

B E R I C H T

DER EXPERTENKOMMISSION WOHN'EIGENTUMSFÖRDERUNG

AN DEN VORSTEHER DES

EIDG. VOLKSWIRTSCHAFTSDEPARTEMENTS

DEZEMBER 1979

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Vorbemerkungen	1
1. Auftrag	1
2. Koordination mit anderen Kommissionen	3
3. Inhalt des Berichtes	3
II. Lageumschreibung	4
III. Ziele und Rahmenbedingungen	9
IV. Massnahmen zur Eigentumsförderung	12
1. Bisherige Ansätze	12
2. Thematische Schwerpunkte des vorgeschlagenen Massnahmenpakets	17
a) Schwerpunkt Finanzierungsfragen	18
b) Schwerpunkt Steuerfragen	22
c) Schwerpunkt Bau- und Planungsfragen	26
V. Nach Adressatenkreis gegliederte Darstellung der einzelnen Kommissionsvorschläge	28
1. Bund	28
a) Verbesserung am Wohnbau- und Eigentums- förderungsgesetz	28
b) Massnahmen im Rahmen des geplanten Bundes- gesetzes über die berufliche Alters-, Hin- terlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG)	38
c) Massnahmen im Rahmen des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden	48
d) Uebrige Empfehlungen	55
2. Kantone/Gemeinden	57
a) Schwerpunkt Finanzierungsfragen	58
b) Schwerpunkt Steuerfragen	58
c) Schwerpunkt Bau- und Planungsfragen	64

	Seite
3. Private	67
a) Schwerpunkt Finanzierungsfragen	68
b) Schwerpunkt Bau- und Planungsfragen	68
VI. Anhänge	70
1. Statistiken	
2. Internationaler Vergleich zur Besteuerung des selbstgenutzten Haus- und Wohneigentums	
3. Detaillierter Katalog der Empfehlungen der Untergruppe Bau- und Planungsfragen	
4. Merkblatt des Bundesamtes für Wohnungswesen zur Eigentumsförderung	
5. Literaturverzeichnis	

I. Vorbemerkungen

1. Auftrag

Im Zusammenhang mit der Ueberprüfung der Tätigkeit und Organisation des Bundesamtes für Wohnungswesen wurde durch Verfügung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements vom 20. Dezember 1978 die Einsetzung verschiedener Arbeitsgruppen beschlossen. So gemäss Ziffer 2, lit. a auch eine besondere Fachkommission Eigentumsförderung, welche Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohneigentumsstreuung zu überprüfen und Vorschläge für zielgerechte Massnahmen auf Gesetzes- und Verordnungsstufe zu unterbreiten hatte.

In Ausführung dieses Beschlusses wurde durch Verfügung vom 7. März 1979 eine Expertenkommission ernannt, welche sich aus folgenden Mitgliedern zusammensetzte:

Regierungsrat F. Masset, Baudirektor des Kantons Freiburg, Freiburg (Präsident)

W. Bretscher, Direktor Schweizerische Nationalbank, Bern

J.-P. Ding, Secrétaire général de la Fédération romande immobilière, Lausanne

Dr. E. Duc, Sekretär des Zentralverbandes Schweiz. Arbeitgeberorganisationen, Zürich

H.P. Götte, Zentralsekretär des Schweiz. Hauseigentümergeverbandes, Zürich

Fürsprecher Th.C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern

Dr. B. Horber, Sekretär des Schweiz. Gewerbeverbandes, Bern

P.M. Ischi, Chef du Service financier du logement, Genf

H. Jöhl, Chef des kantonalen Amtes für Wohnbauförderung, Zürich

B. Kappeler, lic.sc.pol., Sekretär des Schweiz. Gewerkschaftsbundes, Bern

Dr. P. Koller, Sekretär der Schweiz. Bauwirtschaftskonferenz, Zürich

H. Krummenacher, Direktor der Ersparniskasse des Amtsbezirks Aarwangen, Langenthal

H. Landert, Verwaltungsratspräsident der Firma Landert-Motoren AG, Bülach

A. Neukomm, Sekretär der Stiftung für Konsumentenschutz, Bern

H. Reinhard, Präsident der Konferenz der Unabhängigen Architekten und Ingenieure der Schweiz, Hergiswil

Dr. R. Rohr, Direktor des Redressement National, Zürich

Nationalrat R. Seiler, Zentralpräsident des Christlich-Nationalen Gewerkschaftsbundes, Zürich

Fürsprecher H. Studer, Direktor der St. Gallischen Kantonalbank, St. Gallen

Dr. H. Walser, Geschäftsführer des Schweiz. Verbandes für privatwirtschaftliche Personalvorsorge, Zürich

J. Welti, lic.oec.publ., Wetzikon

Dr. A. Wili, Präsident des Verbandes liberaler Baugenossenschaften, Kriens

K. Zürcher, Zentralsekretär des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen, St. Gallen

Beisitzer des Bundes:

Dr. A. Hasler, Generalsekretär des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements, Bern

R. Schindler, lic.oec., Sektionschef in der Eidg. Finanzverwaltung, Bern

Dr. M. Studer, wissenschaftlicher Adjunkt in der Eidg. Steuerverwaltung, Bern

Dr. H. Kneubühler, stellvertretender Direktor des Bundesamtes für Konjunkturfragen, Bern

R. Müggler, lic.oec., Sektionschef im Bundesamt für Raumplanung, Bern

Dr. P. Richli, wissenschaftlicher Adjunkt in der Eidg. Justizabteilung, Bern

Dr. R. Vögeli, Vizedirektor des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit, Bern

Dr. H.J. Pfitzmann, wissenschaftlicher Adjunkt im Bundesamt für Sozialversicherung, Bern

Sekretariat Bundesamt für Wohnungswesen:

Dr. P. Gurtner, Sektionschef, Bern

Frau B. Steinlin, Fürsprecherin, Bern

Die Kommission hielt ihre erste Sitzung am 7. März 1979 ab. In Anbetracht der weitreichenden Problematik wurden thematische Schwerpunkte

gebildet und zu deren Behandlung die drei folgenden Untergruppen eingesetzt:

Gruppe 1: Finanzierungsfragen (Vorsitz: Fürsprecher H. Studer)

Gruppe 2: Steuerfragen (Vorsitz: Dr. R. Rohr)

Gruppe 3: Bau- und Planungsfragen (Vorsitz: Dr. A. Wili)

Insgesamt traten das Plenum und die verschiedenen Untergruppen zu 13 Sitzungen zusammen, letztmals am 19. September 1979. Als Resultat dieser Beratungen erstattet die Kommission den nachstehenden Bericht, der von ihr am 17. Dezember 1979 genehmigt worden ist.

2. Koordination mit anderen Kommissionen

Auf den Gebieten des Steuer- und Sozialversicherungsrechts sind zurzeit Gesetzgebungsarbeiten im Gange, die schon sehr weit fortgeschritten und für die Wohneigentumsbildung zum Teil von entscheidender Bedeutung sind. Aus terminlichen Gründen wurde daher beschlossen, einige Schlüsselempfehlungen des vorliegenden Berichts vorwegzunehmen und noch rechtzeitig in die laufenden Verhandlungen einzugeben. Es betrifft dies Vorschläge über Massnahmen zur Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge sowie fiskalpolitische Anregungen, welche den folgenden Gremien unterbreitet wurden:

- Ständerätliche Kommission zur Beratung des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge (BVG)
- Ausschuss zur Behandlung der Verordnung zum BVG
- Koordinationskommission für die Ausarbeitung eines Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden.

3. Inhalt des Berichtes

Da wie alle Lenkungsmassnahmen auch eigentumspolitische Eingriffe

eine gegebene Lage im Hinblick auf vorgegebene Ziele zu verändern haben, sind den im Mittelpunkt des Berichtes stehenden eigentlichen Förderungsempfehlungen einige Ausführungen über die momentane Situation beim Wohnungseigentum und die Gründe der geringen Eigentumsquote vorangestellt; ferner Bemerkungen zu den Zielen und Randbedingungen der angestrebten Eigentumsförderung sowie ein kurzer Kommentar zur Entwicklung der bisherigen und zu den Schwerpunkten der neuen Förderungsmassnahmen. Ein separater Anhang mit statistischen Uebersichten, Literaturverzeichnis und weiteren Informationen bildet den Abschluss des Berichtes.

II. Lageumschreibung

Wie die einschlägigen Statistiken zeigen¹⁾, lag die Schweiz aufgrund der letzten Wohnungszählung im Jahre 1970 mit einer Eigentümerwohnungsquote von rund 28 Prozent im internationalen Vergleich weit zurück, und auch die Wohnungszählung 1980 wird aufgrund der Struktur der Wohnungsproduktion der letzten 10 Jahre wohl kein positiveres Bild ergeben²⁾. Man muss sich jedoch hüten, diesen Vergleichszahlen allein ein allzu grosses Gewicht beizumessen. Einerseits zählt für die qualitative Beurteilung der Wohnraumversorgung nicht nur die rechtliche Ausgestaltung der Besitzesform. Andererseits lassen statistische Vergleiche oft vergessen, dass in den verschiedenen Ländern nicht nur der Altersaufbau, das Einkommensniveau, die Einkommensverteilung und die Lebensgewohnheiten divergieren, sondern dass die eigentumserwerbenden Haushalte der einzelnen Länder auch in bezug auf die Siedlungsstruktur, die Bevölkerungsdichte und die institutionellen Regelungen und Verhaltensnormen ganz anderen Rahmenbedingungen gegenüberstehen. Als Indikator der schlechten Zielerfüllung eines wohnungspolitischen Teilzieles ist die geringe Eigentümerwohnungsquote aber gleichwohl symptomatisch.

1) vgl. Anhang 1 Tabelle 1

2) vgl. Anhang 1 Tabelle 2

Allerdings bestehen grosse regionale Unterschiede. So betrug im Jahre 1970 der Anteil der Eigentümer bei den über 35-jährigen Wohnungsinhabern im gesamtschweizerischen Durchschnitt beispielsweise 34,8 Prozent. Die Kantone Appenzell Innerrhoden und Wallis wiesen dagegen Eigentümerquoten von 66,4 Prozent und 64,7 Prozent auf, während in Genf und Basel-Stadt die Anteile lediglich 11,6 Prozent und 14,4 Prozent betragen¹⁾. Hinzu kommt, dass auch innerhalb der Eigentümer in bezug auf die soziale Stellung und das Alter der Wohnungsinhaber beträchtliche Unterschiede bestehen, und insbesondere jene Klassen untervertreten sind, die z.B. wie junge oder grosse Familien am ehesten auf Wohnungs- und Hauseigentum angewiesen wären.²⁾

Dass im Zuge der konjunkturellen und strukturellen Veränderungen der letzten Jahre die Eigentumsbildung zugenommen hat, ist daher als Schritt in Richtung eines alten Anliegens zu begrüßen. So erhöhte sich der Anteil der Einfamilienhäuser an der gesamten Wohnungsproduktion im Jahre 1976 mit 23,3 Prozent seit längerer Zeit erstmals wieder über die Grenze von 20 Prozent. In den Jahren 1977 und 1978 betragen die entsprechenden Anteile 32,4 Prozent und 37,5 Prozent. Auch für das Jahr 1979 ist mit einem Einfamilienhausanteil von über 30 Prozent aller neuerstellten Wohnungen zu rechnen, doch wird teilweise für die Zukunft bereits wieder eine abnehmende Tendenz vorausgesagt. Was ist davon zu halten?

Einerseits ist zu beachten, dass mit der Ueberwindung des allgemeinen Wohnungsmangels und der Entstehung ausgeprägter Käufermärkte die qualitativen Aspekte der Wohnungsversorgung an Gewicht gewonnen haben. Damit verbunden ist auch der Wunsch, über Wohnraum selber verfügen zu können, haben sich doch in jüngster Zeit verschiedene Bedürfnisse akzentuiert, die nur durch die Verfügbarkeit über Raum zu befriedigen sind. So der Wunsch nach einem Zufluchtsort, nach Unabhängigkeit oder Sicherheit vor Einmischung; ferner das Bestreben, selber bestimmen und gestalten bzw.

1) vgl. Anhang 1 Tabelle 3

2) vgl. Anhang 1 Tabelle 4

sich selber verwirklichen und identifizieren zu können. Es sind solche Motive, die mittelfristig verstärkt neben die eher traditionellen Anreize wie Prestigegewinn, Vermögensvorteile, Altersvorsorge und Komfortverbesserungen treten und deshalb die Tendenz zu Eigentum oder zu eigentumsähnlichen Wohnformen beschleunigen könnten.

Andererseits ist nicht zu verkennen, dass der breiten Streuung von eigenem Grund und Boden auf zahlreichen Ebenen grosse Schwierigkeiten entgegenstehen. So können dem geringen Anteil der Eigentümerquote sowie ihrer unterschiedlichen regionalen Verteilung stichwortartig etwa folgende Ursachen zugrunde liegen:

- zeitweise starke Einwanderung von kaufkraftschwächeren ausländischen Arbeitskräften;
- späte Wiedereinführung des Stockwerkeigentums (1965) sowie geringe Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen;
- hoher und noch immer zunehmender Urbanisierungsgrad mit einem aufgrund von Bauordnungen, Nutzungsplänen und Bodenkosten traditionell hohen Mietwohnungsanteil;
- hohe Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsbau, nicht zuletzt aufgrund einer relativ liberalen Mieterschutzpolitik, sowie ein qualitativ hochstehendes und im Vergleich zu Eigenheimen auch relativ preisgünstiges Mietwohnungsangebot;
- lange Zeit fehlende Bauträger im Markt für preisgünstige Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser;
- Rückgang des Anteils Wohnungen in landwirtschaftlichen Gebäuden an der Gesamtheit der Wohnungen;
- statistische Vernachlässigung der von den Eigentümern nur temporär besetzten Zweitwohnungen bei der Ermittlung der Eigentumsquote;
- produktionshemmende Kreditplafonierungen in den sechziger und frühen siebziger Jahren sowie relativ eigentumsfeindliche Anlagevorschriften für Personalvorsorgeeinrichtungen;

- überdurchschnittlich hohe Kosten des Eigentumserwerbs im Vergleich zum verfügbaren Einkommen und eine zeitweilig über dem Einkommensanstieg liegende Teuerung der Bau- und Landpreise;
- mietwohnungsfreundliche Rationalisierungsbestrebungen und einseitige Ausrichtung der alten Wohnbauförderungsmaßnahmen auf Mietwohnungen;
- steuerliche Schranken, insbesondere im Zusammenhang mit der Eigenmietwertbesteuerung und dem Verkauf und Wiedererwerb von Wohnungseigentum;
- unzulängliche Boden- und Liegenschaftenpolitik der Gemeinden sowie mangelnde Eigentumsfreundlichkeit der Baureglemente und Zonenpläne;
- ein das Kontensparen und andere Vermögensanlagen präferenzierendes und damit gegenüber Investitionen in Sachwerten eher skeptisches Sparverhalten mittlerer und unterer Einkommensschichten;
- Unvertrautheit mit Rechts- und Prozedurfragen im Liegenschaftenhandel sowie mangelnder Ueberblick über das Grundstücks- und Gebäudeangebot;
- generell höhere Sparfähigkeit, grössere Selbsthilfemöglichkeiten sowie höherer relativer Anteil alter und damit noch preisgünstiger Wohnobjekte im ländlichen Raum;
- im Unterschied zum Ausland allenfalls divergierende individuelle Präferenzen in der Wohnraumnachfrage (Erhaltung der Mobilität, niedriger Prestigeinhalt des Eigenheimbesitzes, geringere Bereitschaft zum Konsumverzicht, etc.) sowie
- ein im Vergleich zum Ausland dürftig ausgebildetes Instrumentarium zur Eigentumsförderung. Man denke in diesem Zusammenhang nur an die in zahlreichen Ländern üblichen Wohnungsbau- und Sparprämien, an die steuerlichen Begünstigungen von Abschreibungen und die Nichtberücksichtigung der Eigenmiete; an Gebührenbefreiungen, Grundsteuererlasse und Steuervorteile während der Bauzeit. Ferner seien erwähnt die Hypothekarversicherungen und individuellen Lastenzuschüsse an Wohneigentumserwerber, die Sonderprämien an Ersterwerber, die Zinsvergünstigungen auf Hypotheken und Darlehen, die systematische Veräusserung von staatlich geförderten Mietwohnungen und anderes mehr.

Viele der obgenannten Faktoren erklären wohl die tiefe Eigentumsquote, doch stellen sie keine unüberwindlichen Hindernisse zur inskünftigen Erhöhung des Eigentumsanteils dar, weil sie korrigiert werden können. Andere Ursachen wie z.B. der Verstädterungsprozess dürften dagegen auch in Zukunft einer breiteren Streuung des Eigentums tendenziell entgegenwirken und sich selbst durch verstärkte Förderungsmassnahmen nicht oder nur mühsam und mit beträchtlichen öffentlichen Mitteln neutralisieren lassen.

Hinzu kommt als weiteres Element die Tatsache, dass der Boden, den es aufgrund des Leitbildes der Eigentumsförderung zu verteilen gilt, bereits in festem und rechtlich abgesichertem Besitz ist. Schutz und Förderung von Eigentum können dadurch nur allzu leicht in einen Widerspruch geraten, was eine präzise Abgrenzung von Förderungsobjekt und schutzwürdigen Interessen verlangt.

Welches Gewicht den einzelnen Beeinflussungsfaktoren zukommt, kann aufgrund der verfügbaren Kenntnisse zwar nicht exakt bestimmt werden. Aus der Fülle plausibler Erklärungsgründe lassen sich jedoch unschwer einige Hauptpunkte herauslesen, die sich für das weitere Vorgehen in folgenden Thesen zusammenfassen lassen:

- (a) Unter den gegebenen Kosten- und Einkommensverhältnissen wäre eine vermehrte Eigentumsstreuung durch den Einsatz erheblicher finanzieller Mittel leicht möglich. Staatliche Transferzahlungen, Garantieleistungen und Steuersenkungen stossen jedoch häufig an finanzpolitische Grenzen. Um so dringender ist daher die Nutzbarmachung anderer, z.B. zwangsgesparter Gelder.
- (b) Infolge der nur marginalen Bedeutung der Neuproduktion hat jede Eigentumsförderung auch den vorhandenen Wohnungsbestand in ihr Konzept miteinzubeziehen.
- (c) Infolge des hohen Stellenwerts fiskalpolitischer Massnahmen ist der Bund bei der Eigentumsförderung durch die Kantone und Gemeinden zu unterstützen.
- (d) Eigentumsförderung setzt planerische, administrative, gestalterische, bautechnische, rechtliche und finanzielle Neuerungen voraus, sofern sie auch in städtischen Räumen und für wirtschaftlich relativ schwächere Bevölkerungsgruppen wirksam werden soll.

- (e) Von den möglichen Formen der Eigentumsförderung dürften jene am ehesten realisierbar sein, die auf einen Abbau bestehender staatlicher Hindernisse zielen.
- (f) Schliesslich wird Eigentum nie von allen Haushalten gesucht, noch wird es für sämtliche Haushalte je verfügbar gemacht werden können.

III. Ziele und Rahmenbedingungen

Mit der Aufforderung, zweckmässige Massnahmen zur Eigentumsförderung zu unterbreiten, wurde die Wünschbarkeit des anvisierten Zieles seitens der auftraggebenden Behörde bereits bejaht. Die Kommission hat daher auf eine grundsätzliche Zieldiskussion verzichtet, doch ist sie sich bewusst, dass der Eigentumsförderung nicht absolutes Primat gegenüber anderen gesellschafts- und wohnungspolitischen Anliegen zukommen kann. Potentielle Nachteile der Eigentumsförderung wie Zersiedlung und Landschaftszerstörung, höherer Energieverbrauch, Behinderung der Mobilität, finanzielle Ueberbelastung einzelner Bauherren sowie allfällige Vernachlässigung des preisgünstigen Mietwohnungsbaus sind ihr bekannt. Das zwingt jedoch nicht zur Zielaufgabe, sondern zur Verwirklichung von Wohnformen, Marktverhältnissen und Siedlungsstrukturen, welche als flankierende Massnahmen zum Förderungsinstrument die möglichen Negativeffekte neutralisieren können.

In unserem Gesellschaftssystem und unserer Rechtsordnung wird das Privateigentum als zentrales Element anerkannt. Das persönliche Eigentum verringert die soziale Abhängigkeit und bietet Schutz vor Kündigung und Mietpreissteigerungen. Es ermöglicht, auch im Alter in den eigenen vier Wänden unter bekannten Bedingungen leben zu können und verhilft zu einem wertbeständigen Gut und einer optimalen Bewohnerautonomie.

Aus sozial- und staatspolitischen Gründen ist daher das Wohneigentum trotz aller räumlichen, sozialen und ökonomischen Zielkonflikte konsequent zu fördern. Dies um so mehr, als mit der Ausweitung der Eigentumsquote auch gesamtgesellschaftliche Vorteile einhergehen wie z.B. die

Verminderung von Konfliktsituationen, die schonendere Nutzung der Wohnsubstanz, die indirekt preisstabilisierende Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt dank der potentiellen Ausweichmöglichkeiten auf den Eigentumsmarkt sowie relative Einsparungen in den staatlichen Förderungsmitteln, da der Eigentümererwerber in der Regel höhere Wohnkosten zu tragen bereit ist.

Mit dieser generellen Bereitschaft zur Eigentumsförderung ist es freilich nicht getan. Das Oberziel muss in bezug auf den Empfängerkreis, das Förderungsobjekt und den erwünschten oder möglichen Mitteleinsatz präzisiert werden.

Dazu ist erstens zu bemerken, dass die gezielte Förderung durch *à fonds perdu*-Beiträge auf jene Gruppen zu konzentrieren ist, die zur Bildung von Wohneigentum aus eigenen Kräften nicht fähig sind. Aufgrund der drohenden Eigensubventionierung kann nämlich die staatliche Förderung ihren Sinn verlieren, wenn sie breiteste Schichten der Bevölkerung umfasst. Dies gilt für alle verteilungspolitischen, d.h. auf spezifische Personengruppen ausgerichtete Massnahmen. Steht dagegen ein allokativpolitisches Ziel und damit die Förderung der Vermögensbildung im Wohneigentum im Vordergrund, so spielt der Kreis der Berechtigten eine geringere Rolle, was für die Beurteilung steuerlicher Vergünstigungen bedeutsam ist.

Zweitens muss sodann auf das Kriterium der Eigennutzung geachtet werden. Die Bildung von nicht selbstgenutztem Wohnungseigentum stellt eine blosser Vermögensanlage dar, für die nur solche Vergünstigungen beansprucht werden können, die der Staat der privaten Vermögensbildung allgemein gewährt. Andernfalls tritt eine allokativ Verzerrung der volkswirtschaftlichen Vermögensstruktur ein, die nicht durch einen eindeutigen gesellschaftspolitischen Auftrag gerechtfertigt ist. Dient also die Bildung des Wohnungseigentums ausschliesslich der Kapitalanlage, ist auf öffentliche Beiträge zu verzichten. Abgrenzungsschwierigkeiten können sich ergeben im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilienzertifikaten, Anteilscheinen mit gekoppeltem Sondernutzungsrecht, Eigentumswohnungen im Hinblick auf die bevorstehende Pensionierung, ferner bei

Miteigentum mit Sondernutzung, langfristigen Wohn-, Miet- und Nutzungsrechten.

Was drittens den direkten Förderungsaufwand betrifft, so sind der Kommission durch den Auftraggeber insofern enge Grenzen gesetzt worden, als die bereits heute im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes verfügbaren Jahresbudgets nicht überschritten werden sollen. Um so dringender ist nach Finanzierungsmöglichkeiten via Beanspruchung von Vorsorgemitteln sowie nach tragbaren Steuerreduktionen zu suchen, was in bezug auf die sozio-ökonomische Zusammensetzung der Begünstigten freilich nicht ohne Wirkung bleibt. Angesichts der finanziellen Sachzwänge wäre es daher auch hinsichtlich der Wahl der Förderungsobjekte ratsam, die Unterstützungstätigkeit noch stärker auf ältere und daher meist billigere Wohnobjekte auszurichten, da so sich die vermögenspolitischen Effekte bei gegebenen Mitteln auf zahlreichere Haushalte verteilen würden.

Aufgrund der skizzierten Erwägungen und finanziellen Vorgaben beschloss die Kommission, sich bei der Ausarbeitung konkreter Förderungsvorschläge auf folgende Teilziele und Rahmenbedingungen abzustützen:

- (a) Gegenstand der staatlichen Förderung ist primär das selbstgenutzte Wohneigentum, welches die folgenden Formen umfassen kann: Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, selbstbewohnte Wohnung im Mehrfamilienhaus des Begünstigten, landwirtschaftliches Heimwesen, Kombination Wohnliegenschaft/gewerbliche Liegenschaft. Sofern sie nicht der blossen Vermögensbildung dienen, sollten aber auch andere Rechtsformen von möglichen Vergünstigungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zudem ist die Vermietung der Eigentumsobjekte bei vorübergehendem Nichtgebrauch zu erlauben. Dies gilt auch für den vorsorglichen Erwerb einer Alterswohnung, wobei eine zeitliche Limite von 2 - 3 Jahren angemessen erscheint.
- (b) Förderungswürdig ist aufgrund der angestrebten Erhöhung der Eigentumsquote vor allem der erstmalige oder wiederholte Erwerb von Wohnobjekten. Bei drohendem Verlust des Eigentums sollten die öffentlichen Hilfeleistungen in Härtefällen aber auch nachträglich zur Erhaltung bereits erworbenen Wohneigentums beansprucht werden können.

- (c) Der Empfänger von öffentlichen Förderungsleistungen hat für den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum in allen Fällen einen Eigenkapitalanteil von 10 Prozent der Anlage- oder Kaufskosten aufzubringen. Dieser Betrag kann durch individuelle Lösungen, so auch durch Einsatz oder Verpfändung von angespartem Alterskapital beigebracht werden.
- (d) Entgegen verschiedener Streichungsanträge einer Kommissionsminderheit ist auch bei der Eigentumsförderung die bereits heute bestehende Unterstützung durch à fonds perdu-Leistungen beizubehalten. Durch die Festsetzung von Einkommens- und Baukostenlimiten ist sichergestellt, dass sich die Hilfe auf wirtschaftlich schwächere Bevölkerungsgruppen und den Erwerb von preisgünstigen Wohnobjekten konzentriert. Steuerliche Begünstigungen sollen dagegen gemäss Mehrheitsbeschluss in bezug auf Einkommen und Objektkosten im allgemeinen keinen Beschränkungen unterliegen, wobei allerdings gewisse Abstufungen der Abzüge denkbar sind.
- (e) Die Kommission nimmt von der vom Auftraggeber aufgestellten Forderung Kenntnis, dass dem Bund durch die vermehrte Förderung des Wohneigentums keine neuen Kosten erwachsen dürfen. Zusätzliche finanzielle Anreize sind primär über Steuersenkungen und die Verfügbarmachung von zwangsgesparten Alterskapitalien zu schaffen.
- (f) Die direkte Eigentumsförderung durch den Bund soll vor allem im Rahmen des bestehenden Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes ausgebaut werden. Dies darf auch eine Revision des Gesetzes mit sich bringen. Die Kommission empfiehlt jedoch, jene Verbesserungen, welche sich auf Verordnungsstufe realisieren lassen, aus zeitlichen Gründen schon vor einer Gesetzesänderung durchzuführen.

IV. Massnahmen zur Eigentumsförderung

1. Bisherige Ansätze

Zwischen aktueller Lage und politischer Zielvorstellung besteht eine Kluft, die durch geeignete Massnahmen überbrückt werden muss. Aus den bisherigen Ausführungen geht dabei hervor, dass infolge der engen Verflechtung der mit der Eigentumsförderung verbundenen Problembe-
reiche nur ein differenziertes Instrumentarium zu greifbaren Resulta-
ten führen kann, das Reformen am Bau- und Planungsrecht, an der Bo-

denordnung, am Steuer- und Wirtschaftsrecht, an den Finanzierungsstrukturen, an den Wohnvorstellungen, Wohn- und Eigentumsformen und andern Elementen durchzusetzen vermag. Idealkonzeptionen haben freilich geringe Realisierungschancen. Aufgabe der Eigentumsförderungs politik ist es daher, unter möglichst weitgehender Berücksichtigung der Gesamtzusammenhänge auf die Verwirklichung der als richtig empfundenen Ziele schrittweise und pragmatisch hinzuarbeiten.

In der Schweiz wurden für die Eigentumsförderung bereits zahlreiche Anläufe unternommen. Allein im National- und Ständerat wurden seit den frühen sechziger Jahren zum Teil im Zusammenhang mit allgemeinen spar- und vermögenspolitischen Vorstössen rund 17 Postulate und Motionen zur Eigentumsförderung eingebracht.¹⁾ So zum Beispiel:

- 1962 Postulat Stadlin betreffend Anreiz zur Eigentumbildung sowie zur Einführung und Erleichterung von Wohnungseigentum
- 1962 Postulat Schürmann betreffend Sparförderung und Eigentumbildung durch steuerliche Massnahmen
- 1963 Postulat Etter betreffend Sparförderung
- 1964 Postulat Jaccottet betreffend steuerliche Massnahmen zur Sparförderung
- 1964 Postulat Clerc betreffend steuerliche Massnahmen zur Sparförderung
- 1967 Postulat Raissig betreffend Förderung des Eigentumserwerbs mittels bundesrechtlicher Erlasse
- 1970 Postulat Gugerli betreffend Wohnungs- und Hauseigentum
- 1970 Postulat Schalcher betreffend Streuung des Grundeigentums
- 1971 Motion von Arx betreffend Wohnungs- und Hauseigentum
- 1972 Motion Flubacher betreffend Eigenheime und Eigentumswohnungen
- 1973 Interpellation Jaeger betreffend Förderung preisgünstiger Eigentumswohnungen

1) Vgl. auch Bericht der Expertenkommission für die Förderung des Sparens an den Vorsteher des Eidg. Finanz- und Zolldepartements, Bern 1965

- 1974 Motion Grünig betreffend Teilrevision der Bundesverfassung zwecks grösserer Streuung des Grundeigentums
- 1978 Motion Seiler betreffend Revision der Einkommensgrenzen im Zusammenhang mit der Förderung des Erwerbs von Wohneigentum
- 1979 Motion Freisinnig-Demokratische Fraktion betreffend Gesamtkonzept Eigentumsförderung.

Parallel zu diesen parlamentarischen Bestrebungen wurden auch von einzelnen Kantonen und Gemeinden sowie von zahlreichen Stellen wiederholt Initiativen zur Förderung des Wohneigentums ergriffen. Stichworte hierfür sind bodenpolitische Eingriffe von Gemeinden, Steuererleichterungen auf Bauspareinlagen, Zurückhaltung bei der Neueinschätzung von Liegenschaftswerten, spezielle Finanzierungsmodelle von Banken und Versicherungen, Beratungsdienste, Förderung von genossenschaftlichem Eigentum, Selbst-Bau-Initiativen, Leasing-Modelle, Vorschläge für staatliche Förderungskonzepte seitens privater Stiftungen und Förderungsvereinigungen, Mustersiedlungen, Empfehlungen und Pilotprojekte von Arbeitgebern und ihren Organisationen.¹⁾

Was die Massnahmen auf Bundesebene betrifft, haben Volk und Stände am 5.3.1972 dem Verfassungsartikel 34sexies zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum und am 3.12.1972 dem Artikel 34quater zur Förderung der Selbstvorsorge, insbesondere durch Massnahmen der Fiskal- und Eigentumspolitik zugestimmt. Als vorläufig wichtigstes Instrument trat sodann am 4. Oktober 1974 das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz in Kraft. Dem darin verankerten Konzept liegt die Einsicht zugrunde, dass der Erwerb von Eigentum vor allem durch fehlendes Eigenkapital und/oder durch die als Folge einer starken Fremdverschuldung zu hohen Eigentümerlasten behindert werden kann. Ziel der Förderungspolitik ist es daher, die Beschaffung von Fremdkapitalien durch die Verbürgung der Nachgangshypotheken bis zu 90 Prozent der Anlagekosten zu erleichtern sowie mittels rückzahlbarer Vorschüsse (Grundverbilligung) und

1) Im Literaturverzeichnis sind einige dieser Beispiele aufgeführt

zusätzlicher à fonds perdu-Leistungen (Zusatzverbilligung) zu einer Senkung der Eigentümerlasten beizutragen, wobei vor allem Gewicht auf die Reduktion der Anfangsbelastung gelegt wird. Gleichzeitig sollen durch die spezielle Förderung gemeinnütziger Organisationen vermehrt auch Bauträger für die Erstellung preisgünstiger Eigentumswohnungen und Eigenheime gewonnen werden.

Im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes wurde bisher der Erwerb von rund 1'500 Eigentumswohnungen und Eigenheimen unterstützt, was 22 Prozent des gesamten Förderungsvolumens entspricht. Es hat sich dabei gezeigt, dass das für den gemeinnützigen Wohnungsbau konzipierte Mietzinsverbilligungssystem für die Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum nur bedingt geeignet ist. Dies liegt weniger am System an sich als an der Tatsache, dass sich die Stellung des Mieters von derjenigen des Eigentümers in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht wesentlich unterscheidet, so dass ein ursprünglich für Mietwohnungen entwickelter Verbilligungsmechanismus bei Eigentumsverhältnissen fast zwangsläufig gewisse Unzulänglichkeiten zeigen muss.

Aufgrund der gesammelten Erfahrungen hat daher der Bundesrat durch Verordnungsänderung vom 25. Januar 1978 beschlossen, die Attraktivität der Eigentumsförderung durch den Verzicht auf die obligatorische Koppelung von Grund- und Zusatzverbilligung sowie durch eine Liberalisierung des Zweckentfremdungs- und Veräusserungsverbots zu erhöhen. Einzelheiten zum bestehenden Förderungssystem können dem Merkblatt im Anhang des Berichts entnommen werden. Wichtig ist jedoch die Tatsache, dass der Erwerber von Wohnungseigentum in Berücksichtigung seiner persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie der zukünftigen Lohnerwartungen entsprechend der nachstehenden Grafik selber entscheiden kann, für welche Art der Bundeshilfe er optieren will, d.h. ob er die Grund- und Zusatzverbilligung zusammen oder allein die Zusatzverbilligung beanspruchen soll.

		Einkommen	
		hoch	tief
Vermögen	hoch	keine Bundeshilfe nötig	Zusatzverbilligung und Grundverbil- ligung
	tief	Bundebürgschaft gekoppelt mit Grundverbil- ligung	Bundebürgschaft gekoppelt mit Grundverbilligung und Zusatzverbil- ligung

Für die Durchsetzung einer breiteren Eigentumsstreuung sind die Waffen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes freilich zu stumpf. Auch die erwähnte Verordnungsänderung konnte nicht die gewünschte Wirkung entfalten, da der Bundesrat es unterliess, die Einkommens-
 limite für Empfänger von Zusatzverbilligungen auf das für das Funktionieren der Neuerung erforderliche Niveau anzuheben. Entscheidend hierfür waren vor allem finanzielle Ueberlegungen. Im Rahmen der Wohnungsforschung hat daher das BWO schon seit längerer Zeit damit begonnen, der Eigentumsbildung neue Impulse durch Massnahmen zu verschaffen, die weniger ausgabenwirksam sind. So werden gegenwärtig Modelle zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erarbeitet sowie die ökonomischen Bestimmungsfaktoren der Wohneigentumsbildung untersucht. Zwei weitere Studien befassen sich mit der Mitwirkung von Bewohnern bei Planung, Bau, Verwaltung und Umbau von Wohnungen und Eigenheimen sowie mit alternativen Nutzungs- und Verwaltungsordnungen für Gemeinschaftsüberbauungen. Ferner wurden Vorschläge für neue Finanzierungsmodalitäten überprüft und Wohnbaufinanzierungskonzepte untersucht, welche die Unterschiede von Alt- und Neuwohnungen sowie unerwünschte Mietpreis- und Baunachfrageschwankungen vermindern und dank niedriger Anfangsbelastung den Erwerb von Wohnungs-

und Hauseigentum begünstigen sollen. Eine weitere Arbeit galt der Analyse und Beurteilung der steuerlichen Einflüsse auf die Verbreitung von Wohnungs- und Hauseigentum und schliesslich wurden Wege gesucht, wie die im Rahmen der beruflichen Altersvorsorge geäußerten Mittel der 2. Säule stärker in den Dienst der Eigentumsförderung gestellt werden können. Mitten in diesen Arbeiten erfolgte die Ernennung der Fachkommission für Eigentumsförderung. In ihren hier vorliegenden Empfehlungen sind die Ergebnisse der einzelnen Studien soweit zweckmässig bereits verarbeitet.

2. Thematische Schwerpunkte des vorgeschlagenen Massnahmenpakets

Da jede Massnahme einen Träger benötigt, werden die Kommissionsempfehlungen im nächsten Kapitel nach Adressatenkreis gegliedert und einzeln kommentiert. Diese Zuordnung war jedoch nicht auf direktem Wege möglich. Zuerst wurden aufgrund der Lageanalyse mögliche Förderungsansätze aufgelistet, nach Themenbereichen gruppiert und den als Resultat dieser Schwerpunktbildung geschaffenen drei Arbeitsgruppen Finanzierungsfragen, Steuerfragen und Bau- und Planungsfragen zur Behandlung zugewiesen. Anschliessend hat man im Laufe der Beratungen jene Vorschläge eliminiert, welche mit den allgemeinen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen unvereinbar waren oder sich aus anderen Gründen als nicht zweckmässig herausstellten.

Zur Erleichterung der Uebersicht sollen nachfolgend die einzelnen Schwerpunkte kurz charakterisiert, die wichtigsten Vorschläge zusammenfassend dargestellt sowie die Verknüpfungen mit laufenden Gesetzgebungsarbeiten aufgezeigt werden. Allerdings sind mit der Konzentration auf diese drei Massnahmenpakete nicht alle Interventionsmöglichkeiten abgedeckt. Eine weitere Ausdehnung des ohnehin schon umfangreichen Förderungskatalogs würde jedoch zu einer unnötigen Zersplitterung führen. Es sei im Sinne einer übergreifenden Empfehlung lediglich darauf hingewiesen, dass an der Wurzel jeder Vermögensbildung die Inflationsbekämpfung stehen muss, auch wenn in diesem Punkt die

Interessen der zukünftigen und diejenigen der bereits installierten Eigentümer von Wohnobjekten nicht unbedingt gleichlaufend sind.

a. Schwerpunkt Finanzierungsfragen

Für den Finanzierungsbereich ist vorauszuschicken, dass der schweizerische Kapitalmarkt im allgemeinen eine zufriedenstellende und effiziente Finanzierung des Wohnungsbaus erlaubt. Bei der Suche nach alternativen Finanzierungsmöglichkeiten kann es daher nicht darum gehen, bisherige Käufer für neue Lösungen zu interessieren. Im Rahmen der Eigentumsförderung stellt sich vielmehr das Problem, durch die Variation gewisser Modalitäten den Kreis der Kreditnehmer zu erweitern und damit zusätzlichen Personen den Zugang zum Wohneigentum zu erleichtern. Es fragt sich also, ob durch private Initiative und gesetzliche Neuerungen Lösungen gefunden werden können, welche die bereits bestehenden Möglichkeiten nicht ersetzen, sondern ergänzen. Dies bedingt, dass sie sich von den heutigen Finanzierungsweisen in bezug auf gewisse systembedingte Konsequenzen politiv unterscheiden müssen, wobei vor allem die Beeinflussung der folgenden Parameter im Vordergrund steht:

- Anfangsbelastung nach dem Erwerb
- Anteil Eigenkapital
- Höhe der Kapitalkosten im Zeitablauf
- Wahrscheinlichkeit von Kapitalzinsschwankungen
- Tilgungsverpflichtungen.

Mit der Studie über alternative Finanzierungsmodelle¹⁾ ist der Kommission eine Entscheidungsgrundlage vorgelegen, die in dieser Hinsicht zwei verschiedene Kategorien nützlicher Vorschläge enthält. Einerseits Modelle zur Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge, wie sie z.B. bereits aufgrund des nationalrätlichen Entwurfs zum BVG realisierbar wären. Andererseits so-

1) J. Welte, Alternative Finanzierungsmodelle als Mittel zur breiteren Streuung von Wohnungs- und Hauseigentum, Forschungsbericht im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern 1979

genannte Anleihensmodelle, die vermehrt der effektiven Langfristigkeit der Hypothekarschuld Rechnung tragen und die Wohnungsfinanzierung mittels festverzinslicher, kotierter Anleihen vornehmen wollen. Damit würde das Investitionsrisiko gemildert und in Niedrigzinszeiten der Wohnungserwerb erleichtert. Andererseits könnten sich Konversionsprobleme ergeben, falls sich die Laufzeit der Schuldpapiere nicht auf die notwendige Amortisationszeit der Hypotheken ausdehnen liesse. Eine wesentliche Verlängerung der Laufzeit von Wertpapieren kann aber nur mit neuen Bedingungen erreicht werden. Unter den Anleihensmodellen finden sich deshalb auch Vorschläge mit realer Verschuldung (Indexanleihe) oder teilweise variablen Zinssätzen.

Aus der Studie geht deutlich hervor, dass es nicht nur eine optimale Finanzierungsform gibt. Welche Bedingungen im Einzelfall am geeignetsten sind, kann nur immer unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Präferenzen und Anforderungen von Schuldner und Gläubigern entschieden werden. Die Kommission ist jedoch überzeugt, dass für die Förderung des Wohneigentums die Entwicklung zusätzlicher Finanzierungsmodelle nützlich sein kann, wofür der erwähnte Bericht zahlreiche Anhaltspunkte bietet.¹⁾

In der Schweiz ist jedoch die Finanzierung des Wohnungsbaus grundsätzlich Sache der Privatwirtschaft, der es selber überlassen ist, neue Formen der Kreditgewährung zu entwickeln. Es braucht hiezu aber Rahmenbedingungen, welche dem Markt die Verwirklichung zusätzlicher Spielarten ermöglichen. Entsprechende Initiativen sollten deshalb nicht durch gesetzliche Bestimmungen behindert werden. Angesprochen sind hier sowohl die bestehenden Barrieren in den geltenden Eigentumsförderungserlassen als auch die Unsicherheiten in bezug auf die Beibehaltung der "Eigentumsförderungsartikel" im Rahmen des BVG.

1) Auf Empfehlung der Kommission wird die Studie als Band 15 der Schriftenreihe Wohnungswesen veröffentlicht werden.

Aus dieser Sachlage heraus konzentrierten sich die Beratungen der Finanzierungsgruppe vor allem auf die beiden folgenden Themenkreise:

- (1) Attraktivere Ausgestaltung der Bundeshilfe im Rahmen des bestehenden Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes
- (2) Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Altersvorsorge

Im ersten Fall stehen der Abbau administrativer Kontrollen, die Neuregelung der Bürgschaftsgewährung sowie die flexiblere Ausgestaltung der Bundesdarlehen (Grundverbilligung) im Hinblick auf die Realisierung neuer Finanzierungsmodelle im Vordergrund.

Beim zweiten Problemkreis geht es um die Ueberprüfung der Fragen, ob in bezug auf die Eigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge an der vom Nationalrat genehmigten Fassung des Bundesgesetzes über die berufliche Altersvorsorge festgehalten werden soll; ob der Rechtsanspruch der Versicherten auf Gewährung von Leistungen der Vorsorgeeinrichtungen aufrecht zu erhalten sei, und inwieweit generelle Anlagerichtlinien bezüglich der Anlage von Mitteln für die Eigentumsförderung wünschbar wären. Im Grundsatz wurden die beiden letzten Fragen bejaht. Es sind jedoch Lösungen zu erarbeiten, die für die Vorsorgeeinrichtungen zumutbar sind und das primäre Ziel einer Altersvorsorge nicht gefährden. Die Kommission erachtet es daher als notwendig, die Formulierungen des Nationalrates wesentlich zu entschärfen. Sie hat zu diesem Zweck der Ständerätlichen Kommission zur Behandlung des BVG die hier enthaltenen Vorschläge unterbreitet und anlässlich eines Hearings näher erläutert.

Angesichts der Tatsache, dass heute auch in unserem Lande in zunehmendem Masse alternative Förderungsinstrumente wie Bausparkassen, Eigenheimprämien, Ersterwerberhilfen, Wohnbesitzbrief und andere Modelle zur Diskussion gestellt werden, mag die gezeigte

Zurückhaltung bei der Empfehlung weiterer Massnahmen im Finanzierungsbereich erstaunen. Die Kommission ist sich denn auch vollkommen bewusst, dass mit vermehrten staatlichen *à fonds perdu*-Leistungen in irgendwelcher Form zusätzliche Anreize zur Wohneigentumsbildung ausgelöst werden können, weshalb sie sich über bestehende in- und ausländische Modelle eingehend informieren liess. In Uebereinstimmung mit der von ihr akzeptierten Rahmenbedingung, wonach auch für die Eigentumsförderung keine zusätzlichen öffentlichen Mittel des Bundes eingesetzt werden sollen, kann sie jedoch die Einführung solcher Förderungsmassnahmen schon aus finanziellen Gründen nicht empfehlen. Allenfalls könnten die Kantone für entsprechende Zusatzleistungen gewonnen werden. In Anbetracht der aus dem Wohneigentum im Zeitablauf meist resultierenden Vermögensvorteile sowie anderer sachlicher Einwände blieb die Meinung der Kommission jedoch auch in bezug auf kantonale Interventionen kontrovers. So ist - um nur einige Fälle herauszugreifen - z.B. ein Bausparkassensystem nach deutschem Muster aufgrund der Leistungsfähigkeit unserer Hypothekarmärkte überflüssig und infolge der unterschiedlichen institutionellen Gegebenheiten undenkbar. Bausparprämien leiden unter den grundsätzlichen Nachteilen des Ansparens in inflationären Zeiten und sollten deshalb bei ausreichendem Sparangebot schon im Hinblick auf die Vorteile eines frühzeitigen Hauserwerbs die heute bei der Tilgungsleistung ansetzenden öffentlichen Beihilfen nicht verdrängen. Sie führen zudem oft nur zu einer Umlenkung des bestehenden Banksparens. Auch die Erfahrungen mit den bereits heute bestehenden schweizerischen Prämiensystemen sind eher schlecht und schliesslich ist zu bemerken, dass die Ausrichtung von Bausparprämien einen erheblichen administrativen Aufwand bedingt, so dass man im Sinne einer direkteren Hilfe viel besser z.B. auf die Erhebung von Handänderungssteuern verzichten würde. Hinzu kommt, dass bei den steuerlichen Massnahmen die Begünstigung des Wohneigentumssparens vorgeschlagen wird, was als genereller Sparanreiz genügen sollte.

b. Schwerpunkt Steuerfragen

Förderungsmassnahmen im Fiskalbereich tangieren die Steuerhoheit der Kantone, so dass man sich bei manchen Reformanliegen auf blosser Empfehlungen beschränken muss. Im Bereich der Steuerharmonisierung und der beruflichen Vorsorge sind jedoch Gesetzgebungsarbeiten im Gange, die zur Hoffnung Anlass geben, dass in absehbarer Zeit auch auf Bundesebene nebst dem Wehrsteuerrecht einige weitere Ansatzmöglichkeiten zur Realisierung konkreter Steueranreize zur Verfügung stehen werden. Die entsprechenden Kommissionsvorschläge wurden den zuständigen Expertengruppen rechtzeitig zugeleitet, wobei man sich bei einzelnen Aspekten der Steuerharmonisierung mit der nochmaligen Unterstützung von Anregungen begnügen konnte, die bereits von einer "Arbeitsgruppe Fiskalmassnahmen" des Bundesamtes für Konjunkturfragen vorgelegt worden sind.

Da es darum ging, eigentumshehmende Steuerbarrieren an möglichst allen Fronten abzubauen, ist die Tragweite der einzelnen Reformvorschläge unterschiedlich. Sie betreffen zur Hauptsache folgende Gebiete:

- (1) Anerkennung des Wohneigentumssparens als steuerlich begünstigte Vorsorgeform (BVG)
- (2) Begrenzung der Eigenmietwertbesteuerung (Wehrsteuerrecht, Steuerharmonisierungsgesetz)
- (3) Anerkennung der Ersatzbeschaffung als Steueraufschubsgrund bei der Grundstückgewinnsteuer (Steuerharmonisierungsgesetz)
- (4) Anerkennung des Ertragswerts als Grundlage der Vermögensbesteuerung (Steuerharmonisierungsgesetz)
- (5) Reduktion der Handänderungssteuer bei Erwerb von Wohnobjekten zur Eigennutzung (Empfehlung zuhanden der Kantone)
- (6) Grosszügigere Gewährung von Unterhaltsabzügen sowie Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Empfehlungen zuhanden der Kantone)

Nebst diesen Hauptanliegen standen mit den eigentumspezifischen Wirkungen von Nebensteuern und der fiskalischen Belastung von Bürgerschaftsgenossenschaften auch einige Nebenfragen zur Diskussion. Ferner wurde kurzfristig eine Umfrage über die Besteuerung des selbstgenutzten Haus- und Wohnungseigentums in einigen europäischen Ländern durchgeführt, deren Ergebnisse im Anhang II tabellarisch zusammengestellt sind. Bei aller gebotenen Vorsicht zeigt die Interpretation, dass die Schweiz bei der Besteuerung des Wohneigentums relativ ungünstig abschneidet und zumindest unverhältnismässig viele Steuertatbestände kennt. Dieser Eindruck verstärkt sich noch, wenn man bedenkt, dass verschiedene Länder z.B. im Zusammenhang mit dem Bausparen erhebliche Steuerprämien gewähren. Es wäre also nicht so, dass unser Land aufgrund der vorgesehenen Erleichterungen in steuerpolitisch besonders auffälliger Weise vorprellen würde. Dennoch sind die zu erwartenden und bereits angemeldeten Widerstände gegen fiskalische Förderungsmaßnahmen ganz erheblich. Ins Feld geführt werden vor allem steuersystematische, finanzielle und administrative Gründe. Steuererleichterungen hätten zudem auch eine ausgesprochene regressive Wirkung, könnten zur ungleichen Behandlung von Eigentümern und Mietern führen und würden nicht nur primär den Erwerb, sondern das Halten von Wohneigentum ganz generell begünstigen.

Es geht hier nicht darum, diese Argumente zu verharmlosen. Umgekehrt muss man jedoch feststellen, dass sie zum Teil recht selektiv nur im Zusammenhang mit der Eigentumsförderung vorgetragen werden und in andern Domänen zu weniger Beunruhigung Anlass geben.

Das geltende Steuerrecht muss in verschiedenen Teilbereichen als mobilitäts- und eigentumsfeindlich bezeichnet werden. Wenn daher z.B. für den Eigentümer bei Wohnortswechsel das Recht des Steuer-
aufschubs verlangt wird, so geht es nicht darum, das Steuerrecht mit neuen systemfremden Elementen zu belasten, sondern einen wirtschaftlich und gesellschaftspolitisch unbefriedigenden Zustand durch eine bessere Lösung zu ersetzen. Ein wirtschaftlich und gesellschaftlich neutrales Steuersystem gibt es nicht. Die

angestrebte Systematik des Steuerrechts beruht auf Grundsätzen, auf denen sich nie ein logisches widerspruchsfreies System wird aufbauen lassen. Mit steuerlichen Grundsätzen sollte man deshalb vorsichtig argumentieren und sie nicht zu unumstösslichen Dogmen erheben.

Was die regressive Wirkung von Steuererleichterungen anbelangt, trifft es zu, dass nur derjenige von entsprechenden Massnahmen profitiert, der aufgrund seines Einkommens überhaupt Steuern zu entrichten hat. Zudem wird ein einkommensstärkerer Eigentümer bei linearen Abzugsmöglichkeiten aufgrund der Progression im Steuertarif einen zumindest in absoluten Beträgen gemessen höheren Nutzen davontragen. Man kann zwar auch auf die ohnehin höheren Steuerleistungen dieser Einkommensschichten hinweisen und daher bei den Steuererleichterungen vor allem die prozentualen Wirkungen in den Vordergrund stellen, die bei den unteren Einkommensgruppen ein positiveres Bild ergeben. Welche Interpretation die zutreffendere ist, soll hier nicht weiter diskutiert werden. Wesentlich ist vielmehr die Tatsache, dass gerade im Hinblick auf die unterschiedlichen Zielgruppen der empfohlene Katalog an Förderungsleistungen nicht nur steuerliche Massnahmen, sondern auch gezielte Interventionen zugunsten der niedrigeren Einkommensschichten enthält, und schliesslich liessen sich wie in zahlreichen andern Ländern auch bei Steuerabzügen nach Einkommen und Wohnobjekt gestaffelte Vergünstigungssätze festlegen. Es gilt aber bei alledem zu berücksichtigen, dass ein verfassungsmässiger Auftrag zur Eigentumsförderung besteht, der nicht durch das ängstliche Festhalten am förderungspolitischen status quo, sondern notwendigerweise nur durch die Schaffung zusätzlicher Anreize zugunsten des Eigentums erfüllt werden kann.

Aus dieser Optik müssen auch die Forderungen nach steuerlicher Gleichstellung von Mietern und Eigentümern etwas relativiert werden. Zwar laufen wir aufgrund der massvollen Empfehlungen in bezug auf die Eigenmietwertbesteuerung ohnehin nicht Gefahr, grundlegende Belastungsverschiebungen auszulösen. Im Zusammenhang mit

dem Postulat der Gleichbehandlung darf aber immerhin darauf hingewiesen werden, dass die Wohnbauförderungsaktionen des Bundes und der Kantone bis Mitte der siebziger Jahre praktisch ausschliesslich dem Mietwohnungsbau gegolten haben. Auch im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes wurden bis anhin zur Hauptsache Mietwohnungen erstellt, und niemand bestreitet den wohnungspolitischen Grundsatz, dass bei aller Sorge um das Wohneigentum der Bereitstellung von angemessenen Mietwohnungen in Zukunft nach wie vor grosse Beachtung geschenkt werden muss. Ein gewisses Gleichziehen im Instrumentalbereich ist in Anbetracht der vergangenen Förderungsschwerpunkte aber sicher vertretbar. Dazu gehört auch die im Abschnitt über die Rahmenbedingungen bereits gezeigte Bereitschaft, neben dem Erwerb auch die Nutzung von Wohneigentum steuerlich zurückhaltend zu behandeln. Es wäre nicht sinnvoll, dank öffentlicher Unterstützung erworbenes Wohneigentum aufgrund unangemessener Steuerbelastungen in der Nutzungsphase wieder in Frage zu stellen. Schliesslich ist es interessant, dass im Ausland trotz vielfach tieferer Eigenmietwerte die Frage der Ungleichbehandlung zu weniger Diskussionen Anlass gibt. Man ist sich dort vielleicht deutlicher bewusst, dass es bei der ganzen Problematik weniger um die Gleichstellung von Mietern und Eigentümern als vielmehr um die Gleichstellung verschiedener Sparformen geht.

Was abschliessend die zu erwartenden Steuerausfälle betrifft, so ist vor übertriebenen Befürchtungen zu warnen, da verschiedene Förderungsvorschläge entweder nur einen Steueraufschub zur Folge haben oder eine Steuer betreffen, die zwar für den einzelnen Eigentümer, nicht aber für den jeweiligen Staatshaushalt ins Gewicht fällt. Es wurde jedoch bereits zu Beginn dieses Berichtes festgestellt, dass die Erhöhung der Eigentumsquote ohne den Einsatz öffentlicher Mittel ein Wunschbild bleiben wird, so dass in Form gewisser Einnahmenverzichte auch die Kantone in ihrem eigenen Interesse einen Beitrag zur Erreichung dieses gesellschaftspolitischen Zieles leisten sollten. Es würde damit auch der schon

in der Botschaft zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz enthaltenen Forderung nachgelebt, dass im Hinblick auf die Verwirklichung der wohnungspolitischen Ziele in Ergänzung zur Basishilfe des Bundes die Kantone sich ebenfalls aktiv zu engagieren haben.

Es wäre erfreulich, wenn sich die Kantone ungeachtet des endgültigen Schicksals des Steuerharmonisierungsgesetzes den hier präsentierten Vorschlägen zumindest in den Grundzügen anschliessen könnten und entgegen der heute hier und dort befolgten Praxis nicht noch für eine verschärfte Erfassung eigentumspolitisch exponierter Steuersubstrate plädierten.

c. Schwerpunkt Bau- und Planungsfragen

Nur mit günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und Steuererleichterungen allein wird die Wohneigentumsquote unmittelbar nicht erhöht. Erste Voraussetzung ist, dass zweckdienliche Wohnobjekte gebaut oder aus dem bestehenden Angebot verfügbar gemacht werden, und hierfür braucht es neben Kapital auch Land und Arbeit. Ferner eine ideenreiche Berücksichtigung der Anforderungen des Marktes in bezug auf Preisgünstigkeit, Gestaltung, Lage, bauliche Konzeption und Qualität des Wohnobjektes sowie institutionelle Rahmenbedingungen, die dem Bauprozess nicht hinderlich sind, umgekehrt aber auch auf nebengeordnete gesellschaftspolitische Ziele wie eine geordnete Besiedlung oder die Verstärkung der innerstädtischen Ansiedlung Rücksicht nehmen.

So weiss man heute beispielsweise aufgrund verschiedener Untersuchungen¹⁾, dass die bestehenden Wohn- und Siedlungsformen den Bedürfnissen der Bewohner in bezug auf Massenverteilung, Stockwerkhöhe, Aussenraumgestaltung, Raumeinteilung und Materialwahl oft nicht entsprechen und daher insbesondere der Verbreitung von Stockwerkeigentum entgegenstehen. Demgegenüber wird der Zugang

1) Vgl. hierzu Institut de recherche sur l'environnement construit (IREC), Relations entre coûts initiaux et coûts consécutifs, noch unveröffentlichter Forschungsbericht der Forschungskommission Wohnungswesen, Bern 1979

zum Eigenheim vor allem durch hohe Baukosten, ungünstige Parzellierungsordnungen und prohibitive Landpreise erschwert. Insbesondere in städtischen Räumen kann daher eine breitere Eigentumsstreuung ohne das bodenpolitische Engagement der Gemeinden sowie eine als Anreiz dienende Wohnumfeldverbesserung nicht verwirklicht werden. Wer daher das Eigentum fördern will, muss nach baulichen Möglichkeiten suchen, die dem Postulat der Eigentumsbildung besser gerecht werden. Ferner ist abzuklären, wie das Angebot an Wohnformen mit eigentumsähnlichen Verfügungsrechten erhöht werden könnte, wie sich die Mitwirkung der Bewohner am Planungs-, Bau- und Nutzungsprozess ausbauen liesse und welche Ordnungen zu schaffen wären, die den einzelnen bei der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen vor einer Mehrheit schützen, umgekehrt aber auch die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft aufrechterhalten kann. Darüber hinaus wird man sich auch überlegen müssen, welche Massnahmen sich zur Erhöhung der Markttransparenz sowie zur Bereitstellung von Entscheidungsunterlagen für die Investoren anbieten.

Die meisten der hier angetönten Aspekte, insbesondere die eigentlichen Bau- und Planungsfragen, beschlagen fast ausschliesslich die Domäne der Kantone und Gemeinden und können vom Bund nur indirekt über Subventionsbedingungen beeinflusst werden. Dementsprechend muss sich die Kommission in diesem Bereich auf allgemeine Empfehlungen beschränken, ohne dass sie allerdings in bezug auf die zweckdienlichen Massnahmen bereits konkrete Modelle anbieten kann.¹⁾ Im Rahmen der Arbeiten der Forschungskommission Wohnungswesen werden zurzeit einige spezifische Fragen behandelt. In andern Teilbereichen ist zu hoffen, dass die verschiedenen Beteiligten am Bauprozess zu den nachstehenden Schwerpunkten der Kommissionsempfehlungen baldmöglichst neue Initiativen zu ergreifen beginnen:

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">(1) Eigentumsfördernde Baureglemente und Zonenordnungen(2) Vereinfachung der Verfahrensabläufe |
|---|

1) Vgl. Anhang 3

- (3) Schaffung bewohner- und damit eigentumsfreundlicherer Wohn- und Siedlungsformen
- (4) Gründung spezialisierter Bauträger
- (5) verstärkte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und Erhöhung der Markttransparenz

V. Nach Adressatenkreis gegliederte Darstellung der einzelnen Kommissionsvorschläge

1. Bund

a. Verbesserungen am Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

Antrag 1: Administrative Vereinfachungen

- Inhalt: Das Bundesamt für Wohnungswesen sollte nach Möglichkeiten suchen, um das Bewilligungsverfahren sowie den Berechnungsvorgang für die monatlichen Lasten zu vereinfachen. Die Lastentabellen sind für den Gesuchsteller verständlich auszugestalten. Um den Gesuchsablauf administrativ zu vereinfachen, soll in jenen Fällen, in denen der Bund nur mit einer Rückbürgschaft engagiert ist, auf die Anwendung des Wohnungs-Bewertungs-Systems verzichtet werden. Dies gilt nur für den Bau von Einfamilienhäusern
- Begründung: Das Verfahren zur Bewilligung der Bundeshilfe ist relativ kompliziert. Heute werden viele Interessenten durch die zahlreichen Formulare und die unverständlichen Computertabellen von der Inanspruchnahme der Bundeshilfe abgehalten. Vereinfachungen im administrativen Bereich drängen sich deshalb auf. Ferner wäre es wünschbar, die Gesuchsüberprüfung vermehrt vom Bund an Dritte zu delegieren, die mit dem Gesuchsteller persön-

lichen Kontakt haben (z.B. Banken, Versicherungen, Bürgschaftsgenossenschaften). Da sich diese Institute aber nicht generell in der Lage sehen, das heute geltende Wohnungs-Bewertungs-System anzuwenden, sollte in gewissen Fällen auf diese Anforderung verzichtet werden. Andererseits ist die qualitative Verbesserung des Wohnungsbaus ein wichtiges Anliegen der Wohnbaupolitik des Bundes, und das Wohnungs-Bewertungs-System beginnt sich heute nach anfänglichen Widerständen einzuspielen. Vor allem für Eigentumswohnungen soll an den Anforderungen des Wohnungs-Bewertungs-Systems festgehalten werden. Es ist auch zu bedenken, dass überall dort, wo der Bund mit einer direkten Bürgschaft oder sogar mit Grund- und Zusatzverbilligungen engagiert ist, wegen der Haftung ein direktes Interesse besteht, dass das unterstützte Projekt eine gute bauliche Qualität aufweist. Die Kommission postuliert deshalb einen Verzicht auf die Anwendung des Wohnungs-Bewertungs-Systems nur bei Einfamilienhäusern, bei denen der Bund sich lediglich mit einer Rückbürgschaft engagiert hat (vgl. Antrag 9).

Das Bundesamt für Wohnungswesen wird in diesem Zusammenhang eingeladen, Kurse über die Anwendung des Wohnungs-Bewertungs-Systems durchzuführen und für Qualitätsüberprüfungen zur Verfügung zu stehen, die der Gesuchsteller freiwillig beantragt.

- Rechtliche Konsequenzen: Aenderung von Artikel 60 ff. VO/WEG (Bauliche Anforderungen).

Antrag 2: Erhöhung der Einkommenslimiten

- Inhalt: Die Einkommenslimite für Bezüger von Zusatzverbilligungsbeiträgen soll für Bewohner von Eigenheimen und Eigentumswohnungen von Fr. 32'000.-- auf Fr. 38'000.-- erhöht werden.
- Begründung: Seit beim Eigentumserwerb aufgrund des WEG die Möglichkeit besteht, die à fonds perdu-Hilfe (Zusatzverbilligung) ohne Grundverbilligung in Anspruch zu nehmen, drängt sich eine

Erhöhung der entsprechenden Einkommenslimiten auf. Aufgrund der heutigen Baukosten kann nämlich ein Gesuchsteller mit einem Maximaleinkommen von Fr. 32'000.-- die à fonds perdu-Hilfe gar nicht in Anspruch nehmen, da er mit der Bestimmung in Konflikt gerät, wonach seine Belastung 40 Prozent des Einkommens nicht übersteigen darf.

- Minderheit: Eine Minderheit der Kommission spricht sich gegen die Erhöhung der Einkommenslimiten aus, da diese indirekt eine Erhöhung der Bundesausgaben zur Folge hätte. Die Zusatzverbilligungen sind gemäss WEG nur für soziale Härtefälle vorgesehen. Mit einer Erhöhung auf Fr. 38'000.-- würden jedoch potentiell 60 Prozent der schweizerischen Steuerzahler anspruchsberechtigt.
- Rechtliche Konsequenzen: Aenderung von Artikel 53 VO/WEG (Einkommensgrenzen).

Antrag 3: Lockerung der Veräusserungsbeschränkungen

- Inhalt: Bei Grundverbilligung oder separater Bundesbürgschaft soll jede Eigentumsbeschränkung wegfallen, sobald die Vorschüsse zurückbezahlt sind, bzw. die Bürgschaft aufgelöst ist.
- Begründung: Die heutige Regelung, wonach die freihändige Veräusserung grundsätzlich während 10 Jahren untersagt ist, schreckt viele Interessenten von der Inanspruchnahme der Bundeshilfe bei Eigentumserwerb ab. Sobald die Hilfen des Bundes voll zurückbezahlt sind und die Bundesbürgschaft aufgehoben ist, soll deshalb auf Veräusserungsbeschränkungen verzichtet werden.
- Rechtliche Konsequenzen: Aenderung von Artikel 50 Abs. 1 WEG und von Artikel 44 d VO/WEG (Freihändige Veräusserung).

Antrag 4: Kaufvorverträge bei indirekter Bundeshilfe

- Inhalt: Bei indirekter Bundeshilfe ist das Erfordernis der Anzahl Kaufvorverträge je nach den Marktverhältnissen flexibel zu handhaben.

- Begründung: Ein Bauträger, der indirekte Bundeshilfe zur Erstellung von Eigentumsobjekten in Anspruch nimmt, muss nachweisen, dass an den vorgesehenen Wohnungen ein Bedarf besteht (VO/WEG Art. 43b Abs. 3). Nach heutiger Praxis verlangt das Bundesamt für Wohnungswesen beurkundete Kaufvorverträge für 80 Prozent der zu erstellenden Wohnungen. Diese Anforderung hat sich als zu streng erwiesen. Je nach den Marktverhältnissen kann davon abgewichen werden, ohne dass für den Bund ein Risiko besteht, dass die erstellten Wohnungen nicht verkauft werden können.
- Rechtliche Konsequenzen: -

Antrag 5: Grundpfändliche Sicherstellung der Grundverbilligungsvorschüsse?

- Inhalt: An der grundpfändlichen Sicherstellung der Grundverbilligungsvorschüsse ist festzuhalten. Das Bundesamt für Wohnungswesen muss die jeweils kostengünstigste Variante wählen.
- Begründung: Gemäss WEG sind die Grundverbilligungsvorschüsse grundpfändlich sicherzustellen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die dafür zu bezahlenden Gebühren und Abgaben je nach Kanton einen beträchtlichen Teil der Bundeshilfe ausmachen. Im Interesse des Bundes ist an der grundpfändlichen Sicherung festzuhalten, doch sind kostengünstigere Varianten (z.B. Verpfändung eines Eigentümerschuldbriefes anstelle der Grundpfandverschreibung) zu prüfen und anzuwenden.
- Rechtliche Konsequenzen: -

Antrag 6: Verbot kantonaler Gebühren und Abgaben

- Inhalt: In das WEG soll ein Verbot der Erhebung kantonaler Gebühren und Abgaben für Grundpfandsicherungen bei Bundesvorschüssen aufgenommen werden.

- Begründung: Die Belastung durch die unter Antrag 5 beschriebene grundpfändliche Sicherstellung der Bundeshilfe kann durch ein Verbot der Gebührenerhebung durch die Kantone gemildert werden. Eine analoge Bestimmung findet sich bereits im Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen.
- Rechtliche Konsequenzen: Ergänzung des WEG.

Antrag 7: Unterstützung gemeinnütziger Bauträger

- Inhalt: Die Tätigkeit gemeinnütziger Bauträger, die selber Eigentumsförderung betreiben, soll durch den Bund vermehrt unterstützt werden, insbesondere durch: Bürgschaftsübernahme, Darlehen, allfällige Beteiligung des Bundes (nur ausnahmsweise!) sowie Abtretung von Kaufs- und Vorkaufsrechten der öffentlichen Hand. Priorität genießt die Schaffung und Unterstützung lokaler gemeinnütziger Bauträger. Eine Beteiligung des Bundes soll nur ausnahmsweise bei nichtlokalen Bauträgern in Frage kommen.
- Begründung: Die Eigentumsförderungsmaßnahmen des Bundes können nur zum Tragen kommen, wenn sich auch die gemeinnützigen Bauträger vermehrt dieser Aufgabe annehmen. Die Förderung gemeinnütziger Bauträger ist insbesondere auf folgende Massnahmen auszurichten: Landerwerb, Erschliessung von Bauland, Bau von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, Erstverkauf von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Durch die Aktivität von Wohnbaugenossenschaften können so Impulse für die Bereitstellung weiteren Eigentums ausgelöst und unangemessene Zwischengewinne ausgeschaltet werden. In erster Linie soll die Aktivität lokaler Genossenschaften gefördert werden, da diese am ehesten in der Lage sind, in persönlichem Kontakt unter den einzelnen Mitgliedern neue Formen der Mitwirkung bei der Planung, Erstellung und Verwaltung des selbstgenutzten Eigentums zu erproben. Das Instrument der Bundesbeteiligung soll nur zurückhaltend angewendet werden, da der Bund hier gleichzeitig als Subventionsgeber und

als Subventionsempfänger auftritt. Die Beteiligung widerspricht auch dem Grundsatz, dass der Bund im Wohnbausektor nur fördernd eingreifen, aber nicht selber eine wirtschaftliche Tätigkeit entfalten soll.

- Rechtliche Konsequenzen: Aenderung von Artikel 74 VO/WEG (Ausdehnung der Bundeshilfe auf objektunabhängige Bürgschaften).

Antrag 8: Aufwendungen der gemeinnützigen Bauträger

- Inhalt: Als unterstützungswürdige Aufwendungen gemeinnütziger Bauträger werden anerkannt: Kosten aus Selbstbeteiligung zukünftiger Eigentümer; Informations- und Gründungskosten im Zusammenhang mit der Schaffung von Kleingewerkschaften zwecks Bau oder Uebernahme von Wohnobjekten; Vorfinanzierung von Mietereinlagen.
- Rechtliche Konsequenzen: Aenderung von Artikel 65 VO/WEG (Definition der Baukosten).

Antrag 9: Rückbürgschaft des Bundes

- Inhalt: Um die Mitwirkung der privaten Bürgschaftsgenossenschaften bei der Wohneigentumsförderung zu erleichtern, soll ein Modell mit Rückbürgschaft des Bundes ausgearbeitet werden, das einen reibungslosen Ablauf der Bürgschaftsgewährung erlaubt und gleichzeitig den Interessen des Bundes Rechnung trägt. Die Kommission betrachtet eine Rückbürgschaft im Ausmass bis zu 75 Prozent der verbürgten Summe als angemessen.
- Begründung: Mit der Verbürgung von Nachgangshypothen bis zu 90 Prozent der Anlagekosten hat der Bund im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes eine Funktion übernommen, die auch von zahlreichen privaten Bürgschaftsgenossenschaften - allerdings nicht unentgeltlich - seit jeher wahrgenommen wird. Um die Tätigkeit der privaten Bürgschaftsgenossenschaften nicht

zu gefährden, wurde zwischen ihnen und dem Bund eine Vereinbarung getroffen, die es den privaten Organisationen ermöglicht, im Rahmen der staatlichen Eigentumsförderung mitzuwirken. Infolge Informationsmängeln, administrativen Umtrieben, unterschiedlicher Kosten und flüssiger Kapitalmarktverhältnisse fand das vereinbarte Rückbürgschaftsmodell jedoch keinen grossen Anklang. Vor allem das komplizierte Bewilligungsverfahren und das Fehlen der persönlichen Beziehungen zwischen Bürge, Bank und Bauherr dürften den Erfolg der Bundeshilfe verhindert haben. Mit den im Antrag 1 vorgeschlagenen Vereinfachungen des Gesuchsablaufs könnten die Voraussetzungen für eine engere Zusammenarbeit zwischen Bund und privaten Bürgschaftsorganisationen erheblich verbessert werden. Gleichzeitig müssten aber auch am bestehenden Rückbürgschaftsmodell verschiedene Modifikationen vorgenommen werden. So wäre die direkte Bundesbürgschaft inskünftig nur noch bei Gewährung von Grundverbilligungs- und/oder Zusatzverbilligungsleistungen anzuwenden, während man bei alleiniger Beanspruchung der Bürgschaftshilfe ausschliesslich mit der Rückbürgschaft des Bundes operieren könnte.

Es wird empfohlen, ein Modell auszuarbeiten, das dieser grundsätzlichen Trennung Rechnung trägt und in bezug auf Qualitätskontrollen, Prämienhöhe, Kontrollrechte, Amortisationsbedingungen, Gesuchsablauf und Handänderungsverfahren praktikable und allseits befriedigende Lösungen enthält.

- Rechtliche Konsequenzen: -

Antrag 10: Erhöhung der Kostenlimiten

- Inhalt: Bei alleiniger Beanspruchung der Bürgschaftshilfe sind für Eigentumsobjekte Kostenlimiten festzusetzen, die erheblich über den heute geltenden Ansätzen liegen.
- Begründung: Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass die geltenden Kostenlimiten eher zu tief angesetzt sind und vor allem in

städtischen Agglomerationen die Wirksamkeit der Bundeshilfe erheblich begrenzen. Es wird jedoch anerkannt, dass die öffentliche Hilfe zugunsten wirtschaftlich eher schwächerer Bevölkerungsgruppen kanalisiert und zu diesem Zweck auf Objekte konzentriert werden muss, die diesem Anliegen auch von der Kostenseite her entgegenkommen. Unbestritten ist auch die Tatsache, dass höhere Kostenlimiten oft dazu verleiten, den grosszügigeren Rahmen in Form von autonomen Kostenerhöhungen auszunützen. In Anbetracht der flexiblen Berücksichtigung des Landkostenanteils sind daher die geltenden Limiten im Zusammenhang mit der Gewährung von Grund- und Zusatzverbilligungen beizubehalten. Werden dagegen durch den Bund wie im Falle der alleinigen Beanspruchung der Bürgschaftshilfe keine Subventionen ausgerichtet und keine zusätzlichen Risiken abgedeckt, so drängen sich zugunsten einer weiteren Streuung des Eigentums Kostenlimiten auf, die besser auf die auch in städtischen Räumen bestehenden Marktverhältnisse abgestimmt sind.

- Rechtliche Konsequenzen: Aenderung der Verordnung über die Erstellungskosten bei Wohnbauvorhaben (vom 9. Juli 1979).

Antrag 11: Flexiblere Ausgestaltung der Grundverbilligung

- Inhalt: Die Finanzierung des Wohnungsbaus ist Sache der Privatwirtschaft. Das öffentliche Engagement hat sich auf die bestehenden Instrumente der Bürgschaft, Grundverbilligung und Zusatzverbilligung zu beschränken. Im Hinblick auf die von der Kommission als nützlich erachtete Realisierung neuer Finanzierungsmodelle sind in den gesetzlichen Erlassen jedoch folgende Anpassungen vorzunehmen:

- (1) Verzicht auf die in der Verordnung zum WEG enthaltene prozentuale Fixierung von Anfangsverbilligung und Mietzinsanstieg
- (2) Flexiblere Handhabung der Bürgschaftsdauer

(3) Loslösung von der 25jährigen Amortisationsfrist für II. Hypotheken durch Anerkennung längerfristig gleichwertiger Tilgungspläne.

Im Sinne einer Minimalmassnahme wäre in diesem Zusammenhang zumindest darauf hinzuwirken, dass die heute nur bei Mietwohnungen vorgesehene Möglichkeit zur Sistierung oder Veränderung des Mietzinsanstiegs auch auf Eigentumsobjekte ausgedehnt wird.

- Begründung: Mit diesem Antrag untermauert die Kommission das grundsätzliche Primat der privatwirtschaftlichen Wohnbaufinanzierung, der es selber überlassen ist, neue Formen der Kreditgewährung zu entwickeln. Wie bereits früher erwähnt, sollten entsprechende Initiativen jedoch nicht durch gesetzliche Bestimmungen behindert werden, was unter Beibehaltung der bereits heute bestehenden Grundprinzipien vor allem eine wesentlich flexiblere Handhabung der Grundverbilligung erfordert.

Gegenüber früheren Methoden der staatlichen Wohnbauförderung weist die Grundverbilligung gemäss WEG dank der Reduktion der Marktverzerrung durch Lastenverschiebung zwischen Alt- und Neuwohnungen, durch die wesentliche Senkung der Anfangsbelastung sowie dank des Verzichts auf à fonds perdu-Beiträge des Bundes entscheidende Vorteile auf. Diesen bedeutenden Fortschritt gilt es zu sichern. Gleichzeitig muss aber auch der Nachteil beseitigt werden, dass im Unterschied zu den Mietwohnungen bei Eigentumsobjekten keine Anpassung an veränderte Marktverhältnisse erfolgen kann. Bei tieferem Zinsniveau würde nämlich eine kleinere Reduktion der Eigentümerlasten genügen, die sich mit einem reduzierten, den wirtschaftlichen Verhältnissen angepassten Lastenanstieg realisieren lässt.

Als vordringlichstes Erfordernis sollte daher der Bundesrat ermächtigt werden, auch bei Eigentumsobjekten unter Berücksichtigung der jeweiligen wirtschaftlichen Lage eine jährliche Neufestsetzung des Lastenanstiegs vorzunehmen.

Noch zweckmässiger wäre es aber, die bestehenden prozentualen Fixierungen von Anfangsverbilligung und Lastenanstieg überhaupt

zu beseitigen und allein noch das Prinzip der Grundverbilligung aufrechtzuerhalten. Es würde damit im Rahmen der heutigen Gesetzgebung die Möglichkeit zur Verwirklichung alternativer Finanzierungssysteme geschaffen, die z.B. wie das Modell Landert¹⁾ auf der Idee der Grundverbilligung aufbauen, im Detail aber zum Teil unterschiedliche Parameter verwenden. Diese sogenannte dynamische Variante der Grundverbilligung geht von der Ueberlegung aus, dass sich in unserem Land eine Senkung der totalen Kapitalkosten unter 4 Prozent kaum noch rechtfertigen lässt. Der langfristige Durchschnitt des Realzinses auf Hypotheken betrug in der Vergangenheit knapp 2 Prozent. Ferner ist jede Liegenschaft zu amortisieren, wozu weitere 2 Prozent als Durchschnitt aller Bauteile gerechtfertigt erscheinen. Eine reale Belastung des Benützers mit 4 Prozent der Erstellungskosten kann daher als betriebswirtschaftlich zweckmässig betrachtet werden. Die heute geltende relativ starre Regelung der Grundverbilligung geht daher bei sehr tiefen Zinssätzen zu weit, was sich in einem untragbaren Lastenanstieg äussert, während sie bei sehr hohen Hypothekarsätzen weniger weit geht, als in dieser Situation notwendig und auch möglich wäre. Weiter ist zu bedenken, dass die Hypothekarzinsen im Laufe der Jahre Veränderungen unterliegen. Damit kann sich im heutigen Verbilligungssystem bei Kapitalzinserhöhungen eine Kumulation zweier Steigerungen ergeben, nämlich die ordentliche Zinssatzsteigerung der Bank sowie die systemgebundene jährliche Erhöhung der grundverbilligten Miete. Solche Kostensteigerungen sind nicht unproblematisch. Der Grundgedanke der dynamischen Grundverbilligung besteht daher darin, eine möglichst weitgehende Verstetigung der realen Wohnkosten anzustreben. Ausgehend von einem als Prozentsatz der Gesamtschuld fixierten Wert soll die Zahlungsverpflichtung des Eigentümers jährlich nur um einen Prozentsatz steigen, der der Differenz zwischen Hypothekarzins und einem festzulegenden

1) H. Landert, Dynamische Variante der Grundverbilligung WEG. Vorschlag zuhanden der Untergruppe Finanzierung der Expertenkommission Eigentumsförderung, Bülach 1979

Basissatz entspricht. Wie Berechnungen ergeben haben, könnten am heutigen Verbilligungssystem mit Hilfe solcher Modifikationen verschiedene Verbesserungen erzielt werden. Ohne zu den Vorschlägen im Detail Stellung zu nehmen, erachtet es daher die Kommission als nützlich, durch eine flexiblere Formulierung der Verordnungstexte sicherzustellen, dass Initiativen der gezeigten Art nicht unnötigerweise blockiert werden.

- Rechtliche Konsequenzen: Aenderung von Artikel 30 VO/WEG, evtl. von Artikel 37 und 48 WEG

b. Massnahmen im Rahmen des geplanten Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG)

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Schwierigkeiten beim Wohneigentumserwerb in erheblichem Masse auf das fehlende Eigenkapital und/oder zu hohe Eigentümerlasten zurückzuführen sind, die als Folge einer starken Fremdverschuldung entstehen. Was der Eigentumserwerber demnach braucht, ist Kapital und ein ausreichend hohes Einkommen, wobei es oft weniger am Kapital oder Einkommen selber als vielmehr an der Verfügbarkeit desselben mangelt. Kapital und Einkommen vieler Schweizer würden nämlich für den Erwerb eines Eigenheims durchaus genügen. Die Verfügungsgewalt über einen ständig zunehmenden Anteil seines Lohnes wird dem einzelnen jedoch vorenthalten. In erster Linie betrifft dies die Lohnprocente für die berufliche Altersvorsorge. Diese Kassen verwalten heute bereits rund 60 Milliarden Franken, was etwa 38'000 Franken je versicherten Arbeitnehmer entspricht. Dieses Kapital dürfte in den kommenden Jahren noch stark zunehmen, insbesondere auch infolge der vorgesehenen Einführung des Obligatoriums der beruflichen Altersvorsorge.

Von verschiedenen Organisationen unterstützt hat daher das Bundesamt für Wohnungswesen im Sommer 1977 Vorschläge ausarbeiten

lassen, wie die Mittel der beruflichen Altersvorsorge verstärkt in den Dienst der Eigentumsförderung gestellt werden könnten.¹⁾ Danach soll der Bauwillige sein im Rahmen der 2. Säule angespartes Freizügigkeitskapital in einem limitierten Umfange verpfänden können. Ferner darf er zur Vermeidung eines doppelten Zwangssparens die Vorsorgeeinrichtungen verpflichten, einen Teil seiner Prämienzahlung zur Amortisation nachrangiger Hypotheken zu verwenden. Das gesetzlich umschriebene Vorsorgeziel soll dadurch weder eingeschränkt werden, noch sollen dem Eigentumserwerber gegenüber andern Versicherten Vorteile erwachsen. Es werden nur Altersleistungen zur Eigentumsförderung eingesetzt, während Risikoversicherungs- und Lastenausgleichsprämien unangetastet bleiben.

Der Nationalrat hat den unterbreiteten Vorschlägen im wesentlichen zugestimmt und in der von ihm verabschiedeten Fassung des Bundesgesetzes über die berufliche Altersvorsorge in den Artikeln 38, 40 und 40 a besondere Massnahmen zur Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge verankert. Die überwiegende Mehrheit der Kommission Eigentumsförderung vertritt daher die Meinung, dass der Gedanke der Verbindung von beruflicher Vorsorge und Wohneigentumsförderung auch in der ständerätlichen Fassung des BVG grundsätzlich aufrechterhalten bleiben muss. Im Hinblick auf eine höhere Flexibilität schlägt jedoch die Kommission verschiedene Änderungen am Gesetzestext vor, die in den nachstehenden Anträgen der Fassung des Nationalrats jeweils gegenübergestellt werden.

1) Basler und Hofmann, Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Altersvorsorge, Forschungsbericht im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern 1977

Antrag 12: Teilkapitalabfindung

- Inhalt: Artikel 38 BVG, Absatz 4

Vorschlag Nationalrat

Der Versicherte kann, ohne dass es das Reglement vorsieht, unter Wahrung der in Absatz 3 genannten Frist auch dann eine Kapitalabfindung anstelle einer Altersrente verlangen, wenn er das Kapital zum Erwerb von Wohneigentum oder zur Amortisation von Hypothekendarlehen auf ihm bereits gehörendem Wohneigentum verwendet. Der Bundesrat umschreibt die Anforderungen, die der Versicherte zur Sicherstellung des Vorsorgezweckes erfüllen muss.

Vorschlag Kommission Eigentumsförderung

Der Versicherte kann, ohne dass es das Reglement vorsieht, unter Wahrung der in Absatz 3 genannten Frist eine Teilkapitalabfindung verlangen, soweit er das Kapital zum Erwerb von Wohneigentum für den Eigenbedarf oder zur Amortisation von Hypothekendarlehen auf ihm bereits gehörendem Wohneigentum verwendet. Die Kapitalabfindung darf seine Altersrente um höchstens 25 Prozent schmälern.

In diesem Zusammenhang wird ferner angeregt, die zur Geltendmachung des Wandlungsrechts vorgesehene Frist von 3 Jahren zu verkürzen, da meist nicht der volle Kapitalbetrag in Frage steht, sondern nur begrenzte Teilbeträge gewünscht werden. Es könnte auch die Möglichkeit gegeben werden, eine einmal abgegebene Erklärung gegen Bezahlung eines gewissen Reugeldes zu widerrufen. Damit liesse sich der als Folge der frühzeitigen Bereitstellung der Mittel entstehende Ertragsausfall kompensieren.

- Begründung: Gegenüber dem Text des Nationalrats sollte deutlicher zum Ausdruck kommen, dass der Versicherte nur eine Teilkapitalabfindung verlangen kann. Ferner liegt es im Bestreben der Vorsorgeeinrichtungen, den aus dem Erwerbsleben zurücktretenden Versicherten vor allem Renten zukommen zu lassen. Diesem Anliegen zur Sicherung des Vorsorgezwecks wird durch die neu aufgenommene Limitierung der Kapitalabfindung entsprochen.

Antrag 13: Verpfändung des Freizügigkeitsguthabens

- Inhalt: Artikel 40 BVG, Absatz 2

Vorschlag Nationalrat

Eine Verpfändung ist nur zulässig zum Erwerb von Wohnungs- oder Hauseigentum für den eigenen Bedarf des Versicherten im Sinne von Artikel 40 a.

Vorschlag Kommission Eigentumsförderung

Eine Verpfändung des Freizügigkeitsguthabens ist nur zulässig zum Erwerb von Wohnungs- oder Hauseigentum für den eigenen Bedarf des Versicherten im Sinne von Artikel 40 a und nur im Umfange, wie es im Zeitpunkt der Verpfändung vorhanden ist, höchstens aber wie es im Alter 45 vorhanden war. Der verpfändete Anteil des Freizügigkeitsguthabens ist durch eine Todesfallrisikoversicherung sicherzustellen.

- Begründung: Das Recht auf Verpfändung des Freizügigkeitsguthabens sollte ausdrücklich auf das im Zeitpunkt des Wohnenerwerbs bereits vorhandene Freizügigkeitsguthaben beschränkt sein. Damit bleiben die nach dem Wohnenerwerb geäußerten Mittel der Vorsorge erhalten.

Ferner ist eine Beschränkung auf die bis zum Alter 45 erbrachten Leistungen vorzusehen. Damit stehen in jedem Fall alle Zahlungen der letzten 20 Jahre mit den höchsten Beitragssätzen in vollem Umfange der Altersvorsorge zur Verfügung. Eine Todesfallrisikoversicherung soll zudem sicherstellen, dass den Vorsorgeeinrichtungen der verpfändete Anteil des Freizügigkeitsguthabens in jenen Fällen erhalten bleibt, in denen der verstorbene Versicherte keinen Anspruch auf Auszahlung der Leistung hat.

Im übrigen geht es nur um die Einräumung der Möglichkeit, das eigentliche Restkapital infolge der Verpfändung günstiger zu beschaffen. Die übliche Finanzierung via Hypothekarmarkt wird in keiner Weise angetastet. Es darf damit gerechnet werden, dass Finanzierungsbegehren gegen Verpfändung im Rahmen von ungefähr 10 Prozent der Anlagekosten eines Eigenheimes liegen.

Antrag 14: Amortisation der Grundpfanddarlehen

- Inhalt: Artikel 40 a BVG, Absatz 1

Vorschlag Nationalrat

Der Versicherte kann verlangen, dass ein angemessener Teil seines Freizügigkeitsguthabens zur Tilgung von Hypotheken auf von ihm bewohntem Wohnungs- oder Hauseigentum verwendet wird.

Vorschlag Kommission Eigentumsförderung

Der Versicherte kann verlangen, dass der jährliche Zuwachs seines Freizügigkeitsguthabens während längstens 25 Jahren zur Bezahlung der mit dem Hypothekargläubiger vereinbarten regelmässigen Abzahlung von nachrangigen Grundpfanddarlehen auf von ihm bewohntem Wohnungs- und Hauseigentum verwendet wird. Die Darlehen der Vorsorgeeinrichtungen sind banküblich zu sichern und so zu amortisieren, dass ihre Verrechnung mit einer Teilkapitalabfindung gemäss Artikel 38 Absatz 4 möglich ist.

- Begründung: Es soll deutlich nur der jährliche Zuwachs auf dem Freizügigkeitsguthaben für die Amortisation von Hypotheken verwendet werden dürfen.

Der Zuwachs darf nur für die Erfüllung der Amortisationsverpflichtungen während 25 Jahren verwendet werden. Freiwillige Abzahlungen mit den Mitteln der beruflichen Vorsorge sind nicht erlaubt.

Die Vorsorgeeinrichtung erhält ein grundpfändlich sichergestelltes Guthaben; d.h., die Hypothek wird nicht getilgt, sondern die Kasse wird im Ausmass der Zahlungen Gläubigerin. Zudem können auch hier die Grundpfanddarlehen im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes durch den Bund verbürgt oder rückverbürgt werden, wobei die damit verbundenen Kontrollen in Uebereinstimmung mit den Anträgen 1 und 9 ebenfalls durch Drittstellen vorzunehmen wären.

Schliesslich wird durch eine Amortisationsverpflichtung sichergestellt, dass im Pensionierungszeitpunkt bei einer allfälligen Verrechnung der noch bestehenden Hypothekarschuld mit einer Teilkapitalabfindung die Altersrente ebenfalls um nicht mehr als 25 Prozent gekürzt wird.

Antrag 15: Uebertragung des Freizügigkeitsguthabens- Inhalt: Artikel 40 a BVG, Absatz 2

Vorschlag Nationalrat

Hat der Versicherte von der bisherigen Vorsorgeeinrichtung ein grundpfändliches Darlehen zum Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum erhalten, so ist die neue Vorsorgeeinrichtung verpflichtet, dieses Darlehen im Rahmen der Freizügigkeitsleistung zu übernehmen.

Vorschlag Kommission Eigentumsförderung

Streichen des Artikels und ersetzen durch einen neuen Artikel 29, Absatz 2 a. Dieser lautet:

Hat der Versicherte von seiner bisherigen Vorsorgeeinrichtung Darlehen erhalten, die von der neuen Kasse nicht übernommen werden, so reduziert sich das zu überweisende Freizügigkeitsguthaben um den Darlehensbetrag. Wird das Darlehen durch einen Dritten abgelöst, muss der Vorsorgeschutz erhalten bleiben.

- Begründung: Der bestehende Artikel ist aus der Sicht der Kassen (Anlagepolitik) und aus der Sicht der Arbeitnehmer (Benachteiligung bei der Stellensuche) unerwünscht. Bei Arbeitsplatzwechsel bestehen anstelle der obligatorischen Uebernahmepflicht andere Möglichkeiten zur Uebertragung des Freizügigkeitsguthabens.

Da sich der Artikel 40 a lediglich auf die Tilgung von Grundpfanddarlehen bezieht, muss die Uebertragung der Darlehen in Artikel 29 geregelt werden.

Die Möglichkeit einer Aufteilung des Freizügigkeitsguthabens erlaubt dem Hypothekarschuldner jederzeit eine befriedigende Lösung.

Antrag 16: Vollzugskompetenz- Inhalt: Artikel 40 a, BVG, Absatz 3

Vorschlag Nationalrat

Der Bundesrat regelt die Einzelheiten, insbesondere die Anforderungen, die zur Sicherstellung des Vorsorgezweckes erfüllt sein müssen.

Vorschlag Kommission Eigentumsförderung

Unverändert.

Nebst diesen Anträgen, die bereits Gegenstand parlamentarischer Verhandlungen sind, hat die Kommission Eigentumsförderung den zuständigen Gremien im Zusammenhang mit dem BVG zwei weitere Vorschläge unterbreitet:

Antrag 17: Anlagerichtlinien

- Inhalt: Artikel 66 BVG regelt die Vermögensverwaltung. Hier sollte bei den Ausführungsvorschriften darauf geachtet werden, dass die Anlagerichtlinien einer verstärkten Eigentumsförderung nicht entgegenstehen. Die Kommission schlägt folgende Regelungen vor:

(1) Anteil der Grundpfanddarlehen auf Liegenschaften im Inland am Gesamtvermögen der Vorsorgeeinrichtung

Der zulässige Satz von Grundpfanddarlehen auf Liegenschaften darf überschritten werden, wenn die zusätzlichen Beträge aufgrund von Massnahmen der Wohneigentumsförderung zugunsten der Destinatäre ausgerichtet werden.

(2) Beleihungsgrenze für Grundpfanddarlehen auf Liegenschaften der Destinatäre

Die ordentliche Beleihungsgrenze von 75 Prozent des Verkehrswertes darf bei Liegenschaften der eigenen Destinatäre überschritten werden, wenn für den die Grenze überschreitenden Betrag zusätzliche Sicherheiten vorhanden sind. Als zusätzliche Sicherheiten gelten insbesondere Bürgschaften des Bundes oder anerkannter Hypothekarbürgschaftsgenossenschaften.

- Begründung: Der verbesserte Einsatz von Vorsorgemitteln zur Wohneigentumsförderung ist nur sinnvoll, sofern als flankierende Massnahmen auch die entsprechenden Anlagevorschriften liberalisiert werden, wobei auf die berechtigten Anliegen der Kassen in bezug auf Rendite, Risikostreuung und Liquidität Rücksicht zu nehmen ist. Gerade in dieser Hinsicht sind jedoch die vorgeschla-

genen Erleichterungen zu begrüssen. Erstens erbringen Grundpfanddarlehen eine Rendite, die im langjährigen Durchschnitt etwas höher liegt als diejenige von Obligationen. Zweitens bleibt das Risiko durchaus tragbar, sofern für den die übliche Belehnungsgrenze übersteigenden Betrag zusätzliche Sicherheiten vorhanden sind. Drittens sinken die Anforderungen an die Liquidität der Kassen, da die Grundpfanddarlehen auf Haus- und Wohnungseigentum von Destinatären in jedem Versicherungsfall mit den fälligen Leistungen verrechnet werden können.

Antrag 18: Wohneigentumssparen

- Inhalt: Im Rahmen des BVG soll neben dem Versicherungs- und Banksparen auch das Wohneigentumssparen von den verfassungsmässig vorgesehenen steuerlichen Begünstigungen profitieren. Das Wohneigentumssparen ist daher als gleichwertige Vorsorgeform im Sinne von Artikel 78 BVG (Fassung Nationalrat) anzuerkennen.
- Begründung: Gemäss der nationalrätlichen Fassung von Artikel 78 BVG sollen Selbstvorsorgebeiträge von Arbeitnehmern und Selbständigerwerbenden steuerlich abzugsfähig sein, sofern sie "ausschliesslich und unwiderruflich der beruflichen Vorsorge dienen". Anerkannte Vorsorgeformen und Abzugsberechtigung sollen vom Bundesrat festgelegt werden. In Anbetracht des Umstandes, dass selbstgenutztes Wohneigentum eine ganz besonders sinnvolle Form der Altersvorsorge darstellt, erscheint es geboten, auch das Wohneigentumssparen als eine solche Vorsorgeform zu akzeptieren.

Wie die einlässlichen Erörterungen im Schosse der Kommission zeigten, stellen sich dabei vor allem zwei Probleme. Zum einen ist davon auszugehen, dass beim Wohneigentum die Vorsorgeleistungen in anderer Form anfallen als beim Versicherungs- und Banksparen; es gilt deshalb zu prüfen, wie diese andersartigen

Vorsorgeleistungen steuerlich zu behandeln sind. Zum andern bedarf es der Entwicklung technischer Modalitäten, welche die Zweckbindung der angesparten Mittel gewährleisten.

Auf Anregung der Kommission Eigentumsförderung werden die mit der steuerlichen Begünstigung des Wohneigentumssparens verbundenen Probleme im Ausschuss zur Behandlung der Verordnung zum BVG näher untersucht. Allfällige praktische Schwierigkeiten sollten jedoch nicht davor abschrecken, den Einbezug des Wohneigentumssparens zielbewusst anzustreben; im Interesse der positiven Gesamtwirkung sollten gegebenenfalls nicht allzu perfektionistische Anforderungen an Zweckbindung und steuerliche Gleichbehandlung gestellt werden. Die nachfolgenden Ausführungen¹⁾ enthalten in diesem Sinne erste Anregungen.

Beim Wohneigentum fällt die Vorsorgeleistung in Form eines Naturaleinkommens an, genauer gesagt in Form einer Reduktion der Wohnkosten. Sofern man eine eventuelle Sachwertsteigerung nicht berücksichtigt, ist dieses Naturaleinkommen niedriger als das Renteneinkommen, weil ja im Todesfall das Kapital (das Wohneigentum) immer noch vorhanden ist, während das Versicherungskapital aufgezehrt ist. Kommt nun der Fiskus bei der Selbstvorsorge via Wohneigentum zu kurz? Er erzielt Einnahmen aus der Eigenmietwertbesteuerung, aus der Vermögenssteuer, aus der Erbschaftssteuer, aus der Eigenmietwertbesteuerung der Erben und aus der Vermögenssteuer der Erben. Ueber längere Frist betrachtet dürften mithin aus dem Wohneigentum ähnliche (eventuell sogar höhere) Steuererträge fliessen wie aus der Rentenversicherung; höher könnten sie insbesondere bei starker Teuerung ausfallen, weil ja der Fiskus Eigenmiete und Steuerwerte mit der Teuerung anzuheben pflegt. Deshalb erschiene es wohl vertretbar, diese Steuerleistungen als einigermaßen vergleichbar zu betrachten mit jenen, die beim Versicherungs- und beim Banksparen anfallen.

1) Die Ideenskizze stammt von Dr. R. Rohr, Präsident der Untergruppe Steuerfragen der Expertenkommission Wohneigentumsförderung

Eine exakte Vergleichbarkeit mit den Steuern auf Rentenleistungen dürfte schwerlich herzustellen sein. Hingegen liegt es nahe, die bei Kapitalauszahlungen fälligen Steuerforderungen zum Vergleich heranzuziehen. Dort wird bekanntlich eine Einmalsteuer zum Rentensatz erhoben. Diese Lösung erschiene beim Wohneigentumssparen als kaum gangbar, weil ja hier kein Bargeld anfällt und dem Sparer kaum zugemutet werden kann, für die Begleichung der Steuerschuld (die immerhin 10 Prozent des gesparten Kapitals ausmachen kann) ausgerechnet im Zeitpunkt der Pensionierung eine Hypothek aufzunehmen. Denkbar wäre schon eher ein Steueraufschub bis zum Tod des Vorsorgenden bzw. bis zum Tod des überlebenden Ehegatten. Bei einer derartigen Lösung könnte jedenfalls nicht mehr von einer einseitigen steuerlichen Begünstigung des Wohneigentumssparens gesprochen werden.

In bezug auf die Sicherstellung der Zweckbindung sei nachfolgend eine Lösung unter dem Stichwort "Wohnsparkonto" skizziert. Dieses "Wohnsparkonto" träte gleichberechtigt neben die "Versicherungspolice" und das "Spezialsparheft". Arbeitnehmer und Selbständigerwerbende könnten bei einer Institution, die den Anforderungen von Artikel 78 BVG genügt (Versicherung, Bank), steuerbegünstigte Einzahlungen auf ein Wohnsparkonto leisten (im Rahmen der aufgrund von Artikel 78 BVG gezogenen Grenzen). Diese Zahlungen dienen in der ersten Phase der Aeuftung eines Kapitals für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum.

Bezüglich Zwecksicherung unterstehen sie den gleichen Vorschriften wie das gewöhnliche Banksparen. Beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum kann das geäuftete Kapital eingesetzt werden, wobei der Betrag durch Bestellung eines Grundpfandes sicherzustellen ist. In der Abzahlungsphase können auf Grundpfandforderungen, die im Grundbuch als vorsorgebezogen bezeichnet sind, steuerbegünstigt Abzahlungsleistungen erbracht werden.

Bei Veräußerungen der Liegenschaft sind die steuerbegünstigt gesparten Mittel entweder in eine Ersatzliegenschaft oder aber in eine andere anerkannte Vorsorgeform überzuführen.

Hinsichtlich der steuerlichen Behandlung ist das Wohnsparen den beiden anderen anerkannten Vorsorgeformen gleichzustellen. Mit Rücksicht darauf, dass hier beim Erreichen der Altersgrenze kein Bargeld anfällt, drängt sich eine Stundung der in diesem Zeitpunkt fälligen Steuerleistungen auf. Im übrigen stellen sich kaum Probleme, die nicht auch bei anderen Vorsorgeformen zu bewältigen wären.

c. Massnahmen im Rahmen des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden

Die nachfolgenden Postulate orientieren sich am Entwurf zu einem Steuerharmonisierungsgesetz vom 9. Juli 1976. In bezug auf die verfassungsrechtliche Zulässigkeit lässt sich festhalten, dass diese Postulate nach Ansicht der Kommission nicht weiter gehen als die im Entwurf bereits enthaltenen Vorschriften. Nicht zuletzt im Sinne einer Rücksichtnahme auf die Steuerhoheit der Kantone verhält sich die Kommission Eigentumsförderung in bezug auf die Anzahl ihrer Anregungen zurückhaltend. Ergänzende fiskalpolitische Empfehlungen werden in einem späteren Abschnitt direkt zuhanden der Kantone formuliert.

Antrag 19: Besteuerung des Eigenmietwerts

- Inhalt: Der Eigenmietwert eines Wohnobjekts ist im Rahmen der Einkommenssteuer angemessen zu berücksichtigen. Der anrechenbare Betrag soll sich auf 60 Prozent des Ertrages beschränken, der sich bei einer Verzinsung des für die Vermögenssteuer massgebenden Liegenschaftswertes zum durchschnittlichen Zinssatz für I. Hypotheken ergibt.

Die Eigenmietwerte können periodisch veränderten Verhältnissen angepasst werden. Dabei ist dafür Sorge zu tragen, dass der Verbleib im eigenen Heim nicht durch übermässig starke Erhöhungen der Eigenmietwerte in Frage gestellt wird.

- Begründung: Ob und in welchem Umfange der Eigenmietwert von Wohneigentum besteuert werden soll, ist seit jeher umstritten. Ausgelöst durch starke Anhebungen des Eigenmietwertes ist in verschiedenen Kantonen die grundsätzliche Frage nach der Richtigkeit der Besteuerung dieses fiktiven Einkommens auch kürzlich wieder erneut aufgeworfen worden. Setzt man an der Tatsache an, dass die Besteuerung der Eigenmiete ein Korrektiv zum Schuldenabzug darstellt, so wäre es im Modellfall einer hundertprozentigen Fremdfinanzierung denkbar, die Eigenmiete immer dem auf der ausstehenden Hypothekarschuld entstehenden Schuldzinsbetrag gleichzusetzen. Dies hätte insbesondere zur Folge, dass sich im Falle sinkender Hypothekarsätze auch die zu besteuende Eigenmiete proportional reduzieren würde. In der Praxis ist die Fremdbelehnung freilich tiefer. Daraus folgt, dass im Wohneigentum eigene Mittel investiert werden müssen, die sich im Zuge der Amortisation der Fremdmittel laufend erhöhen. Dieses Eigenkapital stellt eine Vermögensanlage dar, deren Erträge gerechterweise nicht höher besteuert werden sollten als Vermögenserträge von Mietern auf Wertpapieren und andern Drittinvestitionen. Hier gilt jedoch, dass z.B. auf Obligationen der nominelle Zinsertrag auch bei Kurserhöhungen des Papiers unverändert bleibt. Wertsteigerungen schlagen sich nicht im Ertrag, sondern lediglich im Vermögen nieder, weshalb es billig wäre, den "fiktiven" Vermögensertrag auch beim Wohnungseigentum konstant zu halten und die Eigenmiete nicht laufend den höheren Liegenschaftswerten anzupassen. Dies um so mehr, als die Schuldzinsen sich im Zeitablauf als Folge der Amortisation sukzessive verringern, so dass die Eigenmiete aufgrund der sich reduzierenden Steuerersparnis auch ohne Anpassung an Wertveränderungen automatisch an Gewicht gewinnt. Unter diesem Aspekt hätte sich also die Eigenmiete korrekterweise aus einem fixen Basisertrag auf dem ursprünglich investierten Eigenkapital und den sich aus dem Schuldenabzug ergebenden Steuerersparnissen zusammensetzen, wobei die Aufrechnung der Steuerersparnisse mit zunehmender Tilgung der Hypotheken sukzessive kleiner, der Vermögensertrag auf

den investierten Eigenmitteln infolge kontinuierlich wachsenden Eigenkapitals jedoch ständig erhöht würde.

Nachteilig an dieser Lösung wäre nicht nur der erhebliche administrative Aufwand, sondern auch die Tatsache, dass sie aufgrund ihrer neutralisierenden Effekte nichts zur gezielten Eigentumsförderung beitragen würde. Hinzu kommt, dass in der Diskussion um die Eigenmietwertbesteuerung häufig nicht der Aspekt des Schuldzinskorrektivs, sondern die Ansicht in den Vordergrund gestellt wird, dass es sich bei der eigenen Wohnung um ein nutzungsorientiertes Gut handle, so dass die Besteuerung der Eigenmiete gänzlich zu unterlassen sei.

Die Kommission Wohneigentumsförderung möchte mehrheitlich nicht so weit gehen, lehnt aber andererseits beinahe einmütig auch die entgegengesetzte Meinung ab, es sei die theoretisch erzielbare Marktmiete voll als Einkommen zu versteuern. Dies vor allem aus drei Gründen. Zum ersten ist zu bedenken, dass schon heute die meisten Kantone in der Praxis schonendere Massstäbe anlegen. Zum zweiten zeigt ein Vergleich mit dem Ausland, dass dort im grossen ganzen eigentumsfreundlichere Regelungen bestehen. Drittens würde eine uneingeschränkte Anwendung des Grundsatzes der Besteuerung der theoretisch erzielbaren Marktmiete unausweichlich soziale Härten mit sich bringen und zahlreiche Bürger vom Eigenheimerwerb abschrecken oder gar zum Verlassen eines bereits erworbenen Eigenheimes zwingen.

Mit der vorgeschlagenen Regelung dürfte ein vertretbarer Mittelweg beschritten werden. Sie geht weniger weit als der Antrag der Arbeitsgruppe "Fiskalische Massnahmen" des Delegierten für Konjunkturfragen, der den Eigenmietwert nur zu 40 Prozent anrechnen wollte. Ausgehend vom nutzungsorientierten Charakter der Wohnung ist die Lösung auch logisch fundiert; der Teil der Nutzung, der dem investierten Eigenkapital entspricht, soll nicht als Einkommen angerechnet werden. Dabei zählt aus erhebungstechnischen Gründen nicht das Finanzierungsverhältnis im Einzelfall, sondern es soll wie bei der Missbrauchsgesetzgebung

im Mietwesen generell ein Eigenkapital von 40 Prozent zugrundegelegt werden.

Auch mit dem vorgeschlagenen Besteuerungsgrundsatz ist freilich wenig erreicht, sofern sich der Fiskus durch eine häufige Erhöhung der als Berechnungsbasis dienenden Liegenschaftswerte schadlos zu halten versucht. Es bedarf daher einer ergänzenden Regelung in bezug auf die Anpassung der Eigenmietwerte im Zeitablauf, weil bei übermässigen Erhöhungen der Eigenmietwerte empfindliche Härten entstehen können. Mit der vorgeschlagenen Formulierung wurde von den zur Diskussion stehenden Varianten bewusst die flexiblere Lösung gewählt.

Antrag 20: Vermögenssteuer

- Inhalt: Die Vermögenssteuer soll bei selbstbewohnten Liegenschaften in der Regel auf dem Ertragswert erhoben werden. Liegen besondere Verhältnisse vor, können Zuschläge gemacht werden.
- Begründung: Artikel 17 des Entwurfs zum Harmonisierungsgesetz erklärt in Absatz 1 kurz und bündig, dass die Aktiven zum Verkehrswert bewertet werden sollen. Dieser Regelung werden auch die Wohnliegenschaften unterstellt, welche vom Eigentümer selbst bewohnt werden. Dieses Vorgehen ist aus zwei Gründen unangemessen. Einerseits wird beim Abstellen auf den Verkehrswert die enge Beziehung zwischen dem Eigentümer und seiner Wohnliegenschaft missachtet: Allfällige Verkehrswertsteigerungen wären nicht ohne Preisgabe des eigenen Heims realisierbar. Andererseits steht eine derartige Vorschrift im klaren Widerspruch zur bestehenden Praxis. Wie aus einer Forschungsstudie des Bundesamtes für Wohnungswesen hervorgeht¹⁾, wird heute das Wohneigentum in aller Regel zu einem Mischwert zwischen Ertragswert und Verkehrswert besteuert. Während zahlreiche Kantone allgemein von

1) Kantonale Planungsgruppe Bern, Analyse und Beurteilung der steuerlichen Einflüsse auf die Verbreitung von Wohnungs- und Hauseigentum in der Schweiz, unveröffentlichter Forschungsbericht des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern 1978

einer angemessenen Berücksichtigung des Verkehrs- und des Ertragswertes (BE, UR, GL, SO, BL, SH, NE) und andere ausdrücklich von einem Mittelwert zwischen Verkehrs- und Ertragswert sprechen (OW, ZG, FR, AG), sehen einzelne Kantone sogar ausdrücklich eine stärkere Gewichtung des Ertragswertes (ZH 3:1, BS 3:1, GR 2:1) oder die Gewährung spezieller Abzüge vor (SZ 10 %, NW 25 %, VD 20 %, VS 20 %). Nur die wenigsten Kantone orientieren sich ausschliesslich am Verkehrswert (SG, AR, AI, GE, wobei aber teilweise Altersreduktionen gewährt werden) oder sprechen ohne nähere Spezifikationen bloss von einem amtlichen Schätzungswert (LU, TG, TI).

Ausgehend von der Ueberlegung, dass ein Eigenheim nicht nach den gleichen Grundsätzen besteuert werden sollte wie die ungleich liquidere Aktie, und in Uebereinstimmung mit der bestehenden Praxis soll daher im Steuerharmonisierungsgesetz der Grundsatz aufgenommen werden, dass in der Regel die Ertragswertbesteuerung zu gelten habe. Es wäre unter dem Blickwinkel der Eigentumsförderung absurd, die Kantone zur Verkehrswertbesteuerung zu verpflichten.

Antrag 21: Grundstückgewinnsteuer

- Inhalt: Artikel 14, Absatz 4 des Entwurfs zum Steuerharmonisierungsgesetz ist wie folgt zu ergänzen: "Die Besteuerung wird aufgeschoben bei: d) Veräusserungen eines selbstgenutzten Wohnobjekts, wenn und soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist in der Schweiz zum Wiedererwerb einer vergleichbaren Wohnliegenschaft verwendet wird."

Die Kommission Eigentumsförderung könnte allenfalls auch einer Regelung zustimmen, die den generellen Verzicht auf die Besteuerung inflationsbedingter Scheingewinne beinhaltet.

- Begründung: Bei Ersatzbeschaffung für veräusserte landwirtschaftliche Grundstücke soll nach dem Entwurf für das Steuerharmonisie-

rungsgesetz die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben werden. Es ist nicht einzusehen, weshalb die gleiche Regelung nicht auch bei selbstbewohntem Wohneigentum Platz greifen kann. Die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer trotz Reinvestition widerspricht nicht nur Gerechtigkeitsüberlegungen, sondern behindert die Mobilität und beeinträchtigt das Entstehen eines echten Marktes für Eigentumswohnungen. Vor allem aber kann sie dazu führen, dass der Wegziehende sein bisheriges Eigenheim vermietet und am neuen Ort ein Objekt nur mietet; damit sind anstelle von zwei möglichen Eigentumsverhältnissen völlig unnötigerweise zwei Mietverhältnisse entstanden. Auch die oft ins Feld geführten Schwierigkeiten bei der Durchführung einer solchen Ausnahmebestimmung vermögen nicht zu überzeugen. Es steht ausser Zweifel, dass es Abgrenzungsprobleme und Grenzfälle geben kann. Dies trifft aber bei den meisten Steuern zu. Im vorliegenden Fall liesse sich insofern eine elegante Lösung finden, als die Steuerrechnung beim Wohnungswechsel festgestellt und über den betreffenden Betrag zugunsten des Fiskus ein zinsloses Grundpfand errichtet werden könnte. Auf jeden Fall ist es stossend, dass derselbe Staat, der in der Regel an der Auslösung einer Inflation beteiligt ist, sich aus administrativen Gründen ausserstande erklärt, inflationsbedingte Scheingewinne von der Besteuerung auszunehmen. Die Fachkommission schlägt deshalb in Uebereinstimmung mit der Arbeitsgruppe "Fiskalische Massnahmen" des Delegierten für Konjunkturfragen vor, auf die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer zu verzichten, wenn selbstgenutztes Wohneigentum veräussert und der Erlös zur Wiederbeschaffung von Wohneigentum verwendet wird. Allerdings hat sie sich insbesondere bei diesem Vorschlag die Frage gestellt, ob eine solche Vorschrift die kantonale Autonomie nicht ungebührlich verletzen würde. Es gilt indessen zu unterstreichen, dass es sich hier um eine Harmonisierungsbestimmung ganz besonderen Zuschnitts handelt, da ein Problem der interkantonalen Mobilität geregelt wird, Es wird also nicht Angleichung um der Angleichung willen betrieben, sondern es wird dafür gesorgt, dass eine be-

stimmte Steuersubstanz auch über die Kantonsgrenzen hinweg im richtigen Zeitpunkt erfasst werden kann. Die bisherigen Diskussionen über den hier vertretenen Vorschlag haben nämlich gezeigt, dass dem Postulat insbesondere deshalb Widerstände erwachsen, weil bei einem Kantonswechsel der begünstigende Kanton Gefahr läuft, die aufgeschobene Steuerforderung zu verlieren. Durch eine Bundesvorschrift wäre dafür gesorgt, dass alle Kantone Gegenrecht erhielten. Schliesslich ist auch die Befürchtung erheblicher Steuerausfälle unbegründet. Erstens handelt es sich primär um einen Steueraufschub. Zweitens betrug der Anteil der Vermögensgewinnsteuern an den gesamten Fiskaleinnahmen der Kantone und Gemeinden im Jahre 1977 lediglich 1,9 Prozent. Bedenken sind daher nicht am Platz, auch wenn man berücksichtigt, dass diese Ziffer nicht sämtliche Grundstücksgewinnsteuern enthält, da Grundstücksgewinne Privater vereinzelt im Rahmen der allgemeinen Einkommenssteuern erhoben werden. Eine gewisse Korrektur tritt dadurch ein, dass in der Vermögensgewinnsteuer nicht nur Grundstücksgewinne enthalten sind. Drittens wird von der Vergünstigung nur das selbstgenutzte Wohneigentum erfasst; nicht berührt werden Gewinne auf Bauland und auf Mietliegenschaften Privater, ebensowenig Gewinne auf Geschäftsvermögen.

Antrag 22: Steuererleichterungen für Bürgschaftsgenossenschaften

- Inhalt: Artikel 23 des Entwurfs zum Steuerharmonisierungsgesetz soll durch einen Absatz 3bis folgendermassen ergänzt werden:
Die Kantone haben Bürgschaftsinstitutionen, die vorwiegend das Wohneigentum fördern, Steuererleichterungen zu gewähren.
- Begründung: Bürgschaftsgenossenschaften verschiedenster Art tragen wirkungsvoll zur Verbreitung des Wohneigentums bei. Der Eigentumskommission haben umfangreiche Unterlagen über die gegenwärtige Besteuerung dieser Bürgschaftsgenossenschaften und über die Möglichkeiten einer einheitlichen und massvollen Besteuerung vorgelegen. Im Vordergrund steht die Befreiung der

Bürgschaftsgenossenschaften von der Vermögenssteuer oder doch zumindest die grosszügigere Anerkennung steuerfreier Reserven. Im weiteren stellt sich die Frage, ob nicht Zuwendungen an Bürgschaftsgenossenschaften als geschäftsmässig begründeter Aufwand anzuerkennen wären, um so die Dotierung der Bürgschaftsgenossenschaften zu erleichtern. Die Kommission vertritt daher die Auffassung, dass im Rahmen des Steuerharmonisierungsgesetzes die Kantone zur steuerlichen Begünstigung von Bürgschaftsgenossenschaften verpflichtet werden sollten, die vorwiegend das Wohneigentum fördern.

d. Uebrige Empfehlungen

Die Kommission richtet zusätzlich verschiedene Empfehlungen an den Bund, welche nicht einem bestimmten Gesetz zuzuordnen sind und für welche sich eine ausführlichere Begründung erübrigt.

Antrag 23: Förderung eigentumsähnlicher Verfügungsrechte

- Inhalt: Das Bundesamt für Wohnungswesen wird eingeladen, gegenüber modernen Formen eigentumsähnlicher Verfügungsrechte abgeschlossen zu sein und diese gleich wie den Erwerb formellen Eigentums zu fördern.
- Begründung: Die Praxis hat neben dem formellen Eigentumserwerb andere Rechtsformen entwickelt, die dem Bewohner ähnliche Sicherheit geben, aber aus verschiedenen Gründen (z.B. steuerrechtlich) vorteilhafter sein können. Solche eigentumsähnliche Verfügungsrechte sollen ebenfalls in den Genuss der Bundeshilfe gelangen.
Darunter fallen insbesondere:
 - Erwerb von Anteilscheinen an Hausgenossenschaften mit damit verbundenem Sondernutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung
 - Erwerb von Aktien einer Immobilien AG mit damit verbundenem Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung und Mieterbeteiligung

- Miteigentum an einem Grundstück mit Sondernutzung an einer Wohnung
- lebenslängliche oder langfristige Wohn- und Nutzniessungsrechte
- Mietrecht auf Lebenszeit
- Rechtliche Konsequenzen: -

Antrag 24: Information

- Inhalt: Die Information im Bereich des Wohnungseigentums ist zu verbessern; insbesondere durch Vermittlung bestehender statistischer Unterlagen von Kantonen, Gemeinden und Verbänden. Diese Empfehlung richtet sich selbstverständlich auch an Kantone, Gemeinden und im Eigentumssektor tätige Dritte.

Antrag 25: Umwandlung von Mietverhältnissen

- Inhalt: Der Bund soll zuhanden der interessierten Bauträger Empfehlungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Musterverträge für eigentumsähnliche Mietverhältnisse ausarbeiten.

Antrag 26: Erschliessungsrecht

- Inhalt: Der Bund soll Empfehlungen betreffend massvollere Erschliessungsvorschriften für Einfamilienhäuser zuhanden der Kantone und Gemeinden ausarbeiten (vgl. auch Antrag 31).

Antrag 27: Koordination eigentumswirksamer Erlasse

- Inhalt: Es ist darauf zu achten, dass eigentumswirksame Erlasse vermehrt auf das Ziel der Eigentumsförderung hin koordiniert

werden (z.B. bei der Festsetzung der Steuerwerte sowie bezüglich Steuererleichterungen für Bürgschaftsgenossenschaften im Rahmen der Weisungen der Wehrsteuerverwaltung). Der Bund sollte seinen Empfehlungen im Rahmen der Zusammenarbeit zwischen Bund und Kantonen, z.B. im Zusammenhang mit der Gewährung von Subventionen, vermehrt zum Durchbruch verhelfen.

2. Kantone/Gemeinden

Im Unterschied zum bisherigen Vorgehen auf Bundesebene können im kantonalen Bereich die Förderungsempfehlungen nicht mit bestehenden Gesetzen oder geplanten Gesetzesvorhaben in Verbindung gebracht werden, da eine systematische Ueberprüfung der kantonalen Gegebenheiten den Rahmen der Kommissionsarbeit bei weitem gesprengt hätte. Jeder Kanton hat seine wirtschaftlichen, rechtlichen und institutionellen Besonderheiten, die zusammengenommen ein je unterschiedliches Potential für konkrete Eigentumsförderungsmassnahmen enthalten. Oeffentliche Eingriffe, die in einem Fall als wenig erfolgverheissend beurteilt werden müssen, können sich daher unter anderen Umständen bewähren, weshalb nicht alle auf Bundesebene verworfenen Vorschläge a priori auch im kantonalen Rahmen unzweckmässig sind. Angesprochen sind hier z.B. die Ausrichtung von Bausparprämien oder die Einführung anderer direkt ausgabenwirksamer Massnahmen; beides Instrumente, deren Verwirklichung den Kantonen trotz der im Prinzip ungünstigen Beurteilung durch die Kommission selbstverständlich vorbehalten bleibt. Geordnet nach den drei bisherigen Förderungsschwerpunkten werden daher in den nachfolgenden Ausführungen nur Empfehlungen dargestellt, die der Kommission besonders vordringlich erscheinen und für alle Kantone gleichermassen von Bedeutung sind. Die Vorschläge im Schwerpunkt Bau- und Planungsfragen berühren grösstenteils auch den Kompetenzbereich der Gemeinden.

a. Schwerpunkt Finanzierungsfragen

In diesem Bereich gilt die schon an den Bund gerichtete Empfehlung, dass Wohnbauförderungsgesetze, Belehnungsvorschriften und andere Erlasse bezüglich eigentumshemmenden Barrieren überprüft und im Bedarfsfalle modifiziert werden sollten. Besonderes Augenmerk verdient auch auf kantonaler Ebene die gründliche Ueberprüfung der Vorschriften über die Anlage von Versicherungsgeldern. Hier wäre wünschbar, dass im Hinblick auf die allenfalls ausserhalb des Obligatoriums zu verwirklichenden Vorsorgemodelle die in Antrag 17 empfohlenen Anlagerichtlinien übernommen würden.

b. Schwerpunkt Steuerfragen

Aufgrund der Steuerhoheit der Kantone nehmen die fiskalpolitischen Empfehlungen eine Sonderstellung ein. Es wäre deshalb wünschenswert, dass die einzelnen Kantone bereits vor dem Inkrafttreten des Steuerharmonisierungsgesetzes die zu jenem Gesetzeswerk gemachten Vorschläge von sich aus verwirklichen könnten. Insofern bilden die Anträge bezüglich Eigenmietwerte, Bewertungsgrundsätze bei der Vermögenssteuer, Anerkennung der Ersatzbeschaffung als Steueraufschubstatbestand bei der Grundstückgewinnsteuer und Steuerbegünstigung der Bürgschaftsgenossenschaften einen unmittelbaren Bestandteil der nachfolgenden Zusatzempfehlungen.

Antrag 28: Reduktion der Handänderungssteuer

- Inhalt: Halbierung der Handänderungssteuer bei Erwerb von Wohnobjekten zur Eigennutzung in allen Kantonen, die 1 Prozent oder mehr des Verkaufswertes verlangen. Von dieser Regelung sollen auch Zwischenträger bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen profitieren, da sich eine hohe Handänderungssteuer in diesen Fällen doppelt prohibitiv auswirkt.

- Begründung: Soweit Handänderungssteuern lediglich Gebührencharakter haben und zur Unkostendeckung für die Grundbuchregisterführung benötigt werden, sind sie unter eigentumspolitischen Kriterien nicht zu beanstanden. Soweit sie aber eigentlichen Steuercharakter annehmen, haben sie - neben der überall ausgebauten Grundstücksgewinnsteuer - kaum eine Legimitation. Dies leuchtet namentlich ein, wenn folgende Tatbestände beachtet werden:

- (1) Insbesondere sozialschwächere Schichten werden sehr häufig ihr Wohneigentum von einem Zwischenträger erwerben und müssen damit, im Gegensatz zum selbständigen Bauherrn, Handänderungssteuern nicht nur auf dem Land, sondern auch auf dem Bauwerk entrichten.
- (2) Der Wohnungswechsel eines Mieters löst an sich keine Fiskalabgaben aus. Die Handänderungssteuer diskriminiert den Wohnungseigentümer offensichtlich und steht damit im krasen Gegensatz zum verfassungsmässigen Auftrag.
- (3) Ein Steuersatz von 2 Prozent oder auch 4 Prozent mag optisch nicht sehr hoch erscheinen. Er ist aber in Beziehung zu setzen mit dem verlangten Eigenkapital des Käufers von beispielsweise 10 Prozent. Beim Kauf einer Wohnung beansprucht also der Fiskus 20 bis 40 Prozent des Eigenkapitals des Käufers. Dieser Betrag, der mehreren Monatsalären entsprechen kann, ist offensichtlich verloren, da ihm keinerlei Wertvermehrung entgegensteht. Die psychologische Abschreckungswirkung dieser fiskalischen "Strafe" ist nicht zu unterschätzen. Damit wird auch die Mobilität des Grundeigentums stark eingeschränkt.

Ganz allgemein ist daher eine Senkung der Handänderungssteuern auf ein mit dem Kostendeckungsprinzip noch zu vereinbarendes Mass zu fordern. In diesem Sinne stellt die Kommissionsempfehlung einen Kompromiss dar. Ein Antrag auf generelle Abschaffung der Handänderungssteuer wurde mit Stichentscheid des Präsidenten

abgelehnt. Die Auswirkungen für den Fiskus sollten vertretbar sein. Der Gesamtertrag aus den Handänderungssteuern belief sich 1977 auf 200 Millionen Franken, wovon allerdings nur ein (vermutlich in vielen Kantonen nicht allzu bedeutender) Teil auf Handänderungen für selbstgenutzte Primärwohnungen entfällt.

Antrag 29: Pauschalabzüge für Unterhaltsarbeiten

- Inhalt: Für kleinere Bauaufwendungen sollten pro Gebäude Baukostenpauschalen von beispielsweise 5000 Franken festgelegt werden, die als Unterhaltsarbeiten zu betrachten und deshalb ohne weiteres abzugsfähig wären. Bei teureren Umbauten sollten dagegen zwecks Vermeidung von Diskussionen über Wertvermehrung und Werterhaltung in Anlehnung an den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen bis zu 70 Prozent der Baukosten als abzugsfähig erklärt werden, wobei eine Verteilung der Aufwendungen über mehrere Jahre erlaubt sein sollte.
- Begründung: Der Abschreibung von Privatliegenschaften wird aus steuersystematischen Gründen verschiedentlich opponiert, zumal die Meinung besteht, dass über die Tiefhaltung der Eigenmietwerte ein genügender Ausgleich für fehlende Abzugsmöglichkeiten geschaffen werde. Dies mag im Endeffekt zum Teil zutreffen, doch profitiert davon nur jener Eigentümer, der seine Wohnung selber bewohnt.

Um diese Schwierigkeiten zu umgehen, drängt es sich deshalb auf, die Abschreibungen sozusagen vorwegzunehmen und wenigstens bei Umbauten und Modernisierungen bestimmte Teile der Aufwendungen als abzugsfähig zu erklären. Die Kommission schliesst sich damit einem Vorschlag an, der vom Bundesamt für Wohnungswesen auch bereits in der Arbeitsgruppe "Fiskalische Massnahmen" des Delegierten für Konjunkturfragen gemacht worden ist.

Antrag 30: Steuererleichterungen bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

- Inhalt: Aehnlich wie bei anderen Handänderungen (z.B. Handänderungen durch Erbgang, zwischen Ehegatten, durch Güterzusammenlegung) wäre auch bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuer zu befürworten, sofern die Interessen der nicht kaufswilligen Mieter genügend gewahrt werden.
- Begründung: Eine entscheidende Anhebung der Eigentümerquote lässt sich über Neubauten allein bekanntlich nicht in wünschbarer Zeit erreichen. Erforderlich ist hiefür auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Besonders in städtischen Verhältnissen erscheint es aus staatspolitischen Gründen wünschenswert, solche Umwandlungen zu erleichtern. Eine derartige Umwandlung kann auch aus städteplanerischen Gründen erstrebenswert sein, weil zentralgelegene Eigentumswohnungen der Entleerung von Stadtkernen entgegenwirken können.

Der Umwandlung stehen mancherlei Hemmnisse entgegen. Viele Objekte dürften aus baulichen Gründen nicht geeignet sein. In manchen Fällen dürften Eigentümer oder Mieter nicht an einer Abgabe bzw. Uebernahme der Wohnungen interessiert sein. Mit einer steuerlichen Begünstigung könnten wenigstens in einem Teil der Fälle die subjektiven Hemmnisse überwunden werden. Ebenfalls dazu beitragen könnte die Einbettung in eine gezielte, von der öffentlichen Hand propagierte und zeitlich befristete Umwandlungsaktion. Es würde sich demnach lediglich um eine von mehreren Massnahmen handeln, bisherige Genossenschaftswohnungen und Mietwohnungen der öffentlichen Hand, institutioneller Anleger oder Privater in Eigentumswohnungen überzuführen.

Da die Grundstückgewinnsteuer auch bei Altbesitz in der Mehrzahl der Kantone über 20 Prozent des Gewinns beträgt, fällt die Begünstigung durchaus ins Gewicht, und was die Inzidenz betrifft, so darf angenommen werden, dass der Erwerber aufgrund

des blossen Steueraufschubs nur auf den Handel eingeht, wenn ihm die Steuerersparnis am Kaufpreis angerechnet wird. Bei einer späteren Wiederveräußerung der Eigentumswohnung hätte nämlich der Ersterwerber die aufgeschobene Steuer nachzuzahlen. Die Umwandlung käme somit in jenen Fällen zustande, in denen der Eigentümer an sich zu einer Veräußerung bereit wäre, der Mieter aber nicht bereit oder nicht in der Lage ist, den Marktpreis zu bezahlen.

Gleichwohl stellt sich die Frage, ob die Weitergabe des Steuervorteils an den Erwerber nicht durch eine öffentliche Instanz zu kontrollieren wäre. Man kann sie jedoch verneinen, weil es genügt, an die Steuerbegünstigung andere Voraussetzungen zu knüpfen, nämlich die Wahrung der Interessen der nicht kaufwilligen Mieter. Sofern verlangt wird, dass entweder ein bestimmter Prozentsatz der Mieter (z.B. 80 %) mit der Uebernahme einverstanden ist oder aber gesichert wird, dass nicht kaufwillige Mieter trotz der Umwandlung in Eigentumswohnungen in ihrer Wohnung verbleiben können, dürfte die Begünstigung praktisch vollständig dem Mieter zufallen. In speziellen Situationen wäre denkbar, dass der Eigentümer den Steuervorteil nicht weitergeben muss - dann nämlich, wenn die Mieter an einem Erwerb schon lange interessiert waren, der Eigentümer jedoch vor den Steuern zurückschreckte.¹⁾ Wenn es in solchen Fällen dank dem Steueraufschub zu einer Umwandlung kommt, ist dem Mieter und damit dem eigentumspolitischen Anliegen eben doch gedient. Eine staatliche Kontrolle der Weitergabe der Steuerersparnis ist aus den angeführten Gründen nicht nur unnötig, sondern sie wäre auch gar nicht durchführbar, da aus dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis nicht ersichtlich ist, inwieweit die Steuerersparnis weitergegeben wurde. Eine behördliche Ueberprüfung der Angemessenheit des Verkaufspreises würde indessen die Wirksamkeit der

1) Erwähnt wurde das Beispiel des Wohnblocks einer Personalvorsorgeeinrichtung, dessen Kauf durch die Mieter nur daran scheiterte, dass die Versicherten der Vorsorgeeinrichtung in der hohen Grundstückgewinnsteuer einen massiven Substanzverlust der Vorsorgeeinrichtung erblickten.

Massnahme in Frage stellen.

Es ist bereits darauf hingewiesen worden, dass die Steuerbegünstigung flankierende Massnahmen erheischt, so insbesondere zum Schutze nicht kaufwilliger Mieter. Das Erfordernis, dass ein relativ hoher Prozentsatz der Mieter mit der Uebernahme der Wohnung einverstanden ist, dürfte dabei den wirksamsten und marktkonformsten Schutz darstellen. Ebenso wäre wohl der Möglichkeit entgegenzuwirken, dass künftige Neubauten zuerst als Mietwohnungen benutzt und dann nach kurzer Zeit umgewandelt würden, um so der Besteuerung der Bodengewinne auszuweichen. Da es sich bei diesem Vorschlag lediglich um eine Ideenskizze handelt, wären verschiedene Teilaspekte noch genauer zu untersuchen. Gesamthaft ist die Tragweite der skizzierten Massnahme ohnehin nicht zu überschätzen. Im wesentlichen geht es darum, eines der vielen staatlichen Hemmnisse gegen eine breitere Eigentumsstreuung abzubauen. Wo die objektiven und subjektiven Voraussetzungen für eine Umwandlung gegeben sind, soll diese nicht an einer allzu massiven Steuerforderung scheitern.

Dem Fiskus dürften aus alledem nur geringfügige Ausfälle erwachsen: Soweit ohne die beschriebene Vergünstigung kein Verkauf der Liegenschaft erfolgt wäre, erleidet der Fiskus ohnehin keine Einbusse. Soweit eine Veräusserung der ganzen Liegenschaft oder auch eine Umwandlung in Eigentumswohnungen nach geltenden Bedingungen stattgefunden hätte, verliert der Fiskus insoweit, als er seine Steuerforderung erst zu einem späteren Zeitpunkt, eventuell allerdings nie mehr geltend machen kann. Diese Auswirkungen dürften indessen quantitativ sehr bescheiden sein, so dass die Vorteile überwiegen. Eine gewisse Kompensation erhält übrigens der Fiskus durch allfällige Handänderungssteuern in all jenen Fällen, in denen der Steueraufschub eine Umwandlung auslöst.

Zum Abschluss der steuerlichen Empfehlungen sei noch auf zwei weitere Förderungsmöglichkeiten hingewiesen, die von der Kommission im Vergleich zu den andern Anregungen zwar nicht als

besonders prioritär betrachtet werden, aber gleichwohl zur Abrundung des Massnahmenkatalogs beitragen können.

(1) Abschreibungen auf Privatliegenschaften

In der Bundesrepublik werden erhöhte Abschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zugelassen. Die personenbezogenen Abschreibungen können während 8 Jahren bis zu jährlich 5 Prozent der Herstellungs- oder Anschaffungskosten geltend gemacht werden.

(2) Verzicht auf Liegenschaftsteuer

Die von 16 Kantonen erhobenen Liegenschaftsteuern fallen zwar eigentumspolitisch nicht sehr erheblich ins Gewicht, da die Steuersätze 4 Promille nirgends übersteigen. Da aber der Eigentümer durch eine Vielzahl neuer Gebühren für öffentliche Leistungen separat belastet wird, erscheint die Liegenschaftsteuer als spezielle Vermögenssteuer immer weniger plausibel. Eigentumspolitisch besonders wertvoll wäre ein gezielter Erlass der Liegenschaftsteuer auf selbstgenutzten Primärwohnungen.

c. Schwerpunkt Bau- und Planungsfragen

Wie bereits bei der Darstellung der thematischen Schwerpunkte der einzelnen Massnahmen ausgeführt wurde (vgl. vorne Seite 26), wird mit günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und Steuererleichterungen allein die Wohneigentumsquote unmittelbar nicht erhöht. Entscheidende Bedeutung kommt dem gesamten Bau- und Planungssektor zu; die Gemeinden sollten genügend Land zu günstigen Preisen für den Einfamilienhausbau zur Verfügung stellen, Kostensenkungen wären unter anderem durch den Abbau der in unserem Lande üblichen allzu perfektionistischen Bau- und Erschliessungsvorschriften zu erreichen, mit der Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens könnten psychologische Hindernisse überwunden werden. Die nachfolgend

aufgelisteten Anträge verfolgen vor allem diese drei Zielsetzungen: Beschaffung von preisgünstigem Bauland, Senkung der Anlagekosten und administrative Vereinfachungen. Die Anträge richten sich zum grössten Teil sowohl an die Kantone (im Rahmen ihrer baurechtlichen Kompetenzen) als auch an die Gemeinden (beim Erlass von Baureglement und Zonenplan sowie im Baubewilligungsverfahren). Angesichts der von Kanton zu Kanton verschiedenen Kompetenzordnung und um Wiederholungen zu vermeiden, werden sie nachfolgend nicht einzeln nach Adressat ausgeschieden.

Antrag 31: Erlass eigenschaftsfördernder baurechtlicher Bestimmungen

- Inhalt: Im Rahmen ihrer baurechtlichen Kompetenzen sollen Kantone und Gemeinden eigenschaftsfördernde Vorschriften erlassen, resp. auf eigenschaftshemmende Vorschriften verzichten. Darunter fällt insbesondere:
 - (1) Ausscheidung von genügend Einfamilienhauszonen in den kommunalen Zonenplänen
 - (2) Verzicht auf die Festsetzung von Ausnützungsziffern für Einfamilienhauszonen, wo dies im Interesse der Förderung preisgünstiger Einfamilienhäuser als sinnvoll erscheint
 - (3) Herabsetzung prohibitiver Mindestparzellengrössen in den Einfamilienhauszonen
 - (4) Verzicht auf verteuernde Bauvorschriften des öffentlichen Rechts, soweit sie nicht mit einem zwingenden öffentlichen Interesse begründet werden
 - (5) Erleichterung bei den Erschliessungsvorschriften (Garagen, Strassenbreiten, Strassenabstände, Zivilschutzräume) für Einfamilienhäuser.

Antrag 32: Schaffung bewohnerfreundlicherer Wohn- und Siedlungsformen

- Inhalt: Bewohnerfreundliche Wohn- und Siedlungsformen sind zu fördern durch

- (1) Zulassung von Sonderplanungen für kleinmassstäbliche Ueberbauungen (als Ausnahme von den Bauvorschriften) auch für neue Wohn- und Siedlungsformen
- (2) Zulassung von Eigenleistungen ohne zusätzliche Auflagen oder Besteuerungen
- (3) Bewilligung von Umbauten in Eigentumsobjekten für den Selbstbedarf auch dort, wo sie der zonengemässen Ausnützung nicht mehr entsprechen (z.B. bei Zuzug eines Familienmitgliedes infolge Todes eines Ehepartners, Krankheit, Invalidität, Zunahme der Kinderzahl etc.)
- (4) Honorierung von guten Gemeinschaftseinrichtungen im Rahmen von Gestaltungsplänen etc. (z.B. durch Nichtanrechnung an die Ausnützung). Förderung von guten Gemeinschaftseinrichtungen bei Stockwerkeigentum (z.B. Erstellung von Wohnräumen, die der Gemeinschaft gehören und je nach Bedürfnis der Stockwerkeigentümer diesen zur Verfügung gestellt werden können). Die Förderung frei zuteilbarer Wohnräume kann durch Nichtanrechnung an die Ausnützung erfolgen.
- (5) Planung kleinerer Wohneinheiten. Die Erstellung von Wohnhochhäusern ist zu erschweren. Der Umgebungsgestaltung ist mehr Gewicht beizumessen.

Antrag 33: Verfahrensabläufe

- Inhalt: Die Verfahrensabläufe im Baubewilligungsverfahren sind zu vereinfachen; erforderliche Nebenbewilligungen sind durch die Hauptbewilligungsbehörde selbst einzuholen.

Antrag 34: Gründung spezialisierter Bauträger

- Inhalt: Die kantonalen und kommunalen Behörden sind einzuladen, bei der Gründung regionaler und lokaler Wohnbauträger mitzuwirken und ihnen Bauland zur Verfügung zu stellen.

Antrag 35: Handhabung und Ergänzung der Bundesmassnahmen zur Eigentumsförderung durch Kantone und Gemeinden

- Inhalt: Die Bundesmassnahmen sollten auf Kantons- und Gemeindeebene besser ergänzt und vollzogen werden, z.B. durch
 - (1) Anschluss- und Ergänzungserlasse zum WEG
 - (2) Uebernahme administrativer Aufgaben zur Vereinfachung des Vollzugs.

3. Private

Die Aufforderung zu vermehrter Eigentumsförderung darf sich nicht auf die öffentlichen Gemeinwesen beschränken. In unserer Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung soll der Staat nur subsidiär in jenen Bereichen tätig werden, in denen die Privaten eine Aufgabe nicht oder nicht umfassend erfüllen können. Im Bereich der Wohneigentumsförderung sollen sich die staatlichen Instanzen darauf beschränken, durch Förderungsmassnahmen und Abbau von Hindernissen günstige Rahmenbedingungen für die Tätigkeit der Privatwirtschaft zu schaffen; das Gemeinwesen soll jedoch in der Regel nicht selbst wirtschaftlich tätig werden. Dies bedeutet, dass der Erfolg der vorgeschlagenen Massnahmen letztlich davon abhängt, wie weit die im Bausektor tätigen privaten Organisationen wie Banken, Versicherungen, Pensionskassen, gemeinnützige Bauträger etc. die ihnen durch das Gesetz eingeräumten Möglichkeiten für vermehrte Eigentumsförderung auch nutzen. Die Aufforderung nach vermehrter Inanspruchnahme der bereits vorhandenen sowie möglicher zukünftiger Instrumente zur Eigentumsförderung durch private Organisationen gilt auf allen Ebenen. Einige besonders wichtige Punkte seien in diesem Zusammenhang nochmals hervorgehoben:

a. Schwerpunkt Finanzierungsfragen

Antrag 36: Freiwillige Verwirklichung neuer Finanzierungsmodelle

- Inhalt: Die Privatwirtschaft wird ermuntert, in eigener Initiative neue, noch eigentumsfreundlichere Formen der Kreditgewährung zu erproben, wofür z.B. die Studie Welti über "Alternative Finanzierungsmodelle als Mittel zur breiteren Streuung von Wohnungs- und Hauseigentum" wertvolle Anhaltspunkte bieten kann.

Antrag 37: Freiwillige Verwirklichung der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

- Inhalt: Die Pensionskassen werden aufgefordert, ihre Statuten so auszugestalten, dass die Mittel der beruflichen Vorsorge auf freiwilliger Basis für den Wohneigentumserwerb des Versicherten eingesetzt werden können.

b. Schwerpunkt Bau- und Planungsfragen

Antrag 38: Verbesserung der Wohnqualität

- Inhalt: Fachorganisationen, Verbände und private Bauträger werden eingeladen, vermehrt darauf hinzuwirken, dass nutzergerechte, preisgünstige und gemeinschaftsfördernde Eigentumsobjekte erstellt werden, insbesondere durch
 - (1) Mitwirkung der Bewohner bei Planung und Verwaltung
 - (2) Schaffung neuer Wohnmodelle
 - (3) Ausschluss von Spekulationsgewinnen durch limitierte Vorkaufsrechte oder ähnliche Massnahmen

- (4) Mitwirkung bei der Bildung von Kleingenossenschaften auf gemeinnütziger Grundlage
- (5) Unterstützung lokaler gemeinnütziger Bauträger durch Mittel aus dem Fonds de roulement
- (6) Schaffung regionaler Beratungsstellen für Bauinteressenten
- (7) Verbesserung der Wohnqualität insbesondere beim Stockwerkeigentum

VI. Anhänge

1. Statistiken
2. Internationaler Vergleich zur Besteuerung des selbstgenutzten Haus- und Wohneigentums
3. Detaillierter Katalog der Empfehlungen der Untergruppe Bau- und Planungsfragen
4. Merkblatt des Bundesamtes für Wohnungswesen zur Eigentumsförderung
5. Literaturverzeichnis

Tabelle 1: Aufteilung des Wohnungsbestandes in Westeuropa nach Besitzverhältnissen 1970

Vom Besitzer bewohnt		Gemietete Wohnungen		Andere*	
Land	Prozent	Land	Prozent	Land	Prozent
Spanien	64	Schweiz	69	Norwegen	13
Finnland	60	Holland	65	Schweden	13
Belgien	55	BRD	61	Oesterreich	12
Norwegen	53	Schweden	52	Frankreich	12
Italien	51	Ver. Königr.	51	Spanien	8
Portugal	49	Dänemark	49	Portugal	6
Ver. Königr.	49	Oesterreich	47	BRD	6
Dänemark	47	Portugal	45	Italien	5
Frankreich	45	Italien	44	Dänemark	4
Oesterreich	41	Frankreich	43	Belgien	3
Holland	35	Belgien	42	Schweiz	3
Schweden	35	Finnland	39	Finnland	1
BRD	33	Norwegen	34		
Schweiz	28	Spanien	28		

*z.B. Pacht- und Dienstwohnungen

Quelle: Economic Commission for Europe (ECE)

Tabelle 2: Anteil der Einfamilienhäuser an der Wohnungsproduktion insgesamt 1970 - 1976

Jahr	Zahl der produzierten Wohnungen insgesamt	Zahl der erstellten Einfamilienhäuser	Anteil der Einfamilienhäuser an der Wohnungsproduktion in %
1970	63'590	10'657	16.8
1971	65'248	10'963	16.8
1972	73'612	12'184	16.6
1973	81'865	13'320	16.3
1974	73'961	11'495	15.5
1975	54'899	8'715	15.9
1976	34'158	7'958	23.3
1977	32'297	10'463	32.4
1978	34'464	12'931	37.5

Quelle: "Die Volkswirtschaft", verschiedene Jahrgänge

Tabelle 3: Eigentümer-, Genossenschafts- und Mietwohnungen in den Kantonen 1970

Kanton	Erst- wohnun- gen total	Eigentümerwohnungen			Genossen- schafts- wohnungen (in % der Erstwoh- nungen)	Mietwohnungen	
		Total	in % Erst- wohnungen	in % Erst- wohnungen mit über 35jährigen Inhabern		Total in % der Erstwoh- nungen	staatl. in % der Erstwoh- nungen
Zürich	386'183	68'340	17,7	22,9	10,1	72,3	4,4
Bern	317'755	101'339	31,9	38,9	3,1	65,0	3,7
Luzern	80'809	21'214	26,3	31,7	4,2	69,5	2,4
Uri	8'982	3'894	43,4	50,0	4,9	51,7	3,9
Schwyz	24'807	9'890	39,9	48,6	1,0	59,1	2,8
Obwalden	6'291	3'336	53,0	60,8	0,5	46,5	2,7
Nidwalden	6'784	2'633	38,8	46,6	0,6	60,6	2,9
Glarus	12'315	6'075	49,3	58,4	0,7	50,0	2,3
Zug	18'605	4'688	25,2	33,1	2,2	72,6	2,2
Fribourg	50'141	18'896	37,7	46,3	4,0	58,3	3,6
Solothurn	69'625	26'780	38,5	46,9	1,1	60,4	2,7
Basel-Stadt	92'369	10'509	11,4	14,4	9,5	79,1	3,6
Basel-Land	64'064	22'345	34,9	45,8	2,6	62,5	2,6
Schaffhausen	24'306	7'314	30,1	37,2	4,7	65,2	4,2
Appenzell-ARh.	16'035	6'948	43,3	50,4	0,8	55,9	2,7
Appenzell-IRh.	3'616	2'180	60,3	66,4	-	39,7	2,7
St. Gallen	117'699	39'817	33,8	41,6	1,6	64,6	4,0
Graubünden	45'746	20'166	44,1	53,0	1,7	54,2	3,5
Aargau	129'876	54'966	42,3	53,4	1,3	56,4	2,0
Thurgau	56'568	21'664	38,3	46,8	1,2	60,5	2,8
Tessin	84'174	28'409	33,8	39,9	0,5	65,7	2,0
Waadt	184'606	39'500	21,4	27,0	0,9	77,7	4,0
Valais	58'934	32'646	55,4	64,7	0,5	44,1	1,7
Neuenburg	61'296	10'253	16,7	21,0	1,3	82,0	5,2
Genf	128'897	11'571	9,9	11,6	3,0	88,0	5,6
Schweiz	2'050'483	575'373	28,1	34,8	3,8	64,1	3,6

Quelle: Eidg. Volkszählung 1970, Band 10, S. 28 ff. und 118 ff.

Tabelle 4: Besetzte Wohnungen nach Alter der Wohnungsinhaber und Besitzverhältnis, 1970

Alter der Wohnungsinhaber	Besetzte Wohnungen im ganzen	Besitzverhältnis*					
		Eigentümerwohnungen		Mieterwohnungen		Genossenschafterwohnungen	
	2'050'483	in % aller besetzten Wohnungen		in % aller besetzten Wohnungen		in % aller besetzten Wohnungen	
		575'373		1'315'260		77'859	
Unter 20 Jahren		90	0,004	5'271	0,26	23	0,001
20 bis 24 Jahre		1'859	0,09	82'660	4,03	1'292	0,06
25 bis 29 Jahre		10'636	0,52	178'439	8,70	5'018	0,24
30 bis 34 Jahre		24'078	1,17	171'079	8,34	6'235	0,30
35 bis 39 Jahre		41'091	2,00	146'245	7,13	7'948	0,39
40 bis 44 Jahre		54'805	2,67	122'055	5,95	8'884	0,43
45 bis 49 Jahre		65'217	3,18	109'529	5,34	9'390	0,46
50 bis 54 Jahre		65'674	3,20	88'341	4,31	8'131	0,40
55 bis 59 Jahre		74'581	3,64	90'741	4,43	7'896	0,39
60 bis 64 Jahre		73'831	3,60	92'059	4,49	7'841	0,38
65 bis 69 Jahre		64'063	3,12	83'599	4,08	6'581	0,32
70 bis 74 Jahre		47'925	2,34	67'085	3,27	4'483	0,22
75 bis 79 Jahre		29'849	1,46	45'507	2,22	2'652	0,13
80 u. mehr Jahre		21'665	1,06	32'650	1,59	1'485	0,07

*Entspricht nicht dem Total der besetzten Wohnungen, da Kategorie der "übrigen Wohnungen" nicht erfasst ist.

Quelle: Eidg. Volkszählung 1970, Band 11, S. 110

Tabelle 5: Besetzte Wohnungen nach Besitzverhältnissen

Art des Besitzverhältnisses	Zahl besetzter Wohnungen				Veränderung 1960 - 1970 in %
	1960		1970		
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	
- Eigentümerwohnungen	531'981	33,7	575'373	28,1	8,2
- Pächterwohnungen	29'105	1,8	17'088	0,8	- 41,3
- Mieterwohnungen	900'063	56,9	1'315'260	64,1	46,1
- Genossenschafters- wohnungen	59'522	3,8	77'859	3,8	30,8
- Dienst- und Frei- wohnungen	59'719	3,8	64'903	3,2	8,7
Gesamtbestand an be- setzten Wohnungen	1'580'390	100,0	2'050'483	100,0	29,7

Quelle: Eidg. Volkszählung 1960, Stat. Quellenwerke der Schweiz / Heft 379; Band 29, Bern 1964, S. 96; Eidg. Volkszählung 1970, Stat. Quellenwerke der Schweiz / Heft 579, Band 11, Bern 1974, S. 53

Tabelle 6: Besetzte Eigentümerwohnungen nach Nationalität des Haushaltvorstandes

Kanton	Besetzte Wohnungen	Eigentümerwohnungen		Eigentümerwohnungen mit ausländischem Haushaltvorstand		Eigentümerwohnungen mit schweizerischem Haushaltvorstand	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
ZH	386'183	68'340	17,7	1'474	2,2	66'866	20,9
BE	317'755	101'339	31,9	994	3,2	100'345	35,0
LU	80'809	21'214	26,3	245	2,7	20'969	29,2
UR	8'982	3'894	43,4	25	3,9	3'869	46,4
SZ	24'807	9'890	39,9	161	5,1	9'729	45,0
OW	6'291	3'336	53,0	44	10,2	3'292	56,2
NW	6'784	2'633	38,8	35	5,4	2'598	42,3
GL	12'315	6'075	49,3	170	8,5	5'965	57,3
ZG	18'605	4'688	25,2	157	5,2	4'531	29,1
FR	50'141	18'896	37,7	205	4,2	18'691	41,3
SO	69'625	26'780	38,5	490	4,8	26'290	44,2
BS	92'369	10'509	11,4	278	2,0	10'231	13,0
BL	64'064	22'345	34,9	633	5,6	21'712	41,2
SH	24'306	7'314	30,1	199	4,6	7'115	35,6
AR	16'035	6'948	43,3	151	7,2	6'797	48,8
AI	3'616	2'180	60,3	19	6,7	2'161	64,9
SG	117'699	39'817	33,8	1'079	5,8	38'738	39,1
GR	45'746	20'166	44,1	727	13,6	19'439	48,1
AG	129'876	54'966	42,3	1'056	4,6	53'970	50,5
TG	56'568	21'664	38,3	539	5,2	21'125	45,7
TI	84'174	28'409	33,8	2'379	10,5	26'030	42,3
VD	184'606	39'500	21,4	2'043	5,6	37'457	25,3
VS	58'934	32'646	55,4	614	10,2	32'032	60,5
NE	61'296	10'253	16,7	362	3,0	9'891	20,0
GE	128'897	11'571	9,0	1'539	3,9	10'032	11,2
CH	2'050'483	575'373	28,1	15'618	4,6	559'755	32,7

Quelle: Eidg. Statistisches Amt; nur teilweise publizierte Daten aus der Wohnungszählung; vgl. Volkswirtschaft Januar 1976

Tabelle 7: Besetzte Wohnungen und Eigentümerwohnungen nach Gemeindegrößenklassen 1970

Gemeindegrößenklassen Gemeinden mit ... Ein- wohnern	Bestand besetzter Wohnungen insge- samt	davon Eigentümerwohnungen	
	Anzahl	Anzahl	Anteil am Bestand insgesamt in %
über 100'000	448'191	28'943	6,5
50'000 - 99'999	110'343	14'327	13,0
20'000 - 49'999	196'052	30'945	15,8
10'000 - 19'999	279'406	57'652	20,6
5'000 - 9'999	261'252	76'652	29,3
2'000 - 4'999	354'704	143'614	40,5
1'000 - 1'999	186'361	93'677	50,3
unter 1'000	214'174	129'564	60,5
Total	2'050'483	575'373	28,1

Quelle: Stat. Quellenwerke der Schweiz / Heft 537, a.a.O., S. 20, 24, 53 ff.

Internationaler Vergleich zur Besteuerung des selbstgenutzten Haus- und Wohneigentums

(Die Zahlen beziehen sich auf die Landeswährung)

	Belgien	BRD	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Norwegen	Schweden	Schweiz
<u>Einkommenssteuer:</u> - Eigenmietwert	steuerbar (Grundlage: "Katas- terwert"; weit unter Verkehrswert).	steuerbar (Grundlage: "Einheitswert"; weit unter Verkehrswert). Eigenmietwert = 1,4% des Einheitswertes.	--	"Benutzersteuer" für Eigentümer od. Mieter. Berechnet auf Ver- kehrswert abzüglich Steuerbetrag.	steuerbar (Grundlage ca. 2/3 des Ver- kehrswertes).	steuerbar (Grund- lage: Steuerwert minus Kr. 20'000.- "Grundabzug"). Steuersatz: 2 1/2%	steuerbar (Grund- lage: ca. 75 % des Verkehrswertes mit progressivem Steuer- satz).	steuerbar
- Schuldzinsen- abzug	zulässig bis zur Höhe des Eigenmiet- wertes	zulässig bis zur Höhe des Eigenmiet- wertes.	zulässig während zehn Jahren; jähr- lich bis zu F 7'000	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig
- Abzug von Unterhaltskosten	nicht zulässig	Abzug für bestimmte Aufwendungen zur Modernisierung älterer Eigenheime.	Kosten für Fassaden- renovation u. ener- giesparende Investi- tionen; keine Kum- ulation über Höchst- betrag für Zinsab- zug hinaus.	Pauschalabzug zw- ischen 16-45% des Ver- kehrswertes (höchst- Abzug bei ärmlich- sten Verhältnissen).	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	als Pauschale od. gemäss Belegen zulässig
- Abzug für Ab- schreibungen / Altersentwertung	nicht zulässig	während 8 Jahren jährlich bis zu 5% der Gebaudefkosten; be- grenzt auf DM 150'000	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
- Andere Abzüge	- Pauschalabzug BF 12'000 - 30'000 je nach Gemeinde- grosse - Abzug von BF 1'000 für jede unter- stutzungsberech- tigte Person Obergrenze: Eigen- mietwert	--	Pauschalabzug von F 1'000 jährlich pro unterstützungs- berechtigte Person mit Ausnahme des Ehegatten.	--	--	--	Pauschalabzug von Kr 1'000 jähr- lich bei selbstbe- wohntem Eigentum.	--

	Belgien	BRD	Frankreich	Grossbritannien	Niederlande	Norwegen	Schweden	Schweiz
<u>Vermögenssteuer:</u>								
- ordentliche	--	ja (Einheitswert + 40% Voller Schuldenabzug Steuersatz: 0,5%	--	--	ja. Voller Schuldenabzug und Freigrenzen zwischen Hfl. 43'000 bis Hfl. 59'000. Steuersatz: 8%	ja. Voller Schuldenabzug und diverse andere Abzüge	ja. Voller Schuldenabzug und Freigrenze. Steuersatz: 3-6%	ja. Voller Schuldenabzug. Steuersatz 3-8%
- spezielle Liegenschaftssteuer	--	ja (Steuersatz wird durch Gemeinden festgelegt). Befristete Ermäßigungen für Eigentumsförderung.	ja (Steuersatz wird von Gemeinden festgelegt; Abzüge je nach Kinderzahl)	--	ja. Steuersatz wird durch Gemeinden festgelegt.	--	--	je nach Kanton. Steuersatz: 0-2%
<u>Handänderungssteuer</u>	--	ja. Erlass bei Veräusserung selbstbewohnten Eigentums nach 5 Jahren (begrenzt auf Verkaufspreis von DM 250'000)	Bei neueren Wohnungen der Mehrwertsteuer unterstellt (z.Zt. 17,6%). Wird vom Käufer bezahlt.	ja (0-2% des Verkaufspreises)	ja, 6% des Verkaufspreises. Wird vom Käufer bezahlt.	--	--	je nach Kanton. (1-3% des Verkaufspreises).
<u>Grundstückgewinnsteuer</u>	--	nein. Ausnahme: "Spekulationsgeschäfte"; Besitzesdauer weniger als 2 Jahre.	ja. Erlasse bei Veräusserung von selbstbewohnten Eigentum nach 5 Jahren oder aus wichtigen Gründen.	nicht für selbstgenutztes Wohneigentum.	--	ja. Erlass bei Veräusserung selbstbewohnten Eigentums nach 10 Jahren od. bei Verwendung des Gewinns für Erwerb eines anderen Hauses	--	ja (10-50% des Gewinnes)
<u>Geplante Änderungen an der Steuergesetzgebung</u>	keine	Neufestsetzung der Einheitswerte für Grundbesitz (Anpassung gegen oben)	Einführung einer Vermögenssteuer (ev. Befreiung für selbstgenutztes Wohneigentum)	? (Regierungswechsel)	- Beschränkung der abzugsfähigen Schuldzinsen - Erhöhung der Freibeträge für niedrige Einkommen (Rentner, etc.)	--	Erhöhung der Eigenheimbesteuerung (Regierung hat das Projekt wegen der Wahlen verschoben)	?

Detaillierter Katalog der Empfehlungen der Untergruppe Bau- und Planungsfragen

A. Empfehlungen an den Bund

1. Die Kommission bejaht insbesondere die Unterstützung von gemeinnützigen Bauträgern, welche ihrerseits praktische Eigentumsförderung betreiben. Damit sollen gleichzeitig Impulse für die Bereitstellung weiteren Eigentums ausgelöst und unangemessene Zwischen Gewinne ausgeschaltet werden.
 - 1.1. Die Kommission empfiehlt insbesondere:
 - a) Förderung bestehender gemeinnütziger Bauträger, die Eigentumsförderung betreiben wollen;
 - b) Förderung der Gründung neuer Bauträger, die Eigentumsförderung betreiben wollen;
 - c) Förderung der Dachorganisationen, die ihrerseits ihren Mitgliedern die verfügbaren Mittel zu Vorzugsbedingungen weitergeben.
 - 1.2. Die Förderung gemeinnütziger Bauträger ist auf folgende Massnahmen auszurichten:
 - a) Landerwerb;
 - b) Erschliessung von Bauland;
 - c) Bau von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen;
 - d) Erstverkauf von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.
 - 1.3. Die Unterstützung der gemeinnützigen Bauträger soll durch folgende Mittel erfolgen:
 - a) Bürgschaftsübernahme;
 - b) Darlehen;
 - c) Beteiligungen der öffentlichen Hand (nur in zurückhaltendem Masse);
 - d) Vorkaufsrechte der öffentlichen Hand, die den gemeinnützigen Bauträgern abgetreten werden.
 - 1.4. Bezüglich der Beteiligung des Bundes an gemeinnützigen Bauträgern wird Zurückhaltung empfohlen. Wenn überhaupt eine Beteiligung in Frage kommt, so nicht bei lokalen Bauträgern, sondern nur bei überregionalen Bauträgern. Andererseits sollen

solche überregionale Bauträger Bauvorhaben nur dann auslösen, wenn es nicht gelingt, lokale gemeinnützige Bauträger zu schaffen.

1.5. Die Verwirklichung der vorstehenden Empfehlungen bedarf keiner Aenderung des WEG. Hingegen ist wohl Art. 74 der Verordnung zu erweitern, weil der Wortlaut (in Einengung von Art. 51 Abs. 1 WEG) die (objektunabhängigen) Bürgschaften nicht erfasst.

2. Das Bundesamt für Wohnungswesen wird eingeladen, als unterstützungswürdige Aufwendungen von gemeinnützigen Bauträgern zu anerkennen:

- a) Kosten aus der Mitwirkung der Mitglieder und Kaufsinteressenten an der Planung einer Eigentumsiedlung;
- b) Information, Vorbereitung und Gründung von Kleingenossenschaften zur Uebernahme eines Miethauses durch die Mieter;
- c) Gründung von Kleingenossenschaften, bei welchen die Gründer spätere Abnehmer der zu schaffenden Eigentumswohnungen oder Eigenheime sind;
- d) Vorfinanzierung von Mietereinlagen.

Die Verwirklichung dieser Empfehlungen setzt die Aenderung von Art. 65 Abs. 1 der Verordnung zum WEG voraus.

3. Die Expertenkommission empfiehlt die Anhebung der Kostengrenzen für Bau- und Landkosten und die Heraufsetzung der Einkommensgrenzen gemäss Postulat Nationalrat Seiler. Die Heraufsetzung der Baukostengrenzen ist schon aus Gründen der Rechtsgleichheit notwendig, weil sonst in gewissen Teilen unseres Landes die Beanspruchung des WEG aus allgemeinen Kostengründen nicht mehr möglich wäre. Andererseits muss die Erhöhung der Baukosten und die Erhöhung der Einkommensgrenzen gegenseitig aufeinander abgestimmt werden.

Die Verwirklichung dieser Empfehlungen bedingt die Aenderung von Art. 2 der Verordnung über die Erstellungskosten bei Wohnbauvorhaben sowie von Art. 53 der Verordnung zum WEG.

4. Das Bundesamt für Wohnungswesen wird eingeladen, gegenüber modernen Formen der Eigentumsförderung in allen Variationen aufgeschlossen zu sein. Dazu gehört, dass eigentumsähnliche Verfügungsrechte gleich behandelt werden wie der Erwerb formellen Eigentums.

Dies ist in Art. 47 Abs. 2 WEG bereits vorgesehen. Als eigentumsähnliche Verfügungsrechte im Sinne dieser Bestimmung sind zu bezeichnen:

- a) Erwerb von Anteilscheinen an Hausgenossenschaften mit damit verbundenem Sondernutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung;
- b) Erwerb von Aktien einer Immobilien AG mit damit verbundenem Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung und Mieterbeteiligung (Modell Richli);
- c) Miteigentum an einem Grundstück mit Sondernutzung an einer Wohnung;
- d) lebenslängliche oder langfristige Wohn- und Nutzniessungsrechte;
- e) Mietrechte auf Lebzeiten.

Die Verwirklichung dieser Empfehlung bedingt keine Aenderung des WEG und der Verordnung.

- 5. Die Vereinfachung des administrativen Verfahrens und die bessere Uebersichtbarkeit der Resultate nach WEG durch den Interessenten sind Postulate an das BWO, damit die Inanspruchnahme des WEG eher gewagt wird. Angst vor der Administration und Unverständlichkeit der Computertabellen schrecken sonst Interessenten vom Erwerb eines Eigenheimes ab, obwohl sie nach WEG subventionsberechtigt wären.
- 6. Verbesserung der Information im Bereich des Wohnungseigentums, insbesondere durch Vermittlung bestehender statistischer Unterlagen von Kantonen, Gemeinden und Verbänden.
- 7. Ausarbeitung von Empfehlungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen; Bereitstellung von Musterverträgen für Mieterbeteiligungen.

Die drei letzten Empfehlungen bedingen keine Aenderung des WEG und der Verordnung.

B. Empfehlungen an die Kantone

- 1. Den Gemeindebehörden ist nahezu legen, eigentumsfördernde Baureglemente zu erlassen.
- 2. Die Kantone werden eingeladen, die Bauvorschriften des öffentlichen Rechtes zu überprüfen und diejenigen verteuernden Bestimmungen aufzuheben, die nach heutiger Auffassung nicht zwingend nötig sind.
- 3. Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Ausnützungsziffer für Einfamilienhauszonen ist zu verneinen. Die Kantone sind daher einzuladen, Ausnützungsziffern für Einfamilienhauszonen fallenzulassen und

die baupolizeiliche Regelung für Einfamilienhauszonen auf die übrigen Vorschriften zu beschränken.

4. Die Erschliessungsvorschriften, insbesondere die verlangten Ausmasse für Strassen, Abstellplätze und die Vorschrift zur Erstellung von Garagen sind gegenüber Einfamilienhäusern zu reduzieren.
5. Soweit es die gesundheitspolizeilichen Ueberprüfungen erlauben, ist den Bauherrschaften zu gestatten, einfachere Häuser als bisher üblich zu erstellen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung, kleinere Raumhöhen etc.).
6. Uebersetzte Strassenabstände sind zu reduzieren.
7. Zur Förderung des Eigentums sind kleinmassstäbliche Ueberbauungen mit Raumbeziehungen im Sinne der bevorzugten Altstädte gesetzlich wieder zuzulassen.
8. Die Kantone werden eingeladen, den Gemeinden zu gestatten, dass im Rahmen von Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Baubewilligungen die Zuteilung von Gartenanteilen zur Sondernutzung (Pflanzungsmöglichkeiten) sowie eine gute allgemeine Gartengestaltung mit Rücksichtnahmen auf Kinder, Tiere und Allgemeinheit honoriert werden.
9. Die Kantone sind einzuladen, bei der Genehmigung der Gemeindebau-reglemente darauf zu achten, dass genügend Einfamilienhauszonen ausgeschieden werden.
10. In den Baugesetzen sind Ausnahmebewilligungen für Umbauten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen bei Veränderung des Selbstbedarfs der Benützer und ihren Familien zu erlauben, auch wenn damit eine geringfügige Ueberschreitung der Ausnützungsziffer verbunden ist.
11. Dem Eigentümer ist zu gestatten, bei der Erstellung seines Hauses Eigenleistungen zu erbringen, ohne dass zusätzliche Auflagen oder Besteuerungen erfolgen (z.B. Einzugsbewilligung erteilen vor Fertigstellung durch den Eigentümer, Verzicht auf Besteuerung der Eigenleistung).
12. Soweit die Kantone den Gemeinden die Abgabe von Bauland an private Bauträger bisher nicht ermöglicht haben, sind sie einzuladen, den Gemeinden diese Abgabe zu ermöglichen.
13. Das Baubewilligungsverfahren ist zu vereinfachen und insbesondere dort, wo verschiedene voneinander abhängige Bewilligungen einzuholen sind, von Amtes wegen zu koordinieren.
14. Die Kantone sind einzuladen, die Bundesmassnahmen zur Förderung des Wohnungseigentums auf kantonaler und kommunaler Ebene zu ergänzen und besser zu vollziehen.

15. Die Kantone sind einzuladen, nötigenfalls bei der Gründung regionaler Bauträger mitzuwirken und die Gemeinden zur Mithilfe bei der Gründung lokaler gemeinnütziger Bauträger zu veranlassen.

C. Empfehlungen an die Gemeinden

1. Die Gemeinden sind aufzufordern, ihre Baureglements eigentumsfördernd zu gestalten und Zusatzabgaben für Stockwerkgrundstücke zu unterlassen.
2. Verteuernde Bauvorschriften und Bautraditionen sind in Baureglements und Zonenplänen sowie bei der Genehmigung von Gestaltungsplänen und Baubewilligungen wegzulassen, wenn sie nicht mit einem zwingenden öffentlichen Interesse begründet werden.
3. Auf die Festsetzung von Ausnutzungsziffern für Einfamilienhauszonen sowie die Festlegung prohibitiver Mindestparzellengrößen ist zu verzichten.
4. Die Verpflichtung zur Erstellung von Garagen, breiten Erschliessungsstrassen, einzelnen Zivilschutzräumen ist bei Einfamilienhäusern aufzugeben.
5. Bauvorschriften, welche eine einfache Bauweise verunmöglichen, sind aufzuheben (Verzicht auf zwingende Unterkellerung, Herabsetzung der minimalen Raumhöhen).
6. Kleinmassstäbliche Sonderplanungen sind auch für neue Siedlungen zuzulassen und nicht auf die Erhaltung von Altstadtquartieren zu beschränken.
7. Bei der Planung von Stockwerkeigentum ist darauf zu achten, dass kinderfreundliche Hobby- und Spielräume geschaffen werden, die dem ganzen Haus zur Verfügung stehen. Solche Räume sind bei der zulässigen Ausnutzung nicht oder nur teilweise anzurechnen.
8. Bei der Schaffung von Stockwerkeigentum sind Wohnräume zu fördern, die der Gemeinschaft gehören und je nach Bedürfnis der Stockwerkeigentümer diesen zur Verfügung gestellt werden können (Mansardenfunktion, die je nach Bedürfnis der einzelnen Familien zugeteilt werden kann). Die Förderung freizuteilbarer Wohnräume kann durch Nichtanrechnung an die Ausnutzung erfolgen.
9. Bei der Planung von Stockwerkeigentum sind kleinere Einheiten von 4 - 8 Stockwerken vorzuziehen. Wohnhochhäuser sind zu erschweren.
10. Bei der Ausarbeitung des Zonenplanes ist darauf zu achten, dass genügend Einfamilienhaus-Bauzonen ausgeschieden werden.

11. Für Selbstbedarf sind Umbauten in Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen auch dann zu bewilligen, wenn sie der zonengemässen Ausnützung nicht mehr entsprechen (z.B. bei Zuzug eines Familienmitgliedes infolge Todes eines Ehepartners, Krankheit, Invalidität, Zunahme der Kinderzahl etc.).
12. Bauwilligen Eigentümern und gemeinnützigen Bauträgern ist vermehrt Bauland durch die Gemeinde selber zur Verfügung zu stellen.
13. Die Gemeinden sind einzuladen, vor Erteilung der Baubewilligung die erforderlichen Nebenbewilligungen selber einzufordern und die Hauptbewilligung erst auszustellen, wenn alle Nebenbewilligungen auch vorliegen oder zugesichert sind.
14. Nötigenfalls sind die Gemeinden einzuladen, bei der Gründung lokaler gemeinnütziger Bauträger mitzuwirken, die der Eigentumsförderung dienen.
15. Der Gartengestaltung und Gartenbenutzung ist im Bereich der Planung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen mehr Gewicht beizumessen, damit der Eigentümer die vielen Freiflächen auch zweckmässig nutzen kann.

D. Bauträger

1. Die Bauträger sind einzuladen, Interessenten schon bei der Planung der Siedlungen und Neubauten mitwirken zu lassen.
2. Bei der Planung von Stockwerkeigentum sind allfällige Wünsche auf grössere Selbständigkeit einzelner Wohnungen zu berücksichtigen (separate Eingänge, separate Abstellräume, separate Waschküchen etc.).
3. Der Gartengestaltung ist vermehrt Beachtung zu schenken, damit die einzelnen Eigentümer genügend individuelle Nutzungsmöglichkeiten erhalten, aber auch die für eine grössere Gemeinschaft nötigen allgemein zugänglichen Räume (z.B. Kleinkinder-Spielplätze, Spielplätze für grössere Kinder, Platz für Tiere etc.) bestimmt werden.
4. Die Bauträger sind einzuladen, auf perfektionistische Bauweisen, Unterhaltsansprüche und Benützungsregelungen in den Reglementen der Stockwerkeigentümergeinschaften zu verzichten. Bei der Gestaltung von Stockwerkeigentum sind die Eigentümer einzuladen, an der Abfassung des Benützungsreglementes mitzuwirken.
5. Die Bauträger sind einzuladen, kinderfreundliche Hobby- und Spielräume in Ueberbauungen mit Stockwerkeigentum einzuplanen.
6. Die Bauträger sind einzuladen, auf die Errichtung von Wohnhochhäusern zu verzichten und bei Stockwerkeigentum kleinere Einheiten von 4 - 8 Wohnungen vorzuziehen.

7. Die Bauträger sind einzuladen, bei der Schaffung von Stockwerkeigentum zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, welcher an sich der Gemeinschaft gehört und je nach Bedürfnis der einzelnen Eigentümer diesen im Sinne der Mansarden-Funktion zur Verfügung gestellt werden kann.
8. Die Bauträger werden eingeladen, von den künftigen Eigentümern Eigenleistungen im eigenen Heim auf Wunsch zu ermöglichen.
9. Bestehende Bauträger sollen bei der Bildung neuer Kleingensenschaften, die indirektes Eigentum verschaffen, behilflich sein.
10. Die Bauträger werden eingeladen, auf Wunsch der Abnehmer Wohnmodelle mit eigentumsähnlichen Verfügungsrechten zu schaffen.
11. Die Dachorganisationen werden eingeladen, lokale Bauträger auf gemeinnütziger Grundlage zu gründen, soweit solche nicht bestehen, oder selber in Gemeinden aktiv zu werden, wo der Wunsch zur Erstellung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen besteht.
12. Bauträger, die Zwischengewinne ausschalten, sind zu fördern. Den Bauträgern ist zu empfehlen, durch Vorkaufsrechte oder ähnliche geeignete Massnahmen Spekulationsgewinne auszuschliessen und den Mitgliedern der Gemeinschaft ein Mitspracherecht bei der Wahl des Rechtsnachfolgers zu sichern (Ausnahme: Nahe Verwandte des bisherigen Eigentümers).
13. Die gemeinnützigen Bauträger werden eingeladen, bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mitzuwirken, sofern eine Mehrheit von Mietern von einem verkaufswilligen Hauseigentümer ein Mehrfamilienhaus erwerben kann und will.
14. Die Dachorganisationen werden eingeladen, ihren Mitgliedern aus dem Fonds de roulement Mittel zur Förderung des Wohnungs- und Hauseigentums zur Verfügung zu stellen.

E. Empfehlungen an Fachverbände

1. Die Fachorganisationen des Immobilienhandels sind einzuladen, ihre Mitglieder zur offenen Abrechnung über die Kosten der Eigentumswohnungen aufzufordern.
2. Das Bundesamt für Wohnungswesen, die interessierten Fachverbände und Organisationen der Eigentumsförderung sind einzuladen, die Schaffung regionaler Beratungsstellen zu besprechen. Diese Beratungsstellen sollen die Motivation zum Erwerb von Eigentum fördern und durch die bestehenden Organisationen (Hauseigentümerverband, SVIT, Architektenverbände, Notarenverbände, Zentralstelle für Eigenheim- und Wohnbauförderung etc.) betrieben werden.

3. Die Verbände der Berufsangehörigen, die sich mit der Ausgestaltung von Stockwerkeigentum und mit der Parzellierung und Reglementierung grösserer Siedlungen befassen, sind einzuladen, die Wünsche der Eigentümer besser zu berücksichtigen, Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern, verteuernde Vorschriften wegzulassen und gemeinschaftsfördernde besondere Nutzungsmöglichkeiten einzuplanen (Notare, Anwälte, Sachwalter, Treuhandbüros, Banken).
4. Die Architektenverbände sind einzuladen, ihre Mitglieder aufzufordern, vermehrt Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zu planen und auf die Wünsche der Abnehmer Rücksicht zu nehmen. Der Transparenz der Kosten ist besondere Beachtung zu schenken, damit der Endabnehmer weiss, wie sich der Preis zusammensetzt.

WIE BAUE ODER ERWERBE ICH
EIN EINFAMILIENHAUS ODER EINE EIGENTUMSWOHNUNG
MIT BUNDESHILFE?

DIE BUNDESHILFE AUF EINEN BLICK

Die Bestandteile der Eigentumsförderung des Bundes sind:

- die Verbürgung von Darlehen,
- die Gewährung von rückzahlbaren Vorschüssen als Grundverbilligung,
- die Ausrichtung von nicht rückzahlbaren Beiträgen als Zusatzverbilligungen.

DIE VERBUERGUNG VON DARLEHEN

Mit nur 10 Prozent Eigenkapital können Sie ein Einfamilienhaus bauen oder eine Eigentumswohnung erwerben. Der Bund hilft Ihnen bei der Restfinanzierung: Er verbürgt Ihr Bankdarlehen bis zu 90 Prozent der Anlagekosten.

DIE GRUNDVERBILLIGUNG

Die Verzinsung und Amortisation der Darlehen sowie die Rückstellungen für den Unterhalt des Eigenheimes belasten in der Regel ein Familienbudget erheblich. Dies gilt besonders für die ersten Jahre nach dem Erwerb. Mit der Grundverbilligung hilft Ihnen der Bund, die Anfangslasten auf ein erträgliches Niveau zu senken.

Die Gewährung von rückzahlbaren Vorschüssen ermöglicht die Reduktion der Eigentümerlasten im ersten Jahr um rund 20 bis 25 Prozent*. Durch eine jährliche Erhöhung der Anfangslasten um 3 Prozent können die gewährten Vorschüsse innert 25 Jahren mit Zins und Zinseszins zurückbezahlt und gleichzeitig die II. Hypothek im Ausmass von 30 Prozent der Anlagekosten amortisiert werden.

Die Bedingungen für die Grundverbilligung: Die verbilligten Eigentümerlasten dürfen 40 Prozent des Bruttoeinkommens gemäss Wehrsteuerveranlagung unter Abzug der Gewinnungskosten nicht überschreiten. Das Vermögen darf in der Regel den fünffachen Betrag des minimal zu investierenden Eigenkapitals nicht überschreiten. Für jedes minderjährige oder sich noch in Ausbildung befindende Kind erhöht sich diese Grenze um Fr. 10'000.--.

* Das Ausmass der Grund- und der Zusatzverbilligungen ist von der Höhe der Hypothekarzinsätze sowie von der Dauer, dem Umfang und der Art der Amortisation abhängig. Im Modellfall einer annuitätsmässigen Tilgung von 30 Prozent der Anlagekosten innert 25 Jahren bewegt sich die Grundverbilligung bei den gegenwärtigen Zinskonditionen zwischen 20 und 25 Prozent. Die Zusatzverbilligungen belaufen sich dementsprechend zwischen 5 und 10 Prozent bzw. 15 und 20 Prozent.

DIE ZUSATZVERBILLIGUNGEN

Beziehen Sie ein niedriges Einkommen, so können Sie mit einer zusätzlichen Hilfe des Bundes rechnen. Sind Sie überdies betagt, invalid oder pflegebedürftig, so erhöht sich diese zusätzliche Bundeshilfe.

● ZUSATZVERBILLIGUNG I

Die Zusatzverbilligung I wird während zehn Jahren an Personen mit niedrigem Einkommen gewährt. Durch jährlich gleichbleibende, nicht rückzahlbare Beiträge (à fonds perdu) wird eine weitere Senkung der Anfangslasten zwischen rund 5 und 10 Prozent* erzielt. Wird die Zusatzverbilligung I zusammen mit der Grundverbilligung beansprucht, bewirkt dies eine Reduktion der Eigentümerlasten im ersten Jahr von insgesamt 30 Prozent.

● ZUSATZVERBILLIGUNG II

Mit der Zusatzverbilligung II werden Wohnungen für Betagte, Invalide und Pflegebedürftige während 25 Jahren verbilligt. Durch jährlich gleichbleibende, nicht rückzahlbare Beiträge (à fonds perdu) werden die Anfangslasten zwischen rund 15 und 20 Prozent*, oder zusammen mit der Grundverbilligung im ersten Jahr um 40 Prozent gesenkt.

Die Bedingungen für die Zusatzverbilligungen: Sie können einzeln oder in Verbindung mit der Verbürgung und/oder rückzahlbaren Vorschüssen beansprucht werden.

Die Zusatzverbilligungen I und II werden an Personen gewährt, die nicht mehr als 32'000 Franken Bruttoeinkommen (nach Wehrsteuerveranlagung) ausweisen. Für jedes minderjährige oder sich noch in Ausbildung befindende Kind erhöht sich diese Grenze um Fr. 3'000.--. Das Vermögen des Gesuchstellers darf Fr. 80'000.-- nicht übersteigen. Für jedes minderjährige oder sich noch in Ausbildung befindende Kind erhöht sich diese Grenze um 10'000 Franken.

DIE MOEGLICHEN VARIANTEN DER BUNDESHILFE

Die Verbürgung, die Gewährung von rückzahlbaren Vorschüssen sowie die Ausrichtung von nicht rückzahlbaren Beiträgen können von Ihnen einzeln oder kombiniert in Anspruch genommen werden. Damit stehen Ihnen insgesamt elf Hilfsvarianten zur Verfügung:

	Verbürgung	Rückzahlbare Vorschüsse	Zusatzverbilligung I	Zusatzverbilligung II
1	●	—	—	—
2	●	●	—	—
3	●	●	●	—
4	●	●	—	●
5	●	—	●	—
6	●	—	—	●
7	—	●	—	—
8	—	●	●	—
9	—	●	—	●
10	—	—	●	—
11	—	—	—	●

* Vgl. Fussnote des Titelblattes.

Grundsätzlich stehen Ihnen die folgenden beiden Hauptvarianten zur Verfügung:

- im Zeitablauf gleichbleibende Eigentümerlasten,
- jährlich steigende Eigentümerlasten.

Dazu einige Beispiele:

- Verfügen Sie über einen eher bescheidenen "Sparbatzen" aber über ein Einkommen, das es Ihnen erlaubt, die aus Verzinsung und Amortisation anfallenden Lasten ohne fremde Hilfe zu tragen, dann raten wir Ihnen zur blossen Verbürgung (Variante 1).
- Haben Sie zum Beispiel als junges Ehepaar nur bescheidene eigene Mittel, dafür eine berufliche Karriere mit steigender Einkommenserwartung vor sich, dann kommt für Sie wohl am ehesten eine Verbürgung, verbunden mit rückzahlbaren Vorschüssen, in Frage. Je nach Situation können Sie dabei auch in den Genuss einer der Zusatzverbilligungen gelangen (Varianten 2 bis 4).
- Können Sie Ihr Objekt ohne Bundesbürgschaft finanzieren und ziehen Sie im Zeitablauf stabile Eigentümerlasten auf einem relativ hohen Niveau vor, dann kommt für Sie wohl am ehesten eine der Zusatzverbilligungen in Frage, sofern Ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht die festgesetzten Grenzen übersteigen (Varianten 10 bis 11).

WAS PASSIERT, WENN ... ?

- Sie als Empfänger der Bundeshilfe plötzlich einen Arbeitsplatzwechsel vornehmen müssen oder sonst eine gravierende Änderung in Ihren persönlichen Verhältnissen eintritt?

In diesen Fällen ist mit Bewilligung des Bundesamtes für Wohnungswesen jederzeit eine Veräusserung des geförderten Objektes zu Marktpreisen möglich.

- Sie nach einiger Zeit Ihr Einfamilienhaus oder Ihre Eigentumswohnung aus irgendwelchen Gründen veräussern möchten?

Für diese Situation sieht der Gesetzgeber vor, dass frühestens nach zehn Jahren seit dem Erhalt der Bundeshilfe mit Bewilligung des Bundesamtes für Wohnungswesen eine Veräusserung zu Marktpreisen möglich ist. Die geleistete Bundeshilfe muss in diesem Fall je nach erzieltm Verkaufserlös und Dauer der Unterstützung ganz oder teilweise zurückerstattet werden.

- Sie ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung erwerben und gleich anschliessend modernisieren, umbauen oder auch erweitern möchten?

In diesem Fall muss das Gesuch auch sämtliche Unterlagen zur Beurteilung des Bauvorhabens enthalten. Im Formular WEG 1 ist unter Position 0 Landkosten der volle Erwerbspreis nach Kaufvertrag einzutragen. Unter den übrigen Positionen sind sodann die Kosten der Erneuerung bzw. der Erweiterung anzugeben. Kaufpreis und Erneuerungskosten dürfen zusammen die zulässigen Kosten eines entsprechenden Neubaus gemäss Tabelle auf Seite 8 nicht übersteigen.

WIE ERHALTE ICH BUNDESHILFE?

Sie können anhand des nachfolgenden Leitfadens selbst eine Grobklärung durchführen, ob Ihr künftiges Eigenheim die nötigen Voraussetzungen zur Gewährung von Bundeshilfe erfüllt.

LEITFADEN

Folgende Punkte sind bei der Projektierung oder bei einem Kauf zu beachten:

- Die Zimmer müssen eine minimale Fläche aufweisen.
- Die Kostengrenzen müssen eingehalten werden.
- Die jährlichen Lasten sollten Ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen entsprechen.
- Ihr Gesuch muss unbedingt vor Baubeginn oder Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Bundesamt eingereicht und von diesem positiv entschieden sein, bevor Sie Ihre Bauarbeiten beginnen dürfen und mit Bundeshilfe rechnen können.

DIE MINIMALE ZIMMER- UND WOHNUNGSGROESSE

Achten Sie bitte auf die folgenden minimalen Zimmergrößen, die als Voraussetzung für die Gewährung von Bundeshilfe eingehalten werden müssen:

- | | |
|---|------------------------------|
| - Elternzimmer | mindestens 14 m ² |
| - Zimmer für 1 Kind oder 1 Erwachsenen | mindestens 10 m ² |
| - Zimmer für 2 Kinder oder 2 Erwachsene | mindestens 12 m ² |

Für die Berechnung der Wohnungsgröße ist nicht die Zimmerzahl massgebend, sondern die Personenzahl eines Haushaltes, die im entsprechenden Einfamilienhaus oder der Wohnung normalerweise untergebracht werden könnte. Dementsprechend wird auf die Masseinheit "Personenhaushalt" (PHH) abgestellt. 4 PHH bedeutet also eine Wohnung, in der vier Personen untergebracht werden können.

Die Belegung wird damit jedoch nicht etwa vorgeschrieben, d. h., dass zum Beispiel ein Eigenheim der Grösse 5 PHH auch von einem alleinstehenden Ehepaar erworben oder erstellt werden kann.

Als 6 PHH wird zum Beispiel ein Haus eingestuft, das die entsprechenden Schlafräume für sechs Personen aufweist:

- | | | |
|---------------------------------------|---|---|
| - Elternzimmer min. 14 m ² | = | 2 Personen |
| - Kinderzimmer min. 12 m ² | = | 2 Personen (mögl. wären auch 2 Zimmer à 10 m ²) |
| - Kinderzimmer min. 10 m ² | = | 1 Person |
| - Kinderzimmer min. 10 m ² | = | 1 Person |

Total		6 Personen = 6 PHH
-------	--	--------------------

SCHALL- UND WAERMESCHUTZ

Neben der technisch richtigen Grundrissgestaltung und Bauausführung sind u. a. folgende Mindestanforderungen besonders zu beachten und die Garantieverpflichtungen sind in den entsprechenden Werkverträgen ausdrücklich zu verankern.

1. Schallschutz

Bauteil	minimaler Dämmwert	Kann z. B. mit grösserer Wahrscheinlichkeit erreicht werden durch: (Für andere Konstruktionen ist der Nachweis entsprechender Werte zu erbringen.)
Wohnungstrennwände sowie an Wohn- und Schlafzimmer angrenzende Treppenhauswände	50 dB (A)	18 cm BN/KN, beids. je 2 cm Putz (im Plan/Beschrieb anzugeben) oder: 25 cm BN/KN oder: geeignete zweischalige Konstruktion
Wände Kinderzimmer gegen Kinderzimmer	35 dB (A)	8 bis 10 cm BN/KN/Gips
Wände Kinderzimmer gegen Elternzimmer Wände Kinder- + Eltern- gegen Wohnzimmer	38 dB (A)	12 cm BN/KN
Wände Kinder- + Elternzimmer gegen Küche oder gegen WC/Bad	38 dB (A)	12 cm BN/KN Werden Apparate an Wand gegen Wohn- oder Schlafräum installiert, muss eine Vormauerung vorgesehen werden oder die Wandstärke muss mindestens 15 cm BN/KN aufweisen.
Wohnungstrenndecken - Luftschalldämmung - Trittschalldämmung	50 dB (A) 65 dB (I)	Betondecke mindestens 16 bis 18 cm, 1 bis 2 cm Isolierplatten, 4 bis 6 cm schwimmender Unterlagsboden. Gesamtstärke mindestens 22 cm.

2. Wärmeschutz

Mit dem definitiven Gesuch sind die k-Werte für Aussenwände und Dach auszuweisen: detaillierte Berechnung oder Prospekt mit entsprechenden technischen Daten. Es gelten folgende Mindestanforderungen:

Bauteil	minimaler Dämmwert	Kann z. B. mit grösserer Wahrscheinlichkeit erreicht werden durch:
Aussenwände bzw. Decken, Böden gegen belüftete Hohlräume	0.50 W/m ² K (0.43 kcal/m ² h ⁰ C)	15 cm BN, 5 cm Isoliermatte, 12 cm BN bzw. Betondecke, 8 cm Isolierplatte, Ueberkonstruktion
Dächer, Decken, Böden gegen Aussenluft oder gegen belüftete Estrichräume		Deckentäfer, 10 cm Isoliermatte, Belüftungsraum, Eindeckung oder Betondecke, 8 cm Isolierplatten, Feuchtigkeitsisolation, Schutzschicht
Wände bzw. Decken, Böden gegen Estrich oder schwach temperierte Räume (z. B. Garage, Waschküche, Estrichraum)	0.8 W/m ² K (0.69 kcal/m ² h ⁰ C)	15 cm BN, 3 cm Isoliermatte bzw. Betonbodenplatte, Feuchtigkeitsisolation, 4 cm Isolierplatte, Ueberkonstruktion

- Bei der Projektierung ist besonders auch die erhöhte Gefahr der Durchfeuchtung von Bauteilen infolge Wasserdampfkondensation zu beachten (Dampfsperren usw.) und allenfalls ein spezialisierter Berater beizuziehen.
- Die Orientierung des Gebäudes ist den klimatischen Verhältnissen anzupassen. Grössere Fensteröffnungen gegen Norden und gegen windanfällige Richtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Bei Einfamilienhäusern ist die Anordnung eines Windfanges dringen zu empfehlen.
- In kritischen Fällen, z. B. bei grossem Fensteranteil, wird das Bundesamt zudem den mittleren k-Wert errechnen. Grundlage bildet die SIA Empfehlung 180/1, wobei Co mit 0.9 W/m²K eingesetzt werden muss.
- Bei Leichtbaukonstruktionen ist dem Problem des sommerlichen Wärmeschutzes (Wärmespeichervermögen, genügend Wandgewicht für die notwendige Trägheit, Sonnenschutz) Beachtung zu schenken, um das sogenannte "Mansarden- oder Barackenklima" zu verhindern. Die entsprechenden Angaben sind dem Gesuch beizulegen.
- Für Standorte höher als 800 m ü. M. sind die minimalen Dämmwerte auf 0.4 bzw. 0.7 W/m²K zu verbessern.

BAULICHE VORKEHREN FUER GEHBEHINDERTE

Bei der Projektierung sämtlicher Bauten und Anlagen ist den Bedürfnissen der Gehbehinderten Rechnung zu tragen, sofern daraus nicht unverhältnismässige Kosten oder andere erhebliche Nachteile erwachsen. So werden zum Beispiel Projekte mit Lifthaltestellen, die nicht à niveau Wohnungseingang liegen, nicht mehr akzeptiert.

Die Norm SNV 521 500/1974 "Bauliche Massnahmen für Gehbehinderte" der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) ist verbindlich.

Altersgerechte, behindertenfreundliche Kleinwohnungen

Bauliche Vorkehrungen für Gehbehinderte sind hier zwingend zu beachten. Sämtliche mit Bundeshilfe verbilligten 1- bis 2-1/2-Zimmerwohnungen sind altersgerecht zu erstellen, wobei die FKW-Richtlinien 03/1968 wegleitend sind. U. a. sollen folgende Hauptkriterien beachtet werden:

- 1 PHH: Gesamte Nettowohnfläche mindestens 32 m². Wohnen/Essen/Schlafen mindestens 20 m², empfehlenswert 22 bis 25 m².
- 2 PHH: Gesamte Nettowohnfläche mindestens 47 m², Wohnen/Essen mindestens 18 m², Schlafen 14 m² (Zimmerbreite 3,00 bis 3,20 m).
(2-PHH-Wohnungen dürfen ohne weiteres auch an Alleinstehende vermietet werden.)

Gemeinsame Bestimmungen:

- Die Wohnungen müssen ab Strasse bzw. ab Liftvorplatz stufenlos erreichbar sein. Liftkabine 110 x 140 cm i. L., automatische Teleskoptüre 80 cm i. L., Liftvorplatz 150 cm, öffentliche Korridore mindestens 140 cm breit. Rampen max. 6 Prozent Steigung. (Falls diese Forderungen nicht voll erfüllt werden können, ist eine detaillierte Begründung, allenfalls mit Kostenvergleichen, einzureichen.)
- Wohnungsentree 3 bis 5 m² mit zwei Schränken und einer Garderobe zu je 55 x 55 cm.
- Küche 4,5 bis 8 m², direkt belichtet und belüftet (Belichtung über vorgelagerten Essplatz ist denkbar). Mindestanzahl 4 1/2 Elemente à 55 cm Breite. Zum Abstellen des benutzten Geschirrs muss neben dem Spülbecken mindestens 1/2 Element vorgesehen werden. Dampfzug über Herd. Kühlschrank mit mindestens 120 Liter Inhalt muss auf Sichthöhe montiert werden. Durchgangsbreite vor Kombination mindestens 120 cm.
- Sämtliche Türen mindestens 80 cm i. L., bei Bad/WC oder Dusche/WC nach aussen öffnend. Wohnungsinterne Korridore 120 cm breit. Keine Schwellen.
- Balkon 5 m², nutzbare Tiefe mindestens 140 cm.
- Kellerabteile mindestens 3 bis 4 m² pro Wohnung, Erschliessungskorridore mindestens 120 cm breit.
- Öffentlich zugängliche WC-Anlagen (zum Beispiel bei Aufenthalts- oder Bastelräumen) sowie Gemeinschaftsbad (mit Lavabo und WC) müssen rollstuhlgängig dimensioniert werden; Erschliessungskorridore mindestens 140 cm breit.

QUALITAET

Die Qualität einer Wohnung wird anhand eines Bewertungssystems vom Bundesamt ermittelt. Es werden die folgenden drei Qualitätsstufen unterschieden: genügend, gut, hervorragend.

ERSTELLUNGSKOSTEN

Da vom Bund nur preisgünstige Wohnungen gefördert werden, sind Erstellungskostengrenzen festgelegt worden. Unter Erstellungskosten werden die Baukosten ohne Kosten für Land und Garage oder Einstellplatz verstanden. Der Qualität wird dadurch Rechnung getragen, dass für die gleiche Grösse eines Eigenheims je nach Qualitätsstufe unterschiedliche Erstellungskostengrenzen gelten:

- genügend = untere Kostengrenzen
- gut = mittlerer Wert
- hervorragend = obere Kostengrenzen

Bleiben Sie bei Ihrer eigenen Beurteilung auf der "sicheren Seite", indem Sie vorsichtigerweise Ihr künftiges Eigenheim lediglich als "genügend" einstufen.

Die geltenden Erstellungskostengrenzen können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

	Entsprechende Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad-/WC-Räume	Wohnwert	Erstellungskostengrenzen	
			Eigentumswohnung Fr.	Einfamilienhaus Fr.
1 PHH	1 - 1 1/2	genügend gut hervorragend	81 000 100 000 119 000	Bei Einfamilienhäusern kann für 1, 2 und 3 PHH keine Bundeshilfe gewährt werden.
2 PHH	2 - 2 1/2	genügend gut hervorragend	100 000 119 000 138 000	
3 PHH	3 - 3 1/2	genügend gut hervorragend	119 000 138 000 157 000	
4 PHH	3 1/2 - 4 1/2	genügend gut hervorragend	138 000 157 000 175 000	168 000 191 000 213 000
5 PHH	4 1/2 - 5 1/2	genügend gut hervorragend	157 000 175 000 192 000	191 000 213 000 233 000
6 PHH	4 1/2 - 6	genügend gut hervorragend	175 000 192 000 208 000	213 000 233 000 251 000
7 PHH	5 1/2 - 7	genügend gut hervorragend	192 000 208 000 223 000	233 000 251 000 268 000
8 PHH	5 1/2 - 8	genügend gut hervorragend	208 000 223 000 237 000	251 000 268 000 283 000

ANLAGEKOSTEN BZW. KAUFPREIS

Die Anlagekosten bilden die Basis für die Lastenrechnung und setzen sich aus den Erstellungskosten, den Kosten für Garage oder Einstellplatz sowie für das Land zusammen. Für eine im Haus eingebaute oder angebaute Garage dürfen Sie in der Regel zusätzlich Fr. 12'000.--, für einen Einstellplatz Fr. 15'000.-- bis Fr. 17'000.-- einsetzen.

Der Landkostenanteil (oder ein allfälliger Baurechtszins) wird durch das Bundesamt je nach Lage und Grösse der Bauparzelle beurteilt, wobei in der Regel 15 bis 20 Prozent der Anlagekosten als angemessen bezeichnet werden dürften. Für Gemeinden in Ballungszentren (Vorortsgemeinden) und Städte wird die Angemessenheit der Landkosten im Einzelfall mit dem Bundesamt zu besprechen sein.

Beispiel für eine Kostenaufstellung:

- Einfamilienhaus 6 PHH, Wohnwert genügend	Fr. 213'000.--
- Garage	<u>Fr. 12'000.--</u>
Total zulässige Erstellungskosten einschliesslich Garage	Fr. 225'000.--
- Landkosten (rund 20 Prozent der Anlagekosten)	<u>Fr. 55'000.--</u>
Total zulässige Anlagekosten bzw. Kaufpreis	<u>Fr. 280'000.--</u>

Bei einem Wohnwert "gut" dürfen die Anlagekosten entsprechend im Bereiche von 305'000 bis 310'000 Franken liegen.

LASTENRECHNUNG, VERBILLIGUNGSWIRKUNG, BEURTEILUNG DER EINKOMMENS- UND VERMOEGENSVERHAELTNISSE

DIE LASTENRECHNUNG

Die ermittelten Anlagekosten und das Finanzierungsmodell des Bundes ermöglichen Ihnen die Berechnung der Lasten. Dazu sind folgende Punkte zu beachten:

Das Modell des Bundes geht von folgender Aufteilung der Finanzierung aus:

- I. Hypothek = 60 Prozent der Anlagekosten
- II. Hypothek = 30 Prozent der Anlagekosten
- Eigenkapital = 10 Prozent der Anlagekosten

Die Finanzierungshilfe des Bundes erstreckt sich auf die Verbürgung der II. Hypothek. Die meisten schweizerischen Hypothekarinstitute sind zur Anwendung dieses Finanzierungsplanes bereit. Selbstverständlich können die Aufteilung sowie die Zinssätze von Fall zu Fall gemäss den ortsüblichen Gegebenheiten variieren. Vor allem die Eigenmittel übersteigen häufig die angegebenen 10 Prozent. Sie dürfen aber nicht weniger als 10 Prozent betragen. Innerhalb von 25 Jahren werden in der Regel rund 30 Prozent der Anlagekosten amortisiert. Die Amortisation kann in halbjährlich steigenden oder in halbjährlich festen Beträgen erfolgen.

Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen beträgt die Rückstellung für den Unterhalt 0,7 Prozent.

Da Sie sich als Eigentümer Ihr Eigenkapital in der Regel nicht selbst verzinsen, kann für die Beurteilung der tatsächlich zu bezahlenden Lasten die Verzinsung des Eigenkapitals ausser acht gelassen werden. Für die Berechnung der Verbilligung wird sie aber einbezogen.

Ausgehend vom vorangegangenen Beispiel für ein Einfamilienhaus mit Anlagekosten von Fr. 280'000.--, ergeben sich im ersten Jahr folgende Eigentümerlasten (ohne Nebenkosten):

- I. Hypothek Fr. 168'000.-- zu 4 Prozent	= Fr. 6'720.--
- II. Hypothek Fr. 84'000.-- zu 4,5 Prozent	= Fr. 3'780.--
- Amortisation der II. Hypothek (Annuität) rund 2,2 Prozent pro Jahr	= Fr. 1'850.--
- Rückstellung für Unterhalt: 0,7 Prozent der Anlagekosten	= <u>Fr. 1'960.--</u>
Total unverbilligte Lasten ohne Zins auf Eigenkapital	= Fr. 14'310.--
- Eigenkapital Fr. 28'000.-- zu 4,5 Prozent	= <u>Fr. 1'260.--</u>
Total unverbilligte Lasten einschliesslich Verzinsung Eigenkapital (rund 5,6 Prozent der Anlagekosten)	= <u>Fr. 15'570.--</u>

In der oben stehenden Rechnung können Sie nun Ihre eigenen Anlagekosten und Zinssätze eintragen und erhalten so die entsprechenden unverbilligten Lasten.

VERBILLIGUNGSWIRKUNG, BEURTEILUNG DER EINKOMMENS- UND VERMOEGENSVERHAELTNISSE

Die folgende Tabelle hilft Ihnen aufgrund des vorangegangenen Beispiels, die Verbilligungswirkung für Ihr Eigenheim zu ermitteln und Ihre Einkommens- und Vermögensgrenzen zu berechnen.

	Bundesbürgschaft	Grundverbilligung max. 25 % rückzahlbare Vorschüsse	Zusatzverbilligung I max. 10 % Beiträge à fonds perdu	Zusatzverbilligung II max. 20 % Beiträge à fonds perdu
Verbilligungseffekt	Keine Verbilligung, jedoch Möglichkeit der Finanzierung bei einem Minimum von nur 10 Prozent Eigenkapital	max. 25 % v. 15'570.-- ¹⁾ = 3'892.--	max. 10 % v. 15'570.-- ¹⁾ = 1'557.-- (30 % v. 15'570.-- ¹⁾ = 4'671.-- ⁵⁾	max. 20 % v. 15'570.-- ¹⁾ = 3'114.-- (40 % v. 15'570.-- ¹⁾ = 6'228.-- ⁵⁾
Lasten im 1. Jahr ohne Nebenkosten	unverbilligt = 14'310.-- ²⁾	verbilligt 14'310.-- ²⁾ ./o. $\frac{3'892.--}{14'310.--}$ = 10'418.--	verbilligt 14'310.-- ²⁾ ./o. $\frac{1'557.--}{14'310.--}$ = 12'753.-- (9'640.-- ⁵⁾	verbilligt 14'310.-- ²⁾ ./o. $\frac{3'114.--}{14'310.--}$ = 11'196.-- (8'082.-- ⁵⁾
Lasten pro Monat ohne Nebenkosten	= 1'192.--	= 868.--	= 1'062.-- (803.-- ⁵⁾	= 933.-- (673.-- ⁵⁾
Max. Einkommen ³⁾	keine Einkommensbegrenzung	keine Einkommensbegrenzung	= 32'000.--	= 32'000.--
Min. Einkommen	$\frac{14'310.--}{40\%}$ = 35'800.--	$\frac{10'418.--}{40\%}$ = 26'000.--	$\frac{12'753.--}{40\%}$ = 31'900.-- (24'100.-- ⁵⁾	$\frac{11'196.--}{40\%}$ = 28'000.-- (20'200.-- ⁵⁾
Max. Vermögen ⁴⁾	5 x invest. Eigenkapital = 140'000.--	5 x invest. Eigenkapital = 140'000.--	= 80'000.--	= 80'000.--

1) Eigentümerlasten einschliesslich Verzinsung des Eigenkapitals.

2) Eigentümerlasten ohne Verzinsung des Eigenkapitals.

3) Pro Kind dürfen die Beträge um Fr. 3'000.-- erhöht werden.

4) Pro Kind dürfen die Beträge um Fr. 10'000.-- erhöht werden.

5) In Kombination mit der Grundverbilligung.

GESUCHSEINGABE

1. Stufe: Technische Vorabklärung (fakultativ, aber empfehlenswert)

Das Gesuch ist direkt dem Bundesamt zuzustellen. Erforderlich sind dazu:

- Formular WEG 0,
- Projektpläne, eventuell in Skizzenform,
- Kostenschätzung.

2. Stufe: Definitives Gesuch (obligatorisch)

Das definitive Gesuch ist mit folgenden Unterlagen der kantonalen Amtsstelle einzureichen:

- Formular WEG 1, 3, 4 und 5 (bestehende Objekte: WEG 3 nicht nötig),
- Projektpläne mit Eintrag der Fläche jedes einzelnen Raumes und der Wandstärken,
- Kostenvoranschlag sowie Kopie der Offertunterlagen oder aber detaillierter Baubeschrieb,
(Eventuell Pauschalangebot des Verkäufers oder des Generalunternehmers)
- Bei Kaufobjekten Entwurf des Kaufvertrages,
- Kopie Situationsplan,
- Ausschnitt Landeskarte 1 : 25'000 mit Eintrag Objektstandort.

Bei Unklarheiten erteilen die kantonalen Amtsstellen oder das Bundesamt die erforderlichen Auskünfte.

WEITERE INFORMATIONEN

Es sind hier nur die wichtigsten Grundzüge der Bundeshilfe erläutert worden. Einzelheiten sind in den "Arbeitsunterlagen" des Bundesamtes enthalten; diese können als Drucksache Nr. 723.700 d bei der Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern, zum Preis von Fr. 40.-- bezogen werden. Bei derselben Amtsstelle sind auch sämtliche Formulare zu beziehen.

BUNDESAMT FUER WOHNUNGSWESEN

3000 Bern 15

Tel. 031 / 61 24 44

ZUSTÄNDIGE KANTONALE AMTSSTELLEN

- ZH Kantonales Amt für Wohnbauförderung
Bahnhofplatz 1, 8090 Zürich, Tel. 01 / 211 00 37
- BE Kantonales Amt für Wohnungswesen
Kramgasse 5, 3011 Bern, Tel. 031 / 64 48 54
- LU Kantonale Zentralstelle für Wohnungsbau
Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern, Tel. 041 / 21 91 11

- UR Gewerbedirektion Uri, Sekretariat
Rathausplatz 5, 6460 Altdorf, Tel. 044 / 2 46 66
- SZ Kantonales Industrie-, Gewerbe- und Arbeitsamt, Abteilung Wohnbauförderung
Bahnhofstrasse 15, 6430 Schwyz, Tel. 043 / 24 11 24
- OW Baudepartement Obwalden, Hochbauamt
Bahnhofstrasse 2, 6060 Sarnen, Tel. 041 / 66 51 51
- NW Staatskasse Nidwalden
Bahnhofplatz 3, 6370 Stans, Tel. 041 / 63 11 22
- GL Baudirektion des Kantons Glarus
Kirchstrasse 2, 8750 Glarus, Tel. 058 / 63 61 11
- ZG Direktion der Volkswirtschaft des Kantons Zug
ZVB-Haus an der Aa, 6301 Zug, Tel. 042 / 25 33 11
- FR Office cantonal du logement, Chancellerie d'Etat
1700 Fribourg, Tel. 037 / 21 15 51
- SO Hochbauamt des Kantons Solothurn
Werkhofstrasse 65, 4500 Solothurn, Tel. 065 / 21 21 21
- BS Baudepartement Basel-Stadt, Amt für Bausubventionen und Zivilschutzbauten
Münsterplatz 8, 4001 Basel, Tel. 061 / 23 98 40
- BL Kantonales Arbeitsamt Baselland
Postfach 237, 4133 Pratteln 1, Tel. 061 / 81 67 91
- SH Kantonales Planungsamt, Arbeitsbeschaffung und Förderung des Wohnungsbaus
Frauengasse 24, 8200 Schaffhausen, Tel. 053 / 8 03 87
- AR Baudirektion von Appenzell A.-Rh., Hochbauabteilung
Bahnhofstrasse 13, 9100 Herisau, Tel. 071 / 53 11 11
- AI Ratskanzlei Appenzell I.-Rh.
9050 Appenzell, Tel. 071 / 87 13 73
- SG Kantonale Zentralstelle für Wohnungsbau
Florastrasse 6, 9001 St. Gallen, Tel. 071 / 21 31 58
- GR Kantonales Büro für Wohnungswesen
Grabenstrasse 1, 7001 Chur, Tel. 081 / 21 32 99
- AG Kantonales Baudepartement, Sektion Wohnungsbau
Heinrich-Wirri-Strasse 3, 5001 Aarau, Tel. 064 / 21 15 60
- TG Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau, Abteilung Wohnbauförderung
Promenade, 8500 Frauenfeld, Tel. 054 / 7 91 11
- TI Dipartimento delle opere sociali, Ufficio abitazioni economiche
6501 Bellinzona, Tel. 092 / 24 11 11
- VD Office cantonal du logement, Section II
11, rue Caroline, 1003 Lausanne, Tel. 021 / 44 61 25
- VS Office cantonal du logement
1951 Sion, Tel. 027 / 21 61 90
- NE Département des travaux publics du Canton de Neuchâtel,
Intendance des bâtiments de l'Etat
Château, 2001 Neuchâtel, Tel. 038 / 22 36 01
- GE Département des finances du Canton de Genève, Service financier du logement
Rue du Nant 6, Case postale 314, 1211 Genève 6, Tel. 022 / 36 90 00
- JU Chancellerie de la République et Canton du Jura,
Service de l'économie et de l'habitat,
Rue du 24 septembre 2, 2800 Delémont, Tel. 066 / 21 51 11

Gesetze, Verordnungen, Botschaften

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum (WEG), vom 17. September 1973

Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) vom 4.10.1974

Verordnung vom 20.8.1975 zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

Entwurf zu einem Rahmengesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 9. Juli 1976

Entwurf des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG), Fassung Nationalrat, 1977

Loi cantonale encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement, Genève 26.9.1969

Bücher, offizielle Publikationen, Zeitschriften- und Zeitungsartikel

Aellen, K. u.a.: Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), in: Schriftenreihe Wohnungsbau, Band 28 d, Bern 1975

Allenspach, H.: Eigentumsförderung - Warum?, in: Der schweizerische Hauseigentümer vom 1. Juli 1979, Seite 1

Basler + Hofmann: Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Altersvorsorge, Forschungsbericht im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern 1977

Binswanger, H.C. u.a.: Eigentum und Eigentumspolitik, Zürich 1978

Bohley, P.: Zur Kontroverse um die Eigenmiete, in: Neue Zürcher Zeitung vom 11.4.1979

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Studie Stadthaus, Schriftenreihe Bau- und Wohnungsforschung Nr. 04.055, Bonn 1979

Cagianut, F.: Grundsätzliche Erwägungen über die Schranken der steuerlichen Belastung des Eigentums nach schweizerischem Recht, in: Archiv für schweizerisches Abgaberecht, Band 47, 1978

- Expertenkommission für die Förderung des Sparens: Bericht an den Vorsteher des Eidg. Finanz- und Zolldepartements, Bern 1965
- Guldimann, W.: Unveröffentlichter Expertenbericht für das Bundesamt für Wohnungswesen zur Förderung des Haus- und Wohnungseigentums, Bern 1975
- Guldimann, W. / Hatt, R.: Vorschläge zur Förderung des Stockwerkeigentums, Expertenbericht, Basel und Zürich 1970
- Gurtner, P.: Probleme der Wohneigentumsförderung, Bauwirtschaftsspiegel Nr. 7, Zürich 1979
- Gutekunst, D.: Das Wohnbesitzgesetz, in: Der langfristige Kredit Nr. 27 (1976) Nr. 12, Seite 387
- Heuer, J.: Das Stadthaus als Alternative, in: Spezialprobleme der Wohnungswirtschaft V, Schriften für Sozialökologie Nr. 23, Bochum 1979
- Institut de recherche sur l'environnement construit, Ecole polytechnique fédérale de Lausanne: Relations entre coûts initiaux et coûts consécutifs, aspect socio-économique, noch unveröffentlichter Forschungsauftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern 1979
- Institut für Versicherungswirtschaft der Hochschule St. Gallen: Risikoversicherung bei Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum mit Bundeshilfe, unveröffentlichter Expertenbericht des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern 1976
- Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen: Steuer-, Prämien- und sonstige Vergünstigungen für Bausparer, Bonn 1976
- Interkantonale Kommission für Steueraufklärung: Information über die Liegenschaftssteuer, Bern 1979
- Iseli, R.: Die steuerliche Behandlung der Eigennutzung von Wohnliegenschaften im zürcherischen Einkommens- und Grundsteuergewinnsteuerrecht, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung, Band 80, Mai 1979
- Kantonale Planungsgruppe Bern: Analyse und Beurteilung der steuerlichen Einflüsse auf die Verbreitung von Wohnungs- und Hauseigentum in der Schweiz, unveröffentlichter Forschungsbericht des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern 1978
- Köster, J. u.a.: Wohneigentumsquote. Bestimmungsgründe der Wohneigentumsquote in verschiedenen Ländern. GEWOS, Hamburg 1978

- Krummenacher, H.: Besteuerung verschiedener Hypotheken-Bürgschaftsgesellschaften, interner Bericht zuhanden der Expertenkommission Eigentumsförderung, Bern 1979
- Landert, H.: Ein praktisches Beispiel zur Linderung der Wohnbaukrise. Realwert-Zentrale, Dezember 1976
- Landert, H.: Dynamische Variante der Grundverbilligung WEG. Vorschlag zuhanden der Untergruppe Finanzierung der Expertenkommission Eigentumsförderung, Bülach 1979
- N.N.: Selbstvorsorge durch Sparen und Versicherung, in: Neue Zürcher Zeitung vom 14. November 1979
- Richli, P.: Die Miete-Beteiligung an Wohnungen. Eine Formel zwischen Wohnungsmiete und Wohnungseigentum, Bern 1974
- Rohr, R.: Projekt Wohnspar-Konto, interner Bericht der Kommission Eigentumsförderung, Bern 1979
- Saager, H.J. u.a.: Selbstvorsorge durch Sparen, Referate und Diskussionen der 6. AWP-Arbeitstagung vom 13. November 1979
- Schneider, H.K.: Soziale Wohnungsmarktwirtschaft, Bonn 1977
- Schweiz. Bankgesellschaft: Die Schweiz - ein reiches Volk von Mietern, Schriften zu Wirtschafts-, Bank- und Währungsfragen, Nr. 67, Zürich 1979
- Schweiz. gemeinnützige Stiftung liberaler Wirtschaftsorganisationen für die Wohnwirtschaft: Ihr Weg zum Haus- und Wohnungseigentum, Möglichkeiten und Grenzen der Bundeshilfe, Zürich 1979
- Schweiz. gemeinnützige Stiftung liberaler Wirtschaftsorganisationen für die Wohnwirtschaft, Projekt: Staatliche Eigenheim-Prämie, Zürich 1977
- Schweiz. gemeinnützige Stiftung liberaler Wirtschaftsorganisationen für die Wohnwirtschaft, Projekt: Für eine wirksame und praktikable Eigentumsförderung, Zürich 1976
- Schweiz. Hauseigentümerverband: Nebensteuern unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsförderung, interner Bericht der Kommission Eigentumsförderung, Zürich 1979
- Schweizerische Zentralstelle für Eigenheim- und Wohnbauförderung: Eigenheimförderung - als klares Ziel, Referate von U. Bremi, R. Rohr, J.P. Ding und A. Wili an der Generalversammlung vom 2. Juli 1979
- Studer, H.: Stabilitätspolitik und Hypothekargeschäft - Das Postulat der langfristigen Finanzierung, in: Wirtschaft und Recht, Heft 2, Zürich 1978

- Weimar, K.: Ein Vorschlag zur eleganten Lösung im Streit um den Eigenmietwert, in: Schweiz. Handelszeitung vom 22.3.1979, Nr. 12, Seite 39
- Welti, J.: Alternative Finanzierungsmodelle als Mittel zur breiteren Streuung von Wohnungs- und Hauseigentum, Forschungsbericht im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern 1979 (wird anfangs 1980 in der Schriftenreihe Wohnungswesen des Bundesamtes für Wohnungswesen erscheinen)
- Zentralverband Schweiz. Arbeitgeber-Organisationen: Wohneigentumsförderung durch Arbeitgeber und ihre Organisationen, Zürich 1975
- Zuppinger, F.: Besteuerung der Eigenmietwerte, in: Neue Zürcher Zeitung vom 28.3.1979
- Zürich, Kanton, Direktion des Innern: Kreisschreiben an die Bezirksräte und Stiftungsorgane über die Beaufsichtigung der Personalfürsorgestiftungen vom 25. Januar 1978