Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 76 (2001)

Heft: 5

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: 21.07.2025

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

Das neue Wohnraumförderungsgesetz geht in die Vernehmlassung

Der Bund bleibt am Ball

Die Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus will der Bund mit den bewährten Instrumenten auch in Zukunft fördern. Das neue Wohnraumförderungsgesetz (BFW) verknüpft die Subventionen jedoch mit erhöhten Anforderungen an die Rechnungslegung von Genossenschaften. Als direkte Subventionen sind neuerdings zinsgünstige Darlehen vorgesehen.

Von Mike Weibel ■ Fast alles neu macht der Mai: Mit seinem Entwurf des «Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum» (BFW, Wohnraumförderungsgesetz) schlägt der Bund 26 Jahre nach Inkrafttreten des WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) einen neuen Weg ein. Der Entwurf geht in diesen Tagen in die Vernehmlassung. Das überarbeitete Gesetz könnte im Jahr 2003 wirksam werden.

Mit der 1999 in Kraft gesetzten Bundesverfassung hat die Schweiz ihre wichtigen Sozialziele bestätigt: Die öffentliche Hand, nämlich Bund und Kantone, «setzen sich dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können», heisst es in Artikel 41. Und gemäss Artikel 108 ist der Bund verpflichtet, «die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus» zu fördern. Diesen Grundsätzen kann nun der Bund Folge leisten. Bis vor wenigen Monaten war ein Bundes-Engagement durch das Damoklesschwert des Neuen Finanzausgleichs infrage gestellt. Dieser wollte ursprünglich die Wohnbauförderung radikal an die Kantone delegieren.

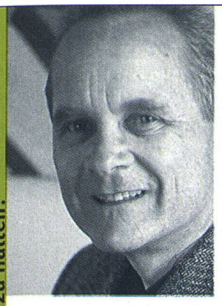
Die Gründe für eine Präsenz des Bundes in der Wohnbaupolitik liegen nahe: Wohnen ist Grundbedürfnis; in den meisten vergleichbaren Ländern gehört Wohnungspolitik zu den öffentlichen Aufgaben; sie verhindert eine Anzahl sozialer Probleme und wirkt sich auf viele andere Politikbereiche aus. Schliesslich ist das Wohnraumangebot höchst unelastisch und damit weit entfernt vom idealen Markt.

Das merken auch viele MieterInnen: Rund 20 Prozent der Haushalte gaben in den 90er-Jahren über 25 Prozent ihres Budgets fürs Wohnen aus oder lebten in Wohnungen mit weniger Zimmern als Personen. In Städten wie Zürich und Genf ist der Wohnungsmangel heute so gross, dass ein Notstand nicht mehr ausgeschlossen wird.

Daraus leiten die Behörden eine Reihe von Mängeln des Wohnungsmarktes ab:

- hohe Wohnkostenbelastung bzw. hohe Wohnungsbelegung einzelner Personen und Haushalte
- Diskriminierung bestimmer Nachfragegruppen (Ausländer, Alleinerziehende, Kranke, Strafentlassene usw.) ▶

Was ist davon zu halten?



Fritz Nigg, Geschäftsführer SVW:
Das neue Gesetz entspricht dem Grundkonsens in der Wohnbaukommission. Die wichtigen Anliegen der gemeinnützigen Bauträger sind erfüllt. Die wirklich Bedüftigen auf dem Wohnungsmarkt fallen aber durch die Maschen des BFW, denn es überlässt es allein den Kantonen, solche Haushalte zu unterstützen. Das führt dazu, dass jene Kantone, die irgendein Wohngeld zahlen, «bestraft» werden, indem sie damit Sozialfälle anziehen. Der Bund hätte hier wenigstens föderalistische Modelle anstossen können. Erfreulich für uns Gemeinnützige ist, dass man nicht bei Null begonnen hat, sondern auf das bewährte Instrumentarium zurückgegriffen hat. Die Mittel zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbau sind nun klar im Gesetz verankert, darunter auch der Leistungsauftrag für den SVW. Neu und sehr willkommen sind die Anforderungen an die Rechnungslegung der Gemeinnützigen und deren Kontrolle durch den Bund. Transparente Jahresrechnungen ohne stille Reserven sind ein Gebot der Zeit und eine deutliche Absage ans Bikini-Prinzip: Vieles zeigen, aber das Wichtigste verbergen. Der SVW wird wahrscheinlich fordern, dass die Jahresrechnung der Bauträger von einer zugelassenen Revisionsgesellschaft zu prüfen ist. Damit wären auch die Interessen der Genossenschaftsmitglieder besser geschützt. Dass der Bund nun mit direkten Darlehen den Mietwohnungsbau unterstützt, begrüsse ich. Wir sind damit weniger stark vom Goodwill der Grossbanken abhängig. Und ich hoffe, dass die Behörden von der neuen Möglichkeit Gebrauch machen, «soziale Durchmischung» zu fordern.
Was das Fördervolumen angeht, bin ich etwas enttäuscht: Angesichts der stetig sinkenden Wohnbauproduktion müsste doch der Bund heute Gegensteuer geben. In den nächsten Jahren kommen die grossen Siedlungen der 60er- und 70er-Jahre unter Renovationsdruck: Da bräuchte es viel mehr Geld als vorgesehen.

- zu geringes Angebot an Wohnungen für besondere Bedürfnisse: Betagte, Behinderte, grosse Familien, spezielle Lebensstilgruppen
- tiefe Wohneigentumsquote
- Erneuerungsbedarf in verschiedenen Regionen, abnehmende Versorgungsqualität in einzelnen Stadtquartieren
- zunehmende Segmentierung und Polarisierung des Wohnungsmarktes
- Finanzierungsschwierigkeiten gemeinnütziger Bauträger als Folge veränderter Kreditbedingungen
- ungenügende Wissensgrundlage zum Marktgeschehen
- geringer und stagnierender Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger
- geringe Sensibilität gegenüber Erfordernissen der Nachhaltigkeit im Wohnungs- und Siedlungswesen

Nach den Erfahrungen mit dem WEG (siehe Kasten) will der Bund nicht das Kind mit dem Bade ausschütten. Das neue Gesetz basiert auf Empfehlungen der Eidgenössischen Wohnbaukommission (EWK). Die EWK hatte sich auch eingehend mit einer Subjekthilfe befasst; sie kam jedoch zum Schluss, dass sie flächendeckend sehr hohe Kosten verursachen würde; der Bund will deshalb Mietzinsbeiträge in den Kompetenzbereich der Kantone verschieben.
Die neue Wohnraumpolitik des Bundes visiert folgende Ziele an:

- Erleichterung des Marktzugangs für Personen und Haushalte in besonderen wirtschaftlichen und sozialen Schwierigkeiten
- Förderung von preisgünstigem Wohneigentum für Haushalte mit geringen Eigenmitteln
- Stärkung der Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Verbesserung der Wissens- und Entscheidungsgrundlagen, insbesondere die Erhöhung der Markttransparenz
- Senkung des Energieverbrauchs im Wohnungsbau

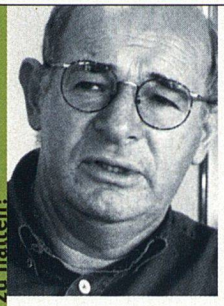
Im Unterschied zum WEG verzichtet der Bund also künftig auf eine generelle Förderung des Wohnungsbaus. Vielmehr soll sich der Staat auf wenige Ziele und Aufgaben beschränken, sich dort jedoch kontinuierlich und langfristig engagieren und seine Mittel gezielter als früher einsetzen.

Massnahmen im Überblick. Den gemeinnützigen Wohnungsbau will der Bund «als dritte Kraft» zwischen kommerziellem Mietsektor und selbstgenutztem Eigentum stärken. «Die Orientierung an der Kostenmiete führt zu einem Grundstock von preisgünstigen Wohnungen, der einen dämpfenden Einfluss auf die Entwicklung des generellen Mietzinsniveaus ausübt», heisst es im erläuternden Bericht. Als taugliche Kräftigungsmittel sieht man erstens Anleihen der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW) an, die weiterhin mit einer Bundesbürgschaft versichert sind. Neuerdings sollen Wohnbauträger auch EGW-Quoten aufnehmen und gesplittet an PrivatkäuferInnen weitergeben können (diese müssen allerdings Mitglied des Bauträgers sein).
Zweitens will der Bund wie bisher Rückbürgschaft für Bürgschafts-Genossenschaften leisten; damit sollen die Gemeinnützigen 20 Prozent der Anlagekosten absichern können.
Drittens setzt der Bund weiterhin auf Fonds-de-Roulement-Darlehen, welche die Dachorganisationen (wie der SVW) treuhänderisch bewirtschaften.
Viertens formuliert der Bund Leistungsaufträge an die Dachorganisationen und vergütet ihnen die vereinbarten Leistungen.
Allerdings stellt der Subventionsgeber Bedingungen an die Empfänger: Die Genossenschaften (oder anders organisierte Wohnbauträger) dürfen «nicht gewinnstrebig» sein,

WEG
Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) trat am 1.1.1975 in Kraft, seither hat das Parlament sieben Rahmenkredite gesprochen. Damit wurden bis Ende 2000 rund 106 000 Wohnungen gefördert, davon etwa zwei Drittel Mietwohnungen. Die Förderung verlief sehr uneinheitlich: Sie erreichte 1993 einen Spitzenwert von 13 000 Objekten. Seit 1999 ist das Fördervolumen auf 2000 Einheiten beschränkt.
«Unbestritten sind die Beiträge des WEG zur Stärkung der gemeinnützigen Bauträger und ihrer Dachorganisationen...», heisst es im Bericht des BWO. So sind denn auch die in der WEG-Periode bewährten Fördermittel wie Emissionszentrale EGW, Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft und Fonds de Roulement ausdrücklich im neuen Gesetz verankert.

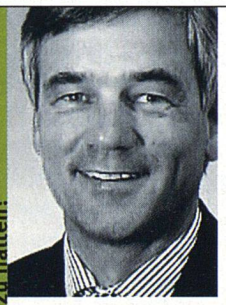
keine Tantiemen auszahlen und die Verzinsung der Anteile ist gemäss geltendem Stempelsteuersatz auf sechs Prozent beschränkt. Darüber hinaus verlangt der Bund, dass die Subventionsempfänger die gleichen Bücher führen wie Aktiengesellschaften (gemäss den Bestimmungen von Art. 662 ff OR).
Im Mietsektor zielt die Förderung vor allem auf Erneuerungen ab; Bedingung ist, dass diese wertvermehrenden Charakter haben und mindestens 50 000 Franken pro Wohneinheit investiert werden. Der Bund sieht Finanzierungshilfen in Form von vergünstigten Darlehen oder von Bürgschaften (keine Kombination) vor; die Darlehenshöhe beträgt zwischen 27 und 29 Prozent der Anlagekosten.
Wer derartige Darlehen beansprucht, soll mit seinem Wohnraum auch die Zielgruppen der Politik ansprechen: Es sind Haushalte mit maximalem Bruttoeinkommen zwischen 45 000 und 85 000 Franken (abgestuft nach Wohnungsgrössen). Für Einkommen unter diesen Grenzen wären zusätzliche Hilfen nötig, etwa in Form von Wohngeld (Subjekthilfe). Konsequenterweise will der Bund die Einkommen sowie die Vermögen der BewohnerInnen von subventionierten Wohnungen limitieren. «Wir möchten jedoch auf jeden Fall flexibel bleiben und einfach den Darlehenszins anpassen, wenn ein Mieter aus den Limiten hinauswächst», umschreibt BWO-Stabschef Ernst Hauri das noch nicht in allen Details geregelte Modell.
In den Förderungsgrundsätzen sind weitere Ansprüche festgehalten: Das Objekt muss eine gute bauliche Qualität und hohen Gebrauchswert haben – gemessen wird mit dem revidierten Wohnungsbewertungssystem (WBS). Es ist ein (regionaler) Bedarfsnachweis erforderlich, die Kostenlimiten für den Bau müssen eingehalten werden, und schliesslich kann der Bund explizit eine «soziale Durchmischung» fordern.
Während der Dauer der Bundeshilfe von in der Regel 20 Jahren ist eine amtliche Mietzinskontrolle durch das BWO vorgesehen. Der Bauträger muss das Darlehen progressiv amortisieren. Der Bund kann den Darlehenszins während der Laufzeit ändern. Empfänger der Bundeshilfe sind immer die Eigentümer der Objekte. Sie können die Bundeshilfe auch vorzeitig zurückzahlen. Für die Empfänger der Bundeshilfe gelten keine formellen Kriterien: Zwar stehen gemeinnützige Bauträger im Vordergrund, doch auch konventionelle Investoren könnten Bundeshilfe beantragen.
Dritte Säule des Gesetzesentwurfes ist die Förderung des (selbstgenutzten) Wohneigentums, insbesondere mit den Mitteln vom Bund unterstützten Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften.
Ausserdem beinhaltet die Gesetzesvorlage auch Darlehen für Modellvorhaben; vorbildliche Pilot- und Demonstrationsobjekte (Energie, Wohnformen usw.) sollen mit zinslosen oder günstigen Darlehen unterstützt werden.
Mengenmässig sieht der Bundesrat ein moderates Engagement vor. Mit Darlehen will er rund 1500 Wohneinheiten (WE) jährlich fördern, davon 500 im Neubau und 1000 Erneuerungen; Rückbürgschaften sind für 500 WE (Miete und Eigentum) geplant; direkte Verbürgungen für 200 WE. So kommen pro Jahr rund 2700 geförderte WE zusammen, was etwa fünf Prozent der jährlichen Investitionen in den Wohnungsbau (ohne Eigentumserwerb) entsprechen soll. Wegen der bestehenden Verpflichtungen aus dem WEG soll die Förderung allerdings erst ab 2006 dieses Niveau erreichen.
Zur Finanzierung dieses Engagements braucht es einen vom Parlament genehmigten Kredit. Die Gesetzesvorlage rechnet mit vierjährigen Verpflichtungskrediten und beziffert die Kredithöhe mit zirka 433 Millionen Franken im Mietwohnungsbau, 60 Millionen für Darlehen an die Dachverbände (Fonds de Roulement) und 1,55 Milliarden für Bürgschaften, wobei der Löwenanteil von 1,2 Mia. für die EGW vorgesehen sind, die in diesem Zeitraum für die Refinanzierung ablaufender Anleihen 740 Mio. benötigt.
Schliesslich erlässt der Bundesrat die Ausführungsbestimmungen auf Verordnungsebene.

Was ist davon zu halten?



Jörg Hübschle, Geschäftsführer Wohnstadt Basel und Mitglied der Arbeitsgruppe Strategien des Gemeinnützigen Wohnungsbaus:
Ich finde die meisten Empfehlungen im Gesetzesentwurf wieder. Die zinsgünstigen Darlehen des Bundes werden vor allem den jungen Genossenschaften helfen, die Finanzierung ihres Bauvorhabens auf die Beine zu bringen. Wir begrüssen es auch sehr, dass neuerdings Modellvorhaben gefördert werden sollen. Und der Einsatz des Wohnungsbewertungssystems garantiert ein hohes Niveau im geförderten Wohnungsbau. Längerfristig gibt es ein Problem mit den auslaufenden Zusatzverbilligungen. Da könnten die Kantone einspringen. Was mir fehlt, sind die regionalen Kompetenzzentren sowie eine stärkere Vereinheitlichung bei der Rechnungslegung, etwa in der Form von einheitlichen Kontenrahmen.

Was ist davon zu halten?



Hans-Rudolf Blöchlinger, Leiter des Immobilienbereichs der Helvetia Patria und Vertreter des VIV (Verband der Immobilieninvestoren und -verwaltungen) in einer Expertengruppe des Bundes:
Der Gesetzesentwurf entspricht den Erwartungen, wie sie in der Expertengruppe Konsens waren. Besonders wichtig ist aus unserer Sicht die Förderung des Wohneigentums, während sozial schwache Randgruppen von direkter Subjekthilfe profitieren sollen. Im Gegensatz zum WEG, das die Grundverbilligung unabhängig von der Mieterschaft gewährte, sind die Hilfen im Mietwohnungsbau nun an Einkommens- und Vermögenslimiten gebunden.
Für die Helvetia Patria, die einige Objekte nach WEG gebaut hat, ist das neue Fördersystem im Mietwohnungsbau nicht attraktiv. Meiner Meinung nach werden es vor allem die gemeinnützigen Bauträger beanspruchen.