

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 74 (1999)
Heft: 3: Ranjit und Babli wohnen im 1. Stock

Rubrik: Aktuell

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>

Aktuell

Der Weg nach dem WEG: «Wohnungspolitik 2000»

Das «Schweizer Modell» hat ausgedient. Subventionen, die dereinst mittels Mietzinserhöhungen zurückbezahlt werden sollen, «decken sich nicht mehr mit den oft kurzfristigen Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner». Das ist die buchstäblich zentrale Folgerung im Bericht «Wohnungspolitik 2000» der eidgenössischen Wohnbaukommission. Der Bundesrat hatte sie 1997 beauftragt, die Wohnungspolitik und die Wohnbauförderung des Bundes zu überprüfen. Dabei ging es um mehr als nur einen Schlusstrich unter das WEG-Modell. Vielmehr sollte die Kommission zusammen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) aufzeigen, ob Wohnbau- und Eigentumsförderung auch in Zukunft notwendig seien und um welche Ziele und Massnahmen es dabei gehe. Nun liegt dieser Bericht vor.

FRITZ NIGG

Während das geltende Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) von 1974 flächendeckend ist und generell neue Wohnungen durch Bürgschaften und finanzielle Vorschussleistungen verbilligen kann, soll der Bund inskünftig nur noch wenige, gezielte Massnahmen treffen. Direkte Bundeshilfe ist nur noch vorgesehen, um die Wohnungsversorgung für finanziell und sozial schwache Gruppen sicherzustellen. Gedacht wird dabei an zinsgünstige Darlehen für Projekte, die den Wohnbedürfnissen spezieller Nachfragegruppen (Behinderte, Wohngruppen, Bedarf nach Zusatzleistungen wie SPITEX) Rechnung tragen. Für Haushalte mit geringen Einkommen schlägt die Kommission Mietzinsbeiträge vor. Dieses «Wohngeld» müsste freilich von den Kantonen und Gemeinden aufgebracht werden. Zur Förderung des Wohneigentums dienen in erster Linie Rückbürgschaften zur Verbürgung von Hypotheken.

Dritte Kraft bleibt stark

Zwei weitere Schwerpunkte sind die Wohnungs- und Siedlungserneuerung und die Stärkung der gemeinnützigen Wohnbauträger. Bei der Erneuerung geht es in erster Linie um sanierungsbedürftige Stadtquartie-

re. Dort sollen neben der gezielten finanziellen Unterstützung einzelner Projekte vor allem die in verschiedenen Ressorts des Bundes bereits vorhandenen Mittel gezielt und gebündelt eingesetzt werden. Die gemeinnützigen Wohnbauträger als dritte Kraft im Wohnungsmarkt sollen zum einen mittelbar gefördert werden, nämlich durch Leistungsaufträge an die Dachorganisationen. Der zweite Förderungsweg führt über zinsgünstige Darlehen aus Fonds de Roulement und Anleihensquoten der Emissionszentrale EGW.

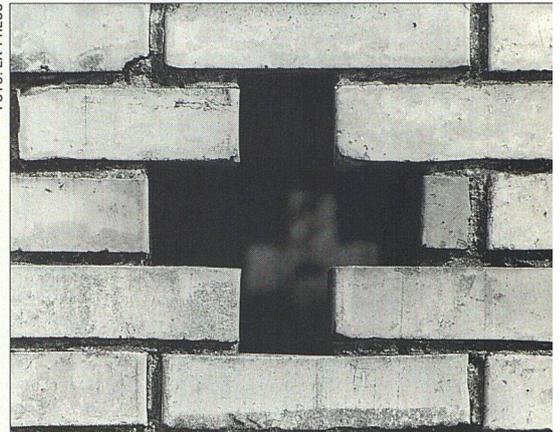
In einigen Teilen schreibt «Wohnungspolitik 2000» die bisherige Wohnbauförderung des Bundes fort, nämlich dort, wo sie sich nach dem Urteil der Kommission bewährt hat. Dies gilt, wie hier bescheiden vermerkt sei, vor allem für die Stärkung der Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Leistungsaufträge an Dachorganisationen, Fonds de Roulement, Emissionszentrale EGW) sowie für die Studienaufträge des BWO zur Verbesserung der Wissens- und Entscheidungsgrundlagen (Schriftenreihe Wohnungswesen und dergleichen). Mit seinem Programm, die Betreuung der Mitglieder und das Kurswesen weiter auszubauen, befindet sich der SVW also auf dem rechten Weg.

Glatteis Subjekthilfe

Subjekthilfe in Form von monatlichen Beiträgen der Kantone an bedürftige Haushalte schlägt die Kommission weiter vor, um die Zusatzverbilligung des WEG für Bezüger tiefer Einkommen, Betagte, Behinderte und Personen in Ausbildung abzulösen. Hier kommt der Grundsatz des neuen Finanzausgleichs ins Spiel, gemäss dem Sozialpolitik Sache der Kantone werden soll. Darüber hat freilich noch nicht einmal der Bundesrat entschieden, erst recht nicht das Parlament oder gar das Volk. Die Kommis-

sion bewegte sich daher in der Frage, ob allenfalls der Bund oder die Kantone für Subjekthilfen zuständig sein sollten, auf Glatteis. Entsprechend zurückhaltend und – mit Verlaub – nichtssagend fielen die Empfehlungen der Kommission aus. Fairerweise muss eingeräumt werden, dass sowohl in der Wohnbau- als auch in der Expertenkommission jene Kreise zu wenig präsent waren, die substantielle Anregungen hätten vorbringen können.

FOTO: EX-PRESS

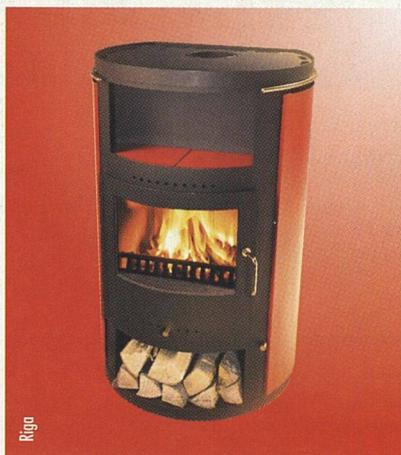


Das Schweizer Modell WEG hat ausgedient.

Die wichtigste Weiche stellte die Kommission mit dem nicht ganz unumstrittenen Entscheid, die Wohnungs- und Siedlungserneuerung in den Kernstädten als eines der fünf Förderungsziele des Bundes zu bezeichnen. Hier zeichnet sich der Übergang vom WEG (alt) zu einem denkbaren WEG (neu) ab. Im alten Gesetz bildete noch die Erschliessung der grünen Wiese das planerische Hauptanliegen. Im neuen tritt vielleicht dann die sozial verträgliche Erneuerung, wenn nicht gar die solidarische Stadt (Hermann Korte) an diese Stelle. Schon im letzten Jahr hatte das BWO grünes Licht gegeben, um die Förderungsmittel für Erneuerungen flexibler einzusetzen. Bis hin zu

einer Quartiererneuerung und Stadtteilarbeit, die diese Namen verdienen, ist es aber noch weit. Mit Recht weist der Bericht darauf hin, dass ein «Pooling» der vorhandenen Mittel sowohl auf eidgenössischer als auch auf kantonaler Ebene die unerlässliche Voraussetzung dafür ist. Mit ihrem mutigen Bekenntnis zur Wohnungs- und Siedlungserneuerung hat die Kommission auf jeden Fall einer Aufgabe Anerkennung verschafft, die für den sozialen Frieden in unserem Lande immer entscheidender wird.

Wohlig warme Zeiten



Unser Sortiment umfasst Kaminöfen für fast alle Bedürfnisse! Ob gross, klein, uni oder farbig, mit Kacheln oder wohlig warmen Stein-Varianten, bei SIBIRtherm finden Sie den Ofen Ihrer Wünsche.

SIBIRtherm
individuell heizen
sparsam & wirksam

Mehr Infos und Prospekte in jedem guten Fachgeschäft
oder direkt bei SIBIRtherm, 8952 Schlieren
Tel. 01 755 74 00, Fax 01 755 74 01
www.sibirtherm.ch, info@sibirtherm.ch

Wohnbaukommission erweitern

Als nächster Schritt müssen meines Erachtens jetzt so rasch wie möglich jene zentralen Fragen weiterbearbeitet werden, die im Bericht zuwenig ausgeleuchtet werden konnten. Das eine ist Subjekthilfe (Wohngeld und Eigentumsprämien), die mehr vorstellt als ein blosses Schlagwort. Von der Subjekthilfe wissen wir nämlich im Moment nur folgendes mit Sicherheit: Sie kostet viel (in Deutschland 1999 über 4 Milliarden Mark), und bei Bund, Kantonen und Gemeinden heisst es unisono, die anderen sollen sie bezahlen. Das zweite ist die sozial verträgliche und verantwortbare Stadterneuerung, die ganz offiziell dem BWO anvertraut werden sollte und nicht etwa dem Bundesamt für Raumplanung. Der Bundesrat seinerseits könnte bei der erst vor kurzem redimensionierten Wohnbaukommission anfangen. Ihr fehlen nämlich die Fachleute sowohl aus der sozialpolitischen Praxis als auch aus der Stadtentwicklung. Gelänge es, die Kommission um solche zu erweitern, so wäre ein erstes Zeichen gesetzt, dass den Worten zur «Wohnungspolitik 2000» Taten folgen sollen.

Federführend für den Bericht «Wohnungspolitik 2000» war das Bundesamt für Wohnungswesen (Direktor Peter Gurtner und Stabschef Ernst Hauri). Es wurde begleitet von einer zehnköpfigen Expertengruppe. Den Vorsitz führte Professor Walter Hess (Volkswirtschaftliches Institut der Universität Bern), Protokollführer war Peter Würmli, Basel. Die Kommission trat insgesamt achtmal zu meist ganztägigen Sitzungen zusammen. Ihre Mitglieder: G. Albisser, Lausanne, H.R. Blöchlinger, Basel, Ch. Caduff, Fehraltorf, Ph. Favarger, Genf, Ph. Halbherr, Zürich, F. Nigg, Zürich, W. Oggier, St. Gallen, S. Schärli, Zürich, W. Stern, Lausanne.

«Garantierte zukünftige Einnahmen» oder Seifenblasen?

Als «Schweizer Modell» war die Grundverbilligung gemäss dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz von 1974 im Ausland bekannt geworden. Grundverbilligt heisst, dass neue oder renovierte Wohnungen zu einem Mietzins abgegeben werden, der die Kosten nicht voll zu decken vermag. Trotzdem muss der Vermieter im Moment keine finanzielle Einbusse hinnehmen. Den fehlenden Betrag zwischen dem verbilligten Mietzins und seinen Kosten zahlt ihm die Bank. Zwar ist dies kein Geschenk, sondern es entsteht eine Schuld, die von Monat zu Monat wächst. Sie steigt dann noch zusätzlich an, weil auf diesem Betrag Zinsen anfallen, die ebenfalls zur Schuld geschlagen werden.

In der ganzen westlichen Welt trägt der Staat in der einen oder anderen Weise dazu bei, die Mieten eines Teils der neuen Wohnungen billiger zu machen. Das Bestechende und Einzigartige am «Schweizer» oder WEG-Modell war aber, dass für den Staat im Normalfall keine Ausgaben hätten entstehen sollen. Die Zahlungen wurden von Banken geleistet, und sie galten nicht als Beiträge, sondern als Vorschüsse. Vorschüsse nämlich für inskünftig anfallende Mehrerträge an Mieten. Diese sollten erzielt werden durch ein allmähliches Anheben der Mieten, welches im sogenannten Lastenplan auch mietrechtlich speziell abgesichert war. Die mit den Aufschlägen erzielten zusätzlichen Einnahmen sollten dann verwendet werden, um die bezogenen Vorschüsse mit Zins und Zinseszins zurückzuzahlen. Die Eidgenossenschaft garantierte mit einer einfachen Bürgschaft diese zukünftig zu erzielenden Mehrerträge. So erschienen sie – unter dem Strich – in den Bilanzen der Wohnbauträger denn auch als «garantierte zukünftige Einnahmen» und bildeten den Gegenposten zu den «zurückzuzahlenden Vorschüssen».

Im Bericht der Kommission «Wohnungspolitik 2000» wird dargestellt, weshalb steigende zukünftige Mieterträge sich immer mehr als eine Illusion erweisen. Der Bund garantiert Mieterträge, die faktisch oft nicht zu erzielen sind. In letzter Konsequenz muss er als Bürge die nicht erzielbaren Erträge ersetzen. Nach dem Gesetz hat er nach längstens 30 Jahren «nötigenfalls» die noch offenen Vorschüsse zu übernehmen (WEG Art. 24 Abs. 4).

Für immer mehr Eigentümer von WEG-Wohnungen dauern aber die 30 Jahre zu lange. Sie halten die Ungewissheit nicht länger aus und fühlen sich in ihrer unternehmerischen Tätigkeit gelähmt. Zudem haben bedeutende Geldgeber begonnen, die Absicherung der Bundesvorschüsse im Grundbuch in Frage zu stellen. Je nach dem, wie das Bundesgericht in dieser Frage entscheidet, werden gewisse Erwartungen über die aufgestauten Grundverbilligungen wie Seifenblasen platzen.

fn