

## Die Wohnungspolitik auf Bundesebene vor dem Hintergrund der Diskussionen um Objekt- oder Subjekthilfen

Von Christoph Enzler

**Vor dem Hintergrund der Diskussionen um die Überlegenheit von Subjekt- oder Objekthilfen wird die Entwicklung der Wohnungspolitik auf Bundesebene erläutert. Seit einigen Jahren steht dabei der gemeinnützige Sektor im Fokus, welcher kürzlich durchleuchtet wurde. Schliesslich werden die aktuell eingesetzten Hilfen für diesen Sektor präsentiert.**

Wohnen stellt ein Grundbedürfnis dar. Die Schweiz gehört traditionell zu den Ländern mit einer sehr guten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Sie ist grundsätzlich Sache der Privatwirtschaft. Markt-ergänzend sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass guter und erschwinglicher Wohnraum für die ganze Bevölkerung zur Verfügung steht. Diese Aufgabe findet ihre Abstützung in Artikel 108 der Bundesverfassung<sup>1</sup>. Danach fördert der Bund den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Privatgebrauch Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ebenfalls zu fördern hat er die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten. Dabei hat er namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten zu berücksichtigen. Ergänzt wurde die Bundesverfassung 1999 mit dem Sozialziel<sup>2</sup> einer angemessenen Wohnungsversorgung.

<sup>1</sup> – Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999, SR 101. <sup>2</sup> – Art. 41, Abs. 1, Bst. e, SR 101.

### OBJEKT- ODER SUBJEKTHILFEN

Die marktergänzende Unterstützung für die finanziell schwächere Bevölkerung oder Personen mit besonderen Bedürfnissen, beispielsweise von älteren Personen, Personen mit Behinderungen oder Flüchtlingen, mit angemessenem und finanziell tragbarem Wohnraum kann im Grundsatz via Subjekt- oder via Objekthilfen erfolgen. Bei der in der Schweiz im Rahmen der engen Wohnungspolitik bis anhin bevorzugten Objekthilfe unterstützt die öffentliche Hand die Bereitstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum. Für die Umsetzung können unter anderem die Abgabe von Boden im Baurecht<sup>3</sup>, das Gewähren von Bürgschaften, Darlehen, Baukosten-, Zins- oder Abschreibungsbeiträgen sowie finanzielle Beteiligungen an Projekten entsprechender Bauträger dienen. Bei der Subjekthilfe unterstützt die öffentliche Hand die wirtschaftlich schwachen Nachfrager so weit finanziell, dass diese sich eine angemessene Wohnung möglichst ohne übermässige Mietzinsbelastung auf dem freien Markt leisten können.

Beide Arten der Hilfe haben ihre jeweiligen Vor- und Nachteile. Diese sind nachstehend tabellarisch zusammengefasst (Tabelle 1, Seite 53).

### VOM WOHNBAU- UND EIGENTUMS-FÖRDERUNGSGESETZ (WEG) ...

Das altrechtliche Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vom 4. Oktober 1974<sup>4</sup> diente zwischen 1975 und 2001 als Basis für Verpflichtungsgeschäfte. In dessen Zentrum stand das sogenannte WEG-Modell, das für die allgemeine Förderung und Verbilligung des Wohnungsbaus wie auch für die Eigentumsförderung zum Einsatz kam: Bürgschaften auf Nachgangshypotheken bis zu 90 Prozent der Anlagekosten dienten der Wohnbaufinanzierung; mit rückzahlbaren, verzinslichen Vorschüssen (Grundverbilligung) wurden die effektiven Wohnausgaben anfänglich unter das kostendeckende Niveau gesenkt; zeitlich befristete À-fonds-perdu-Beiträge für Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen (Zusatzverbilligung) dienen der weiteren Vergünstigung der Wohnkosten. Infolge der auf 25–30 Jahre beschränkten Laufzeit dieses Fördermodells wird der Grossteil der Hilfen bis in der zweiten Hälfte der nächsten Dekade definitiv beendet sein.

<sup>3</sup> – Vgl. dazu Wüest Partner AG (2017), Baurecht unter der Lupe. Schlussbericht. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen. <sup>4</sup> – SR 843.