio è
un diritto
fondamentale**

L'alloggio è uno dei bisogni fondamentali dell'essere umano. La politica deve pertanto adoperarsi affinché tutti possano trovare un'abitazione adeguata e a prezzi accessibili, un diritto già oggi sancito dalla Costituzione federale. L'iniziativa attua finalmente questo mandato costituzionale.

**Per risanamenti
energetici equi**

I risanamenti energetici sono importanti per la protezione del clima. Gli incentivi contribuiscono a finanziarli. Purtroppo però, i sussidi sono versati anche ai proprietari di immobili che danno la disdetta agli inquilini per ristrutturare un immobile o trasformarlo in uno stabile di lusso. L'iniziativa pone fine a questa situazione.

**Raccomandazione
del comitato
d'iniziativa**

Per tutte queste ragioni, il comitato d'iniziativa raccomanda di votare:

Sì

 abitazioni-accessibili.ch

 asi-infoalloggio.ch

Gli argomenti

Consiglio federale

L'iniziativa pone obiettivi troppo rigidi e si spinge troppo lontano. La costruzione di abitazioni dovrebbe basarsi sul fabbisogno e non su una quota. L'attuazione comporterebbe costi elevati e un ingente onere amministrativo. L'attuale politica di promozione si è dimostrata valida poiché permette di sostenere progetti edilizi di utilità pubblica in funzione del fabbisogno reale. Il Consiglio federale respinge il progetto in particolare per i motivi esposti qui di seguito.

Numero sufficiente di abitazioni

L'obiettivo secondo il quale in futuro il 10 per cento delle abitazioni di nuova costruzione deve appartenere a committenti di utilità pubblica è eccessivo, poiché complessivamente il numero di alloggi in buono stato e finanziariamente sostenibili è sufficiente. La superficie abitativa disponibile in media per ogni persona è aumentata e al contempo l'onere finanziario medio rappresentato dalle pigioni si è stabilizzato da molti anni a circa un quinto del reddito di un'economia domestica.

Costi elevati

Se la quota del 10 per cento dovesse essere raggiunta con gli strumenti di promozione esistenti, sarebbe necessario un numero di mutui cinque volte superiore a quello attuale. Stando alle stime, la Confederazione dovrebbe mettere a disposizione ogni anno 120 milioni di franchi. Inoltre, l'onere amministrativo aumenterebbe.

Nessun favoritismo

Il favoritismo nei confronti dei committenti di utilità pubblica contrasta con l'idea di concorrenza basata sull'economia di mercato. Se le cooperative edilizie non dovessero raggiungere la quota di nuove costruzioni perseguita, dovrebbe intervenire lo Stato.

Il diritto di prelazione sfavorisce i privati

Il diritto di prelazione chiesto dall'iniziativa sfavorisce i privati e non è efficace. I Cantoni possono già oggi, a determinate condizioni, attribuirsi un diritto di prelazione. Come i Comuni, possono acquisire fondi della Confederazione a prezzo di mercato. Tuttavia, i fondi idonei appartenenti ad aziende vicine alla Confederazione, come ad esempio le FFS, sono raramente messi in vendita.

La Strategia energetica è pregiudicata

I sussidi per i risanamenti energetici fanno parte della Strategia energetica 2050. Le limitazioni chieste la pregiudicherebbero. Inoltre i locatari ne traggono vantaggio poiché dopo il risanamento possono risparmiare sulle spese accessorie. E siccome i sussidi devono essere presi in considerazione nei contratti di locazione esistenti, le pigioni non possono essere aumentate a piacimento.

Promozione collaudata

In alcune regioni è effettivamente difficile trovare un'abitazione adeguata. Per questo motivo, occorre aumentare la dotazione del fondo a favore dei committenti di utilità pubblica. Questo fondo ha dato buoni risultati. L'aumento della dotazione deciso dal Parlamento è più efficace dell'iniziativa che con la sua rigida quota del 10 per cento non raggiunge la finalità perseguita.

Raccomandazione del Consiglio federale e del Parlamento

Per tutte queste ragioni, Consiglio federale e Parlamento raccomandano di respingere l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili».

No

[🔗 admin.ch/abitazioni-accessibili](https://www.admin.ch/abitazioni-accessibili)

Ja zu mehr bezahlbaren Wohnungen.

werde jetzt aktiv!

www.bezahlbare-wohnungen.ch

FAQ

Was ist das Ziel der Initiative?

Die Initiative verpflichtet den Bund dafür zu sorgen, dass mehr bezahlbare Mietwohnungen entstehen. Dazu soll der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen erhöht werden. So wird Wohnraum wirksam und dauerhaft der Spekulation entzogen und es entstehen Wohnungen, die im Schnitt deutlich günstiger als konventionelle Mietwohnungen sind.

Sind die Mieten bei konventionellen Wohnungen tatsächlich so viel höher als bei gemeinnützigen Wohnungen?

Ja. Laut einer [Studie](#), die das Bundesamt für Wohnungswesen 2017 herausgegeben hat, sind die Mieten bei konventionellen Dreizimmer-Wohnungen im Schnitt 16.5 Prozent teurer als bei entsprechenden Genossenschaftswohnungen. Eine Bewohnerin oder ein Bewohner einer gewinnorientierten Wohnung zahlt somit jährlich im Schnitt fast zwei Monatsmieten mehr. Wenn man nur die Kernstädte untersucht, beträgt der Unterschied gar 26 Prozent. Das entspricht mehr als drei Monatsmieten, die eine Mieterin oder ein Mieter jährlich durchschnittlich in einer konventionellen Wohnung zu viel bezahlt. Davon profitieren einzig und allein die Spekulanten, die daran interessiert sind, möglichst viel Rendite zu erhalten.

Sinken denn die Mieten im Moment nicht?

Nein. Entgegen zahlreicher Behauptungen gibt es in der Schweiz keine Entspannung bei den Mieten. Aktuelle [Zahlen des Bundesamtes für Statistik](#) zeigen: Die Entwicklung der Mietpreise in der Schweiz kennt in den letzten Jahren nur eine Richtung. Und zwar nach oben. Seit 2005 sind die Mieten gemäss Mietpreisindex um über 17 Prozent angestiegen, während sich die allgemeine Teuerung in der gleichen Zeit [unter 5 Prozent bewegte](#). Da die Mietkosten der mit Abstand grösste Ausgabenposten für einen Haushalt sind, wirken sich steigende

Mieten besonders negativ auf das Haushaltbudget aus. Von Entspannung bei den Wohnungspreisen also keine Spur.

Wer ist für die überteuerten Mieten verantwortlich?

Schuld am überteuerten Wohnungsmarkt sind Immobilien-Spekulanten, die rücksichtslos hohen Renditen nachjagen. Dies mit negativen Folgen für die Menschen in den Wohnungen. Ganze Liegenschaften werden leergekündigt. Langjährige Mieterinnen und Mieter werden auf die Strasse gestellt, damit ihre Wohnungen luxussaniert und zu massiv höheren Mietpreisen vermietet werden können. Viele von ihnen können sich solch hohe Mieten nicht leisten und sind gezwungen, ihr Quartier oder gar ihre Stadt zu verlassen.

Weshalb sind die Mieten trotz tiefer Zinsen nicht gesunken?

Wenn der Referenzzinssatz sinkt, können Mieterinnen und Mieter vom Vermieter eine Senkung der Miete verlangen. Je nachdem, wann der Mietzins zuletzt angepasst wurde, muss der Vermieter diese Senkung gewähren. Seit 2008 sinkt der Referenzzinssatz. Die Mieten sind jedoch seit Anfang der 1990er Jahre unaufhörlich gestiegen. Sie liegen heute – gemäss einer [Studie der Raiffeisenbank](#) – 40 Prozent höher, als sie nach korrekter Anwendung des Mietrechts sein müssten.

Hätten die Vermieter alle Zinssenkungen seit 2008 weitergegeben, müsste ein durchschnittlicher Haushalt jährlich rund 3000 Franken weniger Miete zahlen. Seit 2008 sind das insgesamt 7 Milliarden Franken, die die Immobilienbesitzer zu viel einsacken und die den Mieterinnen und Mietern fehlen. Das bedeutet eine gigantische finanzielle Umverteilung von den Mieterinnen und Mietern zu den Immobilienbesitzern.

Haben wir nicht schon viele leere Wohnungen in der Schweiz?

Tatsächlich gibt es heute in gewissen Gebieten leerstehende Neubauten. Viele dieser Neubauwohnungen wurden als reine Kapitalanlagen gebaut, statt für die Bedürfnisse der Menschen. Sie sind häufig zu teuer und befinden sich auch nicht dort, wo viele Menschen wohnen wollen. Trotz regionalen Leerständen sinken die Mieten nicht. Im Gegenteil: Laut dem Bundesamt für Statistik steigen sie noch immer an und der Druck in den Zentren bleibt enorm hoch.

Mit welchen Massnahmen will die Initiative mehr bezahlbare Wohnungen erreichen?

Der Bund kann bereits heute mit zinsgünstigen Darlehen und Bürgschaften für Wohnbaugenossenschaften den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Leider genügt das nicht, um den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen zu erhöhen. Dieser beträgt schweizweit nur gerade fünf Prozent. Deshalb muss sich der Bund stärker für mehr gemeinnützigen und bezahlbaren Wohnraum engagieren. Die Initiative schlägt konkret vor:

- Der Bund und die Kantone sollen zusammen dafür sorgen, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen gemeinnützig sind.
- Die Gemeinden und Kantone sollen ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke erhalten, um diese dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.
- Bund und bundesnahe Betriebe wie z.B. die SBB sollen ihr Land zuerst den Gemeinden und Kantonen zum Kauf anbieten.
- Fördergelder der öffentlichen Hand, zum Beispiel für energetische Sanierungen, dürfen nur ausbezahlt werden, wenn sie nicht zum Verlust von bezahlbarem Wohnraum führen.
- Weiter können Bund und Kantone mit raumplanerischen Mitteln den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern.

Was bedeutet der Begriff «gemeinnütziger Wohnungsbau»?

Zu den gemeinnützigen Wohnbauträgern gehören Wohnbaugenossenschaften, Gemeinden, Stiftungen und gemeinnützige Aktiengesellschaften. Sie vermieten ihre Wohnungen zu den Selbstkosten und schöpfen keine Rendite ab (sog. Kostenmiete). Damit wird dieser Wohnraum dauerhaft der Spekulation entzogen. Gemeinnützige Wohnungen sind im Schnitt deutlich günstiger als konventionelle Mietwohnungen. Mieterinnen und Mieter von Genossenschaften haben zudem Mitbestimmungs- und Mitgestaltungsrechte und sind vor Rendite-Kündigungen geschützt. Damit ist auch die Wohnsicherheit viel höher als bei konventionellen Mietverhältnissen.

Was bedeutet der Begriff «Kostenmiete»?

Kostenmiete bedeutet ein Mietzins, der nur dem effektiven Aufwand des Hauseigentümers inklusive Rückstellungen und Abschreibungen entspricht. Liegenschaften mit Kostenmiete sind der Spekulation entzogen und werden deshalb im Vergleich zu Wohnungen anderer Investoren mit der Zeit immer günstiger. Die tieferen Mietzinse der Genossenschaftswohnungen haben also nichts mit einer Subventionierung zu tun, sondern beruhen auf der Tatsache, dass niemand eine Rendite abschöpft.

Weshalb braucht es eine Wohn-Initiative auf Bundesebene?

Seit Jahren steigen die Mietzinse in der Schweiz. Besonders betroffen sind die Städte und Agglomerationen. Für die meisten Wohnungssuchenden ist es nach wie vor sehr schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Für eine gute Wohnraumversorgung bräuchte es mehr gemeinnützige Wohnungen, die der Spekulation entzogen sind. Zwar hat der Bundesrat mehrmals anerkannt, dass es Massnahmen braucht. Doch gehandelt hat er nicht. Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zwingt den Bund, in der Wohnpolitik aktiv zu werden und endlich seinen Verfassungsauftrag umzusetzen. Denn Artikel 108 der Bundesverfassung verpflichtet den Bund, den preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Artikel 41 der Bundesverfassung fordert zudem von Bund und Kantonen, sich dafür einzusetzen, dass „Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.“

Ist Wohnbaupolitik nicht Sache der Gemeinden?

Natürlich – aber der Bund ist deswegen nicht aus der Verantwortung entlassen. Wichtige Massnahmen sollen auf Bundesebene verankert werden. Wohnen ist der grösste Ausgabenposten für einen Haushalt und bezahlbares Wohnen ist quer durch die Schweiz ein Thema, dem sich auch der Bund und die Kantone annehmen müssen. Heute sind nur neun Kantone mit eigenständigen Förderprogrammen wohnbaupolitisch aktiv. Das ist zu wenig. Zudem engagieren sich viele Kantone und Gemeinden nur in der Wohnbauförderung, wenn der Bund dies auch tut.

Die Initiative fordert bei den Neubauten einen Anteil von 10 Prozent gemeinnützigen Wohnungen. Ist das realistisch?

[2017 wurden gesamtschweizerisch 50'000 neue Wohnungen gebaut](#). Mit der Initiative müsste der Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen folglich sicherstellen, dass gesamtschweizerisch mindestens 5000 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Die Initiative gibt den Kantonen und Gemeinden griffige Instrumente in die Hand, um den gemeinnützigen Wohnungsbau voranzutreiben. Etwa mit einem Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke. Zudem müssten nicht mehr verwendete Grundstücke und Liegenschaften des Bundes sowie bundesnaher Betriebe zuerst den Kantonen und Gemeinden zum Kauf angeboten werden. Der Grund, weshalb bisher nicht mehr neu gebaute Wohnungen gemeinnützig sind, ist der schwierige Zugang zu geeignetem Bauland. Die Initiative setzt hier an. Die gemeinnützigen Bauträger sind in der Lage und bereit, deutlich mehr Wohnungen zu bauen.

Wie kann das 10%-Ziel umgesetzt werden?

Die Initiative verlangt, dass beim Neubau von Wohnungen mindestens 10% gemeinnützige Wohnungen entstehen. Dieses Ziel muss nicht in jeder einzelnen Gemeinde, sondern gesamtschweizerisch erreicht werden. Dazu soll der Bund direkt die Zusammenarbeit mit den Kantonen suchen (unter Berücksichtigung der regionalen Wohnungssituation) und geeignete Massnahmen ergreifen. Diese Zusammenarbeit geschieht auch bei anderen Verbundaufgaben. Mit dem 2013 gestarteten «Wohnungspolitischen Dialog» hat der Bund zusammen mit den Kantonen und Städten bereits einen Anfang gemacht. Denkbar ist, dass Bund und Kantone (unter Einbezug der Städte) ein Massnahmenpaket schnüren und dabei regelmässig überprüft wird, ob das Ziel erreicht wurde. Folgende bereits bekannte Instrumente stehen u.a. zur Verfügung:

- Raumplanerische Massnahmen
- Ausbau bereits bestehender Instrumente wie Darlehen («Fonds de Roulement») und Bürgschaften
- Vorkaufsrecht für Gemeinden
- Zugang für gemeinnützige Bauträger zu Bauland der öffentlichen Hand

Ist ein Vorkaufsrecht nötig?

Das fehlende Bauland ist für die Wohnbaugenossenschaften das grösste Hindernis, um mehr bauen zu können. Mit einem Vorkaufsrecht können Gemeinden oder Kantone hier Abhilfe schaffen. Will jemand ein Grundstück verkaufen, so kann die öffentliche Hand dieses zum selben Preis kaufen, zu dem ein Dritter es gekauft hätte. Der Verkäufer erleidet keine Einbusse. Die Initiative ermöglicht Kantonen und Gemeinden die Einführung des Vorkaufsrechts. Diese können nach föderalistischer Tradition selbst entscheiden, ob sie dieses Instrument anwenden wollen.

Und was ist mit den SBB-Grundstücken?

Die Initiative will Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht für Grundstücke und Liegenschaften des Bundes sowie für jene bundesnaher Betriebe einräumen. Heute werden freiwerdende Areale häufig an Investoren verkauft, die Wohn- und Geschäftsräume im obersten Preissegment bauen. Die SBB hat ihr Land jedoch vor hundert Jahren für den Bau der öffentlichen Infrastruktur erhalten. Dies muss bei einem Verkauf berücksichtigt werden. Reine Rendite-Maximierung passt nicht zum ursprünglichen Zweck. Die Standortgemeinde oder der Standortkanton sollen die Möglichkeit erhalten, diese Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu kaufen und die Entwicklung auf diesen Arealen mitzusteuern.

Weshalb genügt der Fonds de Roulement nicht, um mehr gemeinnützige Wohnungen zu schaffen?

Aus dem Fonds de Roulement können gemeinnützigen Wohnbauträgern zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen gewährt werden. Doch Finanzierungshilfen für Wohnbaugenossenschaften genügen nicht. Denn obwohl es den Fonds de Roulement schon seit Jahrzehnten gibt, nimmt der Anteil gemeinnütziger Wohnungen stetig ab. Damit es mehr gemeinnützige Wohnungen gibt, braucht es neben einem zusätzlichen Ausbau des Fonds auch weitergehende Instrumente des Bundes und der Kantone wie z.B. Vorkaufsrechte. Damit können künftig 10 Prozent der Neubauten gemeinnützig gebaut werden.

Gefährdet die Annahme der Initiative den Fonds de Roulement?

Das nationale Parlament hat im Frühjahr 2019 einer Aufstockung des Fonds de Roulement zugestimmt. Der Kredit wird jedoch nur gesprochen, wenn die Volksinitiative "Mehr bezahlbare Wohnungen" abgelehnt wird. Trotzdem gefährdet die Initiative den Fonds de Roulement nicht. Wird die Initiative angenommen, schafft sie die Grundlage für eine viel weiterreichende Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Darin können Finanzierungshilfen nicht fehlen. Im Gegenteil: Der Fonds de Roulement würde voraussichtlich mit mehr Mitteln ausgestattet werden als dies bei Ablehnung der Initiative der Fall ist.

Führt die Umsetzung der Initiative zu hohen Kosten?

Nein. Wenn Gemeinden oder Kantone Grundstücke kaufen, erfordert das finanzielle Mittel. Wird dieses Land anschliessend im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben, fliessen jährlich Einnahmen in Form von Baurechtszinsen zurück. Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand in Form von zinsgünstigen Darlehen oder Bürgschaften kosten die öffentliche Hand wenig bis nichts. Was den Bund betrifft, wurden in den letzten 15 Jahren alle Darlehen zurückbezahlt und keine einzige Bürgschaft musste eingelöst werden.

Was nützt der gemeinnützige Wohnungsbau der Gesellschaft?

Investitionen in den gemeinnützigen Wohnungsbau lohnen sich für alle. Dank tieferen Mieten, ausgeprägter Freiwilligenarbeit und genossenschaftsinternen sozialen Angeboten werden die Kantone und Gemeinden in der Sozialhilfe massiv entlastet. Davon profitieren letztlich die Steuerzahlenden. Genossenschaften bieten zudem häufig Quartierinfrastruktur an, die vom ganzen Stadtteil genutzt werden kann (Gemeinschaftsräume, Kinderkrippen, -gärten, Mittagstische etc.).

Stimmt es, dass Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaften weniger Wohnfläche benötigen?

Ja, Bewohnende von gemeinnützigen Wohnungen verbrauchen deutlich weniger Wohnfläche als der Schweizer Durchschnitt (35 statt 45 m²). Gemeinnützige Bauträger wirken somit der Zersiedelung entgegen und helfen mit, die Kosten für die öffentliche Infrastruktur niedrig zu halten

Profitieren auch ländliche Regionen vom gemeinnützigen Wohnungsbau?

Ja. In ländlichen Gemeinden sind in den letzten Jahren viele Genossenschaften neu gegründet worden, mehrheitlich im Bereich des Alterswohnens. Es zeigt sich zudem, dass verschiedene Tourismusregionen inzwischen mit ähnlich überhöhten Mieten zu kämpfen haben wie die Städte. Mehr Genossenschaften würden auch dort zu tieferen Mieten führen.

Viele Pensionskassen investieren heute in Immobilien. Kommt das nicht uns allen zugute?

Leider nicht immer. Häufig haben Pensionskassen wie auch andere institutionelle Anleger nur ein Interesse: nämlich ihre Profite zu erhöhen. Das ist problematisch, wenn es auf Kosten der Mieterinnen und Mieter geht. In der Bundesverfassung sind die beiden Ziele bezahlbarer Wohnraum und die Sicherung im Alter auf der gleichen Stufe geregelt. Daher müssen beide Anliegen in Einklang gebracht werden. Pensionskassen haben eine grosse Verantwortung, nicht mit Luxussanierungen und Leerkündigungen ältere Menschen zu vertreiben. Denn gerade im Alter ist eine günstige Miete sehr wichtig.

Inwiefern trägt der gemeinnützige Wohnungsbau zu einem sicheren Alter bei?

Neben der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum ist auch die Sicherung im Alter gemäss Verfassung eine Bundesaufgabe. Der gemeinnützige Wohnungsbau trägt zu beidem bei. Die Wohnkosten sind der grösste Ausgabeposten im Haushaltsbudget. Bezahlbares Wohnen ist also die beste Altersvorsorge! Und mit ihren gemeinschaftlichen Strukturen und neuen Wohnmodellen liefern die Wohnbaugenossenschaften gute Lösungen für das Wohnen im Alter.

Wie viele gemeinnützige Wohnungen gibt es in der Schweiz?

In der Schweiz gibt es rund zweitausend gemeinnützige Bauträger. Gemeinsam besitzen sie mehr als 185'000 Wohnungen. Rechnet man die Anzahl Wohnungen von Gemeinden dazu, die in diesem Segment vermietet werden, sind es rund 220'000 Wohnungen. Diese

Wohnungen machen im Schweizer Wohnungsmarkt zwar nur einen Anteil von fünf Prozent aus. Doch die gemeinnützigen Bauträger erfüllen eine wichtige Funktion: Sie entziehen Wohnraum der Spekulation und sorgen für ein langfristig bezahlbare Wohnungen auf Basis der Kostenmiete.

Verhindert die Initiative energetische Sanierungen?

Nein. Sie beabsichtigt, dass Fördergelder konzentrierter für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt werden. Bereits heute fördern Bund, Kantone sowie verschiedene Gemeinden mit finanziellen Zuschüssen energetische Sanierungen und den Einsatz von erneuerbaren Energien. Dies ist wichtig, damit die Mietzinserhöhungen nicht zu hoch ausfallen. Leider erhalten heute aber auch Vermieterinnen und Vermieter Subventionen, die die energetischen Sanierungen als Vorwand brauchen, ihren Mieterinnen und Mietern zu kündigen, und ihre Wohnungen danach sehr viel teurer zu vermieten. Das will die Initiative stoppen: In diesen Fällen braucht es keine Fördergelder – denn diese Sanierungen erhöhen einzig die Rendite der Vermieterinnen und Vermieter.

V 20.12.2019

Oui à davantage de logements abordables.

Participez
maintenant!

www.logements-abordables.ch

FAQ

Quel est le but de l'initiative ?

L'initiative entend obliger la Confédération à promouvoir la construction d'appartements à loyer abordable. À cet effet, il s'agit d'augmenter la part de logements d'utilité publique (LUP). Ces logements seront ainsi soustraits à la spéculation de manière durable et efficace : ils seront bien meilleur marché que les appartements loués usuels.

Les loyers des logements habituels sont-ils vraiment beaucoup plus chers que ceux de coopératives d'habitation ?

Oui. Selon une étude publiée en 2017 par l'Office fédéral du logement, les loyers usuels d'appartements trois pièces sont en moyenne 16,5% plus chers que ceux des LUP de même taille. Dans un immeuble de rendement, un.e locataire verse chaque année en moyenne presque deux mois de loyer en plus. Et si l'on considère les centres urbains uniquement, l'écart est même de 26%. Cela correspond en fait à plus de trois mois de loyer payé en trop chaque année pour un appartement habituel. Seule la spéculation en profite.

Les loyers ne sont-ils pas en baisse aujourd'hui ?

Non. Contrairement à ce qui est souvent affirmé, il n'y a pas de détente sur le front des loyers en Suisse. Des chiffres récents de l'Office fédéral de la statistique le montrent : l'évolution des loyers va toujours dans le même sens depuis des années – vers le haut. Selon l'indice des loyers, ceux-ci ont grimé de plus de 17% depuis 2005, alors que le coût de la vie correspondait à 5% sur la même période. Le loyer étant de loin la plus grande dépense d'un ménage, une hausse impacte négativement le budget des locataires. Les loyers ne baissent pas ni dans les villes ni dans les agglomérations.

Qui est responsable de ces loyers excessifs ?

Les responsables de ces loyers sont des spéculateurs immobiliers qui scrutent sans scrupule les plus hauts rendements. Les locataires en supportent les effets. Certains sont parfois congédiés par immeubles entiers. Pour des transformations de prestige flanquées de hausses massives des loyers, des gens qui habitent là depuis des années sont mis à la rue. Ne pouvant se permettre ces dépenses, beaucoup se voient contraints de quitter leur quartier ou même la ville.

Pourquoi les loyers n'ont-ils pas diminué malgré des taux très bas ?

Lorsque le taux hypothécaire de référence diminue, les locataires peuvent exiger une baisse de loyer de leur bailleur. Et ce dernier doit accorder la réduction, calculée à partir de la dernière modification du loyer. Le taux de référence diminue constamment depuis 2008. Mais en réalité, les loyers n'ont cessé de grimper depuis le début des années 90. Une étude publiée par la banque Raiffeisen révèle qu'ils sont aujourd'hui 40% supérieurs à ce qu'ils devraient être, si le droit du bail était correctement appliqué. Si les bailleurs avaient répercuté toutes les baisses du taux d'intérêt depuis 2008 sur les locataires, un ménage moyen paierait quelque 3000 francs de loyer en moins chaque année. Depuis 2008 au total, 7 milliards de francs d'intérêts que les propriétaires n'ont plus dû payer manquent dans les poches des locataires. C'est une redistribution financière gigantesque des locataires en faveur des propriétaires.

N'y a-t-il pas déjà beaucoup d'appartements vides en Suisse ?

Il y a effectivement des appartements neufs qui restent vides en périphérie. Beaucoup de ces nouveaux immeubles sont de purs placements de capitaux qui ne répondent pas aux besoins. Ils sont souvent trop chers et ne se trouvent pas là où la plupart ont envie de vivre. Mais ces logements vacants ne font pas baisser les loyers. Au contraire : l'Office fédéral de la statistique indique qu'ils augmentent hors des agglomérations mais que la demande d'appartements reste énorme dans les régions urbaines.

Comment l'initiative entend-elle créer plus de logements abordables ?

Aujourd'hui déjà, la Confédération peut encourager la construction d'appartements d'utilité publique grâce à des emprunts à faibles intérêts et des cautionnements en faveur des coopératives d'habitation. Cela ne suffit malheureusement pas pour accroître la part de LUP, qui plafonne à 5% en Suisse. C'est pourquoi la Confédération doit plus fortement s'engager pour des habitations à loyer modéré. Concrètement, l'initiative propose les mesures suivantes :

- Les Cantons et la Confédération doivent veiller ensemble à ce qu'au moins un logement nouvellement construit sur dix soit d'utilité publique dans le pays.

- Communes et cantons disposeront d'un droit de préemption (priorité à l'achat) sur des terrains qui s'y prêtent, pour les mettre à disposition de coopératives ou de fondations d'utilité publique.
- La Confédération et les entreprises qui lui sont liées – comme les CFF par exemple - doivent proposer leurs terrains à vendre en priorité aux communes et aux cantons.
- Les subventions, pour des rénovations énergétiques par exemple, ne seront accordées que si elles n'entraînent pas la perte de logements abordables.
- De plus, la Confédération et les cantons peuvent encourager la construction d'immeubles d'utilité publique par des mesures d'aménagement du territoire.

Que signifie l'expression « logements d'utilité publique » ou LUP ?

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique regroupent des coopératives d'habitation, des communes, des fondations voire des sociétés anonymes d'utilité publique. Ils louent leurs appartements au coût de revient sans générer de rendement (loyer basé sur les coûts). Ces logements dits LUP sont ainsi soustraits durablement à la spéculation. Ils sont en moyenne bien moins chers que les habitations conventionnelles. Les locataires de coopératives disposent souvent de droits de participation voire de codécision. Ils sont protégés des congés pour cause de rendements insuffisants. Rester dans son habitation y est donc aussi bien mieux assuré que dans un appartement usuel.

Que signifie la notion de « loyer basé sur les coûts » ?

Le loyer basé sur les coûts est un loyer calqué sur les charges effectives du propriétaire, provisions et amortissements compris. Les habitations qui ont des loyers à prix coûtant ne sont pas soumises à la spéculation et deviennent donc meilleur marché que les appartements des investisseurs immobiliers. Les loyers plus bas des coopératives d'habitation ne sont pas dus à des subventions mais reposent sur le fait que personne ne touche de rendement.

Pourquoi faut-il une initiative populaire à l'échelle fédérale ?

Les loyers n'ont cessé d'augmenter en Suisse ces dernières années. Les villes et agglomérations sont les plus exposées. Pour la plupart des personnes à la recherche d'un appartement, il reste très difficile de trouver un logement à prix abordable. Il faut donc des habitations à loyer modéré, soustraits à la spéculation. Même le Conseil fédéral a reconnu à maintes reprises que des mesures sont nécessaires. Mais il n'agit pas. L'initiative « Davantage de logements abordables » forcera la Confédération à agir en faveur du logement et mettre enfin en œuvre son mandat constitutionnel. L'article 108 de la Constitution fédérale

oblige en effet la Confédération à encourager les habitations à loyer modéré. De plus, l'article 41 exige que la Confédération et les cantons veillent à ce que « toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables ».

La politique du logement n'est-elle pas du ressort des communes ?

Oui, bien sûr. Mais la Confédération n'est pas dépourvue de toute responsabilité. Des mesures importantes doivent être ancrées au plan fédéral. Le logement est le principal poste de dépenses d'un ménage, et l'habitat abordable est un domaine dont doivent aussi s'emparer la Confédération et les cantons. Seuls neuf cantons, actifs sur ce plan, ont mis sur pied leur propre programme d'incitation. C'est trop peu. Par ailleurs, un grand nombre de cantons et de communes ne sont disposés à promouvoir le logement que si la Confédération le fait également.

L'initiative demande que 10% des nouveaux logements soient d'utilité publique. Est-ce réaliste à l'année ?

[50'000 nouveaux logements ont été construits en Suisse en 2017](#). Grâce à l'initiative, la Confédération devra veiller, en collaboration avec les cantons, à la création de 5'000 LUP à loyer modéré sur l'ensemble du pays. L'initiative met en mains des cantons et des communes des instruments efficaces à cette fin, notamment un droit de préemption sur des terrains appropriés (lire ci-dessous). De plus, la Confédération et les entreprises qui lui sont liées (CFF, Poste, etc.) offriront les terrains ou immeubles dont ils n'ont plus l'usage à l'achat des communes et des cantons en priorité. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peinent en effet à accéder aux terrains qui se prêtent à l'habitat. L'initiative y répond. Les coopératives et autres acteurs sont prêts et sont en mesure d'édifier bien plus de logements.

Comment appliquer l'objectif des 10% ?

L'initiative établit un objectif d'au moins 10% de logements d'utilité publique sur toutes les habitations construites à l'année. Ce but doit être atteint dans la Suisse entière et non dans chaque commune. La confédération doit prendre pour cela les mesures adaptées en collaboration directe avec les cantons, en regard des particularités régionales d'habitation. Cette coopération fonctionne aussi pour d'autres tâches communes. La confédération et les cantons (avec le concours des villes) pourraient par exemple convenir d'un bouquet de mesures et examiner régulièrement si l'objectif est atteint. La confédération et les cantons (avec le concours des villes) pourraient par exemple convenir d'un bouquet de mesures et examiner régulièrement si l'objectif est atteint. Débuté en 2013, le Dialogue en faveur du logement

entre villes, cantons et confédération a fait des pas dans cette direction. Les instruments bien connus suivants sont à disposition :

- Mesures d'aménagement territorial
- Augmentation des prêts déjà existants (Fonds de roulement)
- Droit de préemption des communes
- Accès des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives notamment) à des terrains des collectivités publiques
- Etc.

Un droit de préemption est-il nécessaire ?

Le manque de terrains constructibles empêche de nombreuses coopératives de mettre des habitations à disposition. Un droit de préemption permettra à des communes et des cantons de surmonter la difficulté. Si quelqu'un souhaite vendre son bien-fonds, la collectivité publique peut l'acheter au prix qu'un tiers l'aurait acheté. Le vendeur ne subit donc aucune perte. L'initiative autorise seulement les cantons et les communes à introduire ce droit d'achat prioritaire. Les collectivités décideront elles-mêmes, selon notre tradition fédéraliste, si elles veulent se servir du droit de préemption.

Et qu'en est-il des terrains des CFF ?

L'initiative accorde aux cantons et aux communes un droit de préemption (lire ci-dessus) pour des bien-fonds ou immeubles de la Confédération et des entreprises qui lui sont liées. Jusqu'ici, les aires devenues libres sont souvent vendues à des investisseurs, qui y construisent des habitations, bureaux et commerces de prestige. Les Chemins de fer fédéraux (CFF) ont pourtant obtenu ses surfaces il y a cent ans, pour y bâtir des infrastructures publiques. Il s'agit d'en tenir compte lors de la vente de ces terrains. Maximiser les profits ne correspond pas à la mission d'origine. La commune ou le canton concerné doivent pouvoir acheter ces biens-fonds en faveur de LUP et contribuer à développer ces espaces, souvent au cœur des villes.

Pourquoi le fonds de roulement ne suffit-il pas à produire davantage de LUP ?

Le fonds de roulement permet aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'obtenir des prêts remboursables à des taux avantageux. Mais ces aides financières aux coopératives ne sont pas suffisantes. Car, bien que ce fonds fédéral existe depuis des décennies déjà, la part des logements d'utilité publique (LUP) diminue régulièrement. Pour augmenter cette part, il faut accroître le fonds de roulement et accorder d'autres instruments aux autorités comme des

droits de préemption p. ex. C'est ainsi qu'on pourra disposer d'un LUP sur dix habitations construites annuellement.

L'acceptation de l'initiative menace-t-elle le fonds de roulement ?

Le Parlement fédéral a décidé au printemps 2019 de réalimenter le fonds de roulement pour des prêts aux coopératives. Le crédit est toutefois soumis à la condition que le peuple refuse l'initiative pour plus de logements abordables. Mais l'initiative ne menace pas le fonds – tout au contraire. Si l'initiative populaire est acceptée, elle crée les bases pour bien mieux promouvoir les LUP. Les aides financières en seront accrues. Le fonds de roulement y gagnera en ressources, en regard d'un refus de l'initiative.

La mise en œuvre de l'initiative implique-t-elle des coûts élevés ?

Non. Quand des communes ou des cantons achètent des biens-fonds, cela nécessite des moyens financiers. Si le terrain est ensuite confié à des coopératives, il en résulte des recettes chaque année sous forme de redevances sur les droits de construire. Les emprunts à faible taux d'intérêt et les cautionnements ne coûtent rien ou presque aux pouvoirs publics. Ces quinze dernières années sur le plan fédéral, tous les prêts ont été remboursés, et il n'a pas fallu recourir à un cautionnement.

Les logements d'utilité publique (LUP) ont-ils du sens pour la société ?

Investir dans des LUP vaut la peine pour toutes les parties impliquées. Des loyers modérés, un important travail bénévole et les appuis informels délivrés par des coopératives soulagent considérablement les services sociaux des collectivités publiques. Les contribuables en profitent finalement. Des coopératives mettent souvent des installations à disposition, qui sont utilisées par tout le quartier : espaces communautaires, crèches ou garderies, cafétéria, etc.

Les résidentes et résidents de coopératives occupent-ils vraiment moins de surfaces habitables ?

Oui, les locataires des LUP utilisent nettement moins de surfaces habitables que la moyenne des Suisses (35 m² au lieu de 45 m²). Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique agissent ainsi contre le mitage du territoire, afin de ménager le sol et les coûts de l'infrastructure publique.

Les logements d'utilité publique profitent-ils aussi aux régions rurales ?

Oui. Beaucoup de coopératives se sont créées ces dernières années à la campagne, principalement en faveur de personnes âgées. Cela montre d'ailleurs que des régions touristiques

doivent aujourd'hui se battre face à des loyers excessifs comme en milieu urbain. Davantage de coopératives contribueront là aussi à des loyers plus modérés.

Beaucoup de caisses de pension investissent aujourd'hui dans l'immobilier. N'en profitons nous pas tous ?

Pas toujours, malheureusement. Les caisses de pension, comme les autres investisseurs institutionnels, n'ont souvent qu'une idée en tête : augmenter leurs rendements. Cela opère souvent au détriment des locataires. La Constitution fédérale place au même niveau les deux objectifs que sont le logement abordable et la sécurité durant la vieillesse. Ces deux aspirations doivent se trouver en accord. Les caisses de pension ont une importante responsabilité : celle de ne pas évincer les seniors notamment, en les congédiant pour des rénovations ou des transformations de luxe. Car les personnes âgées ne doivent pas non plus s'acquitter d'un loyer excessif.

Comment les LUP contribuent-ils à sécuriser la retraite ?

Favoriser des loyers modérés et sécuriser la retraite sont tous deux des tâches de la Confédération, au sens de la Constitution. Les logements d'utilité publique y participent. Les coûts pour se loger forment le plus grand poste du budget d'un ménage. Un loyer abordable est donc la meilleure prévoyance vieillesse ! Et les coopératives offrent des espaces communautaires et de nouveaux modèles d'habitation – de vraies solutions pour les seniors.

Combien de LUP y a-t-il en Suisse ?

On compte quelque 2'000 maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans notre pays. Ensemble, ils disposent de plus de 185'000 appartements. Si l'on ajoute ceux des communes, loués dans cette catégorie, on estime le nombre total à 220'000 logements. Cela correspond en fait à 5% du marché seulement. Ces LUP ne sont toutefois pas soumis à la spéculation et assurent des loyers abordables à prix coûtant sur le long terme.

L'initiative empêche-t-elle les rénovations énergétiques ?

Non, elle veut uniquement que les sommes accordées à titre de subventions soient affectées à des logements qui restent abordables. Aujourd'hui déjà, la Confédération, les cantons et diverses communes favorisent par des subsides les assainissements énergétiques et le recours aux énergies renouvelables. C'est un appui important pour éviter que les loyers augmentent de manière excessive. Malheureusement, des propriétaires reçoivent aujourd'hui

des subsides et se servent du prétexte des rénovations énergétiques, pour congédier leurs locataires et louer les appartements bien plus chers ensuite. C'est ce que veut empêcher l'initiative : ces travaux-là n'ont pas besoin de subventions - car ils ne font qu'augmenter les profits des bailleurs.

V 20.12.2019

Sì a più abitazioni a prezzi accessibili.

Ora diamoci da fare!

www.abitazioni-accessibili.ch

FAQ

Qual è l'obiettivo dell'iniziativa?

L'iniziativa obbliga la Confederazione a garantire la costruzione di più abitazioni a prezzi accessibili. A tale scopo, deve essere aumentata la percentuale di alloggi di utilità pubblica. In questo modo, lo spazio abitativo viene efficacemente e permanentemente sottratto alle speculazioni e si creano abitazioni che sono in media nettamente più economiche rispetto alle abitazioni in locazione convenzionali.

Le pigioni degli alloggi convenzionali sono davvero superiori a quelle per le abitazioni di utilità pubblica?

Sì. Secondo uno [studio](#) pubblicato dall'Ufficio federale delle abitazioni nel 2017, le pigioni dei trilocali convenzionali sono mediamente più cari del 16,5% rispetto ai corrispondenti appartamenti in locazione di proprietà delle cooperative. Quindi, in media, l'inquilino di un'abitazione sul mercato libero paga annualmente quasi due mensilità in più di quello di una cooperativa. Se si esaminano solo le città nucleo (cioè i grandi centri urbani), la differenza è addirittura del 26%, ossia più di tre mesi di pigione pagati di troppo in un alloggio convenzionale. Soldi che finiscono agli speculatori.

Pigioni attualmente in calo?

No. Contrariamente a quanto molti sostengono, in Svizzera non c'è alcun calo delle pigioni. [I dati aggiornati dell'Ufficio federale di statistica](#) mostrano che negli ultimi anni i prezzi delle pigioni in Svizzera non hanno fatto che aumentare. Dal 2005 l'indice del costo delle abitazioni è aumentato di oltre il 17%, mentre il rincaro generale nello stesso periodo è inferiore al 5%. L'aumento delle pigioni ha un impatto particolarmente negativo sul bilancio mensile visto che i costi dell'alloggio sono di gran lunga la voce di spesa più importante di un'economia domestica. [Non vi è quindi nessun segnale distensivo nel mercato dell'alloggio.](#)

Chi è responsabile delle pigioni eccessivamente alte?

La colpa dei prezzi troppo elevati degli alloggi è degli speculatori immobiliari, assetati di redditi sempre più elevati, che non mostrano alcun rispetto nei confronti di chi vi abita. Interi stabili vengono svuotati mediante disdette a inquilini di lunga data, per poter procedere a ristrutturazioni di lusso che fanno lievitare notevolmente i prezzi. Molti inquilini non possono permettersi di pagare simili importi e sono costretti ad abbandonare il loro quartiere o addirittura la loro città.

Perché le pigioni non sono diminuite nonostante l'abbassamento dei tassi ipotecari?

Quando il tasso ipotecario di riferimento diminuisce, gli inquilini possono chiedere al locatore una riduzione della pigione, che il locatore è tenuto a concedere se dall'ultimo adeguamento il tasso è diminuito. I tassi sono in calo dal 2008. Tuttavia, in realtà dall'inizio degli anni '90 le pigioni non hanno fatto che aumentare. Secondo uno studio pubblicato dalla Banca Raiffeisen, oggi sono superiori del 40% rispetto a quanto dovrebbero ammontare se il diritto di locazione fosse stato applicato correttamente.

Se i locatori avessero ribaltato sugli inquilini tutte le riduzioni dei tassi d'interesse dal 2008, un'economia domestica media pagherebbe per l'alloggio circa 3000 franchi in meno all'anno. Dal 2008 si tratta di un importo complessivo pari a 7 miliardi di franchi incassato in eccesso dai proprietari immobiliari e che manca invece agli inquilini. Un gigantesco trasferimento finanziario.

Non ci sono già molte abitazioni vuote in Svizzera?

Effettivamente oggi, in alcune aree ci sono alloggi nuovi vuoti. Molti di essi sono stati edificati come puro investimento di capitale piuttosto che per le esigenze della popolazione. Spesso sono troppo costosi e non si trovano dove la gente desidera vivere. Nonostante la presenza di sfiti in alcune regioni, le pigioni non sono in calo. Al contrario: secondo l'Ufficio federale di statistica continuano ad aumentare e la pressione nei centri urbani rimane molto elevata.

Come si otterranno più abitazioni a prezzi accessibili con l'iniziativa?

Già oggi la Confederazione può promuovere l'edificazione di abitazioni di utilità pubblica mediante prestiti a tasso agevolato o fidejussioni alle cooperative d'abitazione, favorendo così la costruzione di alloggi a prezzi accessibili. Purtroppo però questo

non basta per aumentare la percentuale di tali alloggi, che a livello svizzero rappresentano appena il 5%. La Confederazione deve condurre una politica più attiva a favore delle abitazioni a prezzi accessibili. Concretamente, l'iniziativa propone che:

- La Confederazione e i cantoni collaborino affinché a livello nazionale almeno il 10% delle abitazioni di nuova edificazione siano di utilità pubblica.
- I comuni e i cantoni abbiano un diritto di prelazione sui terreni idonei, da mettere a disposizione per la costruzione di abitazioni di utilità pubblica.
- La Confederazione e le aziende a essa vicine, quali per esempio le FFS, offrano i propri terreni in vendita prima di tutto a comuni e cantoni.
- Le sovvenzioni degli enti pubblici, ad esempio per risanamenti energetici, siano erogate solo se gli interventi sovvenzionati non comportano la perdita d'abitazioni a pigione moderata.
- La Confederazione e i cantoni possano promuovere l'edilizia abitativa di utilità pubblica mediante misure di pianificazione del territorio.

Cosa significa «edilizia abitativa d'utilità pubblica»?

Si tratta dell'attività di cooperative d'abitazione, ma anche di quella promossa dai comuni, dalle fondazioni e perfino dalle società anonime d'utilità pubblica. Questi enti di utilità pubblica danno in locazione le abitazioni al prezzo di costo, senza conseguire reddito (la cosiddetta pigione commisurata ai costi). In tal modo gli alloggi sono definitivamente sottratti alla speculazione. Le abitazioni di utilità pubblica sono mediamente molto più economiche di quelle a pigione convenzionale. Inoltre, gli inquilini delle cooperative hanno spesso diritti di partecipazione alla progettazione e alla gestione e sono protetti da disdette per motivi economici, con una garanzia di conservare l'alloggio ben superiore rispetto alle locazioni convenzionali.

Cosa significa «pigione commisurata ai costi»?

Significa che il canone di locazione copre solo i costi effettivi del proprietario, compresi accantonamenti e ammortamenti. Gli immobili con pigione commisurata ai costi non sono sottoposti alla speculazione e, nel tempo, diventano sempre più convenienti rispetto alle abitazioni degli altri investitori. Le pigioni più basse delle abitazioni di una cooperativa non hanno nulla a che vedere con i sussidi ma sono dovute al fatto che nessuno consegue redditi dalla locazione.

Perché è necessaria un'iniziativa sull'alloggio a livello federale?

In Svizzera le pigioni sono in crescita da anni, soprattutto nelle città e negli agglomerati urbani. Per la maggior parte di coloro che cercano un alloggio è tuttora molto difficile trovare un appartamento a un prezzo accessibile. Per raggiungere una buona dotazione di alloggi sono necessarie più abitazioni di utilità pubblica sottratte alle leggi di mercato. Lo stesso Consiglio federale ha riconosciuto a più riprese la necessità di provvedimenti appropriati, ma non si agisce. L'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili» obbliga la Confederazione a impegnarsi attivamente nella politica dell'alloggio, attuando finalmente il proprio mandato costituzionale. L'articolo 108 della Costituzione federale la obbliga a promuovere la disponibilità di abitazioni a prezzi accessibili. L'articolo 41 prevede inoltre che la Confederazione e i cantoni si adoperino affinché «ognuno possa trovare, per sé stesso e per la sua famiglia, un'abitazione adeguata e a condizioni sopportabili».

La politica dell'alloggio non è di competenza dei comuni?

Certo, ma non per questo la Confederazione è sollevata dalla sua responsabilità. Le misure importanti devono essere fissate a livello federale. La pigione è la voce di spesa più importante per un'economia domestica e la disponibilità di abitazioni a prezzi accessibili è una questione che Confederazione e cantoni devono affrontare in tutta la Svizzera. Attualmente, solo nove cantoni sono attivi nella politica dell'alloggio con programmi di promozione propri. Non è abbastanza. Inoltre, molti cantoni e comuni si impegnano nella promozione dell'alloggio solo se anche la Confederazione lo fa.

L'iniziativa esige che almeno il 10% delle abitazioni di nuova edificazione siano di utilità pubblica. È un obiettivo realistico?

[Nel 2017 in tutta la Svizzera sono state costruite 50'000 nuove abitazioni.](#) Secondo l'iniziativa Confederazione e cantoni dovrebbero adoperarsi affinché a livello svizzero almeno 5000 di esse siano di utilità pubblica. L'iniziativa fornisce ai cantoni e ai comuni gli strumenti utili per promuovere l'edilizia abitativa di utilità pubblica, per esempio il diritto di prelazione su fondi idonei. Inoltre, i fondi non più utilizzati e appartenenti alla Confederazione o ad aziende a essa vicine (FFS, posta, ...) saranno offerti in vendita prima di tutto ai cantoni e ai comuni. Gli enti di utilità pubblica fanno fatica a trovare i terreni idonei all'edificazione: e qui interviene l'iniziativa. Essi sono dal canto loro disposti a costruire di più e in grado di farlo.

Come si giunge al 10%?

L'iniziativa chiede che il 10% delle abitazioni di nuova edificazione sia di proprietà di enti di utilità pubblica. Questo a livello svizzero e non in ogni singolo comune. La Confederazione deve collaborare con i cantoni e considerare le peculiarità regionali per definire le misure adatte. Nel 2013 è stato avviato il “dialogo di politica dell'alloggio” che costituisce un primo passo per questa collaborazione con i cantoni e le città. Sarebbe ipotizzabile preparare un pacchetto di misure ed esaminare periodicamente se lo scopo è stato raggiunto, per esempio:

- Misure pianificatorie
- Ampliamento di strumenti già esistenti quali i prestiti (fondo di rotazione) e le fideiussioni
- Diritto di prelazione a favore dei comuni
- Accesso per gli enti di utilità pubblica ai fondi appartenenti all'ente pubblico

È necessario un diritto di prelazione?

La mancanza di terreni edificabili è il più grande ostacolo a una maggiore edificazione da parte delle cooperative d'abitazione. Con il diritto di prelazione, comuni e cantoni disporranno di uno strumento per rimediare. Se qualcuno vuol vendere un terreno, l'ente pubblico può acquistarlo allo stesso prezzo al quale lo avrebbe acquistato un terzo. Il venditore non subisce perdite. L'iniziativa consente a cantoni e comuni di introdurre il diritto di prelazione e, secondo la nostra tradizione federalista, li lascia liberi di decidere autonomamente se intendono o meno farlo.

E i terreni delle FFS?

Secondo l'iniziativa, la Confederazione e le aziende a essa vicine concedono, in caso di vendita di fondi di loro proprietà, un diritto di prelazione a cantoni e comuni. Oggi-giorno i terreni non più utilizzati sono spesso venduti a investitori che costruiscono immobili residenziali e commerciali di alto standing. Cent'anni fa le FFS hanno ricevuto i loro terreni per edificare infrastrutture pubbliche, e questo deve essere considerato al momento della vendita, perché l'obiettivo di massimizzare il profitto non era quello originario. Le comunità locali dovrebbero poter acquistare i terreni per la costruzione di abitazioni di utilità pubblica e decidere del tipo di sviluppo dell'intera area, spesso situata in centro città.

Perché il fondo di rotazione non è sufficiente per creare un maggior numero di abitazioni di utilità pubblica?

Il fondo consente di concedere prestiti a interessi agevolati agli enti che si occupano di edilizia di utilità pubblica. Tuttavia gli aiuti finanziari non sono sufficienti per le cooperative d'abitazione, perché, malgrado la pluridecennale esistenza del fondo, le abitazioni di utilità pubblica a livello svizzero sono in diminuzione. Per aumentare il loro numero e raggiungere la quota del 10% sul totale delle nuove edificazioni è indispensabile dotare il fondo di rotazione di un ulteriore credito quadro e fornire alle autorità altri strumenti, come per esempio il diritto di prelazione.

Se l'iniziativa venisse accettata, questo metterebbe in pericolo il fondo di rotazione?

Nella primavera del 2019 il parlamento svizzero ha accettato una nuova dotazione del fondo di rotazione. Il credito sarà concesso solo se l'iniziativa popolare "Più abitazioni a prezzi accessibili" verrà respinta. Tuttavia l'iniziativa non mette in pericolo il fondo di rotazione: se venisse accettata creerebbe le basi per una promozione più efficace dell'edilizia di utilità pubblica. In quest'ambito il sostegno finanziario non può mancare, anzi. Il fondo di rotazione beneficerà presumibilmente di una maggior dotazione che se l'iniziativa non venisse accettata.

L'attuazione dell'iniziativa comporterà costi ingenti?

No. Per l'acquisto dei terreni cantoni e comuni hanno bisogno di denaro. Se successivamente i fondi sono concessi in diritto di superficie a enti di utilità pubblica, l'ente pubblico incasserà annualmente i relativi canoni. Gli aiuti finanziari dell'ente pubblico sotto forma di prestiti agevolati o fideiussioni costano all'ente pubblico poco o niente. Per quel che concerne la Confederazione, negli ultimi 15 anni tutti i prestiti sono stati rimborsati e non è stata pagata fideiussione alcuna.

Quali sono i vantaggi della costruzione di abitazioni di utilità pubblica per la società?

Gli investimenti nelle abitazioni di utilità pubblica giovano a tutti perché sgravano i servizi sociali dei cantoni e dei comuni, grazie sia alle pigioni più basse degli enti di pubblica utilità sia a un'intensa attività di volontariato e ai servizi informali offerti all'interno delle cooperative. In ultima analisi ne approfittano quindi anche i contribuenti. Spesso poi le cooperative dispongono di infrastrutture utilizzate dall'intero quartiere: locali comuni, asili nido e dell'infanzia, mense o caffetterie e altro.

È vero che chi alloggia nelle cooperative di abitazione ha bisogno di una minor superficie abitativa?

Sì. Chi vive in abitazioni di utilità pubblica consuma molto meno spazio abitativo rispetto alla media svizzera (35 m² invece di 45 m²) e contrasta l'espansione urbana disordinata. L'edilizia di utilità pubblica contribuisce a un utilizzo parsimonioso del territorio e alla riduzione dei costi delle infrastrutture pubbliche.

Anche le regioni rurali beneficeranno dell'iniziativa?

Sì. Nelle regioni rurali sono nate negli ultimi anni nuove cooperative, per la maggior parte nell'ambito dell'abitare nella terza età. Inoltre, come i grossi centri urbani, molte regioni turistiche periferiche sono oggi alle prese con il problema dell'aumento smisurato delle pigioni. Più cooperative contribuirebbero anche in quelle località a contenere i costi delle pigioni.

Molte casse pensioni oggi investono nel settore immobiliare. Non è una politica che va a vantaggio di noi tutti?

Purtroppo non sempre. Spesso casse pensioni e altri investitori istituzionali hanno un solo interesse, quello di aumentare i profitti, ciò che è problematico se avviene a scapito degli inquilini. La Costituzione federale pone i due obiettivi, quello degli alloggi a prezzi accessibili e quello della sicurezza delle rendite nella terza età, sullo stesso piano. Essi vanno pertanto fra loro armonizzati. Le casse pensioni hanno una grande responsabilità: non devono svuotare gli immobili abitati dalle persone anziane per procedere a ristrutturazioni di lusso. Proprio perché una pigione moderata è importante soprattutto per le persone pensionate.

In che misura l'edilizia di utilità pubblica contribuisce alla sicurezza nella terza età?

Secondo la Costituzione, oltre ad adoperarsi a favore di abitazioni adeguate e a condizioni sopportabili per tutte le fasce d'età la Confederazione deve garantire una vecchiaia sicura. L'edilizia di utilità pubblica persegue entrambi gli obiettivi. Visto che il costo dell'alloggio è quello che incide maggiormente sul bilancio domestico, un prezzo accessibile è la miglior previdenza per la vecchiaia. Le cooperative d'abitazione sono inoltre una buona soluzione per la terza età perché dispongono di strutture comunitarie e offrono soluzioni abitative innovative.

Quante abitazioni di utilità pubblica ci sono in Svizzera?

In Svizzera ci sono circa duemila enti di utilità pubblica che, insieme, possiedono oltre 185'000 abitazioni. Se si aggiungono quelle della medesima categoria appartenenti ai comuni, si raggiunge un totale di circa 220'000. Solo il 5% del parco immobiliare su scala svizzera. Tuttavia gli enti di utilità pubblica adempiono una funzione fondamentale, ossia quella di sottrarre l'alloggio alla speculazione e garantire a lungo termine la presenza di abitazioni a un prezzo accessibile, calcolato in base ai costi.

L'iniziativa ostacola i risanamenti energetici?

No, vuole solo che le sovvenzioni siano utilizzate in maniera più mirata affinché con i risanamenti non si perdano abitazioni a prezzi accessibili. Già oggi, Confederazione, cantoni e numerosi comuni promuovono con sovvenzioni i risanamenti energetici e l'impiego di energie rinnovabili. Queste sono importanti per garantire che poi gli aumenti delle pigioni siano contenuti. Purtroppo, oggi i proprietari ricevono le sovvenzioni anche se per procedere al risanamento danno disdetta a tutti gli inquilini o se effettuano ristrutturazioni di lusso. L'iniziativa intende modificare la situazione: in questi casi non devono essere riconosciute sovvenzioni, perché i risanamenti servono solo ad aumentare il reddito del locatore e non raggiungono lo scopo per cui sono concepite.

V 20.12.2019