



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung

Per E-Mail

24. April 2017 lg

Telefon direkt: 044 360 26 61

lea.gerber@wbg-schweiz.ch

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

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

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

Zum Fonds de Roulement:

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

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

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

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

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

Zur Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“:

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

Zum Bundesbeschluss:

Artikel 1 Absatz 3

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

Artikel 2 Absatz 2

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

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

Freundliche Grüsse

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger



Louis Schelbert
Präsident



Urs Hauser
Direktor