

Leitfaden Preisgünstige Mietwohnungen – Anhang

Guide du logement à loyer modéré – Annexe

Philippe Thalmann, EPFL, 8.10.2019

In diesem Anhang werden Umschreibungen von Preisgünstigkeit für Mietwohnungen und ähnliche Begriffe aufgeführt und mit Bezug auf den Leitfaden gewürdigt. Ein erster Satz von Umschreibung oder Definitionen stammt aus der Schweizer Literatur, ein zweiter aus Gesetzestexten. Sie wurden in der Originalsprache belassen und auch entsprechend kommentiert.

La présente annexe recense des définitions de loyers modérés et de termes similaires et les compare à la typologie du Guide. Une première série de définitions est tirée de la littérature suisse, une seconde de textes juridiques. Ils ont été laissés dans leur langue d'origine et commentés en conséquence.

BEGRIFFSDEFINITIONEN AUS DER LITTERATUR

Commission fédérale du contrôle des prix (1956), *L'encouragement à la construction de logements économiques*, Berne.

La notion du logement bon marché.

Le criterium du logement bon marché est, en fait, le faible loyer. Si l'on voulait se fonder exclusivement sur ce principe, il suffirait de réduire coût de construction et loyers, en restreignant au strict minimum la surface disponible, en renonçant à tout confort, en employant les matériaux les moins chers. Mais il ne saurait être dans les intentions de la commission de recommander la construction de logements dans lesquels les familles ne disposeraient pas de place suffisante, voir elles se trouveraient mal à l'aise, où elles devraient renoncer à un confort normal. Le logement bon marché doit assurer à la famille une habitation répondant aux conceptions modernes. A cet effet, il est nécessaire de concéder une surface habitable minimum et un équipement qui correspond d'une manière générale au standard suisse du logement. Les matériaux doivent être solides et appropriés, faute de quoi les frais d'entretien se répercuteraient à la longue sur les loyers. En outre, il importe de pouvoir louer les logements pour une certaine durée. (p.8)

Cela nous rappelle qu'on ne peut pas simplement rechercher des loyers modérés en abaissant la qualité. Pour le reste, il ne ressort pas du texte ce qui constitue un "faible loyer".
--

Niklaus Spori und Lukas Bühlmann (2010), Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln, Gutachten im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, VLP-ASPAN Raum & Umwelt Nr. 1/10, Januar.

Ausführliche Definition der Gemeinnützigkeit in Abs. 2.1 *Gemeinnütziger Wohnungsbau*. Darunter: *Der Begriff des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist jenem des preisgünstigen Wohnungsbaus vorzuziehen, weil er die dauerhafte Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum impliziert.* (S. 4)

Während «Wohnraum» eindeutig definierbar ist (gemäss Art. 4 Abs. 1 WFG «alle ständig dem Wohnen dienenden Räume»), handelt es sich bei «preisgünstig» um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher durch Auslegung ermittelt werden muss. Aus den erwähnten Bundeserlassen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum lässt sich – soweit ersichtlich – keine eindeutige Definition ableiten. Es finden sich lediglich Umschreibungen, die vom allgemeinen Verständnis des Begriffs «preisgünstig» geleitet sind. (S. 6, Abs. 2.2.1)

Bei der Beurteilung der Preisgünstigkeit ist es naheliegend, auf den Grundsatz der Kostenmiete abzustellen, wie er sich aus der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau ableiten lässt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass «preisgünstiger Wohnraum» je nach Region und Standortgüte unterschiedlich zu verstehen ist: Was in den grossen Zentren oder besonders attraktiven und nachgefragten Standorten als preisgünstig gilt, kann im ländlichen Raum oder an weniger attraktiven Standorten mit kleinerer Nachfrage als teuer beurteilt werden. Die Frage der Preisgünstigkeit ist damit stets im Einzelfall und mit Blick auf die am fraglichen Ort bestehenden Standortfaktoren zu beurteilen. (S. 6, Abs. 2.2.1)

Um die Preisgünstigkeit von Wohnraum im Einzelfall genauer zu eruieren, kann man sich vom Grundsatz der Kostenmiete leiten lassen. (S. 6, Abs. 2.2.2)

Zusätzlich ist zu beachten, dass die erwähnten Anlagekosten nicht zu hoch sind und die Kostenmiete nicht in die Höhe treiben. Nur so kann garantiert werden, dass die Kostenmiete die Grundsätze der Preisgünstigkeit und damit des gemeinnützigen Wohnungsbaus einhalten kann. Als Kontrollgrösse können hierzu die Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen beigezogen werden, welche für die Gewährung von Bundeshilfe nicht überschritten werden dürfen. Jede Gemeinde wurde dabei aufgrund ihrer Standortgüte einer Kostenstufe zugeteilt (Kostenstufe I bis V). Die Standortgüte, kombiniert mit der Wohnungsgrösse (1- bis 5-Zimmerwohnung), ergibt die Anlagekostenlimiten für neu erstellte Mietwohnungen (und auch Eigentumsobjekte). (S. 6-7, Abs. 2.2.2)

Also die Kostenmiete als Definition einer preisgünstigen Miete, wobei präzisiert wird, dass nicht jede Kostenmiete auch tief ist: die Anlagekosten dürfen nicht zu hoch sein. Damit wird das Abgrenzungsproblem auf letztere verschoben: wie werden Anlagekostenlimiten definiert, damit daraus preisgünstige Kostenmieten entstehen?

Lukas Beck et al. (2012), Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen? Wirkungsanalyse und Handlungsempfehlungen, Gutachten im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, Dezember

Die Definition des Begriffs «preisgünstiger Wohnraum» ist für die vorliegende Studie zentral. Während Wohnraum relativ einfach mit «alle ständig dem Wohnen dienenden Räume» (Artikel 4 Absatz 1 WFG) umschrieben werden kann, ist die Definition der Preisgünstigkeit komplexer. Für den Mieter oder die Mieterin hängt es immer von persönlichen Lebensumständen (Einkommen, Haushaltsgrösse, weitere Lebenshaltungskosten, etc.) ab, ob eine Wohnung preisgünstig ist. Beim Entscheid für oder gegen eine Wohnung werden zudem immer Abwägungen zwischen verschiedenen Vor- und Nachteilen des Gesamtpakets der Wohnung gemacht. Es geht also immer um ein Preis-Leistungs-Verhältnis einer Wohnung, welches vom Mieter oder der Mieterin zur Entscheidungsfindung herangezogen wird. Individuelle Präferenzen beeinflussen diese Entscheide stark. Welchen Anteil meines Einkommens bin ich bereit für Wohnen auszugeben? Wie wichtig ist die Objektqualität und welche Bedeutung hat die Lagequalität? Bin ich bereit, mich zugunsten einer attraktiven Wohnung in anderen Bereichen einzuschränken? (S. 5-6, Abs. 2)

Hier ist der Ansatz jener der Zahlungsbereitschaft der Mieterschaft.

Eng verknüpft mit der Preisgünstigkeit ist die Definition der Zielgruppe. Für wen soll der Wohnraum erschwinglich oder preisgünstig sein? Während das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) des Bundes von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen spricht, wird in der öffentlichen Diskussion zunehmend auch eine Knappheit von Wohnungen für mittlere Einkommen bzw. den sogenannten «Mittelstand» diskutiert. Die vorliegende Studie nimmt als Zielgruppe diejenigen Haushalte, deren Haushaltseinkommen durch die Ausgaben für Wohnen unverhältnismässig stark belastet werden. Dabei wird die «Drittels-Regel» verwendet. Die Wohnkosten gelten für einen Haushalt als tragbar, wenn sie einen Drittel des Einkommens nicht übersteigen. Entsprechend gelten als Zielgruppe diejenigen Haushalte, welche heute mehr als einen Drittel für Wohnen ausgeben. Bei sehr geringen Einkommen kann auch eine Belastung von weniger als einem Drittel des Einkommens einschneidende Konsequenzen haben. Haushalte mit sehr hohen Einkommen könnten dagegen auch mehr als einen Drittel ihrer Einkommen für Wohnen verwenden, ohne sich in anderen Bereichen übermässig stark einschränken zu müssen. Für eine ungefähre Abschätzung des Bedürfnisses nach preisgünstigen Wohnungen scheint die «Drittels-Regel» aber geeignet. (S. 7-8)

Nun wird die Zahlungsbereitschaft objektiviert, indem angenommen wird, dass die Mieterschaft bis ein Drittel ihres Einkommens für die Miete auszugeben bereit ist. Somit wird die Preisgünstigkeit auf den Vergleich mit dem Einkommen abgestellt, wobei das Zielpublikum auf jene Haushalte beschränkt wird, die mehr als ein Drittel ihres Einkommens für ihre Miete zahlen müssen. Für dieses Publikum sind die Mieten, die sie zahlen, offensichtlich nicht preisgünstig. Es kann also nur noch geprüft werden, ob es für diese Haushalte sonst genügend Wohnungen gibt, deren Miete weniger als ein Drittel ihres Einkommens beträgt. Es bleibt zu hoffen, dass die Mieter dieser günstigen Wohnungen, welche heute weniger als einen Drittel

fürs Wohnen ausgeben, nicht selber in Schwierigkeiten geraten würden, sollten sie ihre Wohnungen mit dem Zielpublikum tauschen müssen...

Stefan S. Fahrländer et al. (2012), «Günstiger» Mietwohnungsbau ist möglich, im Auftrag von Bundesamt für Wohnungswesen, Halter Unternehmungen und Pensimo Management, Zürich, Juni

Da die vorliegende Studie «günstige» Wohnungen in einem kompetitiven Umfeld zum Gegenstand hat – also kein expliziter sozialpolitischer Anspruch besteht und auch auf Objekthilfen verzichtet wird, womit keine sozialpolitischen Ansprüche gestellt werden können – wird in der Folge der Begriff «günstig» verwendet. Damit können für ein «günstiges» Projekt auch Nachfrager berücksichtigt werden, die aufgrund ihrer Präferenzen Zielgruppe sind, und nicht «nur» Haushalte mit Budgetrestriktion. (S. 4)

Zielgruppen für «günstige» Projekte sind Haushalte, die höhere Mieten nicht bezahlen können und entsprechend – falls sie keine Altbauwohnung finden – bei der Wohnfläche und gegebenenfalls weiteren Wohnungseigenschaften (z.B. Mikrolage, Ausbaustandard) Abstriche in Kauf nehmen, sowie Haushalte, die zwar höhere Mieten bezahlen könnten, in ihren Budgetüberlegungen aber eine andere Präferenz haben. (S. 43)

Aus der Diskussion ist ersichtlich, dass hier die Preisgünstigkeit im Vergleich mit anderen Wohnungen geprüft wird. Eine günstige Wohnung kostet erheblich weniger als in der Grösse und Lage vergleichbare Wohnungen, wobei andere ihrer Qualitätsmerkmale tiefer sein dürfen (z.B. Ausstattung und Deckenhöhe).

Bundesamt für Wohnungswesen (2013), Preisgünstiger Wohnraum, Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, Grenchen, November

Als «preisgünstig» wird im Baukasten Wohnraum verstanden, der im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde / im Quartier und der Region einen günstigen Preis aufweist. Für die einzelne Person hängt es stark vom Einkommen und persönlichen Lebensumständen ab, ob sie eine Wohnung als preisgünstig erachtet. Was eine Gemeinde für sich als preisgünstig betrachtet, hängt wesentlich vom bestehenden Wohnraumangebot und der Bevölkerungsstruktur ab. Die Fallbeispiele [...] in diesem Baukasten zeigen, was preisgünstig in unterschiedlichen Gemeinden bedeuten kann. (S. 3)

Laut dieser Definition ist eine preisgünstige Miete tiefer als jene eines unbestimmten Prozentsatzes der Wohnungen im selben Gebiet. Es wird angenommen, dass es für eine bestimmte Qualität von Wohnung in einem Gebiet einen "normalen" Preis gibt. Eine Wohnung ist dann "preisgünstig", wenn ihre Miete tiefer ist als dieser Preis. Dies entspricht dem Vergleich mit anderen Wohnungen im Leitfaden.

Im zweiten Satz wird ein anderes Kriterium vorgeschlagen, jenes der Zahlungsbereitschaft: die Miete ist tiefer als den Betrag, den Mitglieder einer (unbestimmten) Zielgruppe für die Qualität der Wohnung bereit sind zu zahlen.

Was bedeutet preisgünstig für Ftan? In Ftan sind Wohnungen, die nicht als Zweitwohnungen genutzt werden können, deutlich günstiger als solche, die auch als Ferienwohnungen genutzt werden. Entsprechend geht es der Gemeinde bei den neu erstellten Wohnungen primär darum, dass diese langfristig als Erstwohnungen genutzt werden. Die mit Unterstützung der Gemeinde erstellten Genossenschaftswohnungen und Eigenheime sind deutlich günstiger als vergleichbare Objekte auf dem Markt. (S. 22)

Die Definition in Ftan beruht direkt auf den Vergleich der Mieten für vergleichbare Objekte.

Was bedeutet preisgünstig für Meggen? Die Mieten für preisgünstigen Wohnraum liegen ein Drittel unter der örtlichen Marktmiete. (S. 24)

Was bedeutet preisgünstig für Nyon? Preisgünstiger Wohnraum (loyers modérés) liegt 40% unter der örtlichen Marktmiete. Die Preise für den gemeinnützigen Wohnraum (logement d'utilité publique) befinden sich 20% unter der Marktmiete. (S. 16)

Was bedeutet preisgünstig für Rüschlikon? Preisgünstiger Wohnraum liegt 20 – 30% unter der örtlichen Marktmiete. (S. 20)

Die Definitionen in Meggen, Nyon und Rüschlikon beruhen auch auf dem Vergleich mit anderen Wohnungen, wenn man davon ausgeht, dass mit "Marktmiete" die Durchschnittsmiete von nicht-subventionierten Wohnungen oder etwas Ähnliches gemeint ist.

Was bedeutet preisgünstig für Küsnacht? Die Gemeinde hat unterschiedliche Zielgruppen. Ihre eigenen Wohnungen vermietet sie gestützt auf ihre Vermietungsrichtlinien an Personen, die von der Sozialbehörde unterstützt werden. Die Genossenschaftswohnungen auf Gemeindeland sind je nach Baujahr und Ausbaustandard unterschiedlich teuer, insgesamt aber aufgrund des günstigen Baurechtszinses der Gemeinde (bei neuen Verträgen rund 30% des Marktwertes) deutlich günstiger als vergleichbare Wohnungen privater Anbieter. (S. 18)

Küsnacht richtet sich nach der Gemeinnützigkeit der Wohnungseigentümer.

Daniel Blumer, Claude Marbach und Thomas Zahnd (2018), ABC Projektentwicklung und Architekturverfahren im Gemeinnützigen Wohnungsbau, Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Gemeinnützige Bauträger sind in der Regel der Kostenmiete verpflichtet. Das heisst, als Miete wird der Betrag verlangt, welcher zur Deckung der tatsächlich anfallenden Kosten (d.h. Finanzierungs- und Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Unterhaltskosten) benötigt wird. Die Kostenmiete wird von Kanton zu Kanton unterschiedlich berechnet. Allen Berechnungsweisen gemeinsam ist aber der Ausschluss einer zusätzlichen Rendite (im Gegensatz zum anlageorientierten Wohnungsbau). Dies manifestiert sich u.a. darin, dass bei einem Mieterwechsel der Mietzins gleichbleibt und nicht zwecks Renditesteigerung erhöht wird, wie das beim gewinnorientierten Wohnungsbau oft vorkommt. (S. 7)

Gemeinnützige Wohnbauträger haben den Anspruch langfristig preisgünstige Wohnungen anzubieten. Ihre Erstellungskosten rechnen sie von unten her: ausgehend von den Menschen mit mittleren und unteren Einkommen und deren Haushaltsbudgets wird gerechnet, wie viel

die Erstellung einer Wohnung kosten darf, damit diese Mehrheit der Bevölkerung hier ein neues Zuhause finden könnte. [...] Als langfristig preisgünstig gelten beim gemeinnützigen Wohnungsbau Überbauungen, deren Erstellungskosten (inkl. Landkosten) die sog. «Anlagekostenlimiten des Bundes» erreichen oder unterschreiten. (S. 6-7)

Wohnungen, die innerhalb der Anlagekostenlimiten des Bundes (Erstellungskosten inkl. Land) erstellt werden, gelten als langfristig preisgünstig. Die Anlagekostenlimiten variieren von Gemeinde zu Gemeinde. (S. 25)

Die Eigentümerschaft spielt eine zentrale Rolle in dieser Definition von Preisgünstigkeit, wobei postuliert wird, dass gemeinnützige Wohnbauträger nicht nur eine regulierte Kostenmiete einhalten, sondern auch noch prüfen, dass diese Kostenmiete für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen finanziell tragbar ist. Es werden also drei der im Leitfaden vorgeschlagenen Ansätze kombiniert: die Kosten, die Mietereinkommen und die Eigentümerschaft.

Wüest Partner (2018), *Immo-Monitoring 2019-1, octobre, Zurich/Genève.*

Il n'existe pas encore de définition universelle des logements abordables. Il s'agit souvent de logements subventionnés, voire mis à disposition par l'Etat ou par des promoteurs immobiliers dans un but non lucratif. Ce cadre de référence est insuffisant, car il se concentre sur l'offre et néglige les situations individuelles des ménages. La définition suivante s'applique: "les logements abordables comprennent les unités de logement dans une zone spécifique dont les coûts sont abordables même pour les ménages à faible revenu. Trois variables de références sont centrales: le revenu, la taille du ménage et la commune.

Pour l'analyse de l'offre de logements dans les villes suisses comptant au moins 10'000 ménages, trois formes de ménages à faible revenu ont été définies:

- *Ménages à une personne: 1000 francs de loyer mensuel et un logement de 2,5 pièces au maximum*
- *Ménages à deux personnes: 1500 francs de loyer mensuel et un logement de 3 ou 3,5 pièces*
- *Ménages familiaux: 2000 francs de loyer mensuel et un logement de 4,5 pièces ou plus*

La définition repose clairement sur la comparaison avec les revenus, en veillant à ce qu'il y ait une correspondance entre la taille du logement et celle du ménage et en se limitant aux ménages à faible revenu. Dans l'idéal, il faudrait identifier ces ménages et déterminer pour chacun la taille de logement adéquate et le montant qu'il peut consacrer au loyer. Ensuite, on vérifierait s'il existe assez de logements répondant à ces exigences pour le nombre de ces ménages. Ici, l'analyse est simplifiée en fixant directement un montant maximum de loyer pour chaque taille de ménage à faible revenu (sans expliciter ces revenus), ainsi qu'une taille de logement adéquat correspondante.

Il y a donc une première catégorie de logements locatifs comptant jusqu'à 2,5 pièces et loués pour 1000 francs au plus qui sont jugés adéquats par la taille et abordables pour les ménages

d'une seule personne à faibles revenus. En principe, il ne serait pas nécessaire de plafonner la taille des logements (une personne seule pourrait louer un 3-pièces s'il est proposé à moins de 1000 francs), sauf si l'on veut déterminer la proportion des logements destinés en principe aux personnes seules qui sont abordables par ces personnes quand elles ont un revenu faible.

La deuxième catégorie de logements locatifs abordables compte 3 ou 3,5 pièces et est louée pour 1500 francs au plus. Il est donc admis que deux personnes peuvent payer 1,5 fois le loyer que peut payer une personne vivant seule, mais qu'elles ont aussi besoin d'une pièce de plus. En fixant la taille de façon aussi précise, on veut éviter que soient comptés comme abordables pour les ménages de deux personnes des logements dont le loyer ne dépasse pas le maximum qu'ils peuvent payer simplement parce qu'ils sont (trop) petits.

La troisième catégorie de logements locatifs abordables compte 4,5 pièces au moins pour un loyer de 2000 francs au plus. A nouveau, un nombre de pièce minimal est fixé, mais cette fois sans détailler selon le nombre de personnes que compte effectivement le ménage.

Il est possible de comparer le nombre de logements abordables de chaque catégorie au nombre de ménages auxquels ils sont destinés, à condition de pouvoir compter les ménages capables de payer au maximum le loyer plafond fixé dans chaque catégorie. Derrière ces loyers plafonds, il y a probablement un calcul de budget résiduel (revenu moins autres charges nécessaires pour la vie), mais il n'est pas explicité.

Stadt Zürich, *Glossar gemeinnütziger Wohnungsbau*, <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung/glossar.html>, konsultiert am 29.06.2018

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Der gemeinnützige Wohnungsbau wird von Bauträgern betrieben, die gemäss Gesetz oder Statuten das Prinzip der Kostenmiete der Wohnbauförderung anwenden und keinen oder einen nach oben begrenzten Zins für das Anteilkapital ausrichten. Diese Wohnungen sind so dauerhaft der Spekulation entzogen und für den gemeinnützigen Wohnungsbau gesichert. Gemeinnützige Wohnbauträger sind insbesondere die Stadt Zürich als öffentlich-rechtliche Körperschaft, Baugenossenschaften und Stiftungen.

Damit werden nicht ausdrücklich preisgünstige Wohnungen definiert, aber mit dem Hinweis auf den Schutz vor "Spekulation" wird schon impliziert, dass Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger preisgünstig sind und bleiben, weil diese Eigentümer eine renditeregulierte Kostenmiete anwenden. Diese wird im städtischen Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement) vom 19. Juni 1996 (841.150) umschrieben.

Sozialer Wohnungsbau

Früher verwendeter Begriff für den stark subventionierten Wohnungsbau.

Man könnte dies als Wohnungsbau mit tragbaren Mieten für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen definieren.

Subventionierte Wohnung

Eine Wohnung, die durch ein unverzinsliches Darlehen oder einen Beitrag verbilligt wird. Für subventionierte Wohnungen gelten Bezugs- und Belegungsvorschriften, die einer regelmässigen Zweckerhaltungskontrolle unterliegen.

Diese Definition umschreibt subventionierte Wohnungen mit Bezugs- und Belegungsvorschriften. Dank der Subvention sind ihre Mieten tiefer als jene nicht subventionierter Wohnung, womit sie im Vergleich der Mieten als preisgünstig angesehen werden können.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, WBG Wiki, https://www.wbg-schweiz.ch/austausch/wbg_wiki, konsultiert am 29.06.2018

Preisgünstiger Wohnraum

Gemeinnützige Wohnbauträger haben in der Regel zum Ziel, preisgünstige Wohnungen anzubieten. Wohnungen, die innerhalb der Anlagekostenlimiten des Bundes erstellt werden, gelten als preisgünstig. Die Anlagekostenlimiten variieren von Gemeinde zu Gemeinde. Preisgünstig ist also relativ. Was in den grossen Zentren oder besonders nachgefragten Standorten als preisgünstig gilt, kann im ländlichen Raum oder an Standorten mit kleinerer Nachfrage als teuer beurteilt werden. Für den Mieter oder die Mieterin hängt es immer von persönlichen Lebensumständen (Einkommen, Haushaltsgrösse, weitere Lebenshaltungskosten) ab, ob eine Wohnung preisgünstig ist oder nicht. Eine Wohnung gilt dann als tragbar, wenn sie nicht mehr als 25 bis 30 Prozent des Haushaltseinkommens ausmacht. Wohnraum kann auch als preisgünstig bezeichnet werden, wenn er im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde/im Quartier einen günstigen Preis aufweist.

Tiefere Anlagekosten führen in der Regel zu tieferen Mieten, besonders wenn die Kostenmiete angewandt wird. Der Hinweis auf die Region kann daran erinnern, dass Anlagekosten schwer tief zu halten sind, wenn Landpreise hoch sind, oder dass Preisgünstigkeit auch relativ verstanden werden kann, im Vergleich mit anderen Wohnungen. Dann kommt noch die Bedingung der Tragbarkeit. Es werden also beinahe alle Kriterien von "preisgünstig" mobilisiert, obschon sie nicht unbedingt kongruent sind.

Sozialer Wohnungsbau

Der Begriff sozialer Wohnungsbau steht für den staatlich subventionierten Bau von Wohnungen insbesondere für soziale Gruppen, die auf dem freien Wohnungsmarkt schwerlich eine angemessene Wohnung finden.

Im Gegensatz zu vielen westeuropäischen Ländern gab es in der Schweiz nie einen eigentlichen sozialen Wohnungsbau, sondern nur ein System der Wohnbauförderung.

Die soziale Wohnung wird praktisch mit der subventionierten Wohnung gleichgestellt. Es wäre vielleicht eher angebracht, den sozialen Wohnungsbau nach der Tragbarkeit für gewisse soziale Gruppen zu definieren.

Subventionierte Wohnung

Eine subventionierte Wohnung ist eine Wohnung, deren Mietzins von der öffentlichen Hand gezielt verbilligt wird. Für subventionierte Wohnungen gelten Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie Belegungsvorschriften, deren Einhaltung regelmässig kontrolliert wird.

Eine relativ enge Definition von subventionierten Wohnungen. Ausser acht gelassen wird, dass nicht nur die Einhaltung der Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie der Belegungsvorschriften regelmässig zu kontrollieren ist, sondern auch die Miete selber.

Kostenmiete

Im Gegensatz zur Marktmiete dürfen bei der Kostenmiete die Mieteinnahmen nur die tatsächlich anfallenden Kosten (d.h. Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, Verwaltungs- und Unterhaltskosten) inklusive Rückstellungen decken und keine Rendite abwerfen. Gemeinnützige Wohnbauträger sind in der Regel der Kostenmiete verpflichtet. Der Begriff Kostenmiete ist bislang nicht allgemein in einem Gesetz oder einer Verordnung definiert. Häufig wird auf das Kalkulationsmodell der Stadt Zürich als "Faustregel" für die Berechnung der Kostenmiete verwiesen.

Dass die Kostenmiete für den Vermieter keine Rendite abwerfen darf, ist zu einschränkend. Das zitierte Kalkulationsmodell der Stadt Zürich erlaubt eine Eigenkapitalverzinsung auf der Grundlage des Referenzzinssatzes.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Im Wohnraumförderungsgesetz (WFG) findet sich eine Definition für den Begriff gemeinnützig im Kontext des Wohnungsbaus [...]

Trägerinnen im gemeinnützigen Wohnungsbau sind Genossenschaften (Mitglieder- wie Unternehmergenossenschaften), Stiftungen, Gemeinden (kommunaler Wohnungsbau) und gemeinnützige Aktiengesellschaften.

Freitragender Wohnungsbau

Freitragende Wohnungen sind von einem gemeinnützigen Bauträger erstellte Wohnungen, deren Mieten nicht von der öffentlichen Hand (durch à fonds perdu-Beiträge oder zinslose Darlehen) verbilligt werden. Der weitaus grösste Teil der Genossenschaftswohnungen bzw. der Wohnungen von gemeinnützigen Aktiengesellschaften oder Stiftungen ist freitragend und ist somit nicht mit dem sozialen Wohnungsbau gleichzusetzen. Subventionierte Wohnungen werden ausschliesslich an Haushalte vermietet, die klar definierte Einkommens-, Vermögens- und Belegungsvorschriften erfüllen.

Diese Definition erinnert daran, dass gemeinnützige Vermieter nicht nur subventionierte Wohnungen oder gar Sozialwohnungen anbieten.

BEGRIFFSDEFINITIONEN AUS GESETZESTEXTEN

Eidgenossenschaft (1999), *Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft* (SR 101)

Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass [...] Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. (Art. 41)

Confédération (1999), *Constitution fédérale de la Confédération suisse* (RS 101)

La Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que [...] toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables. (Art. 41)

Eidgenossenschaft (2003), *Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum* (WFG, SR 842)

"Preisgünstiger Wohnraum" wird durch zinslose oder zinsgünstige Darlehen und/oder Bürgschaften subventioniert. Die Anfangsmiete wird vom BWO festgelegt und für maximal 25 Jahre überwacht. Die Beihilfe ist grundsätzlich Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorbehalten.

Weder das Gesetz noch die Botschaft dazu in 2002, definieren, was eine preisgünstige Miete ausmacht. Es wird einfach gesagt, dass es "die Förderung eines Angebots von preisgünstigen Mietwohnungen für wirtschaftlich benachteiligte Personen und Haushalte" bezweckt (Botschaft vom 27. Februar 2002, BBL 2002 2829). Preisgünstige Mieten werden durch Subventionen erzielt. Somit handelt es sich eigentlich um subventionierte Wohnungen.

Wohnungen, die mit einer Objekthilfe erstellt wurden, können günstiger vermietet werden als ohne Subvention. Sie werden tatsächlich günstiger vermietet, wenn ihre Miete kontrolliert wird und die Marktsituation höhere Mieten zulassen würde. Dass sie gemeinnützigen Eigentümern gehören, erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass sie tiefer als zu marktüblichen Bedingungen vermietet werden.

Confédération (2003), *Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés* (LOG, RS 842)

"Logements à loyer modéré", subventionnés à travers des prêts sans intérêt ou à taux préférentiel et/ou des cautionnements. Le loyer initial est fixé par l'OFL et contrôlé pendant 25 ans au maximum. En principe l'aide est réservée aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Ni la loi ni le message qui l'a accompagnée en 2002 ne définit ce qui constitue un loyer modéré. Il est juste indiqué qu'il s'agit de "promouvoir une offre de logements locatifs à loyer modéré destinée aux personnes et aux ménages économiquement défavorisés" (message fédéral du 27 février 2002, FF 2002 2649). Les loyers modérés sont obtenus à travers les subventions. Il s'agit donc simplement de logements subventionnés.

Les logements construits avec une aide à la pierre peuvent être loués à un prix plus avantageux que sans subvention. Ils sont effectivement loués à un prix inférieur si leur loyer est contrôlé et si la situation du marché permet des loyers plus élevés. Le fait qu'ils appartiennent à des propriétaires sans but lucratif augmente la probabilité qu'ils soient loués à des prix inférieurs à ceux du marché.

Canton de Genève (1996), *Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi)* (LDTR, L 5 20))

Cette loi a pour but de préserver l'habitat essentiellement tel quel. Elle interdit essentiellement les démolitions, transformations et rénovations, à moins que les logements après travaux répondent, quant à leur genre et leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population.

Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population. Au 1er janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre 2 400 F et 3 225 F la pièce par année. Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population peuvent être révisés tous les 2 ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques. (Art. 6, ch. 3)

Cette loi définit un loyer abordable par référence au revenu imposable moyen des contribuables du canton de Genève.

Canton de Genève (2007), *Loi pour la construction de logements d'utilité publique* (LUP, I 4 06)

Les logements d'utilité publique réalisés au bénéfice de la présente loi sont soumis à un contrôle permanent des loyers par l'Etat.

Canton de Genève (2007), *Programme "Logement d'utilité publique"*, <https://www.ge.ch/logement/logement-utilite-publique/qu-est-ce.asp> consulté le 29.06.2018

Un logement d'utilité publique (LUP) est caractérisé par trois critères et reste soumis au contrôle de l'Etat, sans limite dans le temps (ou au minimum pendant cinquante ans pour les LUP détenus par des "privés"):

- *la qualité du propriétaire: un LUP appartient à l'Etat, à une fondation de droit public, à une commune ou à une organisation sans but lucratif; il peut appartenir à toute autre entité privée si celle-ci s'engage sur cinquante ans par une convention avec l'Etat;*
- *l'application d'un taux d'effort, soit un rapport entre le revenu et le montant du loyer;*
- *l'application d'un taux d'occupation, soit un rapport entre le nombre de personnes occupant un logement et le nombre de pièces de celui-ci.*

Les HBM sont considérés par définition comme des LUP, puisqu'ils sont en mains des fondations immobilières de droit public (FIDP) et sont soumis en tout temps au respect d'un taux d'occupation et d'un taux d'effort.

Les HLM et les HM peuvent être considérés comme des LUP s'ils appartiennent à des collectivités ou entités publiques, voire des entités privées et si ces dernières "pérennisent" les modalités du contrôle de leurs logements par une convention avec l'Etat portant au minimum sur 50 ans.

Les logements communaux, ceux appartenant à des fondations communales et ceux en mains des coopératives d'habitation ne seront considérés comme des LUP que si les critères de taux d'effort et de taux d'occupation sont appliqués et si les logements restent soumis au contrôle selon les modalités définies par la loi.

Ainsi, les LUP ne viennent pas se substituer aux logements subventionnés tels qu'ils existent aujourd'hui, mais élargissent l'éventail des possibilités dans lequel peuvent s'intégrer les logements à caractère social.

Les LUP sont donc définis par la qualité du propriétaire: un maître d'ouvrage d'utilité publique ou assimilé par une convention sur 50 ans. Le maître d'ouvrage doit appliquer des conditions d'occupation, donc il y a le critère additionnel de bénéficier aux personnes qui en ont besoin. Les logements subventionnés (HBM, HLM, HM) ne font pas automatiquement partie de la catégorie LUP, il faut en plus la qualité du propriétaire. Les logements qui ont bénéficié du programme LUP sont soumis à contrôle en permanence (conséquence plutôt que condition).

A côté des LUP, il existe toujours les logements subventionnés, les logements soumis au régime HM, au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre d, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL, I 4 05), ou en coopérative d'habitation.

Catégories d'immeubles (LGL):

- immeubles d'habitation bon marché (catégorie 1, HBM), subventionnés
- immeubles d'habitation à loyers modérés (catégorie 2, HLM), subventionnés
- immeubles d'habitation mixte (catégorie 4, HM), comprenant des logements avec subvention proportionnelle aux revenus des locataires et des logements sans subvention

Canton de Vaud (2007), Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM, RSV 840.11.2.5)

Le présent règlement régit les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire et dans le cadre de la mixité sociale au sens du règlement d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 [...]. Les logements prévus à l'alinéa 1 sont des logements à loyers modérés. (Art. 1, ch. 1 et 2)

Les loyers modérés sont donc des loyers subventionnés.

Canton de Vaud (2016), *Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif* (LPPPL, RSV 840.15)

But: *conserver sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population.*

La loi précise que ne sont pas concernés par la loi les immeubles ou les logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie (ECA) est supérieure à CHF 750.-/m³ (à l'indice 117, 100 = 1990) ainsi que les logements d'une surface habitable nette *intra-muros* de 150 m² et plus.

Les critères permettant de définir les logements répondant aux besoins de la population sont notamment les niveaux de leurs loyers, leurs surfaces, leurs nombres de pièces et leurs standards constructifs. (Art. 8)

Art. 27 *Logements d'utilité publique*

¹ Les logements d'utilité publique (ci-après : LUP) sont :

- a. *les logements bénéficiant d'une aide à la pierre, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (ci-après : LL) (LLM);*
- b. *les logements protégés destinés aux personnes âgées, au sens de l'article 32, alinéa 2 LL (LP);*
- c. *les logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt (LLE);*
- d. *les logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique (LLA).*

² *Pour être reconnu d'utilité publique, le logement à loyer abordable doit remplir les conditions cumulatives suivantes :*

- a. *il fait partie d'un immeuble comprenant au moins quatre logements ;*
- b. *il est destiné à la location à long terme ;*
- c. *il respecte, par type d'appartement, les limites de loyers et de surfaces fixées par l'Etat.*

Le règlement d'application de la LPPPL précise les limites de surface (art. 27) et les limites de loyer (en CHF/m², art. 28) pour les LLA. Le revenu locatif et son évolution sont plafonnés (art. 30 et 31).

Sont donc des LUP les logements loués qui correspondent aux besoins de la population. Il s'agit soit de logements subventionnés, soit de logements protégés ou pour étudiants, soit de logements à loyer abordable (LLA) reconnus d'utilité publique non seulement par leur taille et loyer mais aussi par leur appartenance à un immeuble collectif et la destination de la location à long terme. La catégorie des LLA est ce qui est nouveau avec la LPPPL, les autres catégories existaient déjà. La nature du propriétaire ne joue aucun rôle. Je n'ai pas encore trouvé de source pour les limites de loyer s'appliquant aux LLA; on dirait que c'est lié à la capacité à payer de la population, mais en même temps les limites varient avec la taille des logements et le caractère urbain/rural de la commune (6 zones géographiques de l'OFL) et peuvent être indexés selon IPC, voire indice des coûts de la construction de Zurich et taux d'intérêt de référence, donc il y a clairement aussi une référence aux coûts pour le propriétaire.

Il peut être difficile de distinguer entre condition d'appartenance à la catégorie et régulation des logements appartenant à la catégorie: un logement est-il LLA/LUP parce que son loyer est inférieur à un plafond ou son loyer est-il limité au plafond parce qu'il est LLA/LUP? Voir art. 28-31 du règlement d'application de la LPPPL: le plafond de loyer par m² définit l'appartenance à la catégorie des LLA, puis le contrôle du revenu locatif s'applique après reconnaissance du caractère de LUP. Dans les faits, cela signifie simplement qu'un plafond de loyer qui définit le LUP doit continuer de s'appliquer sur la durée, puisqu'il s'agit justement de préserver les LUP. Selon l'art. 28: *Les loyers des LLA ne sont pas soumis au contrôle de l'Etat. Cependant, le revenu locatif annuel des LLA de l'immeuble doit respecter les plafonds fixés à l'alinéa 2.* La LPPPL ne prévoit d'ailleurs pas de contrôle des loyers, sauf quand une rénovation, une démolition-reconstruction, un changement d'affectation ou une vente a été autorisée.

Canton de Neuchâtel (2008), Loi sur l'aide au logement (LAL2, 841.00, état au 1^{er} janvier 2019)

Art. 4

1 Sont définis comme des logements d'utilité publique:

- a) les logements à prix coûtants construits par les maîtres d'ouvrages d'utilité publique au sens de l'article 4, alinéa 3;
- b) les appartements avec encadrement, labélisés tels que définis par la législation spécifique, dédiés aux rentiers AVS/AI, à prix coûtants, construits par les maîtres d'ouvrages d'utilité publique au sens de l'article 4, alinéa 3;
- c) les logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique qui remplissent les conditions cumulatives suivantes:
 1. faire partie d'un immeuble comprenant au moins quatre logements;
 2. être destiné à la location à long terme;
 3. respecter, par type d'appartement, les limites de loyers et de surfaces fixées par le Conseil d'État.

2 Le département est l'autorité compétente pour reconnaître le caractère d'utilité publique des logements à loyers abordables (LLA) et procéder au contrôle des loyers plafonnés inscrits au registre foncier.

3 Sont réputés maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP), toute personne morale à but non lucratif, qui sert à couvrir les besoins en logements à prix coûtant et qui est membre d'associations telles que l'ARMOUP ou WOHNENSCHWEIZ. Seuls les MOUP peuvent obtenir les aides à la pierre décrites aux articles 18 à 24.

Art. 11: Dans la mesure où l'offre de logements à loyer modéré est insuffisante, une aide individuelle peut être allouée en fonction de limites de revenu et de fortune.

Art. 14: Les mesures d'encouragement visent à maintenir et développer un parc de logements au confort approprié et dont les loyers demeurent accessibles, en tenant compte des principes en matière de développement durable.

Définitions en annexe de la loi

Logements à loyer modéré

Sont des logements bénéficiant d'aide à la personne ou ayant été construits à prix coûtants il y a de nombreuses années. Ces prix sont accessibles aux ménages les plus fragiles financièrement.

Logements à prix coûtants

Construits par les MOUP, ces logements correspondent au principe du loyer qui couvrent les coûts effectifs et dont les rendements ne servent qu'à entretenir et rénover l'immeuble ou à constituer de nouveaux fonds propres afin de construire de nouveaux logements à prix coûtants. Ils sont réputés sans but lucratif.

Le canton de Neuchâtel distingue donc les loyers couvrant les coûts, les loyers abordables, les loyers accessibles et les loyers modérés. Le caractère abordable est vérifié par rapport à des plafonds de loyer. L'accessibilité n'est pas définie mais semble se mesurer par rapport à la capacité à payer des ménages les plus fragiles financièrement. Le caractère modéré fait référence à des logements subventionnés. En même temps, l'article 11, qui conditionne l'aide individuelle au manque de logements à loyers modérés, suggère que ce terme regroupe tous les logements aux loyers assez faibles pour être accessibles au sens défini ci-devant.

Stadt Zug (2013), *Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau (401.6)*

In §2 Abs.1 werden Obergrenzen für den Anfangsmietzins pro Monat ohne Nebenkosten, unterschieden nach Wohnungsgrösse (Zimmerzahl), festgelegt. §2 Abs. 2: *Die Obergrenzen nach Absatz 1 richten sich nach den Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen für Mietwohnungen in der Stadt Zug, erhöht um die in § 1 Abs. 3 Bst. c der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 25. März 2003 festgesetzten 10%. §2 Abs. 3: Der Stadtrat passt die Obergrenzen umgehend an, wenn sich der Referenzzinssatz oder die Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen für Mietwohnungen in der Stadt Zug ändern [...].*

Es handelt sich also um Kostenmieten mit Obergrenzen für die Anlagekosten sowie die verschiedenen Kostenkomponenten.

Gemeinde Spiez (2017), *Reglement Wohnbaupolitik*

Art. 1, Ziff. 2: *Der Anteil an preisgünstigen Mietwohnungen in der Gemeinde soll langfristig auf das durchschnittliche Niveau der Schweizer Gemeinden angehoben werden.*

Art. 2, Ziff. 1: *Für preisgünstige Wohnungen im Sinn dieses Reglements gelten folgende Anforderungen:*

- a) *Die Anlagekosten der preisgünstigen Mietwohnungen dürfen die Kostenlimiten nach der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte grundsätzlich nicht überschreiten. In*

begründeten Fällen sind bei überwiegenden öffentlichen Interessen Ausnahmen von diesem Grundsatz möglich.

- b) Der Mietzins darf als Kostenmiete nur die effektiven Kosten Kapitalverzinsung (Fremd- und Eigenkapital), Abschreibungen und Betriebskosten (Unterhalt, Erneuerungsfonds, Verwaltung und Risikozuschlag) der Eigentümerschaft abdecken.
- c) Die Eigentümerschaft darf keinen oder höchstens eine geringfügige Eigenkapitalverzinsung einrechnen resp. Ausschütten.
- d) [...]

Art. 2, Ziff. 2: Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Organisationen, die

- a) sich der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz vom 1. Januar 2013 verpflichtet haben und
- b) gemäss ihren Statuten nicht gewinnstrebig sind.
- c) Die Bedingungen von Art. 37 WFV (Wohnraumförderungsverordnung des Bundes) einhalten.

Preisgünstige Wohnungen werden klar durch eine regulierte Kostenmiete definiert. Die Kostengrenzen sollen sicherstellen, dass diese Wohnungen tatsächlich günstig sind im Vergleich mit anderen Wohnungen oder mit den Einkommen.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger werden in Art. 2 definiert, weil fast nur sie unterstützt werden.

Stadt Bern (2018), Wohnstrategie mit Massnahmen – Wohnstadt der Vielfalt

Preisgünstiger Wohnraum

Welcher Mietzins einer Wohnung als «preisgünstig» gilt, ist nicht definiert. Jeder Mensch hat seine eigenen Vorstellungen, wieviel eine preisgünstige Wohnung kosten darf. Die Stadt Bern versteht unter preisgünstigen Mieten im Neubaubereich Mietzinsen, die sich an der Kostenmiete orientieren.

Eine Orientierung an die Kostenmiete, welche andernorts ziemlich genau definiert wird, genügt für die allgemeine Preisgünstigkeit. Es gibt aber noch eine engere Definition:

Günstige Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen)

Als GüWR-Wohnungen werden die von der Stadt Bern subventionierten Wohnungen bezeichnet. Sie stehen Menschen zur Verfügung, die strenge Kriterien, insbesondere Einkommens- und Vermögenskriterien erfüllen. Die Mietzinsen von GüWR-Wohnungen werden mittels unterschiedlich hoher Rabatte auf ein fest definiertes Niveau verringert. Der Mietzins einer 4-Zimmer-GüWR-Wohnung beträgt beispielsweise netto maximal Fr. 1100.-.

Diese günstigen Wohnungen sind also einfach subventionierte Wohnungen.

Berner Modell

Mit Berner Modell wird das Modell der Stadt Bern zur Kalkulation der Mietzinsen städtischer Wohnungen bezeichnet. Mit Hilfe eines Rasters werden nach diesem Berechnungsmodell die Lagequalität sowie der Komfort von Wohnungen mit jeweils fünf Stufen bewertet. Daraus ergeben sich Mietzinsen pro m² und Jahr mit einer Spannweite von Fr. 107.– bis 280.–. Die nach Berner Modell berechneten Mietzinsen entsprechen in der Höhe ungefähr der Kostenmiete. Das Berner Modell stellt jedoch keine eigentliche Kostenmietberechnung dar.

Das Berner Modell ist ein Mietzinspiegel für die städtischen Liegenschaften. Er bezieht sich indirekt auf den Markt, indem nach Lagequalität und Komfortstufe unterschieden wird. Es kann trotzdem angenommen werden, dass diese Mieten niedriger sind als die von vergleichbaren Wohnungen, die sich im Besitz von gewinnorientierten Vermietern befinden.

Kanton Basel-Stadt (2011), Initiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!»

Die 2011 eingereichte Initiative wurde am 22.09.2013 mit einem Anteil von Ja-Stimmen von 44,23% abgelehnt. Der Gegenvorschlag des Grossen Rates, das Wohnraumfördergesetz, wurde mit 60,49% Ja-Stimmen angenommen.

Im Text der Initiative stand:

Der Staat sorgt aktiv für ausreichende Angebote an Mietwohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Dies umfasst vor allem:

- a) genügend bezahlbare Mietwohnungen für den Mittelstand, und*
- b) genügend preisgünstige Mietwohnungen für die darauf besonders angewiesenen, wirtschaftlich schlechter gestellten Mietparteien.*

Die Begriffe "bezahlbar" und "preisgünstig" wurden nicht definiert, aber interessant ist die Unterscheidung dieser Begriffe: der erste richtet sich an den Mittelstand, der zweite an Haushalte mit einer tieferen Finanzkraft. Es sind also zwei unterschiedliche Auslegungen der tragbaren Miete.

Mieterinnen- und Mieterverband (2016), Initiative für "Mehr bezahlbare Wohnungen"

Der Bund fördert in Zusammenarbeit mit den Kantonen das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen. Er fördert den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Er strebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen eine stetige Erhöhung des Anteils der Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand an. Er sorgt in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum dieser Träger sind.

Argumente: Wohnungen von Genossenschaften oder der öffentlichen Hand sind der Spekulation entzogen. Sie sind 20 bis 25 Prozent günstiger als durchschnittliche Mietwohnungen.

Es geht also vor allem darum, den Anteil der Wohnungen in den Händen von gemeinnützigen Vermietern zu erhöhen. Es wird angenommen, dass diese Wohnungen preisgünstiger sind, günstig genug, um für ihr Zielpublikum tragbar zu sein.