

Das WEG erhielt neue Zähne

Autor(en): **Gurtner, Peter / Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 4

PDF erstellt am: **20.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105500>

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.

Verordnungsänderung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

Auf den 1. Januar 1987 trat die jüngste Verordnungsänderung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) in Kraft. Im Vernehmlassungsverfahren hat der Entwurf nicht zuletzt aufgrund berechtigter Bedenken der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus einige Haare gelassen. Nach neuerlicher Überarbeitung und verwaltungsinternen Feilschereien konnte Bundesrat Furgler schliesslich das Geschäft im Rahmen seiner letzten Amtshandlungen zu Ende führen.

Obwohl die letzte Verordnungsänderung aus dem Jahr 1981 noch nicht allzu weit zurückliegt, hat sich auf dem Gebiet der staatlichen Wohnbau- und Eigentumsförderung die Situation wesentlich geändert.

- Die Wohnbauförderung bleibt nach zähem Ringen um die zukünftige Aufgabenverteilung zwischen Bund und Kantonen definitiv eine Aufgabe des Bundes.

- Die Zahl der Geschäfte und die Nachfrage nach Bundeshilfe hat massiv zugenommen und den Rahmen der verfügbaren Mittel gesprengt.

- Zunehmende Sättigungerscheinungen auf dem Wohnungsmarkt bedingen eine noch sorgfältigere Abklärung der Gesuche und eine konsequente Ausrichtung der Bundeshilfe auf jene Nachfragebedürfnisse, die im freien Markt vernachlässigt werden.

- Das Umweltbewusstsein und die Einsicht in die Notwendigkeit einer haushälterischen Bodennutzung haben sich verstärkt.

- Finanzknappheit und Überlegungen der Verteilungsgerechtigkeit schärfen den Blick für eine bedürfnisgerechtere Ausrichtung staatlicher Beihilfen.

- Verschiedene Vorstösse und Analysen drängen auf eine generelle Rationalisierung der Verwaltungstätigkeit.

Mit den neuen Verordnungsbestimmungen will man diesen Veränderungen und Anliegen im Rahmen des geltenden Gesetzes so gut als möglich Rechnung tragen. So erlaubt z.B. die definitive Verankerung der Wohnbauförderung beim Bund die Schliessung bestehender Lücken im Erschliessungsrecht. Prioritätskriterien und kantonale

Kontingente dienen der Verteilung der knappen Mittel sowie der besseren Berücksichtigung veränderter Marktsituationen. Hinter der Neufassung der Einkommensgrenzen steht der Wunsch nach verbesserter sozialer «Treffsicherheit». Mit der Modifikation gewisser Projektanforderungen wird auf umwelt- und raumordnungspolitische Postulate reagiert, während Vereinfachungen im Verfahrensablauf administrative Leerläufe beheben sollen.

Die folgende Zusammenstellung gibt einen stichwortartigen Überblick über die wichtigsten Änderungen. Für weitere Einzelheiten wird auf den neuen Verordnungstext verwiesen.

In Ausführung von Artikel 6 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes regelt die Verordnung neu die Höhe und Fälligkeit der Erschliessungsbeiträge im Bereich der Wohnbauzonen sowie die Ausnahmen bei Härtefällen und besonderen Verhältnissen. Als spezielles Recht ergänzt das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz die allgemeinen Vorschriften der Raumplanung und des Umweltschutzes und geht dem Raumplanungsgesetz im Bereich der Wohnbauzonen vor. Allerdings können sich Abgrenzungsschwierigkeiten ergeben, da Erschliessungsanlagen unter Umständen mehreren Zwecken dienen. Die Kantone können deshalb in ihren Erschliessungserlassen die Rahmenbestimmungen der Wohnbauerschliessung für die übrige Erschliessung anwendbar erklären. Der Verordnungstext begnügt sich bewusst mit einer generellen Regelung. Die detaillierte Ausgestaltung ist den Kantonen überlassen, doch dürfen die Mindestvorschriften nicht unterschritten werden. Diese besagen z.B., dass die Gesamtheit der Grundeigentümer bei Anlagen der Groberschliessung mindestens 30 Prozent und bei Anlagen der Feinerschliessung mindestens 70 Prozent der Erschliessungskosten tragen muss.

Nach bisheriger Regelung mussten Vorschüsse des Bundes zur Deckung von Mietzinsausfällen erst nach Ablauf der ordentlichen Bundeshilfe verzinst und zurückbezahlt werden. Neu sind sie vom Zeitpunkt der Auszahlung an zum Zinssatz für erste Hypotheken zu verzinsen.

Zwecks Reduktion der langfristigen Verschuldung sowie in Anbetracht des vergleichsweise hohen Renditespielraums bei WEG-Liegenschaften wird

das Eigenkapital inskünftig nur noch höchstens zum Zinssatz für erste Hypotheken verzinst.

Von etwas grösserer Tragweite sind verschiedene Änderungen im Zusammenhang mit der Ausrichtung von Zusatzverbilligungen.

Zunächst ist zu beachten, dass aufgrund der weitverbreiteten Unterbelegung von Wohnraum Alleinstehende die Zusatzverbilligung (für Personen mit bescheidenem Einkommen, siehe weiter unten) in Zukunft nur noch für Wohnungen bis zu 2½ Zimmern beanspruchen können. Eine ähnliche Regelung besteht schon seit jeher bei der Zusatzverbilligung II (Alters- und Behindertenwohnungen).

Ferner ist zu erwähnen, dass bei der für die Zusatzverbilligungen massgebenden Einkommensgrenze inskünftig nicht mehr auf das reine, sondern auf das steuerbare Einkommen abgestellt wird. Diese Änderung erlaubt eine raschere und landesweit einheitlichere Abklärung der Beitragsberechtigung. Zudem wird die Vorschrift überflüssig, das Einkommen des weniger verdienenden Ehegatten zur Hälfte vom reinen Einkommen abzuziehen.

Als Folge der geänderten Bemessungsgrundlage galt es, auch die Einkommenslimiten und Kinderzuschläge anzupassen. Zusatzverbilligungen I und II werden deshalb nur noch an Personen ausgerichtet, deren steuerbares Einkommen gemäss der neuesten Veranlagung für die direkte Bundessteuer nicht höher ist als Fr. 37 000.-. Diese Grenze erhöht sich für jedes minderjährige oder in Ausbildung befindende Kind um Fr. 2000.-.

Unter Berücksichtigung der Sozialabzüge sowie der Beiträge für die 2. Säule und die Krankenversicherung entspricht die neue Limite im Durchschnitt etwa der bisherigen Einkommensgrenze von Fr. 44 000.-. Leicht besser gestellt sind im Sinne einer sozialeren Berücksichtigung der Haushaltgrössen die Familien mit zwei und mehr Kindern. Für Familien mit einem Kind ändert sich praktisch nichts, während Alleinstehende etwas grössere Abstriche in Kauf nehmen müssen.

Was die periodische Anpassung der Einkommenslimiten betrifft, so wird der Ausgleich der Teuerung in Zukunft im gleichen Rhythmus und Umfang und für die gleiche Periode vorgenommen, wie dies für den Ausgleich der kalten Progression im Rahmen der direkten Bun-

dessteuer der Fall ist. Wesentlich ist zudem die Neuerung, dass die Empfänger von Zusatzverbilligungen nach jeder neuen Steuerveranlagung ihren Anspruch auf weitere Bundeshilfe von sich aus wieder belegen müssen. Über Einzelheiten wird das Bundesamt für Wohnungswesen die Betroffenen rechtzeitig informieren.

Im Kapitel über die Anforderungen an die Wohnbauvorhaben wurden in Übereinstimmung mit den bundesrätlichen Antworten auf verschiedene parlamentarische Vorstösse die bisherigen Bestimmungen insofern ergänzt, als die mit Bundeshilfe geförderten Bauvorhaben den Zielen des Natur- und Heimatschutzes und des Umweltschutzes zu entsprechen haben und darüber hinaus eine haushälterische Nutzung des Bodens gewährleisten müssen.

Knappe Mittel bedingen, dass für die Ausrichtung von Bundeshilfe Prioritäten gesetzt und Aspekte einer ausgewogenen Mittelverteilung berücksichtigt werden. Bereits die bisherige Verordnung setzte für diese Fälle Prioritäten. Inhaltlich wird die bisherige Prioritätenordnung auch nicht geändert. Sie wurde aber neu gegliedert, präzisiert und ergänzt. Erwähnenswert ist insbesondere, dass in Zukunft auch die Erneuerung bestehender Wohnungen sowie Bauvorhaben ausdrückliche Priorität geniessen, für die der Bund im Rahmen des Gesetzes bereits Vorleistungen erbracht hat. Zudem hat auch die notwendig gewordene kantonale Kontingentierung der finanziellen Mittel eine klare rechtliche Grundlage erhalten.

Die wirksame Durchsetzung der Prioritäten setzt Anpassungen im Ablauf der Gesuchsbehandlung voraus.

Dazu gehört die neue Bestimmung, dass auf ein Gesuch nicht mehr eingetreten werden muss, sofern die Zusicherung der Bundeshilfe wegen mangelnder Prioritäten oder fehlender Kredite innert einer angemessenen Frist nicht in Betracht kommen kann. Auch zur Durchführung von technischen und kostenmässigen Vorabklärungen für Erschliessungs- und Wohnbauvorhaben ist das Bundesamt für Wohnungswesen inskünftig nicht mehr unbedingt verpflichtet. Es kann und wird aber solche weiterhin durchführen, sofern dies aufgrund des Projektes, der geltenden Prioritäten und der verfügbaren Mittel zweckmässig ist.

* * *

Die *Verordnungsänderung zum WEG wird den Wohnbauträgern nicht so heiss zum Essen vorgesetzt, wie sie in der Bundesverwaltung gekocht worden ist. Dr. P. Gurtner deutet es in der Einleitung an, der SVW musste sich im Vernehmlassungsverfahren nachdrücklich wehren (vgl. «das wohnen» 5/1986, «Gegen einen Sozialabbau beim WEG»). Zum Glück hatte er dabei auf breiter Linie Erfolg. Offenbar überzeugten seine Argumente, und zwar nicht nur im Bundesamt für Wohnungswesen. Dort waren die Anliegen der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften vermutlich von Anfang an besser gelitten als bei einzelnen Dienststellen des Eid-*

genössischen Finanzdepartementes. Was auch immer sich in der Verwaltung und im Bundesrat zugetragen hat, mit der so revidierten Verordnung werden die Baugenossenschaften und ihre Mieter einiges besser leben können als mit dem ursprünglichen Entwurf.

Ein wichtiges Anliegen, bei welchem leider dem SVW der Erfolg versagt blieb, sind die Alterswohnungen. Nach wie vor sollen Paare im AHV-Alter höchstens Anspruch haben auf eine subventionierte 2½-Zimmer-Wohnung. Nach dem SVW müsste man ihnen auch eine 3-Zimmer-Wohnung zugestehen. Erfüllt wurden dagegen zwei andere, ebenfalls bedeutende soziale Forderungen, die der SVW namens der Baugenossenschaften gestellt hatte. Zum einen, dass auch Familien mit nur (oder erst) einem Kind eine Wohnung mit Zusatzverbilligung I erhalten können. Zum anderen, dass die Zusatzverbilligung I weiterhin auch im Falle von Einzelpersonen mit bescheidenem Einkommen gewährt wird, sofern die Betroffenen sich mit einer Kleinwohnung begnügen.

Der Bundesrat hat der Erneuerung bestehender Wohnungen eine gewisse Priorität eingeräumt. So begrüssenswert diese Absicht ist, so wenig kann sie vermutlich mit dem System von Grund- und Zusatzverbilligungen verwirklicht werden. Dieses Bundesmodell stellt zu sehr auf die Besonderheiten von Neubauten ab. Dagegen hält der SVW mit Befriedigung fest, dass seine Darlehen aus dem Fonds de Roulement für Renovationen sehr begehrt sind. Diese Mittel stammen ebenfalls aus dem WEG-Kredit. Einmal mehr zeigt sich also, wie wichtig die gute Zusammenarbeit zwischen dem Bundesamt für Wohnungswesen und den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften ist. Die jüngste Revision des WEG liegt durchaus auf dieser Linie.

Fritz Nigg

Die ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, sucht qualifizierten Baufachmann als

Leiter der Abteilung Bau und Unterhalt

Hauptaufgaben:

- Überwachung/Koordination des Gebäudeunterhaltes
- Planung von Erneuerungen, Um- und Neubauten
- Projektmanagement bei Ausführung durch Dritte
- Führung der Bauverwaltung und des Regiebetriebes

Anforderungen:

- entsprechende Ausbildung und langjährige praktische Erfahrung bei Renovationen, Um- und Neubauten sowie im Gebäudeunterhalt
- Führungsfähigkeit
- Verhandlungsgeschick
- Idealalter 35–40 Jahre
- Wohnsitz in der Stadt Zürich erwünscht

Bewerbungen mit den üblichen Unterlagen und Foto an ABZ, Gertrudstrasse 103, 8055 Zürich, mit Vermerk «Personelles».

Weitere Auskünfte erteilt Telefon 01/461 08 55 (Herrn Sprecher verlangen).