

«Wohnen bleibt ein Kernthema»

Im Interview mit der Immobilia spricht der neue Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) Ernst Hauri über schwarze Schafe, fehlende Sozialpartnerschaft und attraktive Schweizer Städte.



• ZUR PERSON ERNST HAURI

(56) ist seit 1987 im BWO tätig, zuerst als wissenschaftlicher Mitarbeiter im Bereich Wohnforschung, ab 1995 Leiter des Direktionsstabes, 2007 Vizedirektor und 2009 Direktor a.i. Er absolvierte ein phil. I.-Studium (Ethnologie, Russistik und osteuropäische Geschichte), ist verheiratet und hat zwei heute erwachsene Söhne. ●
Foto: Elisabeth Real)

SIMON HUBACHER* ●

– **Ernst Hauri, Ihr Vorgänger Peter Gurtner hat die Wohnbaupolitik in der Schweiz 35 Jahre lang massgeblich geprägt. Das ist für Nachfolger oft keine angenehme Ausgangslage.**

Wie gehen Sie damit um?

– Damit habe ich keine Probleme, die Ausgangslage war für mich günstig. Ich bin selber seit 23 Jahren im BWO tätig und habe die Politik aus der Nähe verfolgt. Als Vizedirektor war ich zudem in den letzten Jahren bei allen wichtigen Entscheidungen einbezogen, insbesondere auch in die Erarbeitung des Wohnraumförderungsgesetzes, das seit 2003 in Kraft ist.

– **Weshalb braucht es eigentlich das BWO noch?**

– Wohnen ist ein existentielles Bedürfnis und deshalb sind Wohnbau- und Ei-

gentumsförderung und der Schutz vor Missbräuchen im Mietwesen Verfassungsaufträge des Bundes. Gestützt darauf gibt es mehrere Bundesgesetze, für deren Vollzug das BWO zuständig ist. Dies gilt namentlich für das noch «junge» Wohnraumförderungsgesetz. Aber auch aufgrund früherer Verpflichtungen ist die Förderung immer noch – und auf Jahre hinaus – mit beträchtlichen Finanzflüssen und Garantieverpflichtungen verbunden. Es ist wichtig, dass diese wie auch Neuverpflichtungen gesetzeskonform und effizient abgewickelt werden. Dafür braucht es Fachkompetenz, und diese ist im BWO vorhanden.

– **Es gab ja immer wieder parlamentarische Vorstösse gegen die Wohnraumförderung und für die Abschaffung des BWO. Sie wurden als Nachfolger von**

Peter Gurtner zuerst nur interimistisch eingesetzt, über ein Jahr lang. Hatte man demnach ernsthaft über die Auflösung des BWO nachgedacht?

– Bekanntlich haben die angesprochenen Vorstösse keine parlamentarischen Mehrheiten gefunden. Und auch bei der Interimslösung ging es nicht um eine Amtsaufhebung. Der Bundesrat wollte sich damals den Spielraum für die Positionierung des Amtes in der Bundesverwaltung offen halten und Entscheiden im Rahmen der Verwaltungsreform, die sich inzwischen verzögert hat, nicht vorgreifen.

– **Es gab ja immer wieder Äusserungen, wonach die Aufgaben des BWO problemlos von anderen Ämtern des Bundes vollzogen werden können. Was spricht eigentlich dagegen?**

– Ganz einfach: Im BWO ist das Fachwissen vorhanden, das es für die Erfüllung der Aufgaben braucht. Ich sehe nicht ein, warum laufende und neue «Geschäfte» zu Ämtern transferiert werden sollen, die diese nicht kennen. Im Gegenteil sind vor einigen Jahren wohnungsbezogene Aufgaben, die im Finanzdepartement angesiedelt waren, dem BWO übertragen worden.

– Hauptauftrag des BWO ist gemäss dem übergeordneten Verfassungsauftrag die Wohnraum- und Wohnbauförderung. In vielen Grossestädten herrscht aber eine grosse Nachfrage nach preisgünstigen Familienwohnungen. Offenbar kann das BWO in diesem Punkt seine Aufgabe nicht zufriedenstellend wahrnehmen. Weshalb nicht?

– In der Schweiz ist die Bereitstellung von Wohnraum grundsätzlich eine Aufgabe der Privatwirtschaft. Die öffentliche Hand greift lediglich marktergänzend

den Boden in aller Regel den Kürzeren. Statt preisgünstige Mietwohnungen entstehen dann häufig Eigentumsobjekte, die ausserhalb der finanziellen Möglichkeiten junger Familien liegen.

– Wo sehen Sie denn die Gründe für die tiefen Leerwohnungsziffern in vielen Städten der Schweiz, namentlich in Zürich?

– Verantwortlich ist in erster Linie die hohe Wohnungsnachfrage, zu der vor allem das Bevölkerungswachstum, durchschnittlich steigende Einkommen und eine zunehmende Zahl von Haushalten mit mehreren Einkommen beitragen. Mit dieser Nachfrage konnte das Angebot trotz hohen Produktionsziffern nicht ganz mithalten. Was Zürich betrifft: Die Stadt ist erfolgreich, sie belegt im internationalen Städteranking einen Spitzenplatz, hier möchte man wohnen. Ein geringer Leerwohnungsbestand ist die Kehrseite der hohen Attraktivität.

» Der Mangel wäre vielerorts noch ausgeprägter, wenn sich der Bund, die Kantone und die Städte nicht für den Bau von preisgünstigen Familienwohnungen eingesetzt hätten.«

ein. Dies hat sie in der Vergangenheit getan, und der angesprochene Mangel wäre vielerorts noch ausgeprägter, wenn sich der Bund, die Kantone und die Städte selber nicht für den Bau von preisgünstigen Familienwohnungen eingesetzt hätten. Heute ist die Wohnraumförderung des Bundes bewusst auf die Unterstützung des gemeinnützigen Sektors fokussiert, der im Bereich der preisgünstigen Familienwohnungen tätig ist. Die Möglichkeiten des BWO sind aber einerseits durch die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel limitiert. Andererseits ist zu beachten, dass wir als Förderstelle erst zum Zuge kommen, wenn baubewilligte Projekte gemeinnütziger Bauträger vorliegen. Letztere sind vor allem in den Städten in der Regel auf Land angewiesen, das ihnen die öffentliche Hand im Baurecht abgibt. Auf dem freien Bodenmarkt und dort, wo die öffentliche Hand keine Landreserven hat, ziehen die Gemeinnützigen im Konkurrenzkampf um

– Nimmt man die Mieterverbände beim Wort, dann sind daran Spekulanten und an überrassenden Renditen interessierte Immobilienbesitzer schuld. Teilen Sie diese Einschätzung?

– Nein. Natürlich gibt es in jeder Branche «schwarze Schafe» und ein Markt mit Nachfrageüberhang stellt sicher eine Versuchung dar, die Situation auszunutzen. Der Grossteil der Investoren verhält sich aber korrekt, das heisst, sie bewegen sich innerhalb der mietrechtlichen Rahmenbedingungen, die auf die Verhinderung von Missbräuchen abzielen. Ohne Investoren, die mit Wohnungen Geld verdienen möchten, wäre die Knappheit noch ausgeprägter, wir sind auf diese gerade in der heutigen Situation angewiesen.

– Die Vertreter der Mieter und jene der Immobilienwirtschaft und Hauseigentümer tun sich oft schwer miteinander. Was sind die Gründe aus Ihrer Sicht?

– Es gibt natürlich objektiv unterschiedliche Interessen, doch sollte dies eigentlich

beiden Seiten bewusst und kein Hindernis sein für ein «Miteinander» dort, wo sich die Interessen decken. Dies ist noch wenig der Fall. Ich würde mir wünschen, dass sich die Parteien vermehrt als «Sozialpartner» verstehen und auf dieser Basis eine konstruktive Verhandlungskultur pflegen.

– Der Rahmenkredit, den der Bund im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes für Darlehen gesprochen hat, wird 2013 oder 2014 ausgeschöpft sein. Wie geht es dann weiter?

– Weil wir in den Jahren 2011 und 2012 die im Rahmen der Massnahmen zur Stabilisierung der Wirtschaft 2009 vorgezogenen Ausgaben kompensieren müssen, wird der Rahmenkredit nicht vor 2015 ausgeschöpft sein. Der Bundesrat hat 2007 seine Absicht festgehalten, anschliessend keinen neuen Rahmenkredit zu beantragen, weil der «Fonds de roulement» für zinsgünstige Darlehen einen Umfang aufweisen wird, der aus heutiger Sicht den Bedarf der gemeinnützigen Bauträger decken sollte. Ob der Bundesrat auf diesen Entscheid zurück kommt, dürfte unter anderem von den dannzumaligen Marktverhältnissen, aber auch vom finanziellen Spielraum des Bundes abhängen.

– Die Wohnraumförderung könnte ja auch vollständig von den Kantonen und Gemeinden übernommen werden, oder nicht?

– Unsere aktuelle Unterstützung erfolgt ja indirekt, das heisst über Partnerorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, namentlich die Emissionszentrale EGW, die beiden Dachorganisationen und die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG) der gemeinnützigen Bauträger. Diese Organisationen sind landesweit tätig, und es ist nicht vorstellbar, dass die Kantone und Gemeinden diese «zentralisierte» Bundeshilfe ablösen. Wünschbar wäre jedoch, dass Kantone und Gemeinden vermehrt mit dem gemeinnützigen Sektor kooperieren, ihm den Zugang zu Bauland oder bestehenden Liegenschaften erleichtern, Hand bieten für Neugründungen von Bauträgern und sich an deren Kapital beteiligen. Ich sehe die Wohnraumförderung eher als eine Gemeinschaftsaufgabe, bei der die Kantone und Gemeinden bei Bedarf die Basisunterstützung des Bundes ergänzen.

– Als BWO-Direktor sind Sie Delegierter des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW), der sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzt – jedenfalls war es Ihr Vorgänger. Ist dies nicht problematisch und widerspricht der nötigen «Governance»?

bundesrätlichen Botschaft überraschenderweise nicht umgesetzt wurde. Ich gehe mal davon aus, dass die Botschaft damals im BWO geschrieben wurde. Weshalb hat man mit dem Übergehen des Kompromisses ein Scheitern der Mietrechtsrevision in Kauf genommen?

„Es wäre zum jetzigen Zeitpunkt sicherlich falsch, im Mietrecht einen neuen Revisionsanlauf zu nehmen.“

– Das BWO unterhält mit dem SVW wie auch mit «Wohnen Schweiz – Verband der Wohnbaugenossenschaften» Leistungsaufträge, die unter anderem die treuhänderische Verwaltung des «Fonds de roulement» regeln. Deshalb muss mir die Politik dieser Partnerorganisationen ein Anliegen sein, und als Delegierter kann ich mich jeweils direkt über die Verbandsgeschäfte informieren. Früher war das BWO in den Vorständen der Verbände vertreten, was den «Governance»-Regeln ohne Zweifel widersprach und deshalb vor einigen Jahren auch beendet wurde.

– Die Immobilienwirtschaft war Teil des politischen Kompromisses für ein neues Mietrecht, der dann aber in der

– Die Abweichung vom Kompromiss betraf lediglich die Indexwahl. Der Bundesrat hat sich in seiner Vorlage für einen Spezialindex (Landesindex der Konsumentenpreise unter Ausschluss der Wohnkosten und der Energie) ausgesprochen, weil sich in der Vernehmlassung viele Teilnehmer gegen eine Vollindexierung ausgesprochen hatten, darunter namentlich die bevölkerungsstarken Kantone. Wie Sie wissen, ist die Vorlage aber nicht an der Indexfrage gescheitert. Die am Schluss im Nationalrat knapp abgelehnte Vorlage entsprach ja wieder genau dem ursprünglichen Kompromiss, das Parlament hatte sie vorgängig in diesem Sinne angepasst.

– Wie geht es weiter im Mietrecht – besteht aus Ihrer Sicht überhaupt akuter Handlungsbedarf?

– Es wäre sicher falsch, so kurz nach dem Scheitern einer Revision und ohne dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die politischen Positionen verändert haben, auf Gesetzesebene einen neuen Revisionsanlauf zu nehmen. Aufgrund der politischen Debatten ist davon auszugehen, dass offensichtlich die involvierten Interessengruppen mit dem geltenden Recht momentan gut leben können. Zudem hat der Souverän 2003 und 2004 Revisionsvorlagen deutlich abgelehnt.

– Kaum zwei Jahre nach Einführung des hypothekarischen Referenzzinssatzes verlangt der Deutschschweizer Mieterverband eine Änderung des Rundungssystems. Damit würde die Möglichkeit zur Anpassung der Mietzinse stark verzögert. Bleibt das BWO bei der bisherigen Berechnungsmethode?

– Wir haben gegen Ende 2010 zu dieser Frage eine Anhörung der Verbände durchgeführt und ihnen die Möglichkeit eingeräumt, anschliessend noch schriftlich Stellung nehmen zu können. Sobald wir alle Antworten gesichtet haben, werden wir nach Rücksprache mit dem Departementschef einen Entscheid fällen.

– Ernst Hauri, eine Frage zum Schluss: Wo steht die Schweizer Wohnbaupolitik in 20 Jahren?

– Ich bin kein Hellseher. Ich bin aber ziemlich sicher, dass die Frage des Wohnens die Öffentlichkeit und die Politik auch in Zukunft beschäftigen wird. Wir haben bereits heute sehr angespannte Märkte mit starken Preissteigerungen, in den nächsten Jahren ist mit weiterem Bevölkerungswachstum zu rechnen und gleichzeitig müssen wir eine weitere Zersiedelung der Landschaft verhindern. Dies ergibt ein Spannungsfeld, in dem auch bezüglich Wohnbauförderung – in welcher Form und durch welche Stelle auch immer – das letzte Wort noch nicht gesprochen sein dürfte. ●

ANZEIGE



Ihre Immobilienkompetenz + mein Wissen im Personalbereich + Beziehungsnetz = unser Erfolg


Ihre Ansprechpartnerin, wenn es um Stellensuche oder Personalfragen geht.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Iris Lentjes
Lentjes-Consulting, Beckenhofstrasse 1
8006 Zürich, Tel. 044 365 30 09 / 079 355 17 67
iris.lentjes@lentjes-consulting.ch



WWW.LENTJES-CONSULTING.CH



***SIMON HUBACHER**
Der ehemalige Journalist arbeitet heute als Kommunikationsberater. Er ist redaktioneller Mitarbeiter der immobilia.