



Bild: Simon Zangger/Ex-Press

BWO-Direktor Ernst Hauri zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

# «DIE WOHNUNGS- VERSORGUNG WIRD ZU EINER GROSSEN HERAUSFORDERUNG»

Geht das Bevölkerungswachstum so weiter, hat die Schweiz bald ein gravierendes Wohnungsproblem. Umso wichtiger ist die Förderung der Baugenossenschaften. Doch was kann der Bund überhaupt tun? *Wohnen* fragte Ernst Hauri, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

Interview: Richard Liechti

**Trotz riesiger Wohnungsproduktion bleibt das Angebot in der Schweiz knapp. Bild: Auf dem Richti-Areal in Wallisellen entsteht Wohnraum für rund 1200 Menschen.**

**Wohnen:** Der Bundesrat hat dem BWO den Auftrag erteilt, Massnahmen zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorzuschlagen. Bundesrat Johann Schneider-Ammann betont die «eminente Bedeutung» der Wohnbaugenossenschaften. Offenbar steht der gemeinnützige Wohnungsbau wieder auf der Agenda der Landesregierung.

Ernst Hauri: Das ist tatsächlich so. Dabei darf man ruhig zugeben, dass das ganze Wohnungswesen einschliesslich des gemeinnützigen Wohnungsbaus für den Vorsteher des Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung – so heisst das frühere Volkswirtschaftsdepartement seit dem 1. Januar – ein weitgehend neues Feld war. Ich denke, dass er rasch zur Einsicht gekommen ist, dass die Wohnbaugenossenschaften zur Lösung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt beitragen können und dass sie ein wichtiger Player sind, wenn es darum geht, preisgünstige Wohnungen bereitzustellen.

**Es ist eine Tatsache, dass es in den Agglomerationen schwieriger geworden ist, eine günstige Wohnung zu finden. Trotzdem ziehen in der Stadt Zürich jedes Jahr mehr als zehn Prozent der Einwohner um.**

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist regional sehr unterschiedlich. Angespannt ist sie im Grossraum Zürich, in der Innerschweiz und in der Genferseeregion – dort vielleicht am stärksten. Gleichzeitig muss man sehen: Wir haben eine riesige Wohnungsproduktion. 47 000 neue Wohnungen sind 2011 auf den Markt gekommen – so viele wie seit Mitte der Neunzigerjahre nicht mehr. Natürlich stellt sich die Frage, ob es sich dabei vom Segment her um die richtigen Wohnungen handelt. Doch ich würde nicht auf Panik machen. Es ist manchenorts schwierig, eine Wohnung zu finden, aber die Leute finden Wohnungen, wenn auch nicht unbedingt immer an der gewünschten Lage oder zu einem angemessenen Preis.

**Gemäss einer Euroconstruct-Studie werden derzeit umgerechnet auf die Bevölkerung nirgends in Europa so viele Wohnungen erstellt wie in der Schweiz. Da müsste doch irgendwann eine Sättigung erreicht sein.**

Hinter dieser Entwicklung steht nicht nur das Bevölkerungswachstum, das eines der stärksten in Europa ist, sondern auch eine generell positive Wirtschaftsentwicklung. Offenbar haben wir die Mittel, um uns immer mehr auszubreiten. Immer kleinere Haushalte wohnen in immer grösseren Wohnungen, wir leisten uns Zweit- und manchmal gar Drittwohnsitze. Das Wohnen hat einen hohen Stellenwert, und ein Grossteil der Bevölkerung ist bereit und in der Lage, dafür zu zahlen. ➔

**Besteht trotzdem die Gefahr, dass wir irgendwann auf einem Berg von Wohnungen sitzenbleiben?**

Dieses Szenario könnte durchaus eintreffen. Kämen wir in eine andauernde wirtschaftliche Flaute hinein, würde wohl auch die Zuwanderung abnehmen. Dann würde sich die Marktlage normalisieren und in gewissen Regionen hätten wir rasch zu viele Wohnungen.

**Und wenn die Schweiz weiter prosperiert?**

Wenn es uns im Vergleich zum Ausland wirtschaftlich weiterhin so gut geht und die Bevölkerung weiterhin so stark wächst, wird die Wohnungsversorgung tatsächlich zu einer grossen Herausforderung. Sie besteht nicht nur darin, einen hohen Rhythmus der Neubautätigkeit aufrecht zu erhalten. Dies wird wegen der knappen Baulandreserven in den nachgefragten Regionen und wegen Widerständen der Bevölkerung gegen Verdichtungsvorhaben ein schwieriges Unterfangen. Wir müssen auch darauf achten, dass für die weniger betuchte Bevölkerung ein bezahlbares Angebot erhalten bleibt. Vor allem an den zentralen Lagen nehmen diese Angebote stetig ab. Finanziell schwächere Leute müssen an periphere Orte mit günstigen Wohnungen ausweichen. Es droht eine schleichende Entmischung, die unter anderem deswegen unerwünscht ist, weil sie zu vermehrtem Pendeln zwischen Arbeits- und Wohnort führt.

**Rechte Kreise behaupten, dass vor allem die Zuwanderer an der Wohnungsknappheit schuld seien. Das BWO untersucht die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Immobilienmarkt laufend. Sind es wirklich die deutschen Hebammen, die die Preise hochtreiben?**

Sicher haben Faktoren wie die stetig abnehmenden Haushaltgrössen und das gute wirtschaftliche Umfeld ebenfalls grosse Auswirkungen auf die Nachfrage und damit auch auf die Preise. Klar ist aber auch: Wenn die Bevölkerung pro Jahr um 80 000 Menschen wächst, dann braucht es bei der heutigen Belegung dafür schon mal 40 000 zusätzliche Wohnungen. Sicher ist es aber nicht so, dass die Zuwanderer den Einheimischen die günstigen Wohnungen «wegnehmen». Vielmehr sind die Zuwanderer am stärksten vom knappen Angebot und den hohen Preisen betroffen. Sie sind mit den Marktmechanismen nicht vertraut, müssen häufig aus dem Ausland eine Wohnung suchen und nehmen, was öffentlich angeboten ist. Dies sind in der Regel eher die teuren Wohnungen. ➔

## ZUR PERSON



Bild: zVg.

**Ernst Hauri** (57) hat an der Universität Zürich studiert und mit dem Dr. phil. abgeschlossen. Seit 1987 ist er für das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Grenchen tätig. Dort leitete er unter anderem den Bereich Grundlagen und Information, der sich insbesondere mit der Wohnungsmarktforschung befasst. 2011 wurde er zum Amtsdirektor ernannt.

**Die Immobilienblase ist ein Dauerthema in den Medien. An guten Lagen und in den Städten sind die Preise tatsächlich stark angestiegen. Gefährlich würde dies aber erst dann, wenn sich viele Hauskäufer stark verschulden.**

Ich denke, dass nur an einzelnen «Hotspots» die Gefahr einer Immobilienblase besteht. Denn im Vergleich mit den 1980er-Jahren, als wir ähnliche Preisanstiege erlebten, sind die Hintergründe anders. Heute ist das Bevölkerungswachstum ein wichtiger Faktor für die starke Nachfrage. Gleichzeitig sind die Banken vorsichtiger geworden. Sie haben letzten Sommer die Richtlinien für die Hypothekendarfinanzierung bei selbstgenutztem Eigentum verschärft. Dadurch wird für gewisse Leute der Kauf erschwert und die Nachfrage damit geschwächt. Dies dürfte sich mittelfristig in der Preisentwicklung niederschlagen.

#### **Welche Rolle spielen die tiefen Zinsen?**

Die tiefen Zinsen haben die Nachfrage nach Wohneigentum angeheizt und dazu beigetragen, dass sich auch Leute Eigentum leisten können, für die dies vor einigen Jahren noch ein unrealisierbarer Wunsch war. Natürlich besteht die Gefahr, dass sie bei steigenden Zinsen das Eigentum nicht mehr halten können. Weil aber gleichzeitig eine Verlagerung von der variablen zur festen Hypothek mit langen Laufzeiten stattfand, hat das Risiko abgenommen, dass es bei steigenden Zinssätzen zu raschen Steigerungen der Wohnkosten kommt.

**Die Wohnbaugenossenschaften haben einen Marktanteil von nur gerade 4,2 Prozent. Wie schätzen Sie die vielbeschworene ausgleichende Wirkung ein, die der gemeinnützige Bestand angeblich hat?**

Hier plädiere ich für zwei Sichtweisen. Zum einen gilt: Auch wenn es in einem Ort nur einen geringen Anteil von Genossenschaftswohnungen gibt, ist dies für diejenigen, die dort leben und auf ein preiswertes Angebot angewiesen sind, wichtig. Betrachtet man dagegen den Einfluss auf die generelle Mietzinsentwicklung, ist festzuhalten, dass es einen gewissen Anteil braucht, bis der gemeinnützige Wohnungsbau eine dämpfende Wirkung entfaltet. Das Gleiche gilt für die Verhinderung einer Entmischung.

**Der Marktanteil sinkt, obwohl der gemeinnützige Wohnungsbau in den Städten einen Aufschwung erlebt.**

#### **Woran liegt das?**

Die Baulandfrage ist sicher der Hauptgrund. Für gemeinnützige Wohnbauträger ist es sehr schwierig geworden, an Land heranzukommen, das sich von Standort und Preis her für den Bau günstiger Wohnungen eignet. In der Regel können die Anbieter von Wohneigentum viel mehr bezahlen.

**Tragen die gemeinnützigen Wohnbauträger eine Mitschuld – etwa weil sie lange Zeit zu wenig investiert haben?**

Sicher gibt es da auch strukturelle Probleme. Viele Baugenossenschaften wollen gar nicht bauen; sie sind dafür zu klein, zu sehr mit sich selbst oder mit der Erneuerung beschäftigt. Andererseits ist die Neugründung einer Genossenschaft ein langwieriger Prozess. Zudem fehlen oft die Strukturen, um auf dem Bodenmarkt aktiv zu sein. Der Regionalverband Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz hat eine Stelle geschaffen, die sich systematisch mit der Suche von Bauland befasst. Der Aufbau solcher Strukturen wäre auch in anderen Regionen sehr nützlich.

**Zurück zu den Vorschlägen des BWO in Sachen Bauland für Baugenossenschaften.**

**Was haben Sie dem Bundesrat empfohlen?**

Das BWO beziehungsweise das Departement hat dem Bundesrat Ende November 2012 Vorschläge unterbreitet, wie dem gemeinnützigen Wohnungsbau der Zugang zu Bauland erleichtert werden könnte. Der Bundesrat hat eine erste Diskussion geführt. Entscheiden hat er keine getroffen. Vielmehr hat er entschieden, den Auftrag auszuweiten, das heisst auch Massnahmen zu prüfen, die über die Frage des Baulands für den gemeinnützigen Wohnungsbau hinausgehen. Dies auch in Zusammenhang mit einem Postulat, das die Prüfung flankierender Massnahmen zur Personenfreizügigkeit im Bereich Wohnungsmarkt verlangt.

**Verschiedene parlamentarische Vorstösse forderten, dass Grundstücke, die im Besitz des Bundes oder von Bundesbetrieben sind,**

«*Es droht eine schleichende Entmischung.*»

## **NEUE HYPORICHTLINIEN: BAUGENOSSENSCHAFTEN NICHT BETROFFEN**

Mitte 2012 sind neue Richtlinien über die Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen in Kraft getreten. Die Finma hat die von der Schweizerischen Bankiervereinigung erarbeiteten Regelungen als aufsichtsrechtliche Mindeststandards genehmigt. Sie schreiben unter anderem «harte» Eigenmittel von mindestens zehn Prozent des Belehnungswerts vor. Zudem ist die Hypothekarschuld innert zwanzig Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswerts zu amortisieren. Baugenossenschaften sind davon nicht betroffen: Diese Vorschriften

gelten für den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht. Dies haben Abklärungen des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) bei der Bankiervereinigung ergeben. Betroffen sind einerseits selbstgenutztes Wohneigentum und andererseits Renditeobjekte. Der gemeinnützige Wohnungsbau fällt weder unter die erste noch unter die zweite Kategorie. Gemäss BWO-Direktor Ernst Hauri sind jedoch Fälle bekannt, wo sich Banken bei der Hypothekervergabe an Baugenossenschaften dennoch auf die neuen Finma-Richtlinien beriefen.



für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Und der «Wohnbund» setzt sich dafür ein, dass die Darlehen aus dem Fonds de Roulement auch für den Landerwerb genutzt werden können. Sind diese Anliegen im Prüfauftrag berücksichtigt worden?

Da es sich wie gesagt um ein laufendes Geschäft handelt, kann ich dazu nicht im Detail Auskunft geben. Sie können aber davon ausgehen, dass eine Ausweitung der bestehenden Fördermassnahmen auf den Landerwerb in die Überlegungen einbezogen wird. Was die Bundesbetriebe betrifft: Man muss berücksichtigen, dass diese Leistungsaufträge zu erfüllen haben. Beispielsweise müssen die SBB ihre Grundstücke zu maximalen Erträgen bewirtschaften, um die Bahninfrastruktur zu finanzieren und die Pensionskasse zu sanieren.

### Wie steht es mit raumplanerischen Fördermassnahmen?

Hier ist der Bund nicht der richtige Ansprechpartner. Die Kantone und Gemeinden haben bereits heute die Möglichkeit, zum Beispiel Sonderzonen für den preisgünstigen Wohnungsbau einzurichten, wie dies unter anderen die Stadt Zug gemacht hat.

### Sollten die Zinsen steigen, bräuchte der gemeinnützige Wohnungsbau auch vermehrt günstiges Geld. Wie sieht es mit einer Aufstockung des Fonds de Roulement aus?

Tatsächlich hat der Fonds de Roulement momentan ein gewisses Liquiditätspolster. Zudem fließen in den kommenden vier Jahren weitere Gelder in den Fonds. Erst etwa 2017 wird der Rahmenkredit ausgeschöpft sein. Je nach der Lage auf dem Finanz- und auf dem Wohnungsmarkt wird man zu diesem Zeitpunkt das weitere Vorgehen abwägen müssen.

### Lange Zeit haben die Baugenossenschaften ihre Leistungen fast im Verborgenen erbracht. Erst in jüngerer Zeit ist man sich bewusst geworden, dass Handlungsbedarf in Sachen PR und Lobbying besteht. Tun die Verbände in dieser Beziehung genug?

Mit dem «Wohnbund» besteht eine Organisation, die von den beiden Dachverbänden gemeinsam getragen wird und die vor allem auf Bundesebene die politischen Interessen der gemeinnützigen Wohnbauträger gut vertritt. Regional ist die Situation sehr unterschiedlich. Auf dem Platz Zürich entfaltet der Regionalverband von Wohnbaugenossenschaften Schweiz grosse Aktivitäten. In anderen Regionen sieht es – auch wegen der personellen und finanziellen Mittel – schlechter aus. Mehr tun sollte man insbesondere in der Westschweiz. Dort reden jetzt alle vom gemeinnützigen Wohnungsbau

als Lösung für die prekäre Situation auf dem Wohnungsmarkt. Vor allem auf Gemeindeebene besteht ein Bedarf für Aufklärungsarbeit.

### Das BWO ist für die Wohnbaugenossenschaften vor allem im Zusammenhang mit den Fonds-de-Roulement-Darlehen ein Begriff. Wie können sie sonst von dessen Dienstleistungen profitieren?

Das ist richtig, wobei viele Genossenschaften auch noch WEG-subventionierte Wohnungen haben. Während die Fonds-de-Roulement-Darlehen über die beiden Dachverbände abgewickelt werden, läuft der Vollzug des WEG über das BWO. Häufig geht auch vergessen, dass die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) den Wohnbaugenossenschaften nur deswegen so günstige Finanzierungen anbieten kann, weil das BWO beziehungsweise der Bund die Anleihen der EGW verbürgt. Daneben unterstützen wir beispielsweise das Weiterbildungsangebot der Dachverbände. Auch dokumentiert das BWO immer wieder genossenschaftliche Musterprojekte, so dass andere von deren Erfahrungen profitieren können. Schliesslich nehmen auch die Grenchner Wohntage immer wieder genossenschaftliche Themen auf.

### Welche Schwerpunkte setzen Sie als Direktor?

Die Rolle des BWO hat sich verändert. Die grossen Zeiten einer allgemeinen Wohnbauförderung sind wohl vorbei. Die Unterstützung des gemeinnützigen Sektors bleibt hingegen eine zentrale Aufgabe. Über diese Fördertätigkeit hinaus sehe ich das BWO heute vor allem auch als Kompetenzzentrum, welches das Wohnthema auf Bundesebene in die verschiedensten Politikbereiche einbringt, etwa in die Raumplanungs-, in die Energie-, Steuer- oder Agglomerationspolitik. Ferner müssen wir wohnungspolitische Anliegen und Aktivitäten koordinieren und vernetzen – insbesondere auch zwischen den Landesteilen. Was mir auch wichtig ist: Das BWO setzt Standards, die in verschiedenen Zusammenhängen genutzt werden können. Ein wichtiges Feld ist zudem das Mietrecht, das ebenfalls in unseren Kompetenzbereich fällt. Hier gilt es, die Balance zu halten: Einerseits soll der Wohnungsbau rentabel sein, denn sonst investiert niemand mehr. Andererseits bestehen durchaus Schutzbedürfnisse der Mieterschaft.

### Bürgerliche Kreise wollten das BWO vor einigen Jahren gar abschaffen.

Damals dachten gewisse Kreise, dass die Wohnungsfrage ein für alle Mal gelöst sei. Heute ist offensichtlich, dass sie uns wahrscheinlich noch lange und intensiv beschäftigen wird. Dafür braucht es auf Bundesebene eine kompetente Anlaufstelle. ■

«Die Wohnungsfrage wird uns noch lange beschäftigen.»

Bild: Archiv Wohnen



Mit Unterstützung des Verbands haben viele Baugenossenschaften das Uno-Jahr der Genossenschaften 2012 für die Öffentlichkeitsarbeit genutzt.