



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Motion Mauron Pierre / Burgener Woeffray Andrea

2016-GC-108

Schaffung eines «kantonalen Wohnungsgesetzes» für eine echte Wohnungspolitik im Kanton Freiburg

I. Zusammenfassung der Motion

Mit der am 9. September 2016 eingereichten und begründeten Motion rufen Grossrat Pierre Mauron und Grossrätin Andrea Burgener Woeffray in Erinnerung, dass gemäss Artikel 56 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Freiburg (KV; SGF 10.1) der Staat und die Gemeinden dafür sorgen, dass jede Person angemessen wohnen kann. Der zweite Absatz schreibt vor, dass der Staat die Wohnhilfe, den Wohnbau und den Zugang zu Wohneigentum fördert. Gestützt auf diesen Verfassungsartikel verlangen die Verfasser der Motion vom Staatsrat, dass er ein «kantonales Wohnungsgesetz» ausarbeitet, damit der Kanton Freiburg über eine echte Wohnungspolitik verfügt.

Sie geben an, dass eine gewisse Zahl von Freiburger Mietern eine Miete zahlt, die über 30 % ihres Einkommens ausmacht, und dass die öffentliche Hand nichts unternimmt, um den ständigen Anstieg der Mietzinsen und die Wohnungsnot zu bekämpfen. Weiter erwähnen sie, dass das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) zeitlich begrenzt ist und folglich auch das Freiburger Gesetz vom 26. September 1985 über die Sozialwohnbauförderung (SGF 87.2).

Die Verfasser der Motion erwähnen mehrere Beispiele aus dem Kanton Waadt, die ein Baurecht mit dem Konzept der Wohnbaugenossenschaft und preisgünstigen Mieten verbinden.

Sie zitieren auch das Vorkaufsrecht des Kantons in Genf, das zwar kaum genutzt wird, aber ihnen zufolge gewährleistet, dass die kantonale Wohnungspolitik umgesetzt wird.

Die Motion skizziert auch den Inhalt eines künftigen kantonalen Wohnungsgesetzes, das sich auf das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG; SR 842) und seine Instrumente stützt. Sie definieren die Rolle des Wohnungsamts und seine Beziehungen im Bereich des Wohnens.

Damit drücken die Verfasser der Motion ihren Wunsch nach einem Wohnungsgesetz aus, das es dem Staat ermöglicht, eine aktive Rolle in der kantonalen Wohnungspolitik zu spielen.

II. Antwort des Staatsrats

Die Motion von Grossrat Mauron und Grossrätin Burgener Woeffray befasst sich mit der Frage der Wohnungshilfe. Deshalb ist es angezeigt, das heute im Kanton Freiburg geltende System in diesem Bereich kurz darzulegen.

Das auf das WEG¹ gestützte Förderprogramm, das eine direkte Hilfe in Form von Mietzinsverbilligungen für subventionierte Wohnungen vorsieht, wurde 2001 eingestellt. Doch die zugesicherten Hilfen mit einer Laufzeit von 25 Jahren, werden noch bis spätestens 2026 weitergeführt. Im Kanton Freiburg besteht die Wohnungshilfe aus Mietzinsverbilligungen für Mieter von «subventionierten Wohnungen». Diese Wohnungen sind auf das ganze Kantonsgebiet verteilt und erreichten etwa um das Jahr 2010 ihre Höchstzahl mit 3847 subventionierten Wohnungen. Ende 2017 ist ihre Zahl auf 2598 geschrumpft. Die kantonale und kommunale Wohnungshilfe, die sich auf das kantonale Gesetz vom 26. September 1985 über die Sozialwohnbauförderung stützt, stellt eine Ergänzung zur Bundeshilfe dar. Da die Hilfen eine Laufzeit von 25 Jahren haben, werden fast alle bis 2026 das Ende ihrer Laufzeit erreicht haben. Im Jahr 2016 beliefen sie sich noch auf 11 075 528 Franken. Davon gehen 5 555 502 Franken zulasten des Bundes, 3 887 511 Franken zulasten des Staats Freiburg und 1 732 015 Franken zulasten der Gemeinden.

Das System nach WEG, das auf Inflation und steigenden Löhnen basierte, funktionierte bis Ende des 20. Jahrhunderts gut. Es gab aber auch verschiedene Schwierigkeiten. Etwa die Mietpläne, die eine Mietzinserhöhung von 6 % alle zwei Jahre vorsahen, führten zu einer Art «Miettourismus». Um die Jahrtausendwende hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt zudem entspannt und erforderte nicht mehr die Förderungen, die bis anhin gewährt worden sind. Folglich wurde die direkte Wohnungshilfe nach WEG im Jahr 2003 auf Bundesebene durch das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) abgelöst. Diese neue Hilfe fördert den Bau von preisgünstigem Wohnraum durch gemeinnützige Bauträger, meist Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen. Die Unterstützung besteht aus verschiedenen Finanzierungshilfen, wie Anleihensquoten der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), Darlehen aus dem Fonds de roulement zu vorteilhaften Konditionen für gemeinnützige Wohnbauträger sowie Verbürgungen von Hypothekarkrediten durch die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft mit Rückbürgschaft durch den Bund.

Die Verfasser der Motion stellen verschiedene Vergleiche mit Nachbarstädten und Nachbarkantonen an und zitieren insbesondere den Kanton Waadt und die Stadt Lausanne. Diese kennen beispielsweise die Vergabe von Baurechten an Genossenschaften und Stiftungen für den Bau von Wohnungen, die sie danach nicht gewinnbringend vermieten. Hierzu ist zu erwähnen, dass sich die Stadt Lausanne in einer besonderen Situation befindet, da sie praktisch das gesamte Bauland auf ihrem Gemeindegebiet besitzt. Sie stellt dadurch einen Einzelfall dar, der nicht als Beispiel herangezogen werden kann, da es auf Freiburger Kantonsgebiet keinen Ort in einer vergleichbaren Situation gibt.

Zudem wird das in der Genfer Gesetzgebung vorgesehene Vorkaufsrecht effektiv wenig genutzt, obwohl es bereits seit 40 Jahren existiert. Wer das Vorkaufsrecht besitzt, hat Vorrang, wenn ein Eigentümer seine Immobilie an Dritte verkaufen will. In jedem Kanton sind die Herausforderungen im Bereich der Wohnungshilfe unterschiedlich gelagert. Deshalb haben nicht alle eine spezifische Wohnungspolitik ausgearbeitet. Nur 7 der 26 Kantone führen zurzeit Programme in Verbindung mit dem Wohnen.

Den Verfassern der Motion zufolge unternehmen die öffentlichen Körperschaften nichts gegen die ständig steigenden Mietzinse und die Wohnungsnot.

¹ Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes vom 4. Oktober 1974 (WEG).

Diesbezüglich ist zu erwähnen, dass im Kanton Freiburg das WFG durchaus angewandt wird. Bisher haben gemeinnützige Wohnbauträger Darlehen von über 100 Millionen Franken erhalten und verfügen dank den oben erwähnten Finanzinstrumenten über interessante Finanzierungskonditionen. Die gemeinnützigen Wohnbauträger können so ihren Mietern preisgünstige Mietzinse anbieten. Auch die Gemeinden sind im Bereich der Wohnungshilfe aktiv. Sie können Gemeindereglemente über die Wohnungshilfe aufstellen, in denen sie direkte Beiträge vorsehen (vgl. beispielsweise das Gemeindereglement über die direkte Wohnungshilfe der Gemeinde Villars-sur-Glâne).

Das Wohnungsamt seinerseits begleitet regelmässig die Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften bei ihren Bemühungen, Darlehen unter vorteilhaften Konditionen zu erhalten.

Schliesslich ist noch zu erwähnen, dass im Kanton Freiburg neben der direkten Wohnungshilfe, die aus Mietzinsverbilligungen gemäss WEG besteht, auch Beiträge der Sozialhilfe an die Wohnkosten (etwa 20 Millionen Franken gemäss den Angaben der 24 regionalen Sozialdienste) sowie AHV/IV-Ergänzungsleistungen gewährt werden, die ebenfalls zur Deckung der Mietkosten bestimmt sind (etwa 16 Millionen Franken, wobei nur die Beträge berücksichtigt werden, die Mietern im Kanton gewährt werden).

Aufgrund dieser Darlegungen vertritt der Staatsrat die Meinung, dass es zurzeit nicht angezeigt ist, im Bereich der Wohnungshilfe gesetzgeberisch tätig zu werden. Die heute über die Sozialhilfe gewährten Beiträge, die zu 50 % für das Wohnen eingesetzt werden, stellen für sich allein bereits einen hohen Betrag dar und erfüllen somit den Verfassungsauftrag zugunsten bedürftiger Menschen.

Es stimmt allerdings, dass die schrittweise Einstellung der Hilfen nach WEG bestimmten Mietern Schwierigkeiten bereiten wird. Der Staatsrat ist sich dieser Problematik bewusst, dies insbesondere seit der Veröffentlichung des Berichts über die soziale Situation und die Armut im Kanton Freiburg aus dem Jahr 2016.

Deshalb ermutigt der Staatsrat alle Massnahmen, die auf sozial- und wohnungspolitischen Überlegungen basieren und darauf abzielen, die Mietlast der minderbemittelten Bevölkerungsschichten und eines Teils des Mittelstands zu senken. Er regt dazu an, die Wohnsituation von Sozialhilfebezügern genau zu analysieren, und verlangt, dass Indikatoren aufgestellt werden, die es erlauben, in Kenntnis der Lage zu handeln. Zu diesem Zweck will er insbesondere, dass ein *‘Wohn- und Immobilienobservatorium’* aufgestellt wird, das unter anderem die Aufgabe hat, strategische Informationen zu sammeln, die es den Entscheidungsträgern ermöglichen, in Kenntnis der Lage Massnahmen im Wohnbereich zu treffen. Übrigens interessieren sich verschiedene Partner für ein derartiges Instrument, das in ein Projekt einer öffentlich-privaten Partnerschaft münden könnte.

Die aktuelle Lage im Kanton Freiburg mit einem Eigentümeranteil von knapp 45 % und einer seit mehreren Jahren stetig steigenden Leerwohnungsziffer, die sich zurzeit auf 1,34 % beläuft, spricht gegen ein stärkeres finanzielles Engagement des Staats.

Die soziale und demografische Entwicklung und insbesondere die bevorstehende Zunahme der über 65-Jährigen, beziehungsweise der über 80-Jährigen, muss genau beobachtet werden und verlangt gegebenenfalls nach gezielten Massnahmen.

Im Übrigen unterstützt der Staatsrat alle bereits vorgenommenen gemeinsamen Schritte der Gemeinden und der Dienststellen des Staat und fördert den Austausch und insbesondere die

Verbreitung von guten Beispielen im Wohnungsbereich, wie etwa die Nutzung der vom Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WFG; SR 842) vorgesehenen Instrumente. Diese werden in der Schweiz breit angewendet. Im Kanton Freiburg dagegen sind diese Instrumente noch wenig im Einsatz und verfügen also noch über ein starkes Entwicklungspotenzial.

III. Schluss

Der Staatsrat kann die Sorgen der Verfasser der Motion hinsichtlich der kantonalen Wohnungspolitik nachvollziehen, bezweifelt jedoch, dass ausreichend Gründe vorliegen, die ein Freiburger Wohnungsgesetz rechtfertigen. Auch die kantonale Wohnungskommission – ein beratendes Organ für Wohnungsfragen im Kanton, die sich an ihrer Sitzung vom 27. November 2017 mit der Frage befasst hat, teilt diese Meinung.

Für die Zukunft beabsichtigt der Staatsrat Folgendes:

- > die Förderung der Darlehen zugunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgern, indem verstärkt darüber informiert und das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WFG; SR 842) angewendet wird;
- > die Beibehaltung der Massnahmen der Sozialhilfe und der Ergänzungsleistungen für Personen, die aufgrund ihrer finanziellen Lage zu diesen Hilfen berechtigt sind;
- > die ständige Beobachtung der Bevölkerungsentwicklung und insbesondere der Aspekte in Verbindung mit der Alterung;
- > die sorgfältige Beobachtung der Lage auf dem Wohnungsmarkt, indem ein Wohn- und Immobilienobservatorium für den Kanton Freiburg errichtet wird. Ein derartiges Instrument zur strategischen Informationsbeschaffung, das zusammen mit privatwirtschaftlichen Partnern entwickelt wird, ermöglicht es künftig, bei Bedarf in Kenntnis der Lage die erforderlichen Massnahmen im Wohnbereich zu treffen.

Der Staatsrat empfiehlt deshalb dem Grossen Rat die Motion abzulehnen.

11. Dezember 2017