Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 70 (1995)
Heft: 3

Artikel: "Jeder Staat brauch eine Wohnungspolitik"
Autor: Zulliger, Jürg / Gurtner, Peter
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106220

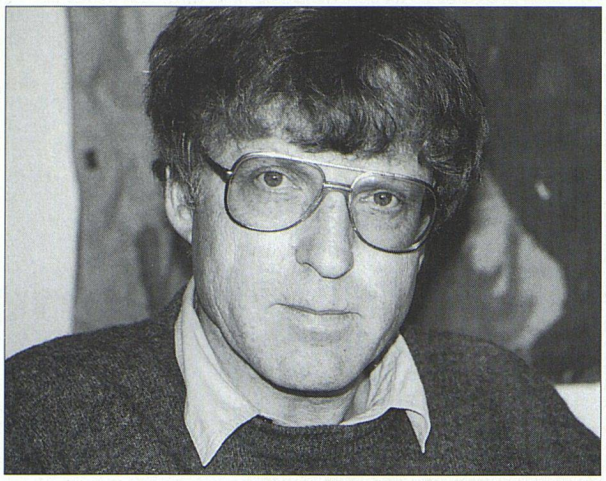
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. 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: 10.12.2025

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



Peter Gurtner: Der neue Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO.

«JEDER STAAT BRAUCHT EINE WOHNUNGS-POLITIK»

Herr Gurtner, Sie haben am 1. Februar neu das Amt des Direktors des BWO übernommen. Solche Posten werden oft nach einem gewissen Parteienproporz vergeben. Sind Sie Mitglied einer Partei?

Das ist eine beliebte Frage. Ich kann das so beantworten: Ich habe kein Parteibuch. Von meiner Herkunft und Tätigkeit her stehe ich aber dem christlich-sozialen Gedankengut und damit auch dem entsprechenden Flügel der CVP nahe. Letztere hat mich denn auch massgeblich unterstützt, so wie mich auch Vertreterinnen und Vertreter anderer Parteien unterstützt haben.

Sie haben Ökonomie studiert und waren ursprünglich in der Forschung tätig. Hätten Sie sich je träumen lassen, Direktor des BWO zu werden?

Der Direktorenposten war für mich weder ein Wunsch- noch ein Alptraum. Es ist auch kein Widerspruch, aus der Forschung zu kommen und ein solches Amt auszuüben. Ich hoffe, dass ich meine bescheidene Lehrtätigkeit an der ETH weiterhin aufrechterhalten kann. Zudem bin ich interessiert, über die Forschungskommission Wohnungswesen die Wissenschaft weiterhin im Auge behalten zu können.

Was sind die prioritären Aufgaben, die Sie in Ihrem neuen Amt anpacken werden?

Ich möchte zwischen internen und externen Massnahmen unterscheiden. Intern besteht ein gewisser Nachholbedarf in bezug auf die Bewältigung des stark angewachsenen Volumens unserer Tätigkeit. Wir mussten in den vergangenen Jahren drei- bis viermal mehr Geschäfte behandeln als früher. Einzelne Kontroll-, Vollzugs- oder Ausbildungsanliegen kamen daher zwangsläufig zu kurz. Zudem hat der Einbruch auf dem Liegenschaftenmarkt auch bei unseren Engagements Spuren hinterlassen. Zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben drängen sich daher gewisse organisatorische Umstellungen auf. Ausserdem steht Mitte August der Umzug des BWO nach Grenchen an. Extern stehen mietrechtliche Fragen, Anpassungen beim WEG und generelle wohnungspolitische Probleme im Vordergrund.

Was heisst das konkret? Welches sind die, sagen wir drei, wichtigsten Aufgaben bei der nach aussen wirksamen Tätigkeit?

Im Mietrecht kommt das Bundesgesetz über Rahmenmietverträge demnächst in die parlamentarische Behandlung. Ferner laufen die Vorbereitungen zur Revision der Mietrechtsverordnung. Bei diesem Geschäft bestehen jedoch zwischen der Mieter- und der Vermieterseite noch grosse Meinungsunterschiede, so dass ich über die Durchführung und den Zeitpunkt einer allfälligen Vernehmlassung noch nichts Definitives sagen kann. Was zweitens das WEG anbelangt, so hat ihm die soeben fertiggestellte Evaluation eine gute Note ausgestellt. Grundsätzliche Änderungen drängen sich daher nicht auf. Zu verschiedenen Einzelpunkten haben wir jedoch Abklärungen in die Wege geleitet. Dazu gehören unter anderem die Verbesserung der Information, die Überprüfung der Zusatzverbilligung, die Reduktion der Kostenlimiten und Anpassungen im Wohnungsbewertungssystem WBS. Ferner steht aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine generelle Sistierung der Mietzinsanstiege im Raum. Eine dritte Priorität betrifft die stärkere «Privatisierung» der Eigentumsförderung. Ich bin der Ansicht, dass alle Geschäfte, bei denen lediglich Bürgschaften und Grundverbilligungsvorschüsse beansprucht werden, noch vermehrt über das neu aufgebaute Netz der Hypothekarbürgschaftsgenossenschaften abgewickelt werden könnten. Ferner möchte ich mich im Lichte der mittelfristig erwarteten Sättigungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt in nächster Zeit auch wieder vermehrt mit der Frage der Subjekthilfe auseinandersetzen.

Die öffentliche Verwaltung leidet weitherum unter einem grossen Spardruck. Was hat das für Konsequenzen für Ihr Amt?

Im Finanzplan und im Budget 1995 wurde bei uns drastisch gekürzt. Ich schätze, dass die Zahl der geförderten Neuwohnungen von etwa 10 000 Einheiten auf 4500 Mietwohnungen und 2200 Eigentumsobjekte sinken wird. Damit wird auch dem geringeren Bedarf und der veränderten Marktlage Rechnung getragen. Daneben werden wir für Wohnungserneuerungen und -käufe gewisse Kontingente vorsehen.

Wieviel Geld gibt denn der Bund insgesamt dafür aus? Können Sie das beziffern?

Das ist beim WEG relativ komplex, weil bei uns die Zusicherung für ein Geschäft finanzielle Konsequenzen für die nächsten 25 Jahre hat. Die Rahmen- und Verpflichtungskredite müssen das abdecken und sehen deshalb immer imposant aus. Für den Umfang der unmittelbaren Aufwendungen sind eher die jährlichen Zahlungskredite relevant. So haben wir zum Beispiel im Jahr 1993 für die Zusatzverbilligungen 59 Mio. Franken bezahlt. 1994 waren es rund 70 Mio., und im Voranschlag 1995 sind es 85 Mio. Der Anstieg ergibt sich aus den bereits eingegangenen Verpflichtungen. Die Kürzung des Neubauvolumens bringt deshalb keine absolute Senkung, sondern eine Verflachung der Subventionsaufwendungen.

Fortsetzung auf Seite 26

Fortsetzung von Seite 25

Was kosten die übrigen Tätigkeitsbereiche?
Bürgschaften und Grundverbilligungsverpflichtungen wurden letztes Jahr im Gesamtbetrag von rund 850 Mio. Franken eingegangen. Bei ihnen handelt es sich um Eventualverpflichtungen, die nur soweit zu Ausgaben führen, als sie eingelöst werden müssen. Trotz widriger Umstände auf dem Liegenschaftenmarkt blieben wir bislang von grösseren Ausfällen bewahrt. Wie viele andere Akteure im Immobilien- und Hypothekarwesen werden jedoch zweifellos auch wir in nächster Zeit noch gewisse Haare lassen müssen.
Kommt es jetzt schon zu Einnahmeausfällen? Etwa dadurch, dass vom WEG geförderte Wohnungen nicht vermietet werden können?
Es kann nicht zu Einnahmeausfällen kommen, weil wir keine Einnahmen haben. Wie gesagt können höchstens aus unseren Darlehen und Eventualverpflichtungen Verluste entstehen; ganz konkret, wenn ein Bauträger die Wohnung nicht mehr halten kann und es zur Zwangsverwertung kommt. Dann wird die von uns geleistete Bürgschaft fällig. Es hängt von den Umständen ab, in welcher Höhe dann Verluste entstehen. Bei einem Gesamtvolumen von rund 50 000 geförderten Wohnungen gab es im Mietwohnungsbereich noch keine zehn solcher Fälle. Bei der Eigentumsförderung kamen auf rund 30 000 Objekte bisher rund 70 Zwangsverwertungen.
Trotzdem, die Wohnbauförderung des Bundes wird immer wieder kritisiert. Teilweise wird behauptet, sie bringe überhaupt nichts, das BWO müsse abgeschafft werden. Wie stellen Sie sich zu dieser immer wiederkehrenden Kritik?
Das hat damit zu tun, dass der Wohnungsmarkt Schwankungen unterworfen ist. Die Nachfrage hängt von der Einkommensentwicklung und von Bevölkerungsveränderungen ab. Damit kann sich bei der Versorgung sehr rasch eine veränderte Situation ergeben. Nun gibt es Leute, die immer dann für die Wohnbauförderung sind, wenn es kurzfristig um die Behebung von Versorgungslücken geht. Sobald sich die Lage entspannt, fällt ihr Interesse weg. Daneben gibt es Kritiker, die aus ordnungspolitischen Gründen der Ansicht sind, dass der Wohnungsbau keine Aufgabe des Staates ist. Dem muss man entgegenhalten, dass der Markt Lücken aufweist und nicht alle Bedürfnisse abdeckt. Dann gibt es Kritiker, die sich am Ausland und an alten Subventionssystemen orientieren, die in der Tat nicht nur die besten Resultate brachten. Sie übersehen aber, dass wir seit zwanzig Jahren eine völlig andere Wohnungspolitik betreiben. Und ich bin immer wieder erstaunt, wie selbst Leute, die es wissen müssten, nicht realisieren, dass wir keines dieser traditionellen Systeme haben, sondern ein relativ marktkonformes Instrument auf Realwertbasis mit rückzahlbaren Vorschüssen. – So kumuliert sich aus verschiedensten Gründen eine Opposition. Und viele Hunde sind des Hasen Tod, sagt man. Aber wir haben das überlebt, und zwar aufgrund der Einsicht der Mehrzahl der Entscheidungsträger, dass heute jeder Staat eine Wohnungspolitik braucht, weil sehr viele Leute, die Wohnkosten nicht bezahlen können oder andere gesellschaftliche Probleme in diesem Bereich bestehen.
Was genau meinen Sie damit?
Wir wissen, dass etwa ein Viertel der Bevölkerung in dieser Hinsicht Probleme hat. Ausserdem verfolgt die Wohnungspolitik konjunkturelle Ziele durch antizyklische Förderung der Produktion. Ein weiteres Anliegen ist die Durchsetzung gewisser Qualitätsvorstellungen. Damit ist nicht primär die Ausstattung der Wohnungen gemeint, sondern die mit dem Wohnen verbundene umfassende Lebensqualität. Da werden sich neue Fragestellungen ergeben. Wir wollen also nicht auf Teufel komm raus fördern – das war vielleicht mit Ausnahme der letzten zwei, drei besonderen Jahre ohnehin nie der Fall. In Zukunft wird es wieder vermehrt um die gezielte Unterstützung der wirklich Bedürftigen gehen, um die Altbau-, Quartier- und Stadterneuerung, denn mit Verslumungstendenzen, die sich da und dort abzeichnen, kommen Probleme auf uns zu, die von gesamtgesellschaftlicher Bedeutung sind.
Als der Wohnungsbau im letzten Jahr wieder in Schwung kam, wurde bald einmal das Schreckgespenst vom Wohnungsbau auf Halde an die Wand gemalt. Wie beurteilen Sie die Gefahr einer Überproduktion?
Ein funktionierender Wohnungsmarkt bedingt eine gewisse Leerstandquote. Man sollte nicht gleich in Panik machen, wenn die Zahl der Leerwohnungen ansteigt. Wer von Marktliberalisierung und Deregulierung spricht, der muss auch einen höheren Leerbestand akzeptieren.
Wo liegen die Chancen der Baugenossenschaften auf diesem Wohnungsmarkt der Zukunft? Für welche Einkommensgruppen sollten sie Wohnraum anbieten?
Das ist die Gretchenfrage. Wenn wir uns anschauen, wer es noch nötig hat, besseren Wohnraum zu haben, dann sind das die benachteiligten Gruppen. Sie wissen, dass nicht alle Genossenschaften – genauso wie andere Eigentümerkategorien auch – an vorderster Front stehen, wenn es darum geht, diese Leute aufzunehmen. Genossenschaften, die wirklich gemeinnützig sein wollen, hätten hier ein grosses Betätigungsfeld. Das bedeutet, im günstigsten Preissegment Wohnungen anzubieten. Diese Feststellung gilt auch unabhängig von Randgruppen. Die entscheidenden Kriterien sind Preisgünstigkeit und eine gute Lage, was sich zum Teil aber nur schwer vereinbaren lässt. Trotzdem sollten Investitionen an schlechten, abgelegenen Standorten vermieden werden. Ich kann mir vorstellen, dass der Umfang der Wohnbautätigkeit der Genossenschaften im bisherigen Umfang erhalten bleibt, wenn sie sich auf die preisgünstigen Wohnungen und auf innovative Wohnformen konzentrieren. Die haben in bezug auf die Vermietung wenig Probleme.

Interview: Jürg Zulliger