

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 94 (2019)
Heft: 3: Smart wohnen

Artikel: "Der Fonds muss rollen"
Autor: Schriber, Kathrin / Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-867737>

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: 02.07.2025

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

«Der Fonds muss rollen»

Welche Folgen hätte eine Aufstockung des Fonds de Roulement – oder deren Ablehnung?

Kathrin Schriber, Leiterin der Fondsabteilung bei WBG Schweiz, gibt Antwort.

Interview: Richard Liechti

Wohnen: Die Chancen stehen gut, dass die eidgenössischen Räte einer Aufstockung des Fonds de Roulement (FdR) zustimmen. Allerdings ist der neue Rahmenkredit mit der Ablehnung der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» verknüpft, die 2020 vor das Volk kommt (siehe Hauptbeitrag). Ab wann könnte mehr Geld für die Wohnbauförderung zur Verfügung stehen?

Kathrin Schriber: Die zusätzlichen Mittel könnten frühestens 2020, spätestens aber 2021 zur Verfügung stehen. Der Gesamtbetrag des neuen Rahmenkredits von 250 Millionen Franken gilt für eine Dauer von zehn Jahren. Dies bedeutet, dass jährlich im Durchschnitt 25 Millionen Franken vom Bund an die Dachverbände ausbezahlt werden können. Die jährlichen Tranchen werden im Bundesbudget berücksichtigt und müssen jeweils vom Parlament bestätigt werden.

Wie viele Wohnungen könnten damit zusätzlich gefördert werden?

Wenn wir von einem durchschnittlichen Darlehensbetrag von 30 000 Franken pro Wohnung ausgehen, wären dies gut 600 bis 800 Wohnungen jährlich.

Was passiert ohne Aufstockung?

Aufgrund des aktuellen Fondskapitals in der Grössenordnung von 510 Millionen Franken könnten wir durch die zurückfliessenden Amortisationen langfristig 800 Wohnungen pro Jahr unterstützen. Seit das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) in Kraft ist, haben wir mit dem FdR jedoch schweizweit im Durchschnitt knapp 1500 Wohnungen jährlich gefördert. Und wir hatten auch Jahre, in denen bis 2000 Wohnungen unterstützt wurden. Das bedeutet: Nur mit einem neuen Rahmenkredit kann der FdR seine Aufgabe als zentrales Instrument der Wohnbauförderung erfüllen. Und je mehr Darlehen wir vergeben können, desto mehr Amortisationen fliessen während der langfristigen Laufzeit jährlich wieder zurück, die wir wieder vergeben können. Der Fonds muss rollen, und zwar bedeutend rollen!

Sind Erleichterungen bei den Vergabekriterien und höhere Beträge für die einzelnen Finanzierungen zu erwarten?

Im Moment sehen das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und wir von der Fondsverwaltung keine Notwendigkeit, die Bedingungen anzupassen. Im letzten Jahr hatten wir auch keinen beantragten Darlehensbetrag von über drei Millionen Franken. Dies wäre dann schon ein bedeutendes Grossprojekt für eine Genossenschaft, von denen es schweizweit nicht viele gibt. Bei Grossprojekten überlegen wir uns generell – das heisst mit oder ohne neuen Rahmenkredit –, wie wir die Genossenschaften am besten unterstützen können.

Wie gross ist die Nachfrage nach FdR-Darlehen?

Letztes Jahr prüfte die Fondskommission von WBG Schweiz 30 Gesuche für Darlehen, von denen 25 im Gesamtbetrag von gut 22 Millionen Franken gewährt wurden. Dies entspricht ziemlich genau dem Durchschnitt seit 2004, dem Beginn des WFG. Die Jahre 2014, 2015 und 2016 waren in Bezug auf Anzahl Darlehen und Darlehenssummen am stärksten, wenn wir das Jahr des Sonderprogramms 2009 aussen vor lassen. Eine Nachfrage wie in jenen Jahren könnten wir ohne zusätzliche Mittel aus einem neuen Rahmenkredit nicht mehr finanzieren. Grundsätzlich ist es jedoch schwierig, die Anzahl Darlehensgesuche vorab zu schätzen. Das Interesse an Genossenschaftsgründungen ist sehr gross, wie wir an der regen Beratungstätigkeit unseres Verbands in finanziellen und rechtlichen Belangen sehen können. Doch dauert es immer wieder sehr lange, bis ein Projekt realisiert werden kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten: Der Fonds läuft in jedem Fall weiter, und wir rufen die Baugenossenschaften auf, die vorhandenen Mittel zu nutzen.

Wer kommt in Genuss der Fördermittel, wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt?

Schon heute werden kleine und junge Genossenschaften, die in der Regel fi-

nanzschwächer sind, bevorzugt. Ebenfalls würden Neubau- den Renovationsprojekten vorgezogen. Bislang mussten wir jedoch zum Glück noch keine Prioritätenliste verfassen.

Der Verband WBG Schweiz ist in der glücklichen Lage, über zwei eigene Förderinstrumente für seine Mitglieder zu verfügen: den Solidaritätsfonds und die Stiftung Solinvest. Wie unterscheiden sich Solidaritätsfonds und FdR?

Die Bedingungen des Solidaritätsfonds richten sich nach denjenigen des FdR. Das gibt diesem Finanzierungsinstrument den nötigen und sinnvollen Rahmen. Da es sich aber um eine juristisch selbständige Organisation handelt, kann der Stiftungsrat bei seinen Entscheiden – immer im Rahmen des Darlehensreglements der Stiftung – von den Bedingungen des FdR abweichen. Dafür müssen aber triftige Gründe vorhanden sein. Die Mittel für die Darlehen stammen von unseren Mitgliedern, die jährlich einen freiwilligen Beitrag leisten, und mit denen wollen wir sorgsam umgehen.

Wann kommt Solinvest ins Spiel?

Die Stiftung Solinvest kommt schon viel früher als die beiden anderen Instrumente zum Einsatz, und zwar meistens in der Planungsphase eines Neubaus. Dabei beteiligt sich die Stiftung übergangsweise bis zum Bauende am Eigenkapital des gemeinnützigen Wohnbauträgers. Diese Überbrückungsbeteiligung muss dann zurückbezahlt werden, damit das Geld wieder anderen Projekten zufließen kann. ■



Kathrin Schriber, Leiterin Fondsabteilung bei WBG Schweiz.

Bild: Wohnen

«eng mit ihr zusammenhängenden» Erlassentwurf auszuarbeiten. Dabei stützte er sich auf die vorangegangene Vernehmlassung über einen Rahmenkredit im Umfang von 250 Millionen Franken, in der die zustimmenden Stellungnahmen klar überwogen.

Betreffend Volksinitiative hatte der Bundesrat bereits im Januar 2017 entschieden, diese zur Ablehnung zu empfehlen. Die darin vorgeschlagenen Instrumente und Ziele stellten «einen unangemessenen und unnötigen Eingriff in die insgesamt gut funktionierende Wohnungsverorgung dar», so die Begründung.

Volksinitiative geht viel weiter

Die von Wohnbaugenossenschaften Schweiz mitunterstützte Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» fordert von Bund und Kantonen ein viel weitreichenderes Engagement in der Wohnungspolitik. Ihre Kernforderung ist die Erhöhung des Anteils der gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Eine von zehn neu gebauten Wohnungen soll künftig gemeinnützig sein. Der Bund soll ferner die Kantone und Gemeinden ermächtigen, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für sich ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einzuführen. Hier gilt es festzuhalten, dass die Kantone dies bereits können, nicht aber die Gemeinden. Zudem sollen auf den Arealen des Bundes und bundesnaher Betriebe vermehrt preisgünstige Wohnungen entstehen, indem der Bund Kantonen und Gemeinden ebenfalls ein Vorkaufsrecht einräumt.

Am bisherigen Kurs festhalten

Der Nationalrat folgte jedoch Ende 2018 dem Antrag des Bundesrates und empfiehlt die Initiative der Stimmbevölkerung zur Ablehnung. Auch die vorberatende Kommission des Ständerates entschied so. Wohnbaugenossenschaften Schweiz bedauert diesen Entscheid. Denn die Wohninitiative nimmt zentrale Anliegen unseres Verbandes auf, etwa die Steigerung des Marktanteils und den besseren Zugang zu geeignetem Bauland. Die Aufstockung des Fonds de Roulement liefert in dieser Hinsicht nur sehr begrenzt Antworten. Der neue Rahmenkredit für den Fonds im Umfang von 250 Millionen Franken ist darauf ausgelegt, dass der gemeinnützige Wohnungsbau seinen Marktanteil von rund fünf Prozent halten kann. Der Zugang zu geeignetem Bauland wird nur insofern verbessert, als gemeinnützige Bauträger Darlehen aus dem Fonds de Roulement auch für den Landkauf einsetzen können. Immerhin: Hätte der Nationalrat die Aufstockung des Fonds abgelehnt, hätten künftig nur noch halb so viele Wohnungen wie bisher gefördert werden können (siehe Interview mit Kathrin Schriber).

Zweifelhafte Verknüpfung

Wer nun denkt, dass nach der Zustimmung des eidgenössischen Parlaments zum neuen Rah-

menkredit der Fonds um 250 Millionen Franken aufgestockt wird, irrt sich. Der Bundesrat hat die beiden Geschäfte Wohninitiative und Aufstockung des Fonds de Roulement nicht nur zusammen behandelt, sondern auch noch gleich miteinander verknüpft. So tritt der Beschluss zur Aufstockung des Fonds de Roulement erst in Kraft, sobald die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zurückgezogen oder abgelehnt worden ist. So steht es im Erlassentwurf des Bundesrates, und so will es auch der Nationalrat.

Der vom Nationalrat bereits beschlossene Rahmenkredit für den Fonds de Roulement kommt also nur dann überhaupt zum Tragen, wenn die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zurückgezogen oder abgelehnt wird. Würde die Initiative angenommen, wäre der Kreditbeschluss hinfällig. Für die Initianten ist diese Verknüpfung nicht vertretbar. Ein Gutachten, das der Rechtswissenschaftler Andreas Glaser im Auftrag des Mieterverbandes erarbeitet hat, kommt zum Schluss, «dass die freie Willensbildung der Stimmberechtigten im konkreten Fall ohne Notwendigkeit eingeschränkt wird.» Dies, weil der Rahmenkredit und die Initiative ein ähnliches Ziel bezwecken. «Stimmberechtigte, welche die Förderung preisgünstigen Wohnraums befürworten, stehen somit vor dem Dilemma, mit der Zustimmung zur Volksinitiative das Inkrafttreten des Rahmenkredits zu verhindern beziehungsweise nur mittels Ablehnung der Initiative den Kreditbeschluss wirksam werden zu lassen.» Die Wohninitiative und der Kreditbeschluss stehen vielmehr im Einklang miteinander. Würde die Wohninitiative angenommen, müsste ohnehin der Fonds de Roulement aufgestockt werden. Der Fonds bliebe eine zentrale Massnahme zu deren Umsetzung.

Letztes Wort hat das Stimmvolk

Für Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Sache klar. Um den Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erhöhen, braucht es beides: die Aufstockung des Fonds de Roulement und die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Der Verband spricht sich deshalb gegen die Verknüpfung aus. Ob der Ständerat diese noch aufhebt, ist jedoch fraglich.

Letztlich hat die Stimmbevölkerung das Sagen. Nach heutigem Wissen kommt die Wohninitiative frühestens im Februar 2020 vors Volk. Während auf kommunaler und kantonaler Ebene schon vielerorts Initiativen für mehr bezahlbaren Wohnraum zur Abstimmung kamen, ist es auf nationaler Ebene seit langem die erste Initiative, die sich explizit um den gemeinnützigen Wohnungsbau dreht. Noch ist offen, ob sie den Bund mehr in die Pflicht nehmen will und weitergehende Massnahmen für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau einfordert. ■

*Lea Gerber ist bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz für den Bereich «Politik und Grundlagen» zuständig.