

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 72 (1997)

**Heft:** 4

**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**

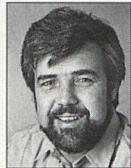
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 11.01.2026

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



Kaspar Hug leitet beim Kanton St. Gallen die Abteilung Wohnbauförderung.



Max Meyer ist Direktor des SSIV und vertritt die Baubranche in der Eidg. Wohnbaukommission.



Toni Bächler ist Präsident des SVIT und leitet den Krisenstab der Emissionszentrale der Gemeinnützigen Wohnbauträger EGW.

## SEIT 20 JAHREN FÖRDERT DER BUND DEN WOHNUNGSBAU (UND DAS EIGENTUM) MIT DEM WEG. WELCHE BILANZ ZIEHEN SIE?

Ich meine, dass das WEG sein Ziel erreicht hat. Mit diesem Gesetz war es möglich, Wohnraum für einkommensschwache Gruppen zu erstellen und das Wohneigentum breiter zu streuen. Aber hier liegen wir noch immer weit hinter den umliegenden europäischen Staaten. Bei guter Konjunktur und steigender Teuerung funktioniert das WEG. Doch schon in der seinerzeitigen Botschaft des Bundesrates wurde auf die in Rezessionszeiten drohende Gefahr hingewiesen. Immerhin sei erwähnt, dass die gleiche Fördertätigkeit mit dem alten System wesentlich mehr gekostet hätte als mit dem WEG-System.

Ich ziehe insgesamt eine positive Bilanz. Dank dem WEG konnte eine Verstärkung der Wohnbauproduktion erzielt werden. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, Wohnungsfragen sind deshalb auch politisch von einiger Brisanz. Da die Wohneigentumsquote der Schweiz im europäischen Vergleich tief ist, führt das WEG zu einem gewissen sozialen Ausgleich. Wir haben ein gesellschaftspolitisches Interesse an einer möglichst breiten Verankerung des Wohneigentums. Das WEG wurde in einer Zeit relativ grosser Inflationsraten geschaffen und darauf ausgelegt. Eine Neuausrichtung auf die neuen Rahmenbedingungen drängt sich auf.

Einerseits ist es dem WEG zu verdanken, dass Randgruppen ihre Wohnbedürfnisse besser erfüllen können und weitere Kreise zu einem bedarfsgerechten Zeitpunkt Eigenheime erwerben konnten. Andererseits wurden vielfach Subventionen oder Vorschüsse ausgerichtet, die entweder das Zielpublikum nicht erreichten oder vorhandene Strukturen zementierten. Zudem verhindert das sehr regulierte System den Einsatz von Marktelementen. Deshalb wurden FehlDispositionen getroffen. Die finanziellen Konsequenzen für den Staat sind bis heute – auf die letzten 20 Jahre betrachtet – verhältnismässig bescheiden geblieben.

## DIE BOTSCHAFT ZUM NEUEN RAHMENKREDIT BRINGT EINIGE MARKANTE NEUERUNGEN. WAS HALTEN SIE DAVON?

Ein Gesetz bedarf nach über 20 Jahren Laufzeit einer «Verjüngungskur». Dass das BWO den Basissatz von 5,3 auf 5,6 angehoben hat, ist ein erster Schritt in die richtige Richtung. Dies ist vertretbar, da einerseits die Erstellungskosten gesenkt werden konnten (damit auch die Mieten) und andererseits damit weniger Vorschüsse (Grundverbilligung) ausgerichtet werden müssen. Weniger Vorschüsse heisst weniger Verschuldung und könnte auch einen kleineren systembedingten Mietzinsanstieg bringen. Die Neuerungen entsprechen den schon mehrmals aus unseren Kreisen geäusserten notwendigen Modifikationen.

Ich beurteile die angesprochene Botschaft als eine Überbrückungsmassnahme bis zur Ausarbeitung einer neuen zukünftigen Politik. Ein Unterbruch in der Wohnbauförderung bis zur Ausarbeitung eines neuen Konzeptes wäre ein falsches Signal. Unter Berücksichtigung des bestehenden Leerwohnungsbestandes scheint mir eine Zahl von 1300 Neuwohnungsbaueinheiten vernünftig. Die dem Bund zur Verfügung stehenden Mittel müssen vermehrt in den dringend notwendigen Renovations- und Erneuerungsbau investiert werden, dies unter Berücksichtigung sozialpolitischer Anliegen.

Es scheint mir richtig, dass der Rahmenkredit gegenüber den letzten Jahren massiv zurückgenommen wird. Die heutige Angebots- und Preis situation im Wohnungsmarkt (Miete und Kauf) erlaubt im Normalfall den Nachfragern, sich ihre Vorstellungen und Wünsche am Markt zu erfüllen. Die neuen Schwerpunkte in der Förderung von Wohnungen für benachteiligte Randgruppen und bei Wohnungssanierungen kann ich akzeptieren, sofern man keine anderen Massnahmen, z.B. Subjektivhilfen, ins Auge fassen will. Objektihilfen bergen die Gefahr von Fehleinschätzungen und/oder Falschbelegungen in sich und sind wenig flexibel.

## WO UND WIE SEHEN SIE MITTEL- UND LANGFRISTIG DIE ROLLE DES STAATES IN DER WOHNBAU- UND EIGENTUMSFÖRDERUNG?

Eine Wohnbau- und vor allem eine Eigentumsförderung ist auch in Zukunft notwendig. Wichtig ist, dass der Anteil der geförderten Neuwohnungen im Rahmen von 10 Prozent der Gesamtproduktion liegt. An Korrekturen wäre denkbar, die geforderten Eigenmittel auf 10 Prozent zu erhöhen und die zweiten Hypotheken mit einem um einen Punkt reduzierten Satz direkt durch den Bund zu gewähren. Dafür gäbe es keine Vorschüsse (Grundverbilligung) mehr. So fallen keine systembedingten Aufschläge mehr an. Im Gegenzug muss aber die Zusatzverbilligung flexibler, gestaffelt und zeitlich verlängert werden. Vermehrt muss in Zukunft das Schwergewicht auf den Bereich Sanierungen und Renovationen gelegt werden.

Ich betrachte die Wohn- und Eigentumsförderung nach wie vor als zentrale staatliche Aufgabe. Diese darf nicht, wie es im Zusammenhang mit der Neuverteilung der Aufgaben zwischen dem Bund und den Kantonen vorgeschlagen wurde, kantonalisiert werden. Der Binnenmarkt Schweiz, auch in der Bauwirtschaft, darf nicht einfach nur ein Lippenbekenntnis sein. Die Förderung sehe ich nicht primär als finanzielles Problem. Dem Ziel der Eigentumsförderung wäre oft nicht mehr gedient, wenn man endlich die Baubewilligungsverfahren beschleunigen würde. Positiv auf das Ziel der Eigentumsförderung würde sich auch eine massvollere Besteuerung des Eigenmietwertes auswirken.

Sofern der politische Wille nach wie vor gilt, dass der Staat in der Wohnbau- und Eigentumsförderung eine aktive Rolle wahrnehmen soll, sollten die Entscheidungen und daraus resultierenden Kostenfolgen in unserem föderalistischen System nach unten delegiert und näher zu den Nachfragen gebracht werden. Gewisse Rechtssetzungs- und Koordinationsaufgaben wären beim Bund anzusiedeln. Bei der Eigentumsförderung wünschte ich mittelfristig Lösungen, wie neue Steuermodelle oder auch Bausparideen, eher als staatliche Zuschüsse mit wenig flexiblen und den regionalen Gegebenheiten nur ungenügend Rechnung tragenden Bedingungen.