Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 72 (1997)

Heft: 7-8

Artikel: Ein Markt für Wohnbauförderung?

Autor: Hübschle, Jörg / Weibel, Mike

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106501

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

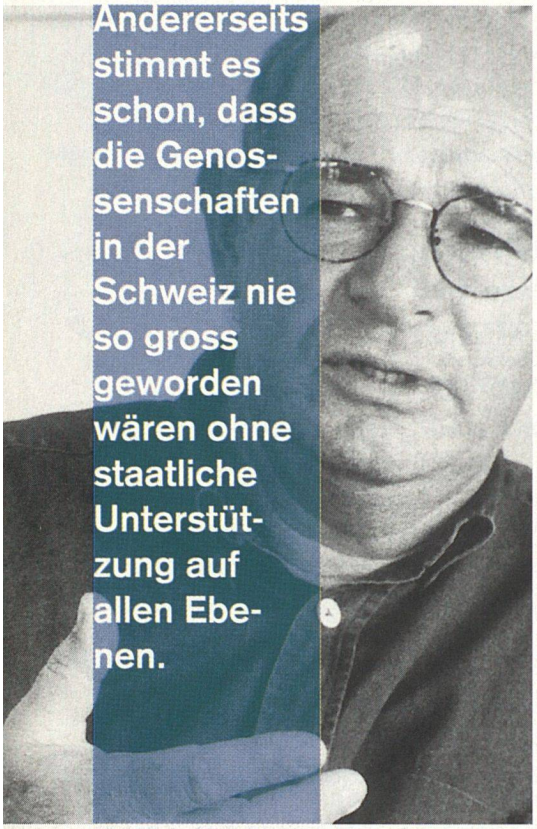
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 18.07.2025

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

Ein Markt für Wohnbauförderung?

Jörg Hübschle, ausgebildeter Betriebswirt, ist Geschäftsleiter der Basler Genossenschaft WOHNSTADT. Er baute in den 70er Jahren die Wohnungsmarktforschung der PROGNOS AG auf und hat als Autor bei verschiedenen Nationalfonds- und BWO-Studien mitgewirkt.



«wohnen»: Bei einer Leerwohnungsziffer von 2 Prozent spricht man von einem funktionierenden Markt. Wie muss ich mir das vorstellen?
Hübschle: Der Markt funktioniert insofern, als offenbar eine generelle Wohnungsversorgung gesichert ist. Nun wissen wir aber alle, dass Wohnungen keine gleichförmigen Güter wie etwa Autos sind. Ob die leerstehenden Wohnungen auch bezahlt werden können, ob sie an dem gewünschten, zumindest an einem akzeptablen Standort stehen, ist eine andere Frage.

Der Staat greift in den Wohnungsmarkt ein; neben anderem mit dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG und dem Mietrecht. Was will er damit?
Das WEG ist 1975 in Kraft getreten, zwei Jahre nach der höchsten Jahres-Wohnbaufertigstellung (82 000 Einheiten). Renditeorientierter Wohnungsbau prägte die Landschaft. Die Anfangsmieten waren aufgrund der Bauland- und Baukostenentwicklung zu hoch. Deswegen schuf man das System der Grundverbilligung, das mit Inflation und Lohnzuwachs rechnete. Das Mietrecht ist ein typischer Versuch, unterschiedliche Marktmacht auszugleichen. Eine Zeitlang bestand ein reiner Anbietermarkt, und der Mieter hatte kaum Luft. Mit dem neuen Mietrecht ist der Mieter besser gestellt.

Wieso verzichtet der Staat darauf, selbst eine aktive Rolle auf dem Immobilienmarkt zu übernehmen, um seine wohnpolitischen Ziele zu erreichen?
Die Wohnungsversorgung in der Schweiz ist – im Gegensatz zu den meisten Nachbarländern – vorwiegend privatwirtschaftlich organisiert. Der Staat setzt Rahmenbedingungen, damit seine wohnungspolitischen Ziele erreicht werden. Nur in einigen Städten wurden für besonders Benachteiligte Kommunalwohnungen erstellt. Indirekt kann auch über Subventionen oder z.B. über den gezielten Einsatz von Mitteln der Beamten-/Pensionskassen der (städtische) Mietwohnungsbau beeinflusst werden.

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt zeigt einige Besonderheiten; über 60 Prozent private Eigentümer prägen das Bild. Offenbar eine attraktive Investition?
In der Schweiz war immer Kapital da, das in den langfristig gut rentierenden Wohnungsbau investierte. Deshalb nutzten früher Handwerker und Gewerbetreibende Immobilien für ihre Alterversorgung; heute sind Leute mit Anlagebedarf an ihre Stelle getreten: Ärzte, Advokaten, Architekten und natürlich Leute aus der Bau- und Immobilienbranche.

Gleichzeitig ist die Eigentumsquote mit 33 Prozent vergleichsweise niedrig.
Für Kapitalanleger war es interessant, in einem reichen Land zu investieren. So entstand ein qualitativ guter Wohnungsbestand; die Mieter sind mit den Wohnungen zufrieden, auch wenn sie vielleicht gerne Wohneigentum hätten. Der Leidensdruck fehlt, die Baukosten sind hoch, das Vorsparen in Form von Bausparkassen wird kaum gefördert.

Der Staat unterstützt gemeinnützige Bauträger mit Subventionen. Verzerrt er den Wettbewerb unter den Investoren?
Gesamtschweizerisch liegt der genossenschaftliche Wohnungsbestand unter 5 Prozent. Der Einfluss des subventionierten Wohnungsbaus auf den gesamten Wohnungsmarkt ist gering. Zudem ist die WEG-Grundverbilligung ja nur eine zeitliche Verschiebung der Lasten. Es werden keine Kapitalzuschüsse an die gemeinnützigen Bauträger bezahlt. Profitieren können sie von Fonds-de-Roulement-Darlehen oder Bürgschaften; das ist eine Erleichterung. Andererseits stimmt es schon, dass die Genossenschaften in der Schweiz nie so gross geworden wären ohne staatliche Unterstützung auf allen Ebenen.

Welchen Mehrwert schaffen die Genossenschaften mit den öffentlichen Mitteln?
Kürzlich habe ich nach vorbildlichen Siedlungen privater Immobiliengesellschaften gesucht; da sucht man länger als bei Genossenschaften. Im Normalfall streben die renditeorientierten Investoren eine durchrationalisierte Bauweise an; «Göhnerswil» steht beispielhaft für diese Entwicklung. Der Siedlungsgedanke und damit die emotionale Komponente des Bauens ist bei den Genossenschaften stärker ausgeprägt.

Von der staatlichen Wohnbauförderung profitieren nur Mieter/innen, die zufällig in einem geförderten Objekt zu wohnen kommen. Wo bleibt die Verteilgerechtigkeit?

Der Siedlungsgedanke und damit die emotionale Komponente des Bauens ist bei den Genossenschaften stärker ausgeprägt.

Man muss sich im klaren sein, dass gemeinnütziger Wohnungsbau erst dann zum sozialen wird, wenn die Zusatzverbilligung (ZV) beansprucht wird. Viele Mieterinnen und Mieter wohnen nicht zufällig in WEG-geförderten Wohnungen, sondern vor allem wegen der Zusatzverbilligung. Einen kostendeckenden Neubau-Mietzins könnten sie gar nicht bezahlen. Da auf die ZV bei Vorliegen der einschränkenden Bedingungen (Einkommen, Vermögen) ein Rechtsanspruch besteht, liegt das Problem der Verteilgerechtigkeit vor allem darin, dass es nicht genug WEG-Wohnungen gibt.

1994/95 stieg die Zahl der WEG-Gesuche stark an. Wieso?

Schon 1991 hatte das Parlament – zur Stützung der Bauwirtschaft – den Rahmenkredit massiv erhöht. Mit dem Bundesbeschluss zur Förderung des Wohnungsbaus von 1993 wurde Konjunkturpolitik betrieben, um die Bauwirtschaft aus der sich abzeichnenden Krise herauszureissen. 1993 wurden mehr als 30% der Neubau-Wohnungen mit WEG-Mitteln finanziert. In den Jahren davor lag diese Quote stets bei 5 bis 10%. Das WEG sollte ja den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern, als Ergänzung zum freifinanzierten Wohnungsbau. Die Aufblähung des Fördervolumens zum falschen Zeitpunkt ist mit daran schuld, dass man heute die WEG-Finanzierung abschaffen möchte.

Welche Vorteile bringen bestehende WEG-Finanzierungen gegenüber anderen?

Das WEG ist ein sehr flexibles Instrument. Wenn ich Leerstände habe und der Bank die Zinsen nicht mehr bezahlen kann, werde ich betrieben und die Liegenschaft kommt unter den Hammer. Wenn ich dagegen eine WEG-Liegenschaft habe, kann ich die Zins- und Rückzahlungen aufschieben und mit einem geänderten Lastenplan auffangen – natürlich zum Preis einer weiteren Verschuldung.

Die aktuelle WEG-Rahmenkreditvorlage ist derart mickrig, dass der Staat überhaupt keinen Einfluss mehr auf das Marktgeschehen nehmen kann.

Die reduzierte Förderung bringt eine Konzentration auf die wirklich Betroffenen. Die Grundverbilligung stand ja bisher jedermann offen. Mit der Konzentration auf die Zusatzverbilligung wird nun versucht, die wirklich Benachteiligten auf dem Wohnungsmarkt besser zu berücksichtigen. Der Staat will also weiterhin Schwächen des Marktes ausgleichen.

Wer soll der wachsenden Zahl von Sozialfällen Wohnraum anbieten?

Die Genossenschaften sind dazu nur bedingt geeignet, denn ihre Aufnahmebedingungen wirken wie ein Filter. Trotzdem finde ich, sie sollten sich öffnen gegenüber Bedürftigen, denn ursprünglich gingen sie ja oft selber aus dieser Position hervor.

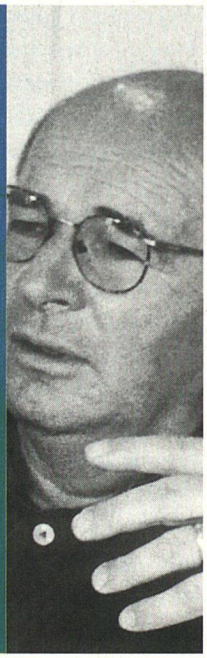
Heute haben manche Genossenschaften Leerstände, sie können deshalb bei der Mieterauswahl nicht mehr so kritisch sein. Die gesellschaftliche Realität ist heute ganz klar eine andere als zu der Zeit, als die Genossenschaften ihre Aufnahmekriterien bildeten oder letztmals revidierten.

Manche Marktwirtschaftler fordern Subjekt- statt Objekthilfe. Was bringt sie?

Subjekthilfe sehe ich als Ergänzung, nicht als Ersatz der Objekthilfe. Sie ist als Zusatzverbilligung ja auch schon eine Realität. Generell ist sie marktkonformer, berücksichtigt die Leute, die sie nötig haben. Aber sie kostet massiv viel mehr und es fragt sich, ob nicht falsch geplante Wohnungen an unmöglichen Standorten über Subjekthilfe aus ihrem Elend befreit würden.

Die Diskussion um die Marktmiete scheint abgeflaut. Was ist passiert?

Im oberen Preissegment spielt die Marktmiete bereits. Für die Besitzer der unteren Segmente stellt sich die Frage, ob sie ihre Mieter trotz Aufschlägen halten könnten. Würden die Mieten in Altwohnungen generell angehoben, käme das einem Stochern im Ameisenhaufen gleich. Die Fluktuation würde massiv zunehmen.

Interview: Mike Weibel [eXtra]

Die gesellschaftliche Realität ist heute ganz klar eine andere als zu der Zeit, als die Genossenschaften ihre Aufnahmekriterien bildeten oder letztmals revidierten.