

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 82 (2007)  
**Heft:** 6  
  
**Artikel:** "Es geht nicht darum, möglichst viele Wohnungen zu fördern"  
**Autor:** Gurtner, Peter / Zulliger, Jürg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107586>

### **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:** 04.05.2025

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



Interview mit Peter Gurtner, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO)

## «Es geht nicht darum, möglichst viele Wohnungen zu fördern»

Im Gespräch mit *wohnen* erklärt Peter Gurtner, was er als BWO-Direktor noch erreichen möchte, wie es mit dem Mietrecht weitergeht und weshalb der gemeinnützige Wohnungsbau unterstützt werden soll – aber nur, wenn er sich fürs Energiesparen einsetzt.

**Wohnen:** Herr Gurtner, Sie sind seit 1995 Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Sie wären schon länger berechtigt, in den vorzeitigen Ruhestand zu treten. Welchen Aufgaben werden Sie sich in Ihrer Zeit als BWO-Direktor vornehmlich noch widmen?

**Peter Gurtner:** Der Bundesrat hat jüngst beschlossen, wieder neue Mittel für die Wohnraumförderung freizugeben. Es handelt sich um insgesamt 185 Millionen Franken aus einem bestehenden Rahmenkredit. Diese Gelder werden zur Aufstockung der Fonds de Roulement verwendet, die die Dachverbände treuhänderisch verwalten. Die Umsetzung dieses Bundesratsbeschlusses ab dem Jahr 2009 wird zwar nicht mehr in die Zeit meiner Tätigkeit beim BWO fallen. Hingegen müssen schon jetzt verschiedene Anpassungen beim Vollzug vorbereitet werden.

**Was ist weiter auf Ihrer Traktandenliste?**

Weiter beschäftigen mich wichtige Themen wie die Revision des Mietrechts oder das Energiesparen im geförderten Wohnungsbau; ferner das neue Programm der Wohnforschung, die Schnittstellen zwischen Wohnungspolitik und Stadterneuerung, die Zukunft der Logis Suisse und ähnlicher Bauträger sowie generell die Zukunftsstrategien gemeinnütziger Bauträger. Damit sind auch regelmässige Gespräche mit den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus verbunden.

**Dieses Jahr werden über 40 000 neue Wohnungen gebaut. Ist angesichts einer solchen Produktion der Bedarf einer Wohnbauförderung überhaupt ausgewiesen?**

Ich meine auch, dass diese Bautätigkeit ausreichend ist. Selbst wenn wir uns den länger-

fristigen Bedarf an Wohnungen vergegenwärtigen, bewegt sich dieses Volumen am oberen Limit. Baugesuche und Baubewilligungen sind aber bereits wieder rückläufig. Im Übrigen ging es mit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz nicht darum, um jeden Preis eine möglichst grosse Zahl an Wohnungen zu fördern. Vielmehr lautet das vorrangige Ziel, im Rahmen dessen, was ohnehin gebaut wird, gemeinnützige Wohnbauträger zu unterstützen.

**Was spricht aus Ihrer Sicht für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus?**

Bei den Neubauten kommen die gemeinnützigen Bauträger – mit grossen regionalen Unterschieden – nur auf einen Anteil von etwa fünf bis sieben Prozent. Die intensive Neubautätigkeit geht zum überwiegenden Teil auf das Konto Wohneigentum, und im Mietwohnungsbau konzentriert sie sich auf das obere Preissegment. Luxuriöse und grosse Wohnungen gibt es schon fast wieder im Überfluss. Es ist deshalb sowohl wirtschafts- als auch staatspolitisch sinnvoll, den gemeinnützigen Wohnungsbau als dritte Kraft zwischen dem renditeorientierten Mietwohnungs- und dem Eigentumssegment zu unterstützen. Dies garantiert eine gewisse Beruhigung und Stabilität auf dem Wohnungsmarkt. Ich würde aber sagen, dass heute nicht mehr die quantitative Wohnbauförderung im Vordergrund steht, sondern eine Wohnungspolitik, die soziale, ökologische und städtebauliche Anliegen kombiniert.

**Besteht in dieser Haltung ein politischer Konsens?**

Überall dort, wo der positive Einfluss der gemeinnützigen Bauträger auf dem Markt offenkundig ist, findet das Anliegen politische Un-

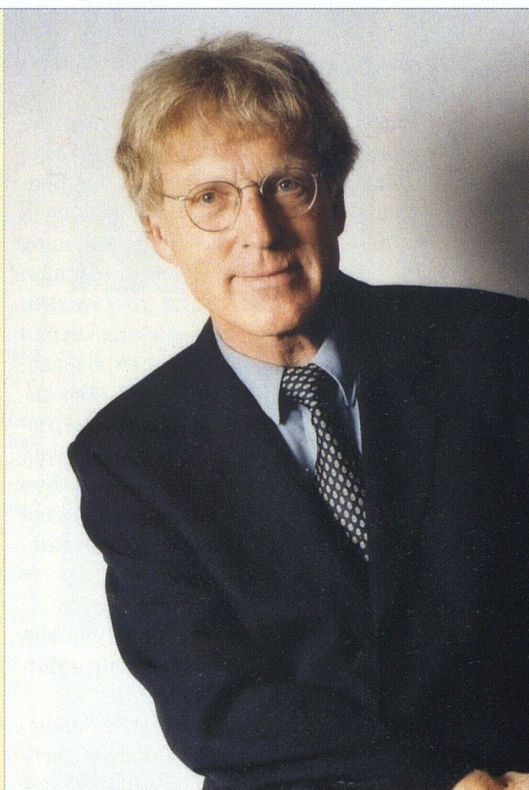


Foto: zvg

terstützung. Exemplarisch zeigt sich dies im Raum Zürich, wo in den letzten Jahren praktisch jede Abstimmung zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine klare Mehrheit fand. Aber auch auf Bundesebene wurde ein parlamentarischer Vorstoss zur Abschaffung der Wohnbauförderung vom Nationalrat unlängst abgelehnt.

**Gibt es in der Politik gewisse Kreise, die fundamental gegen jede Wohnbauförderung opponieren?**

Wohnungsmarkt und Politik unterliegen Zyklen. Seit ich im Bundesdienst bin, wollte man das Bundesamt für Wohnungswesen schon ▶



mehrmals abschaffen. Wenn sich das Blatt wendet und Wohnungen auf einmal knapp sind, heisst es wieder, der Bund habe den Wohnungsbau zu fördern. Die puren Ordnungspolitiker sind aber gegen jegliche Eingriffe des Staates; andere sagen, es sei nicht Bundes-, sondern Kantonsaufgabe. Opposition macht vor allem die äussere Rechte, während wir von ganz links bis zur Mitte mit Wohlwollen rechnen können.

### Worin sehen Sie die ausgleichende Wirkung der Baugenossenschaften?

Die Wohnungsmieten der gemeinnützigen Bauträger liegen in vielen Fällen rund zwanzig Prozent unter dem allgemeinen Marktniveau. Vielfach handelt es sich dabei um Wohnungen, die schon länger im Bestand der Genossenschaften sind. Nach dem Prinzip der Kostenmiete wird die Bodenrente nicht gleich realisiert. Auch anlässlich von Neuvermietungen schöpfen gemeinnützige Bauträger nicht jede Möglichkeit aus, die Mieten zu erhöhen.

### Was macht die Genossenschaften darüber hinaus unterstützungswürdig?

Man muss sich in dieser Frage vor Sozialromantik hüten, doch sind zahlreiche Vorzüge tatsächlich augenfällig. Gemeinnützige Bauträger bieten vielfach Zusatzdienstleistungen an, sei es ein Angebot an Kinderbetreuung oder Nachbarschaftshilfe. Zudem verpflichten sie sich gemäss ihrer Charta zu gewissen Grundsätzen. Etwa der ausdrücklichen Berücksichtigung von Randgruppen, Benachteiligten, Älteren oder Ausländern oder zumindest einem ausgewogenen Mix der Bewohnerschaft. Die Pflege eines aktiven Quartierlebens und der nachbarschaftlichen Unterstützung sind wichtige Gegenpole zum zunehmenden Individualismus in unserer Gesellschaft.

### Mit welchen Instrumenten soll der gemeinnützige Wohnungsbau in erster Linie gefördert werden?

Im Vordergrund stehen die Fonds de Roulement, deren Bewirtschaftung durch die Dachorganisationen über Leistungsaufträge des BWO geregelt wird. Die zinsgünstigen Fondsgelder dienen Baugenossenschaften als Restfinanzierungshilfe. Die Amortisationszahlungen fliessen in den Fonds zurück und werden erneut für Neubauten oder Sanierungen eingesetzt. Im vergangenen Jahr wurden damit der Bau und vor allem die Erneuerung von rund 1600 Wohnungen ermöglicht. Ein zweites wichtiges Instrument ist die EGW, die Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger.

### Wie sehen Sie die Zukunft der drei Dachverbände?

Sie werden auch künftig eine bedeutende Rolle spielen. Nach meiner Auffassung sollten

sie aber ihre Zusammenarbeit noch weiter verstärken, wie das etwa im Kurswesen in die Wege geleitet ist. Auch die Leistungsaufträge und die Rollenteilung zwischen Bund und Verbänden gilt es periodisch zu überdenken. Wie neuste Umfragen ergaben, werden die Dienstleistungen der Verbände von ihren Mitgliedern geschätzt. Die Ergebnisse zeigen auch, wo ein Bedarf an neuen Aktivitäten besteht. Wenn die Verbände hellhörig darauf reagieren und vor allem auch jüngere und gut qualifizierte Fachleute gewinnen können, geht ihnen die Arbeit nicht aus.

### Seit einigen Jahren verzeichnet vor allem der Bau von Eigenheimen einen Boom. Braucht es überhaupt noch eine Förderung des privaten Wohneigentums?

Die dafür im neuen Gesetz vorgesehenen Gelder wurden im Rahmen des Entlastungsprogramms 03 des Bundes bekanntlich sistiert, und ich glaube nicht, dass direkte finanzielle Beihilfen Priorität verdienen. Hingegen ist die Wohneigentumsförderung ein Verfassungsauftrag, und deshalb stellen Bürgschaften für Haushalte mit geringem Eigenkapital, angemessene fiskalische und planerische Rahmenbedingungen oder die Beibehaltung der Nutzung der Vorsorgegelder weiterhin berechnete Anliegen dar.

### Was sagen Sie zur oft zitierten Statistik, wonach die Schweiz international durch eine sehr tiefe Eigentumsquote auffällt?

Über die Verbreitung des Wohneigentums zirkulieren oft falsche Vorstellungen. Man hat die Statistik vor Augen, wonach die Schweiz bei der Wohneigentumsquote das Schlusslicht in Europa darstellt. Die Quote ist in den letzten Jahren gestiegen: Bei der letzten Volkszählung lag sie bei rund 35 Prozent, heute dürften wir bei etwa 37 Prozent sein. Lässt man Ausländer ausser Acht und zählt alle Personen der Schweizer Wohnbevölkerung, zeigt sich ein anderes Bild: Dann leben bereits fast 50 Prozent im Eigenheim.

### Wie sieht es aus mit neuen Modellen für Wohneigentum oder der Idee des Bausparens?

Die Einführung eines Wohneigentums auf Zeit oder des so genannten kleinen Wohneigentums ist umstritten. In der Revision des Zivilgesetzbuches blieb man in diesem Punkt zurückhaltend. Seit vielen Jahren kennen wir die Möglichkeit, Mittel der dritten Säule und der Pensionskassen für den Erwerb von Wohneigentum zu beziehen. Weil sich dies als Förderinstrument bewährt hat, sieht der Bundesrat auch keine Notwendigkeit für die Einführung eines Bausparens.

### Der Immobilienmarkt und das Hypothekengeschäft laufen wie geschmiert. Erkennen

### Sie Risiken, weil Hauskäufe mit einem hohen Anteil Fremdkapital getätigt werden?

Es ist auch mein Eindruck, dass die Banken teils hohe Belehnungen mit Krediten eingehen oder die aktuellen Verkehrswerte hoch einschätzen. Im Rahmen einer seriösen Beratung sollte man darauf aufmerksam machen, dass ein Kredit auch bei einem höheren Zinsniveau von 4,5 oder 5 Prozent tragbar sein müsste.

### Was ist Ihnen selbst wichtig beim Wohnen?

Ich wohne in einem Einfamilienhaus, in einer verdichteten Siedlung im Stil der Siebzigerjahre. Zu jener Zeit wurde ein Grossteil solcher Überbauungen mit Hilfe des Bundes erstellt. Sicher lege ich Wert darauf, etwas Platz zu haben, auch wenn unser Heim nicht luxuriös ist. Dann schätze ich eine angenehme Nachbarschaft, Ruhe und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

### Ein prominenter Zankapfel ist das Mietrecht. Wie geht es weiter?

Verschiedene Vorlagen zur Revision fanden in den Volksabstimmungen zu Beginn dieses Jahrzehnts keine Mehrheit. Die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen schlug als Nächstes eine Wahlmöglichkeit zwischen indexierter und Kostenmiete vor. Doch in der Vernehmlassung stiess dieser Vorschlag auf Widerstand. Zuletzt erteilte der Bundesrat unserem Departement den Auftrag, verschiedene Punkte im Rahmen einer Anpassung der Verordnung zu prüfen. Dazu gehören zum Beispiel die Frage eines generellen Referenzzinses im Hypothekarbereich und inwiefern energiesparende Massnahmen als Mehrleistungen akzeptiert und über die Mieten finanziert werden können. Im Grunde genommen heisst dies auch: zurück auf Feld eins.

### Wie sieht die künftige Wohnungspolitik aus?

Wie schon erwähnt, hat der Bundesrat beschlossen, ab 2009 wieder gewisse Mittel freizugeben. Damit verbunden ist die klare Anforderung, dass nur noch Wohnungen Unterstützung erfahren, die gängige Standards punkto Energie einhalten, zum Beispiel den Minergiestandard. Wir sind derzeit damit befasst, diese Anforderungen zu formulieren.

### Spielt auch Sozialpolitik eine Rolle?

Wichtige Fragen sind bauliche Erneuerung und Quartiererneuerungen. Wie ein Fanal steht über dem Ganzen der Trend zur Verwahrlosung, wie man es im grösseren Massstab aus französischen Banlieues kennt. Es geht darum, negative Spiralen in der Quartierentwicklung zu stoppen. Wohnungspolitik ist damit zugleich ein wichtiger Teil der Migrations- und Integrationspolitik.

INTERVIEW: JÜRGEN ZULLIGER