



FINANZIERUNGSHILFEN DES BUNDES

Die Wohnungsversorgung ist primär Aufgabe der Privatwirtschaft, und die Finanzierung des Wohnungsbaus erfolgt in erster Linie durch den privaten Kapitalmarkt. Dieser Grundsatz wurde im Jahre 1999 durch die Eidgenössische Wohnbaukommission im Rahmen ihrer Empfehlungen zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes bekräftigt¹. Jedoch soll die Wohnungsversorgung für finanz- und sozialschwache Gruppen durch den Bund mit Finanzierungshilfen unterstützt werden.

Generell ist die Finanzierung des Wohnungsbaus über die traditionellen Institute zwar gesichert. Da sich jedoch die Kreditgeber im gemeinnützigen Wohnungsbau vermehrt zurückhielten, bekam der Selbsthilfegedanke wieder mehr Gewicht und das Bedürfnis nach einem eigenständigen Finanzierungskanal nahm zu.

Neues Wohnraumförderungsgesetz vor zwei Jahren verabschiedet

Vorgenannten Entwicklungen trägt das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) Rechnung². Dieses löste am 1. Oktober 2003 das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) ab³, gemäss welchem nach Ende 2001 keine neuen Verpflichtungen mehr eingegangen wurden. Weiterhin werden jedoch durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) rund 87'000 Wohnungen (Eigentum 23'000; Miete 64'000) betreut. Das WEG-Modell mit Grund- und Zusatzverbilligungen wurde durch ein einfacheres Darlehensmodell ersetzt. Danach kann der Bund den Bauträgern im Miet- und Eigentumsbereich direkt zinsgünstige oder sogar zinslose Darlehen gewähren und so das Angebot von preisgünstigen Mietwohnungen sowie den Erwerb oder die Erneuerung von preisgünstigem Wohneigentum fördern. Die gesetzlichen Grundlagen für diese Direktdarlehen wurden allerdings im Rahmen des Entlastungsprogrammes 2003 (EP 03) bis Ende 2008 sistiert und die dafür vorgesehenen Kredite gekürzt resp. gestrichen.

Vorübergehend nur indirekte Hilfen

Somit verbleiben im Rahmen des WFG als Instrumente der Immobilienfinanzierung die indirekten Massnahmen, die sich an den gemeinnützigen Wohnungsbau richten oder dem individuellen Eigentumserwerb dienen. Als Instrument stehen die Mittel aus den Fonds de roulement im Vordergrund, welche durch die drei Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (SVW, SWE, VLB)⁴ im Auftrag des Bundes treuhänderisch verwaltet werden. Damit konnten im Jahre 2004 rund 1500 Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger gefördert werden. Insgesamt belaufen sich die Mittel der Fonds de roulement zur Zeit auf etwa 300 Mio Franken, welche zu einem Vorzugssatz zu verzinsen sind.

Als zweites Instrument gewährt der Bund Rückbürgschaften an die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften im Miet- (HBG)⁵ und Eigentumsbereich (HBW, CRCI)⁶.

¹ Wohnbau- und Eigentumsförderung – Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 67, Grenchen 1999.

² Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 21. März 2003; SR 842.

³ Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974, SR 843.

⁴ SVW: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen

SWE: Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung

VLB: Schweizerischer Verband Liberaler Baugenossenschaften

⁵ HBG: Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweiz. Bau- und Wohngenossenschaften

⁶ HBW: Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung

CRCI: Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier

Diese verbürgen Bankdarlehen bis zu maximal 90% der Anlagekosten. Als Gegenleistung für die Garantie verzichtet die finanzierende Bank auf einen höheren Zinssatz für die nachrangigen Hypotheken. Mit den Rückbürgschaften übernimmt der Bund einen Teil des Risikos.

Als drittes Instrument wird weiterhin die Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW) vorgenommen. Diese wurde 1991 durch die Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zusammenarbeit mit dem BWO gegründet. Damals waren einerseits das Zinsniveau sehr hoch und andererseits die Banken bei der Kreditgewährung zurückhaltend geworden. Durch die EGW wird direkt auf dem Markt Kapital beschafft, indem sie Anleihen mit einer langen Laufzeit auflegt. Damit werden günstige Finanzierungen für die angesprochenen Wohnbauträger erreicht, welche Anleihensquoten der entsprechenden Anleihe übernehmen können. Diese Wohnbauträger müssen Mitglied der EGW sein. Der Kapitalgeber zeichnet eine Obligation, welche durch eine Bundesbürgschaft gedeckt ist. Durch diese Bürgschaft reduziert sich der Zinssatz, der für die ganze Laufzeit der Anleihe fest ist. Die Mitgliedschaft bei der EGW ist seit letztem Jahr auch für die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals möglich. Deren Betreuung hat zu diesem Zeitpunkt von der Eidgenössischen Finanzverwaltung (EFV) zum BWO gewechselt.

Eigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge und der Säule 3a

Neben den genannten Instrumenten können im Wohneigentumsbereich seit 10 resp. 15 Jahren zwei weitere Quellen zur Finanzierung herangezogen werden. Es handelt sich um die Möglichkeit des Vorbezugs von steuerbegünstigt angesparten Geldern der Säule 3a (seit 1990) und um die Nutzbarmachung von Mitteln der beruflichen Vorsorge via Vorbezug oder Verpfändung (seit 1995). Während für die Säule 3a Zahlen fehlen, nimmt das zweite Instrument bei der Finanzierung von Wohneigentum einen wichtigen Platz ein: In den letzten 10 Jahren wurden rund 20 Milliarden Franken vorbezogen und damit ein Bau, ein Kauf oder eine Erneuerung mitfinanziert oder Hypotheken amortisiert. Diese Vorsorgemittel lassen sich auch für den Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften einsetzen.

Offene Zukunft der staatlichen Wohnraumförderung

Zur Zeit kennen einzig die Kantone Genf, Zürich und Zug kantonale Anschlusshilfen zum Instrumentarium des Bundes. Bezüglich der weiteren Wohnraumförderung auf Stufe Bund, dessen Zuständigkeit in diesem Bereich im Rahmen der Diskussionen um die Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen (NFA) bekräftigt wurde, sind momentan im Parlament zwei Vorstösse unterschiedlicher Zielrichtung hängig. Einerseits möchte NR Müller, dass Art. 108 der Bundesverfassung gestrichen wird und somit der Bund in der Wohnraumförderung nur noch Kompetenzen steuerlicher Art im Eigentumsbereich hätte⁷. Auf der andern Seite verlangt NR Kiener Nellen die unverzügliche Aufhebung der Sistierung der Artikel 12 und 24 und somit die Gewährung direkter Darlehen im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes⁸.

⁷ *Parlamentarische Initiative Müller Philipp. Verzicht auf staatliche Wohnbau- und Wohneigentumsförderung, 04.455, eingereicht am 27. September 2004.*

⁸ *Parlamentarische Initiative Kiener Nellen Margret. Wohnraumförderungsgesetz. Aufhebung der Sistierung der Artikel 12 und 24, 04.496, eingereicht am 17. Dezember 2004.*