

Zehnte Sitzung – Dixième séance

Mittwoch, 12. Dezember 2018
Mercredi, 12 décembre 2018

08.15 h

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

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)

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.

Engloff Hans (V, ZH), für die Kommission: Vorab verweise ich auf meine Interessenbindung: Ich bin Präsident des Hauseigentümerverbandes 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 bestünde zudem ein erheblicher Erneuerungsbedarf. Deshalb sei eine Aufstockung des Fonds de Roulement nicht nur sinnvoll, sondern eben auch notwendig.

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 Hauseigentümerverbandes, 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,

de retirer l'avoir du deuxième pilier et d'un éventuel troisième pilier en vue d'acquiescer 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'énorme 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 la

quelle 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 permettez 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 auszahlen, 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?

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 ac-

tuelle 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

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 Wohnraumversorgung 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 Öffnung des Fonds de Roulement ab, auch weil die Subjekt-hilfe, also letztlich die Sozialhilfe, der Objektfinanzierung vorgezogen werden solle.

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 hohem Einkommen sein? Welche Renditen sollen auf dem Wohnungsmarkt erzielt werden? Wer profitiert von diesem vielen Geld, das momentan inve-

tiert 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 Vermiete 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 neugebauten 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 verdankenswerterweise 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.

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 Vorkaufrechte zugunsten von Kantonen, von Gemeinden eingeräumt werden, es sollen an Grundstücken des Bundes Vorkaufrechte 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.

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 Hypothekar-

zinsen 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.

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 Objekt-hilfe 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 Forde-

rungen 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. Wohnen 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 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern 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, wirk-

lich 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 Steuerdumpings- 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 Genossenschaftler 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 fin-

den? 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,

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 verzinst 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 ha-

ben 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 bau-

erlicher 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: Milchgenossenschaften, 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 dichtbebautem 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 bräuhete 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, gün-

stige 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"

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 Hypothekarschulden 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

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 Vorkaufrecht 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 Ren-

diten 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 allein gelassen 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 werden. Sie tut

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.

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 Haushaltsbudgets 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 einem steigenden Masse von hohen Mieten und Wohnungsknappheit betroffen. Die Preise für Wohneinheiten an guter Lage in touristisch vermarktetten 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 Mittelstandsfamilien 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 Leerstandsquoten 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 Rah-

menkredit 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

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 Einwohnern

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 überbezahlte 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 Bevölke-

rungskreise 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 überbissene 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

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 zugun-

sten 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!

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 Ausgabenposten im Haushalt-budget. 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 Minuszinsern.

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 Schieflage 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 "bienfaisante" 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 rappelez-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 char-

geant 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

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 confortevoli. 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

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 odierne, 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'iniziativa popolare "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 pla-

nen, 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 Raumanspruch 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 sitzt, 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 Anspruchsmentalität 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.

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 prêteur 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 – spricht: 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?

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 Anspruchsmoralität 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 hereinfallen. 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 Lawinenverbauungen könnte man ja auch einfach sagen, die Gemeinde, die betroffen ist, wisse am besten, wie man diese Lawinenverbauung 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 Lawinenverbauungen, 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 Haushaltsbudgets, 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 von 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. 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 Volkvermögen 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 Ergänzungslieferungen 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

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

Elfte Sitzung – Onzième séance

Mittwoch, 12. Dezember 2018
Mercredi, 12 décembre 2018

15.00 h

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

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)

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 angemerkt 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 andere 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 Woh-

nungsbaus, 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 emp-

fehlen, 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 Hauseigentümerverbandes 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 Mietzinse 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

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, présidente): Signor Feller, c'est 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 "Davanlage 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, présidente): Prima di continuare con l'articolo 2, dobbiamo votare sull'entrata in materia sul progetto 2. Possiamo 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, Roduit, 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, Roduit, 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 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

18.4087

Motion FK-NR.

Strukturelle Reformen bei Agroscope zugunsten der landwirtschaftlichen Forschung

Motion CdF-CN.

Réformes structurelles d'Agroscope en faveur de la recherche dans le domaine agricole

Nationalrat/Conseil national 12.12.18