

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 73 (1998)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Neue Ziele, andere Aufgaben  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106669>

### **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:** 16.07.2025

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

# NEUE ZIELE

# ANDERE AUFGABEN

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) überprüft derzeit zusammen mit der Eidgenössischen Wohnbaukommission (EWK) die Wohnungspolitik des Bundes. An der Fachtagung vom 5. November 1998 wurden erste Vorstellungen über die Notwendigkeit, die Ziele und Massnahmen der Wohnbau- und Eigentumsförderung nach dem Jahre 2000 diskutiert. Die Ergebnisse werden bei der Meinungsbildung von Amt und Kommission berücksichtigt. Die EWK wird ihre Empfehlungen an das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement zum Jahresende verabschieden. Wir zitieren nachfolgend aus der Arbeitsgrundlage für die Tagung, einem ausführlichen Thesenpapier, und fassen die wichtigsten Punkte zusammen.

## Wohnraumversorgung und Marktsituation

Der überwiegende Teil der Bevölkerung ist ausreichend und zu tragbaren Bedingungen mit Wohnraum versorgt. Trotz der aus Nachfragersicht positiven Entwicklung der jüngeren Zeit ist ein beträchtlicher Bevölkerungsanteil (je nach Quelle und Betrachtungsweise 15% bis 25% der Haushalte) mit Versorgungsmängeln konfrontiert. Zu unterscheiden ist dabei zwischen Haushalten, die eher ein Wohnkostenproblem haben, und solchen, denen aus verschiedenen Gründen der Marktzugang beeinträchtigt ist.

Für die Wohnungsanbieter stellen sich aufgrund der Leerstände in regional unterschiedlichem Ausmass Rendite- oder Liquiditätsprobleme. Als Folge der Immobilienkrise und der geschäftspolitischen Neuorientierung vieler Banken haben sich die Finanzierungsbedingungen verändert, was verschiedene Bauträgerkategorien mit Finanzierungsproblemen konfrontiert. Wegen der abgeschwächten Nachfrage und ver-

änderter Finanzierungsbedingungen werden Erneuerungsinvestitionen jedoch oft vernachlässigt, oder es werden aufgrund rückläufiger Baukosten eher Ersatzinvestitionen vorgenommen.

Seitens der privaten Investoren besteht nach wie vor eine ausreichende Investitionsneigung im Wohnungsbau. Die angespannte Lage auf den vorgelagerten Boden- und Baumärkten hat sich entschärft.

Die Innenstädte, aber auch der erste Agglomerationsgürtel sowie gewisse wirtschaftliche Randregionen sind als Wohnstandort immer weniger attraktiv.

## Zukunftsszenarien

Die Experten des BWO rechnen mittel- und längerfristig nicht mit allgemeinen Knappheitserscheinungen, die eine generelle Förderung des Wohnungsangebots notwendig machen würden. Trotzdem wird eine tendenziell eher zunehmende Zahl relativ finanzschwacher Personen und Haushalte

aber auf die Bereitstellung von angemessen grossem und preisgünstigem Wohnraum angewiesen bleiben. Denn die zunehmend ungleiche Verteilung von Chancen und Risiken generiert unterschiedlichste «Lebensstile» und Wohnbedürfnisse, die vom Markt erfahrungsgemäss nicht in allen Bereichen befriedigt werden dürften.

Aufgrund der demografischen Perspektiven erhalten vor allem jene Bau- und Wohnformen zunehmende Bedeutung, die auf die (nicht homogenen) Bedürfnisse betagter Menschen zugeschnitten sind.

In einzelnen Stadtquartieren und wirtschaftlichen Randregionen drohen aufgrund eines verschlechterten wirtschaftlichen und sozialen Umfelds Desinvestitionsprozesse, welche zu einer weiteren Minderung der Wohnqualität beitragen würden.

## Rahmenbedingungen und Ziele

Die Wohnraumversorgung ist primär Aufgabe der Privatwirtschaft. Der Staat greift lediglich marktergänzend und fördernd ein. Die Finanzierung des Wohnungsbaus erfolgt primär durch den privaten Kapitalmarkt. Der Bund kann mit ergänzenden Finanzierungsinstrumenten tätig werden. Aus den aktuellen und absehbaren Problemschwerpunkten ergeben sich unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen einige wichtige und realisierbare Förderungsziele:

1. Sicherstellung der Wohnraumversorgung benachteiligter Gruppen. Zu den Zielgruppen gehören insbesondere finanzschwache Personen und Haushalte sowie solche mit besonderen, vom Markt oft vernachlässigten Bedürfnissen.
2. Erleichterung des Erwerbs von selbstgenutztem, individuellem oder gemeinschaftlichem Wohneigentum. Darunter fällt auch die Vermeidung von Härtefällen bei bestehenden Eigentümerhaushalten.
3. Erhaltung resp. Wiederherstellung der Wohnqualität in den Kernstädten und in

**Lunorette**  
**Wäschetrockner**  
die andere Art  
der Wäschetrocknung  
von G.Kull AG



LUNOR G. Kull AG Aemlerstr. 96 A CH-8003 Zürich Tel. 01-455 50 70 Fax 01-451 16 26  
Zweigstelle: Mattstettenstr. 8 CH-3303 Jegenstorf Tel. 031-761 11 26 Fax 031-761 16 64



FOTO: ARCHIV WOHNEN

Im Grenchener Bundesamt für Wohnungswesen wird die neue Wohnbaupolitik entworfen.

den wirtschaftlich benachteiligten Randregionen (Wohnungs- und Siedlungserneuerung).

4. Stärkung der Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dieses Ziel kann auch als Mittel zur Erreichung der beiden erstgenannten Ziele interpretiert werden. Die Förderung einer eigenständigen «dritten Kraft» verlangt jedoch besondere Massnahmen.
5. Verbesserung der Wissens- und Entscheidungsgrundlagen, insbesondere Erhöhung der Markttransparenz. Ebenfalls wichtig sind zwei weitere Ziele, die jedoch nicht im Rahmen der Förderungs politik weiterbehandelt werden sollten:
6. Sicherung der Wohnbaufinanzierung. Es kann nicht das Ziel des Bundes sein, generell die Wohnbaufinanzierung sicherzustellen. Er soll jedoch dazu beitragen, vor allem die Finanzierung der gemeinnützigen Bauträger zu erleichtern, weshalb diese Thematik in Zusammenhang mit der Stärkung der Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu behandeln ist.
7. Ausgleich der Mieter- und Vermieterinteressen.

Mietrechtsfragen gehören zum politischen Alltagsgeschäft und müssen laufend verfolgt werden. Über die Missbrauchsverhütung und die Förderung freiwilliger Vereinbarungen (Rahmenmietverträge) soll einerseits die Mieterschaft vor Ungleichgewichten auf dem Wohnungsmarkt geschützt

werden. Andererseits darf das Mietrecht Wohnungsbauinvestitionen nicht verhindern.

#### Konkrete Massnahmen

Den gemeinnützigen Bauträgern kommt vor allem in der Wohnungsversorgung der benachteiligten Gruppen eine wichtige Aufgabe zu. Die Förderung einer «dritten Kraft», welche Mitsprachemöglichkeiten und erhöhte Wohnsicherheit anbietet, kann ausserdem zu einer Entschärfung des Interessengegensatzes zwischen Mieter- und Vermieterschaft beitragen.

Die Massnahmen zur Stärkung der Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus haben die Fachleute wie folgt umrissen:

Mittels Leistungsaufträgen sind die Dachorganisationen in den Vollzug der Wohnbauförderung einzubinden (Übertragung der Darlehensgewährung und Bewirtschaftung, Übernahme gewisser Kontrollaufgaben, Beratungs- und Informationstätigkeit).

Die Förderung der gemeinnützigen Bauträger muss sich auf die Verbesserung der Finanzierungssituation konzentrieren. Mit Kapitalbeteiligungen, Darlehen mit flexibler Zinsgestaltung via Fonds de roulement und allenfalls durch Bürgschaften lässt sich diese Zielsetzung am zweckmässigsten erreichen.

Mit der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) besteht ein spe-

zifisches Finanzierungsinstrument. Ihre Tätigkeit soll durch weitere Bundesbürgschaften unterstützt und gestärkt werden. In vielen kleineren Bauträgern wird die Immobilienverwaltung und Mieterbetreuung oft in nebenamtlicher Funktion erledigt. Im Rahmen der Leistungsaufträge an die Dachorganisationen (siehe oben) sollte der Bund entsprechende Weiterbildungskurse vermehrt unterstützen.

Der Bund soll sich vom bestehenden WEG verabschieden. Mietzinsbeihilfen (Subjekt-hilfen) seien zwar das wirksamste und effizienteste Mittel, um Haushalte zu unterstützen, deren Wohnproblem ausschliesslich finanzielle Aspekte betrifft. Aber: Der Einführung einer Subjekt-hilfe mit generellem Rechtsanspruch stehen auf Bundesebene finanzielle Hindernisse im Wege, und Subsidiaritätsüberlegungen sprechen für die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen durch die Kantone.

Besondere Wohnbedürfnisse soll der Bund künftig über die Förderung der gemeinnützigen Bauträger und mit direkten Darlehen für exemplarische Projekte unterstützen. Ausserdem soll er mit zinsgünstigen Darlehen und Betriebskostenbeiträgen gemeinnützige Organisationen unterstützen, welche Wohnungen an Personen und Haushalte vermitteln, denen der Zugang zum freien Markt aus unterschiedlichen Gründen verwehrt ist.

Die öffentliche Hand müsse sich weiterhin in der Eigentumsförderung engagieren, lautet eine weitere These der Experten.

Im Bereich der Wohnungs- und Siedlungserneuerung macht es sich der Bund zur neuen Aufgabe, Impulse für Stadt- und Quartiererneuerungen sowie Umfeldverbesserungen zu geben. Mit einer Fachstelle einerseits und Finanzhilfen für Demonstrationsprojekte mit innovativem Charakter andererseits will er dies umsetzen. Sozialverträgliche Erneuerungen sollen in Städten und Bergregionen gefördert werden.

Die bereits im Rahmen des WEG geförderte Wohnungsmarkt- und Bauforschung hat sich bewährt und sollte grundsätzlich weitergeführt werden.

TEXTQUELLE: BWO, BEARBEITUNG MW