WFG statt WEG : zur politischen Aktualität der Wohnungspolitik

Autor(en): **Manz, Matthias**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Rote Revue : Zeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur**

Band (Jahr): **80 (2002)**

Heft 2

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-341678

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

WFG statt WEG: Zur politischen Aktualität der Wohnungspolitik

Im Jahre 1999 hatte der Bundesrat in der Vernehmlassungsvorlage zum Neuen Finanzausgleich den vollständigen Rückzug des Bundes aus der Wohnbau- und Wohneigentumsförderung – und damit die ersatzlose Streichung von Art. 108 der

Matthias Manz

Bundesverfassung – vorgeschlagen. Die Wohnbaufinanzierung sei mittlerweile «unproblematisch», das «hohe Niveau» der Wohnungsversorgung rechtfertige keinen Eingriff des Bundes mehr, die Kantone könnten das Notwendige selbst regeln. Nach den mehrheitlich ablehnenden Antworten der Parteien und Verbände wurde diese Kantonalisierung der Wohnraumförderung beerdigt.

Damit war der Weg frei für eine Revision des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) aus dem Jahre 1974. Mit diesem Instrument sind in 26 Jahren der Erwerb, der Neubau und die Erneuerung von rund 130 000 Wohneinheiten unterstützt worden. Davon waren zwei Drittel Mietwohnungen. Eine modifizierte Weiterführung der Förderinstrumente sei, so das federführende Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement, doch notwendig, um «Unzulänglichkeiten» abzubauen. Identifiziert werden unter anderem: «hohe Wohnkosten, ein zu kleines Angebot für benachteiligte Haushalte, Erneuerungsdefizite, eine geringe Eigentumsquote, Finanzierungsschwierigkeiten der gemeinnützigen Wohnungbauträger». Damit wird ein Bekenntnis zu einer angebotsorientierten Wohnraumpolitik abgegeben.

Das WFG

Der Entwurf für ein Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz WFG) vom 27. Februar 2002 ändert das Verbilligungssystem und streicht den allgemeinen Teil der Wohnraumförderung:

- *Mietwohnungen:* Die Grund- und Zusatzverbilligungen gemäss WEG zur Senkung der Anfangsmieten werden ersetzt durch Darlehen des Bundes an die Wohnbauträger. In Anspruch nehmen können diese Darlehen alle EigentümerInnen, welche bereit sind, langfristig preisgünstige Mietwohnungen anzubieten. Indem die Darlehen nur reduziert oder gar nicht verzinst werden müssen, werden die Mieten für finanzschwache Haushalte verbilligt. Die effektiven Kostenmieten können dadurch um bis zu 30% gesenkt werden. Neben den Darlehen sollen Bürgschaften an Wohnbauträger ausgerichtet werden, die für den Bund ein geringes Risiko darstellen. Im WFG sind keine Subjekthilfen (direkte Mietzinsverbilligungen) vorgesehen.
- *Wohneigentum:* Starthilfen für Personen, die über ein ausreichendes Einkommen, aber über ungenügende Eigenmittel verfügen («Schwellenhaushalte»), entweder durch zinsgünstige Darlehen, um den Eigentumserwerb

direkt zu erleichtern, oder durch Rückbürgschaften auf Bürgschaften, welche von Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften gesprochen werden. Bis zu 90% der Anlagekosten können durch dieses System verbürgt werden.

- *Gemeinnütziger Wohnungsbau:* Dieser sozialpolitisch wichtige Bereich soll weiterhin gefördert werden durch eine Bundesbürgschaft für die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, durch Rückbürgschaften gegenüber Verpflichtungen von Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften, durch Darlehen und Beteiligungen sowie durch den Einbezug der Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Vollzug des WFG.
- *Forschung und Wissensaustausch:* Weiterhin sollen Studien über den Wohnungsmarkt und die Erarbeitung von Entscheidungshilfen für die Wohnungspolitik gefördert werden. Sodann können innovative und nachhaltig wirkende Pilotprojekte unterstützt werden. Aufgegeben werden soll die Förderung der Baurationalisierung und der Normierung.

Neu hat die Förderung allgemeine Grundsätze zu berücksichtigen: Nachhaltigkeit betreffend Boden- und Energieverbrauch, bauliche Qualität, Rücksicht auf die Bedürfnisse von Familien, älteren Menschen und Behinderten, soziale Durchmischung der Bewohnerschaft.

Komplett gestrichen wurden die WEG-Bestimmungen über die «Förderung des Wohnungsbaus im Allgemeinen»: Erschliessung und Umlegung von Bauland, Grenzregulierung sowie vorsorglicher Landerwerb sollen in Zukunft nicht mehr gefördert werden.

Mit dem WFG wird für die Jahre 2003 bis 2006 ein Rahmenkredit von 496,4 Millionen für Darlehen und Beteiligungen sowie von 1775 Millionen für Eventualverpflichtungen aus Bürgschaften und Rückbürgschaften beantragt. Es besteht die Absicht, 70% der Darlehenssumme für Mietobjekte, 30% für den Eigentumserwerb zur Verfügung zu stellen. Dieses Kreditbegehren wird allerdings – wie seit der Volksabstimmung vom Dezember 2001 jeder andere Kredit auch – unter dem Damoklesschwert der Schuldenbremse stehen – und die Jahrestranchen Jahr für Jahr von neuem.

Positive Punkte

Die Fortsetzung der Bundesbeteiligung an der Wohnraumförderung wird mit dem vorliegenden Gesetz abgesichert. Das Einbetten der finanziellen Hilfe in einen breiteren Zusammenhang durch die Vorgabe von Grundsätzen ist zu begrüssen[1]. Die Förderinstrumente für Haushalte mit geringem Einkommen und Vermögen bzw. auf Schwellenhaushalte gehen in die richtige Richtung, lassen aber verschiedene Forderungen unberücksichtigt. Die Vernehmlassung der SP hat mit dazu geführt, dass die Wohneigentumsförderung nicht nur mit Rückbürgschaften, sondern weiterhin mit Darlehen erfolgen soll. Ebenfalls Eingang in die Botschaft des Bundesrates hat unsere Forderung gefunden, dass nicht nur innovative Bauweisen, sondern auch innovative Betriebsformen gefördert werden sollen. Unser Anliegen, dass der Grossteil der Mittel dem sozialen Wohnungsbau reserviert werden muss, scheint Gehör zu finden. Zur Prioritätensetzung wird gehören müssen, dass die städtischen Gebiete gezielte Förderung erfahren, weil hier besonders viele benachteiligte Personen wohnen. Das WFG muss Teil der Siedlungserneuerung in städtischen Quartieren werden. Damit könnte die Wohnraumförderung zu einem wichtigen Instrument der Agglomerations- und der In-

Nicht nur innovative Bauweisen, sondern auch innovative Betriebsformen sollen gefördert werden.

[1] Der Artikel von Cla Büchi in diesem Heft macht aber deutlich, dass die qualitativen Fördergrundsätze präzisiert und um städtebauliche Kriterien ergänzt werden sollten.

tegrationspolitik werden.

Kritik und Forderungen

Der grundsätzlich wohlwollende Tenor darf nicht darüber täuschen, dass wichtige Anliegen der SP noch nicht erfüllt sind:

- Das Wegfallen von Subjekthilfen in Form von Zusatzverbilligungen ist sozialpolitisch fragwürdig.
- Die Mietzinskontrolle bei geförderten Objekten ist mangelhaft; es muss eine Obergrenze für jährliche Mietzinserhöhungen eingeführt werden. Wünschbar wäre auch die Festlegung einer Zielgrösse für die Mietzinsbelastung, was die Überprüfung der Zielerreichung messbar machen würde.
- Der fehlende Einbezug der Mieterinnen und Mieter in die Förderverfahren wird den Ansprüchen an die Partizipation von direkt Betroffenen in keiner Weise gerecht. Der Mieterschaft von geförderten Objekten ist deshalb ein Informationsrecht zuzugestehen, wie es sich für mündige Menschen gehört.
- Mit dem Rückzug des Bundes aus der Förderung von Erschliessung und Sicherung von Land für den Wohnungsbau gibt der Bund seinen Einfluss auf ein raumplanerisches Instrument preis. Dies darf nicht sein in Anbetracht der Tatsache, dass die eidgenössische Raumplanungspolitik ihre Ziele bei weitem nicht erreicht.

Im Ganzen bleibt ein zwiespältiges Gefühl über das neue WFG. Die parlamentarische Beratung, die der Ständerat als Erstrat aufgenommen hat, muss einiges nachbessern.

Zur Wohneigentumsförderung im Besonderen

Die verfassungsmässige Verankerung der Wohneigentumsförderung läuft Gefahr, gegenüber den Mieterinnen und Mietern diskriminierend zu wirken. Beleuchtet wird dieser Umstand durch die steuerliche Privilegierung des Wohneigentums: Mit der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen und Unterhaltskosten für Wohngebäude als Gegengewicht zur Besteuerung des Eigenmietwerts, mit der Verwendung der beruflichen Vorsorge für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum sowie im Kanton Basel-Landschaft mit dem steuerlich privilegierten Bausparen steht neben dem WFG ein zweites, mächtiges und kostspieliges Förderinstrument zur Verfügung. Die steuerliche Förderung von Wohneigentum wirkt allerdings unspezifisch, sie kommt allen EigentümerInnen zugute, ob sie einer Förderung bedürfen oder nicht. Sie lädt zudem zur «Steueroptimierung» ein und ist deshalb missbrauchsanfällig.

Wenn wir die beiden Instrumente zur Förderung des Wohneigentums vergleichen, so ist das WFG den steuerlichen Massnahmen volkswirtschaftlich und sozial weit überlegen. Sinnvoll wäre deshalb ein Ausbau der gezielten sozialen Wohneigentumsförderung über das WFG – nicht zu Lasten des sozialen Mietwohnungsbaus, sondern durch eine Begrenzung der Privilegien im Steuerrecht.

Quellen

- Botschaft vom 27. Februar 2002 mit Entwurf des WFG: http://www.bwo.admin.ch/de/wohnbau/wcont_021.htm. In der Botschaft wird auf verschiedene Studien zum Thema Wohnraumförderung verwiesen.
- Auf der Site des Bundesamts für Wohnungswesen ist auch der Vernehmlassungsentwurf vom 2. Mai 2001 zugänglich, auf welchen sich die Vernehmlassungsantwort der SP Schweiz vom 30. August 2001 bezieht:
- http://www.sp-ps.ch/data/Vernehml/01-418_Wohnraumförderung.pdf

Matthias Manz, promovierter Historiker und 1987–2000 Staatsarchivar des Kantons Basel-Landschaft, ist Politischer Fachsekretär der SP-Fraktion der Bundesversammlung. Er wohnt mit seiner Familie in Sissach BL.