

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 3

Rubrik: Aktuell

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 05.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

aktuell

WEG – WIE WEITER?

ERNST HAURI, STABSCHEF BWO

Während die WEG-Förderung der Vergangenheit durchwegs gute Noten erhält, machen sich gegenwärtig Ängste und Unsicherheit über die Zukunft der geförderten Wohnungen breit. Für viele Bewohnerinnen und Bewohner von WEG-Liegenschaften stellen vor allem die zweijährlichen Mietzinserhöhungen ein Ärgernis dar, stehen sie doch im Widerspruch zu den stagnierenden oder gar abnehmenden Einkommen, zur zunehmenden Arbeitsplatzunsicherheit und den vielerorts sinkenden Mieten. Vor allem in WEG-Bauten aus der Hochpreisphase überlegen sich viele einen Umzug in preisgünstigere Neubauten. Damit sind immer öfters auch Genossenschaften mit Vermietungsschwierigkeiten konfrontiert.

Hinzu kommt unter investitionswilligen Genossenschaften die Unsicherheit, ob sie auch in Zukunft auf die Bundeshilfe zählen können. Der aktuelle Rahmenkredit für das WEG läuft Ende 1997 aus, und das Parlament muss im laufenden Jahr über weitere Fördermittel entscheiden.

HILFE MÖGLICH Für die Überbrückung schwieriger Zeiten wie heute hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass auf Mieterhöhungen verzichtet werden kann. Berechnungen zeigen, dass dies innerhalb der vorgegebenen Laufzeit um so besser möglich ist, je tiefer die Hypozinsen sind. Das BWO

hat die 1996 bzw. 1997 fälligen Mietanstiege bereits von 6% auf 3% reduziert. In Regionen mit ausgeprägten Vermietungsschwierigkeiten wurde der Anstieg gar vollständig sistiert. Einzelne Liegenschaften haben auf Anbegehren bereits ein zweites Mal von Sistierungen profitiert. Zusätzlicher Spielraum wurde ferner dadurch geschaffen, dass die grundverbilligten Anfangsmieten auf den 1. Januar 97 von bisher 5,3% auf 5,6% angehoben wurde. Dies soll verhindern, dass WEG-Liegenschaften aus der Hochpreisphase durch preisgünstigere Neubauten konkurrenzieren werden.

ERFOLGSSTORY

Das WEG konnte in den vergangenen 20 Jahren massgeblich zum Aufschwung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus beitragen. Die gemeinnützigen Bauträger haben sich als konkurrenzfähige Anbieter von preisgünstigen Wohnungen etablieren können. Den Genossenschaften und anderen Gemeinnützigen gehören mehr als die Hälfte der über 60 000 Mietwohnungen, die der Bund in den vergangenen 20 Jahren direkt mit Bürgschaften, Grundverbilligungen und Zusatzverbilligungen verbilligt hat. Auf der Basis des WEG konnte die Vielfalt im schweizerischen Wohnungswesen und die allgemeine Versorgungssituation stark verbessert werden. Man denke nur an die Unterstützung für innovative Wohnmodelle, an die mit Bundesunterstützung betriebenen Beratungsdienste oder an die ebenfalls zusammen mit den Dachorganisationen aufgebaute Emissionszentrale.

Dass heute Mieterinnen und Mieter von WEG-Liegenschaften mit einem Wohnungswechsel liebäugeln, um in Zukunft dem periodischen Mietanstieg zu entgehen, ist verständlich. Finanzielle Engpässe können vor allem dann auftreten, wenn die Anspruchsberechtigung für die Zusatzverbilligung gleichzeitig mit einer Erhöhung ausläuft. Diese Problematik ist dem BWO bekannt, und nach Lösungen wird gesucht.

KEIN FÖIFER UND WEGGLI Allerdings sind in den vergangenen zwanzig Jahren die allgemeinen Mieten stärker gestiegen als die grundverbilligten Mieten. Viele WEG-Mieterhaushalte sind in diesem Zeitraum besser gefahren als der Durchschnitt der übrigen Mieter. Auch wird bei den momentan tiefen Hypothekarzinsen schnell vergessen, wie stark die Mietpreisentwicklung von Wirtschaftsschwankungen abhängt, während sie beim WEG voraussehbar ist: Nach 1989 stieg der Mietindex innert kurzer Zeit um rund 20%. Viele Haushalte mussten damals Mietaufschläge in Kauf nehmen, die weit höher ausfielen als die systembedingten Anstiege der WEG-Wohnungen. Im Vergleich mit nichtgeforderten Wohnungen fallen die damaligen Vorteile grösser aus als die heutigen Nachteile, sind doch die gegenwärtig auf dem «normalen Markt» beobachtbaren Mietabschläge weit geringer als die damaligen Anstiege. Das WEG ist kein Fördermodell, das in allen Situationen nur Vorteile

DIE WOHNBAU- UND EIGENTUMSFÖRDERUNG DES BUNDES DURCHLÄUFT GEGENWÄRTIG EINE SCHWIERIGE PHASE. VON DEN STEIGENDEN LEERSTÄNDEN SIND VERMEHRT AUCH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN UND GEMEINNÜTZIGE BAUTRÄGER BETROFFEN. TROTZDEM WILL DER BUNDESRAT ZUNÄCHST AM WEG FESTHALTEN UND DIE FÖRDERUNG AUF BESCHEIDENEM NIVEAU MIT NEUEN PRIORITÄTEN BIS ENDE 2000 WEITERFÜHREN.

bringt, d.h., es kann den «Fünfer und das Weggli» nicht anbieten. Eine solche Politik würde einen riesigen Subventionsaufwand verursachen und damit einem erwähnten Grundgedanken der Förderung zuwiderlaufen (siehe Kasten).

Die momentanen WEG-Nachteile treffen allerdings nicht nur die Mieterschaft. Trotz Beanspruchung der Bundeshilfe bleibt auch für die Genossenschaft als Investorin ein Risiko bestehen. Sie muss Mindererträge in Kauf nehmen, wenn sich Mieterhöhungen nicht durchsetzen lassen und es zu Leerständen kommt. Die in der Regel mit wenig Eigenkapital ausgestatteten Bauträger können diese Situation oft nur kurze Zeit überbrücken. Hier kann der Bund mit der Übernahme von Mietzinsausfällen wenigstens vorübergehend Hand bieten.

BUNDESRAT GUTEN WILLENS Kürzlich hat der Bundesrat zuhänden des Parlamentes die Botschaft über neue Rahmenkredite für die Wohnbau- und Eigentumsförderung verabschiedet (siehe Kasten). Darin vertritt er die Meinung, dass ein wohnungspolitisches Engagement trotz der veränderten Lage auf dem Wohnungsmarkt weiterhin nötig und gerechtfertigt ist. Namentlich bei den benachteiligten Gruppen bestehen nach wie vor Versorgungsdefizite, und die Eigentumsförderung entspricht weiterhin einem Bedürfnis. Zudem sind die Substanzerhaltung und die Modernisierung des bestehenden Wohnungsbestandes sowie die Anpassung der Wohngebäude und ihrer Umgebung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine wohnungspolitische Aufgabe mit wachsender Bedeutung. Der

Weiterhin speziell unterstützen will der Bundesrat die gemeinnützigen Bauträger, denen traditionellerweise die Aufgabe zukommt, die Wohnungsverversorgung der benachteiligten Gruppen zu verbessern. Ihre Tätigkeit soll deshalb mit einer Aufstockung der Fonds-de-Roulement-Darlehen um 60 Millionen Franken und mit Bürgschaften für ihre Emissionszentrale gestützt werden.

Wie bis Ende der achtziger Jahre soll in Zukunft der Anteil der geförderten Wohnungen wieder weniger als 10% der Neuerstellungen ausmachen. Gemäss Botschaft des Bundesrates wird die Förderung neuer Mietwohnungen ab 1998 auf jährlich 1300 Einheiten bzw. auf einen Sechstel des Höchstwertes von 1993 reduziert. Zudem soll sie sich auf Regionen mit ausgewiesenem Bedarf und dort gezielt auf gemeinnützige Investoren konzentrieren, die Wohnungen für betagte und behinderte Personen sowie einkommens-

schwache Haushalte erstellen. Dabei sind Projekte zu bevorzugen, bei denen die Kombination mit kantonalen Zusatzhilfen die Verbilligungsleistungen erhöht.

Die Eigentumsförderung soll jährlich 1200 Objekte umfassen. Hinzu kommen pro Jahr rund 1000 Objekte, die indirekt über die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften unterstützt werden sollen.

Für die Förderung der Altbauerneuerung ist ein separates Kontingent vorgesehen, das jährlich 1000 Wohnungen umfasst und auch für Umbauten, Umwandlungen von Gewerberäumen in Wohnungen und ähnliche Aktivitäten verwendet werden kann. Im Hinblick darauf wird geprüft, wie durch Anpassungen der Verordnung vom 30. November 1981 zum WEG die Bundeshilfe für die Erneuerung von Altwohnungen attraktiver gemacht werden kann.

Bundesrat ist überzeugt, dass hierfür ein angepasstes WEG einen brauchbaren Rahmen bietet.

Die kritischen Stimmen zum WEG sollen aber nicht ignoriert werden. Der Bundesrat schlägt daher einen auf den Zeitraum 1998 bis 2000 beschränkten Rahmenkredit für ein massiv gekürztes Förderungsvolumen vor. Bis zur Jahrtausendwende sollten sich genauere Aussagen über die weitere Zweckmässigkeit des WEG-Modells machen lassen. Auch in bezug auf die Neuregelung des Finanzausgleichs zwischen Bund und Kantonen, die bekanntlich die Kantonalisierung der Wohnbauförderung vorsieht, dürften bis dahin weitere Erkenntnisse vorliegen. Ferner sollen in den nächsten drei Jahren Grundsatzfragen zum WEG und zur Förderpolitik geklärt und die Entscheidungsgrundlagen für die Wohnungspolitik im nächsten Jahrtausend bereitgestellt werden. Die Kreditvorlage des Bundesrates dürfte in der parlamentarischen Behandlung keinen leichten Stand haben.

Von verschiedenen Seiten wird die Wohnbauförderung grundsätzlich in Frage gestellt. Andere Stimmen fordern einen schnellen Wechsel zur Subjekt-hilfe oder möchten im Rahmen des WEG die Prioritäten anders setzen. Angesichts ihrer Rücksichtnahme auf die finanziellen Rahmenbedingungen und die aktuellen Marktgegebenheiten sowie der weiterhin bestehenden sozial-, konjunktur- und staatspolitischen Bedeutung der Wohnbau- und Eigentumsförderung ist jedoch zu hoffen, dass die Vorlage in den Räten schliesslich eine Mehrheit finden wird.

DIE WEG-PHILOSOPHIE

Die Mieterhöhungen von in der Regel 6% alle zwei Jahre gehören zur Förderphilosophie, die bei der Ausgestaltung des WEG zu Beginn der siebziger Jahre wegleitend war. Ein erster Grundgedanke liegt darin, mit geringem finanziellem Aufwand eine möglichst grosse Anfangsverbilligung zu erwirken. Zu diesem Zwecke werden die Anfangsmieten unter dem kostendeckenden Niveau angesetzt. Davon profitiert die Mieterschaft ganz direkt, was in den späteren Jahren, wenn die Mieten steigen, leicht wieder in Vergessenheit gerät. Damit die Vermieterin trotz dieser Senkung der Mieten ihren finanziellen Verpflichtungen (Verzinsung und Amortisation der Hypothekendarlehen, Aufwand für Unterhalt, Verwaltung usw.) nachkommen kann, werden ihr die Grundverbilligungsvorschüsse ausbezahlt. Sie decken die Differenz zwischen den effektiv eingenommenen und den kostendeckenden Mieten. Da es sich um rückzahlbare Vorschüsse handelt, kann der finanzielle Aufwand tief gehalten werden.

Zweitens gehört es zur Philosophie des WEG, dass die Mieterhaushalte im Laufe ihres Lebens

immer etwa den gleichen Anteil ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben sollen. Dies wird erreicht, indem die Mieten parallel zu den in der Regel steigenden Einkommen erhöht werden. Drittens ist mit dem WEG die Absicht verbunden, die bei andern Fördersystemen oft beobachtbare «Fehlbelegung» von gefördertem Wohnraum zu verhindern. Dazu kommt es dann, wenn ein einkommensschwacher Haushalt in eine Wohnung zieht, deren Mieten langfristig tief gehalten werden, während das Haushaltseinkommen im Laufe der Zeit steigt. Drittens ist beim WEG verhindert worden, dass sich die Mieten von geförderten und nichtgeforderten Wohnungen im Zeitablauf zu stark voneinander entfernen. Und schliesslich hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass im schlimmsten Fall Teile der Vorschüsse abgeschrieben bzw. nachfinanziert werden können. Subventionen fliessen nicht schon zu Beginn an weite Kreise, sie sollen erst dann ausgerichtet werden, wenn sie sich aufgrund der wirtschaftlichen Lage aufdrängen.