

Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago

Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau

Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und
Eigentumsförderungsgesetzes (WEG)



In der Schriftenreihe Wohnungswesen werden Berichte der Forschungskommission Wohnungswesen sowie allgemeine Schriften des Bundesamtes für Wohnungswesen publiziert

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen, 3000 Bern 15
Postfach 38

Bezugsquellen: Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern
oder über den Buchhandel

Bestellnummer: 725.059 d

© by Bundesamt für Wohnungswesen, Bern 1995

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.

Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago

Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau

**Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und
Eigentumsförderungsgesetzes (WEG)**

Auftragnehmer: BHP-Beratungen Hanser und Partner AG
Winterthurerstrasse 52, 8006 Zürich

IPSO Sozialforschung
Zürichstrasse 98, 8600 Dübendorf

WOHNSTADT Bau- und -Verwaltungsgenossenschaft
Viaduktstrasse 12, 4002 Basel

Projektleiter: Dr. Christian Hanser, BHP

Verfasser: Dr. Jürg Kuster, BHP
(Zusammenfassung, Kapitel 1, 2, 3, 4, 5.21, 5.22, 6.1, 6.3, 7, 9, Anhänge A bis E)

Dr. Peter Farago, IPSO
(Kapitel 5.1, 5.23, 5.24, 6.2, 8)

Mitarbeiter: Guido Cavelti, BHP

Massimo Sardi, IPSO

Ronny Bianchi, IPSO

Jürg Inderbitzin, BHP

August Hager, WOHNSTADT

Fachexperte: Jörg Hübschle, WOHNSTADT

Vorwort

Die Unterstützung des Wohnungsbaus sowie des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum ist seit Beginn der siebziger Jahre eine verfassungsmässig verankerte Aufgabe des Bundes. Er stützt sich dabei im wesentlichen auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG). Dieses enthält ein weites Spektrum von Massnahmen, welche neben der Verbesserung der gesamten Grundlagen des Wohnungsbaus vor allem die Erhöhung des Anteils an preisgünstigen Mietwohnungen und eine breitere Streuung des Eigentums bezwecken.

Mit der angespannten Finanzlage der öffentlichen Hand hat die schon aus grundsätzlichen Erwägungen wichtige Frage, ob der Bund die ihm übertragene Aufgabe wirksam, zielkonform und effizient erfüllen kann, noch an Gewicht gewonnen. Eine erste Antwort lieferte eine vom Nationalfonds finanzierte und ebenfalls in dieser Reihe (Band 55) veröffentlichte Untersuchung, welche die Eigentumsförderung im Rahmen des WEG insgesamt positiv beurteilte. In der nun vorliegenden, von der Forschungskommission Wohnungswesen veranlassten und von einer Expertengruppe begleiteten Studie wurden die übrigen Massnahmen des WEG evaluiert. Ohne dem Urteil der interessierten Öffentlichkeit vorgreifen zu wollen, darf das vollziehende Amt auch diesmal erfreuliche Resultate zur Kenntnis nehmen.

Das Hauptinteresse der Studie galt den Auswirkungen der zentralen WEG-Instrumenten Bürgschaft, Grundverbilligung und Zusatzverbilligungen auf die Investoren, die Mieterschaft und den Mietwohnungsmarkt. Dazu wird im Bericht unter anderem festgehalten, dass die Förderanreize des WEG ausschlaggebend sind für die Entschiede der Investoren, preisgünstige Mietwohnungen zu erstellen, und dass von den mit Bundeshilfe geförderten Wohnungen wirtschaftlich schwächere Bevölkerungskreise in überdurchschnittlichem Ausmass profitieren. Aufgrund dieser Aussagen zur Wirksamkeit und zur Zielkonformität besteht laut Bericht keine Veranlassung, am Fördermodell des WEG grundsätzliche Korrekturen vorzunehmen. Der Bericht macht aber auch auf verschiedene Optimierungsmöglichkeiten aufmerksam. Es ist nun die Aufgabe des Amtes, diese wahrzunehmen und mit einer ständigen Anpassung der Fördertätigkeit an sich ändernde Rahmenbedingungen Sinn und Zweck der Wohnbauförderung auch für die Zukunft sicherzustellen.

Bern, im Mai 1995

Bundesamt für Wohnungswesen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Zusammenfassung	1
1. Einleitung	15
2. Engpässe auf dem Mietwohnungsmarkt	17
3. WEG: Ziele und Instrumente der Mietwohnungsförderung	21
3.1 Ziele des WEG im Bereich der Mietwohnungsförderung	21
3.2 Instrumente und Massnahmen zur Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen	22
3.21 Elemente der Bundeshilfe	22
3.22 Anforderungen an förderbare Projekte	27
3.23 Grundkonzepte des WEG im Bereich der Mietwohnungs- förderung	29
3.3 Kantonale Wohnbauförderung: Ergänzung oder Alternative zum WEG	30
4. Fragestellungen	33

5. Untersuchungsdesign	37
5.1 Überblick	37
5.2 Methodische Konzeption der Teiluntersuchungen	39
5.21 Fachgespräche mit Amtsstellen, Dachorganisationen und Banken	39
5.22 Persönliche Interviews mit Investoren	40
5.23 Schriftliche Investorenbefragung	42
5.24 Telefonische Mieterinterviews	43
6. Vollzug im Spannungsfeld der Akteure	47
6.1 Etappen eines WEG-Projektes im praktischen Vollzug	47
6.11 Bauliche Anforderungen und Kostenlimiten im praktischen Vollzug	50
6.12 Bundesbürgschaften im praktischen Vollzug	52
6.13 Grundverbilligung und Zusatzverbilligungen im praktischen Vollzug	53
6.2 Stärken und Schwächen des Vollzugs aus der Sicht der Akteure	56
6.21 Der Vollzug des WEG aus der Sicht der Investoren	57
6.22 Der Vollzug des WEG aus der Sicht der kantonalen Fachstellen	61
6.3 Fazit: Stärken und Schwächen des WEG-Vollzugs	61

7.	Auswirkungen des WEG auf die Investitionstätigkeit im Mietwohnungssektor	65
7.1	Unterschiedliche Investitionsziele - unterschiedliche Gründe für Beanspruchung der WEG-Leistungen	65
7.2	Bedeutung der technischen und kostenbezogenen Anforderungen an WEG-Projekte	70
7.21	Erstellungs- und Anlagekosten	70
7.22	Bauliche Anforderungen an WEG-Projekte	74
7.3	Bedeutung der Bundesbürgschaft	74
7.4	Bedeutung der Grundverbilligung	79
7.5	Bedeutung der Zusatzverbilligungen	83
7.6	Fazit: Bedeutung des WEG für Investitionen im Mietwohnungsbereich und das Angebot an preisgünstigen Wohnungen	83
8.	Mieter und Mietverhältnisse in WEG-Wohnungen	87
8.1	Vermietungsrichtlinien der WEG-Investoren	87
8.2	Die soziale Zusammensetzung der WEG-Mieterschaft	88
8.3	Unterschiede zwischen verschiedenen Gruppen von WEG-Mietern	92
8.4	Die Bewertung der Wohnqualität durch die Mieter	94
8.5	Der Informations- und Kenntnisstand der Mieter über das WEG	96
8.6	Fazit: Bedeutung des WEG für die Mieter	100

9. Hinweise zu den Auswirkungen des WEG auf den Mietwohnungsmarkt und die Wohnungsversorgung in der Schweiz **101**

9.1	Erhöhung des Anteils der preisgünstigen Mietwohnungen am gesamten Mietwohnungsangebot?	101
9.11	Höhe der WEG-Förderquote	102
9.12	Entwicklung der grundverbilligten Mieten im Zeitverlauf	105
9.2	Milderung temporärer Engpässe im Mietwohnungsangebot?	109
9.3	Verringerung regionaler Engpässe im Mietwohnungsangebot?	110

Verwendete Materialien **115**

Anhänge **121**

Anhang A:	Erschliessungshilfen	121
Anhang B:	Vorsorglicher Landerwerb	124
Anhang C:	Wohnungsmarkt- und Bauforschung	126
Anhang D:	Fonds de roulement-Darlehen	128
Anhang E:	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	130
Anhang F:	Unterlagen zu den durchgeführten empirischen Untersuchungen	132
F1.	Mitglieder der Begleitgruppe	132
F2.	Befragte Amtsstellen, Dachorganisationen und Banken	133
F3.	Fragebögen	135

Zusammenfassung

Wie in andern Ländern auch, ist die Wohnungsversorgung in der Schweiz im Zeitablauf von starken Schwankungen geprägt. Periodische Knappheitserscheinungen mit entsprechend hohen Mietzinsbelastungen sind die Folge. Zur Milderung dieser Engpässe setzt die öffentliche Hand nebst den Massnahmen des Mieterschutzes verschiedene Förderungsinstrumente ein. Auf Bundesebene bildet das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) seit 1975 die zentrale Grundlage.

In der vorliegenden Untersuchung werden Vollzug und Wirkungen des WEG für den Bereich der Mietwohnungsförderung überprüft.

Steckbrief der durchgeführten Untersuchungen

- Fachgespräche mit zuständigen Personen des Bundesamtes für Wohnungswesen, mit Fachleuten der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie mit Vertretern ausgewählter Banken
- Interviews mit Vertretern der kantonalen Fachstellen für Wohnbauförderung in den Kantonen Luzern, Solothurn, Basel-Landschaft, St. Gallen, Tessin, Waadt und Neuenburg
- Persönliche Gespräche mit 24 Investoren zu insgesamt 42 WEG-Projekten
- Persönliche Gespräche mit 14 (potentiellen) Investoren, die ein Projekt zur technischen Vorabklärung oder zur Gesuchsprüfung eingereicht haben, ohne schliesslich ein WEG-Projekt zu realisieren (Kontrollgruppe)
- Schriftliche Befragung von 451 WEG-Investoren
- Telefonische Befragung von 804 Mietern in WEG-Wohnungen
- Analyse verschiedenster Dokumente und Berichte

Ziele des WEG im Mietwohnungsbereich

Durch die Unterstützung der Erstellung, der Erneuerung und des Kaufs von Mietobjekten strebt das WEG im Mietwohnungsbereich im wesentlichen die folgenden Ziele an:

- Erhöhung des Anteils der preisgünstigen Mietwohnungen am gesamten Mietwohnungsangebot
- Milderung temporärer Engpässe im Mietwohnungsangebot
- Verringerung regionaler Engpässe im Mietwohnungsangebot
- Verringerung hoher Mietzinsbelastungen wirtschaftlich schwächerer Bevölkerungskreise, die in WEG-Wohnungen leben
- Beitrag zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes und zur Entwicklung neuer Wohnformen

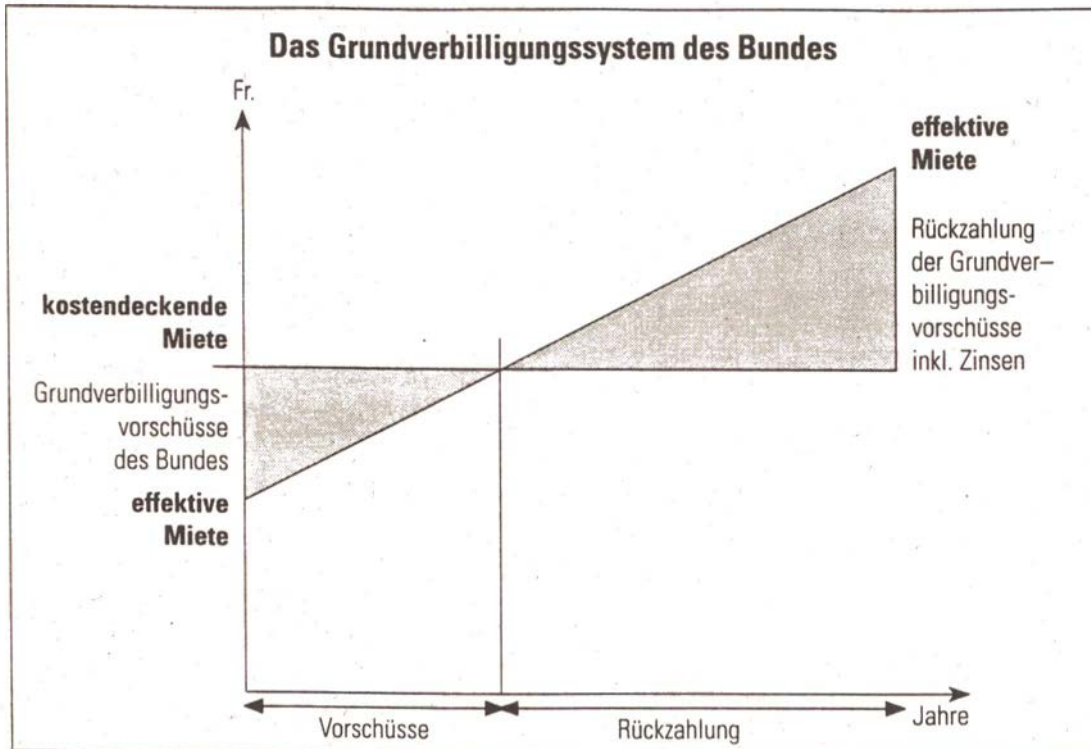
Förderungsinstrumente des WEG

Die Mietwohnungsförderung des Bundes umfasst verschiedene Elemente:

- **Verbürgung von Hypothekendarlehen:** Die Verbürgung von Hypotheken hat zur Aufgabe, auch Bauträgern, die über wenig Eigenkapital verfügen, die Erstellung, die Erneuerung und in speziellen Fällen den Kauf von Mietobjekten zu ermöglichen.
- **Grundverbilligung:** Durch die Grundverbilligung werden die Wohnungsmieten in den ersten Jahren nach der Fertigstellung eines Gebäudes unter die effektiven Kosten herabgesetzt. Die Grundverbilligung erfolgt durch objektgebundene Vorschüsse, die im Verlauf der Jahre degressiv abnehmen und danach innerhalb von insgesamt 25 bis 30 Jahren mit Zins und Zinseszinsen zurückzuzahlen sind (vgl. Abbildung 1). Im Normalfall beinhaltet die Grundverbilligung keine à fonds perdu-Leistungen der öffentlichen Hand. Das WEG sieht lediglich die Möglichkeit vor, dass der Bund bei Vorliegen besonderer Umstände auf die vollständige Rückzahlung der Grundverbilligungsvorschüsse verzichten kann.

Ein zentraler Bestandteil des Verbilligungsmodells ist die sukzessive Erhöhung der Mieten. Dahinter steht die Annahme, dass die Mieter im Zeitablauf aufgrund von Einkommensverbesserungen auch für das Wohnen entsprechend mehr bezahlen können, ohne dass sich der Einkommensanteil vergrößert, der für die Miete aufgewendet werden muss. Voraussetzung ist allerdings, dass die Nominaleinkommen langfristig mindestens gleich stark ansteigen wie die grundverbilligten Mieten.

Abb. 1: Das Grundverbilligungssystem des WEG



Quelle: BWO-MERKBLATT ERSTELLUNG UND ERNEUERUNG VON MIETWOHNUNGEN, S. 2

Das System der Grundverbilligung bezweckt ,

- die Mieter von den meist hohen Anfangsmietzinsen von neu gebauten oder erneuerten Wohnungen zu entlasten.
- günstige Voraussetzungen für Investitionen im (preisgünstigen) Mietwohnungsbau zu schaffen, indem die Tragbarkeit der Mietzinse und damit die Vermietbarkeit der Wohnungen durch die Anfangsverbilligung in den ersten Jahren nach der Investition gesichert wird, ohne dass der Investor auf eine kostendeckende Gesamtrendite verzichten muss.
- die Mietzinsentwicklung zu verstetigen und eine bessere Vorausssehbarkeit der Mietzinsentwicklung sicherzustellen.
- zu einer Mietpreisentwicklung beizutragen, welche die Differenzen zwischen Mieten älterer und neuerer Wohnungen tendenziell verkleinert.
- den Subventionsaufwand im Vergleich zu früheren Wohnbauförderungsmaßnahmen des Bundes zu senken.

- **Zusatzverbilligungen:** Als Subjekthilfen sieht das WEG nicht-rückzahlbare Zusatzverbilligungen an wirtschaftlich schwächere Mieterhaushalte vor, falls diese in Wohnungen leben, die dem WEG unterstellt sind. Damit können die Mieten über die Grundverbilligung hinaus gesenkt werden.
- **Unterstützungsleistungen für Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus:** Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus steht neben den oben genannten Instrumenten eine Reihe spezieller Unterstützungsleistungen zur Verfügung, da diese Organisationen den Zielsetzungen des WEG in besonderem Masse und mit einer langfristigen Perspektive verpflichtet sind.

Förderungswürdig sind Mietobjekte nur, wenn sie vorgegebene technische Mindestanforderungen erfüllen, wenn die Anlagekosten qualitätsabhängige und regionsspezifische Maximallimiten nicht überschreiten und wenn für die betreffenden Wohnungen ein ausgewiesener Bedarf besteht.

Neben der Mietwohnungsförderung sieht das WEG auch die Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum¹ sowie gezielte Verbesserungen der allgemeinen Grundlagen des Wohnungsbaus² vor. Dazu gehören die finanzielle Unterstützung der Erschliessung von Wohnbauland und des vorsorglichen Landerwerbs, um geeignete Grundstücke für den Wohnungsbau zu sichern, sowie die Förderung der Wohnungsmarkt- und Bauforschung.

Stärken und Schwächen des WEG-Vollzugs

Für den Vollzug des WEG ist primär das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zuständig. Die Kantone unterstützen das BWO im Vollzug in unterschiedlicher Weise. Während sich einzelne Kantone auf die formelle Prüfung von WEG-Gesuchen und deren Weiterleitung ans BWO beschränken, übernehmen andere Kantone die Beratung potentieller Investoren sowie materielle Prüfungs- und Überwachungsaufgaben im Zusammenhang mit WEG-Projekten.

Wie hat das BWO seine Vollzugsaufgaben während der rund zwanzigjährigen Laufzeit des WEG wahrgenommen? Welche Stärken und Schwächen kennzeichnen den WEG-Vollzug³? Die durchgeführten Untersuchungen ergeben folgende Hauptbefunde:

¹ Eine Evaluation zu diesem Themenkreis liegt vor in Band 55 der Schriftenreihe Wohnungswesen (SCHULZ/MUGGLI/HÜBSCHLE 1993).

² vgl. Anhänge A bis E

³ Die vorliegende Evaluation konzentriert sich auf die allgemeine Vollzugspraxis des BWO. Auf eine Beurteilung der BWO-internen Arbeitsorganisation wurde auftragsgemäss verzichtet.

- Das BWO hat zur Abwicklung der Förderprojekte eine Vollzugsorganisation aufgebaut, die neben der Mietwohnungsförderung auch verschiedene weitere Aufgaben im Rahmen des WEG (z.B. Eigentumsförderung) zu erfüllen hat.
- Das BWO hat die Zusammenarbeit mit den Kantonen auf dem Subsidiaritätsprinzip aufgebaut. Dies ermöglicht es den Kantonen, sich je nach ihren wohnungspolitischen Interessen und ihren personellen Möglichkeiten in unterschiedlicher Weise im WEG-Vollzug zu engagieren. Den Vorteilen dieses flexiblen Vollzugskonzeptes stehen gewisse Schwächen in der aktuellen Praxis gegenüber:
 - Potentielle Investoren sind in einzelnen der untersuchten Kantone⁴ mit Verzögerungen bei der Gesuchsabwicklung oder einem zusätzlichen Aufwand für die Informationsbeschaffung konfrontiert, weil die Zuständigkeiten für die konkreten administrativen Vollzugsaufgaben zwischen dem BWO und der jeweiligen kantonalen Fachstelle nicht immer klar geregelt sind.
 - Den Investoren stehen sehr unterschiedliche Beratungs- und Informationsleistungen von seiten der Kantone zur Verfügung. Zur Beseitigung dieser Disparitäten hat das BWO zusammen mit den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus einen dezentralen Beratungsdienst für (potentielle) WEG-Investoren aufgebaut.
- Das BWO hat zur materiellen Prüfung von Unterstützungsgesuchen einen differenzierten Raster entwickelt. Bezüglich der einzuhaltenden technischen Mindestanforderungen und der maximal zulässigen Erstellungskosten bestehen klare Vorgaben. Für die Beurteilung der maximal zulässigen Grundstücks- und Gesamtanlagekosten sind landesweit geltende Einheitslimiten angesichts der grossen regionalen Unterschiede der Bodenpreise bzw. der ortsüblichen Mieten nicht sinnvoll. In diesem Bereich verfügt das BWO deshalb über einen Ermessensspielraum, in welchem jedes Projekt unter Berücksichtigung verschiedener Markt- und Preisindikatoren individuell beurteilt wird. Dies ermöglicht massgeschneiderte Lösungen, die mit normierten Beurteilungsrastern nicht zu erreichen wären. Für Investoren und kantonale Fachstellen hat diese Praxis den unerwünschten Nebeneffekt, dass in der Planungsphase schwierig abzuschätzen ist, bis zu welchem Niveau die Grundstücks- bzw. Gesamtanlagekosten vom BWO noch als angemessen toleriert werden. Zu Problemen kann dies im konkreten Einzelfall insbesondere dann führen, wenn rasches Handeln erforderlich ist.

⁴ Näher untersucht wurde der WEG-Vollzug in den Kantonen Luzern, Solothurn, Basel-Landschaft, St. Gallen, Tessin, Waadt und Neuenburg.

- Das BWO trägt Veränderungen der Rahmenbedingungen auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt sowohl bei neuen Projekten als auch in der Nutzungsphase unterstützter Wohnungen durch Anpassungen der einzuhaltenden Kostenlimiten, der grundverbilligten Anfangsmieten oder der periodischen Mietzinserhöhungen Rechnung. Insbesondere seit Beginn der neunziger Jahre hat dies zu einer Häufung von Veränderungen der Vollzugspraxis geführt. Speziell betroffen waren Käufe von Mietobjekten mit WEG-Unterstützung.

Anpassungen der verschiedenen Steuerungsgrössen im WEG-Modell an veränderte Rahmenbedingungen sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben notwendig. Im Interesse der Rechtssicherheit kommt der frühzeitigen und umfassenden Information über geplante Modifikationen grosse Bedeutung zu. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen deutlich, dass die bisherige Informationspolitik des BWO in vielen Fällen nicht zu genügen vermochte. Eine gewisse Orientierungslosigkeit mancher Investoren wie auch einzelner kantonalen Fachstellen sind die Folge dieser Informationspraxis.

- Das BWO überprüft die Tragbarkeit der Anlagekosten und den Bedarf nach den geplanten Wohnungen, bevor eine Bürgschaft gewährt wird. Nicht überprüft wird hingegen, ob eine Bundesbürgschaft für die Beschaffung des erforderlichen Kapitals notwendig ist. Der Bund übernimmt damit gewisse Risiken, auch wenn dies unter Umständen nicht notwendig wäre für die Verwirklichung der betreffenden Projekte. Aus Sicht des BWO ist diese Praxis gerechtfertigt, weil eine Verbürgung der 2. Hypothek für den Investor eine gewisse Verringerung der Fremdkapitalkosten mit sich bringt. Dem Nutzen einer grosszügigen Bürgschaftsgewährung für WEG-Objekte stehen vom Verwaltungsaufwand abgesehen überdies nur geringe Kosten gegenüber, da das BWO bis heute erst von einigen wenigen Bürgschaftsverlusten betroffen war. Die aktuellen Turbulenzen auf dem Immobilienmarkt könnten allerdings in Zukunft zu erhöhten Bürgschaftsrisiken führen.
- Das BWO kontrolliert die Einhaltung der Anforderungen an förderungswürdige Projekte wie auch die Anspruchsberechtigung der Mieter für Zusatzverbilligungen vor der erstmaligen Auszahlung der Grundverbilligungsvorschüsse und allfälliger Zusatzverbilligungen konsequent. In der Nutzungsphase der Wohnungen bestand hingegen in der Vergangenheit ein klares Kontrolldefizit. Das BWO hat diese Lücke erkannt und 1994 erstmals eine systematische Überprüfung der Anspruchsberechtigung sämtlicher Bezüger von Zusatzverbilligungen durchgeführt. Nach Angabe des BWO sollen derartige Kontrollen in Zukunft im Zweijahresrhythmus wiederholt werden. Nach wie vor fehlt hingegen eine Kontrolle darüber, ob die Vermieter die Grund- und allfällige Zusatzverbilligungen vollständig an die Mieter weitergeben.
- Das BWO bearbeitet die seit 1990 stark angewachsene Zahl der Fördergesuche und die ebenfalls zunehmende Zahl der zu betreuenden WEG-Objekte in der Nutzungsphase seit

Beginn der achtziger Jahre mit einer konstanten Zahl von weniger als 50 festangestellten Beschäftigten. Die von den Investoren seit Anfang der neunziger Jahre konstatierten Verzögerungen in der Geschäftsabwicklung können deshalb unter Umständen teilweise auf die begrenzten personellen Kapazitäten zurückzuführen sein.

Auswirkungen des WEG auf Investoren im Mietwohnungssektor

Welche Wirkungen haben die WEG-Instrumente auf die Investitionstätigkeit der einzelnen unterstützten Wohnbauträger? Sind dank dem WEG Wohnungen entstanden, die sonst nicht oder nicht in derselben Mietpreiskategorie realisiert worden wären? Die durchgeführten Analysen ergeben folgende Hauptergebnisse:

- Seit Ende der achtziger Jahre verbürgt der Bund die zweite Hypothek bei praktisch allen WEG-Projekten. Bei etwa der Hälfte der untersuchten Projekte mit Bürgschaften war die Bundesbürgschaft wegen der knappen Eigenmittel des Bauträgers notwendig für die Projektfinanzierung. Bei einem Drittel der überprüften Projekte erlaubte die Bürgschaft - im Sinne der Zielsetzungen des WEG - eine Finanzierung mit geringem Eigenkapitaleinsatz, obwohl bei Bedarf auch zusätzliche Eigenmittel anstelle der Bürgschaft verfügbar gewesen wären. Nur in wenigen Fällen war die gewährte Bürgschaft für die Finanzierbarkeit bzw. den erforderlichen Eigenkapitaleinsatz bedeutungslos. Mit der Bürgschaftsgewährung übernimmt der Bund in diesen letztgenannten Fällen ein gewisses finanzielles Risiko, ohne damit einen Beitrag zur Verwirklichung der betreffenden Projekte zu leisten.
- In der grossen Mehrzahl der untersuchten WEG-Objekte liegen die kostendeckenden Anfangsmieten - wie dies bei neuerstellten Wohnungen die Regel ist - über den anfänglich auf dem Markt erzielbaren Mietzinsen. Die Grundverbilligung ist in all diesen Fällen notwendig, um die Anfangsmieten soweit abzusenken, dass vergleichsweise günstige Wohnungen angeboten werden können. Daraus resultiert nicht nur eine Erleichterung für die Mieter. Die Grundverbilligung schafft auch günstige Voraussetzungen für Investoren im Mietwohnungsbau, indem die Vermietbarkeit der Wohnungen durch die Anfangsverbilligung weitgehend gesichert wird, ohne dass der Investor auf eine kostendeckende Gesamtrendite verzichten muss.
- Die Zusatzverbilligungen des Bundes sind als Subjekthilfen wirtschaftlich schwächeren Mieterhaushalten in WEG-Wohnungen vorbehalten. Bei etwa zwei Dritteln der untersuchten Projekte ist der Investitionsentscheid durch die Verfügbarkeit von Zusatzverbilligungen begünstigt worden, weil die betreffenden Investoren gezielt Wohnungen für wirtschaftlich schwächere Mieter anbieten wollten oder weil die Vermietungschancen verbessert werden konnten.

- Die einzelnen WEG-Instrumente und -Bestimmungen tragen in mehrfacher Weise zur Erreichung vergleichsweise günstiger (Anfangs-) Mietzinse bei:
 - Grundverbilligung und allfällige Zusatzverbilligungen führen zu Herabsetzungen der Anfangsmietzinse, die in der Regel mit keinem privaten Finanzierungsmodell erreicht werden.
 - Dank der Verbürgung der zweiten Hypothek wird diese zum Zinssatz für erste Hypotheken gewährt.
 - Die Kostenvorgaben für WEG-Projekte führten in verschiedenen untersuchten Fällen zu kostengünstigeren Projekten, als dies ursprünglich vom Investor vorgesehen war. Einsparungen liessen sich vor allem bei der Vergabe der Bauarbeiten oder durch bauliche Abstriche erzielen.
- Für praktisch alle einzeln untersuchten Projekte ist davon auszugehen, dass mindestens ein Instrument des WEG (Bürgschaft, Grundverbilligung, Zusatzverbilligungen) von grundlegender Bedeutung war für den Entscheid des Investors, das betreffende Mietwohnungsprojekt in der vorgesehenen Form und Mietpreiskategorie zu realisieren.

WEG-Unterstützung wird nur dann in Anspruch genommen, wenn der Investor dies für die Erreichung seiner Investitionsziele für notwendig hält. Eigentliche Mitnahmeeffekte sind für das Gesamtbündel der Unterstützungsleistungen äusserst selten. Die Klarheit dieses Befundes ist im Vergleich zu den Erfahrungen mit anderen staatlichen Massnahmen zur Förderung der privaten Investitionstätigkeit bemerkenswert. Die Hauptursache der weitgehend fehlenden Mitnahmeeffekte liegt in der Grundkonzeption des WEG, welche

- in der Regel keine à fonds perdu-Leistungen zugunsten des Investors vorsieht,
 - an die Projekte vielfältige Anforderungen stellt, deren Einhaltung vom BWO überprüft wird,
 - unterstützte Projekte während mindestens 25 Jahren einer Mietzinskontrolle unterstellt und Zweckentfremdungen verunmöglicht.
- Obwohl die WEG-Unterstützungsleistungen bei praktisch allen untersuchten Projekten von grosser Bedeutung waren für den Investitionsentscheid, hätten wohl verschiedene der unterstützten Investoren auch ohne WEG Investitionen im Mietwohnungsbereich realisiert. Die Befragung der Investoren zeigt aber, dass ohne WEG verschiedentlich Projektänderungen notwendig geworden wären. In gewissen Fällen hätte man auf kaufkräftigere Mietersegmente ausweichen oder während geraumer Zeit ganz oder teilweise auf die Eigenmittelverzinsung verzichten müssen.

- Verschiedene Kantone bieten unabhängig vom WEG oder als Ergänzung zur Bundeshilfe kantonale Unterstützungsleistungen an. Stehen für ein Mietwohnungsprojekt zusätzlich zum WEG kantonale Hilfen zur Verfügung, so kommt diesen in etwa der Hälfte der Fälle eine wesentliche Bedeutung für die Verwirklichung der geplanten Projekte zu⁵. Für alle diese Projekte ist damit nicht allein das WEG, sondern das Bündel von eidgenössischer und kantonaler Unterstützung von massgebender Bedeutung für die Realisierung in der vorgesehenen Form⁶.

Auswirkungen des WEG auf die Mieter in unterstützten Wohnungen

Welche Haushaltskategorien können vom WEG-Mietwohnungsangebot profitieren? Wieweit sind die Mieter über die Leistungen und Mechanismen des WEG informiert? Zu diesen Fragen sind folgende Hauptbefunde festzuhalten:

- Etwa zwei Drittel der befragten WEG-Investoren bieten ihre Wohnungen gezielt ausgewählten Mieterkategorien (Familien, Senioren, wirtschaftlich schwächere Haushalte) an.
- Obwohl das WEG für grundverbilligte Wohnungen keine Vermietungsvorschriften kennt, ist der Anteil der Haushalte mit geringeren Einkommen sowie von Familien und Senioren in WEG-Wohnungen signifikant grösser als im schweizerischen Durchschnitt. Das WEG leistet damit - im Sinne seiner Zielsetzungen - einen Beitrag zur Verringerung hoher Mietzinsbelastungen wirtschaftlich schwächerer Bevölkerungskreise.
- Über den Mechanismus der Grundverbilligung wie auch über die Regelungen im Bereich der Zusatzverbilligungen haben die Mieter in WEG-Wohnungen mehrheitlich geringe Kenntnisse. Manchen Mietern scheinen die erhaltenen Unterstützungsleistungen gar nicht bewusst zu sein.

Erhöhung des Anteils der preisgünstigen Mietwohnungen am gesamten Mietwohnungsangebot durch das WEG?

Für praktisch alle einzeln untersuchten Investitionen war das Bündel der WEG-Unterstützungsleistungen (z.T. zusammen mit kantonalen Leistungen) von grundlegender Bedeutung. In praktisch allen Fällen sind Wohnungen mit günstigeren (Anfangs-) Mieten entstanden, als wenn

⁵ Dieser Befund basiert auf Analysen in den Kantonen Luzern, Solothurn, Basel-Landschaft, St. Gallen, Tessin, Waadt und Neuenburg.

⁶ Aus methodischen Gründen ist es nicht möglich, die Wirkungen des WEG exakt von den Effekten der kantonalen Massnahmen abzugrenzen.

die betreffenden Investoren Projekte ausserhalb des WEG realisiert hätten. Welchen Beitrag leistet das WEG damit zur Erhöhung des Anteils der preisgünstigen Mietwohnungen am gesamten Mietwohnungsangebot? Die durchgeführte Evaluation ergibt folgende Hauptergebnisse:

- Zwischen 1975 und 1993 hat der Bund für mehr als 3'200 WEG-Projekte mit über 51'000 Mietwohnungen Unterstützung zugesichert. Zur Absicherung der gewährten Bürgschaften und Grundverbilligungsvorschüsse hat sich der Bund bis Mitte 1993 mit rund 6 Milliarden Franken engagiert⁷. Weitere 0,3 Milliarden Franken hat das BWO zwischen 1975 und Mitte 1993 zur spezifischen Förderung gemeinnütziger Bauträger mittels zinsgünstigen Darlehen und Beteiligungen eingesetzt. Schliesslich sind für Zusatzverbilligungen rund 1,3 Milliarden Franken zugesichert worden⁸. Bis Ende 1993 sind davon 324 Millionen Franken ausbezahlt worden.

Drei von vier geförderten Mietwohnungsprojekten betreffen Neubauten. Diesen rund 37'000 unterstützten neuen Mietwohnungen stehen etwa 500'000 neue Mietwohnungen gegenüber, die in derselben Periode ohne WEG-Unterstützung gebaut worden sind. Die oben beschriebenen Auswirkungen des WEG beschränken sich damit auf knapp 7% aller zwischen 1975 und 1993 neu erstellten Mietwohnungen in der Schweiz.

Bezieht man das Total der 51'000 geförderten Mietwohnungen auf den Gesamtbestand aller rund 1'950'000 Mietwohnungen in der Schweiz, so liegt der Anteil der WEG-Wohnungen bei knapp 3%. Werden Wohnbauförderungsmassnahmen aus der Zeit vor dem WEG sowie Fördermassnahmen des Bundes, die parallel zum WEG eingesetzt werden, mitberücksichtigt, so ist nach Schätzungen des BWO davon auszugehen, dass der Bund für etwa 10% aller bestehenden Mietwohnungen Unterstützungsleistungen erbringt bzw. erbracht hat.

- 35% der 51'000 unterstützten Mietwohnungen befinden sich im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften. Dieser Anteil liegt wesentlich höher als der Anteil der Genossenschaftswohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand, der 1990 bei 7,5% lag. Der Schwerpunkt der Förderleistungen bei Wohnbaugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Bauträgern entspricht den Zielsetzungen des WEG, da diese der dauerhaften Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Wohnungen in besonderem Masse verpflichtet sind.

⁷ inkl. Verpflichtungen im Bereich Eigentumsförderung

⁸ Zusatzverbilligungen im Bereich Eigentumsförderung sind im genannten Betrag enthalten, anteilmässig aber von absolut untergeordneter Bedeutung.

- Der in der Regel alle zwei Jahre erfolgende Anstieg der grundverbilligten Mieten ist seit Mitte der siebziger Jahre bei einer mehrjährigen Betrachtung stets moderater verlaufen als die Entwicklung des Mietpreisindex, der mietrechtlichen Kostenmiete oder des Nominallohnindex. Grundverbilligte Wohnungen sind somit nicht nur in der Zeit unmittelbar nach der Investition, sondern auch in späteren Jahren dem Segment der preisgünstigen Wohnungen zuzurechnen. Das WEG vermag damit - zumindest bis zum heutigen Zeitpunkt - einen nachhaltigen Beitrag zur Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen zu leisten.

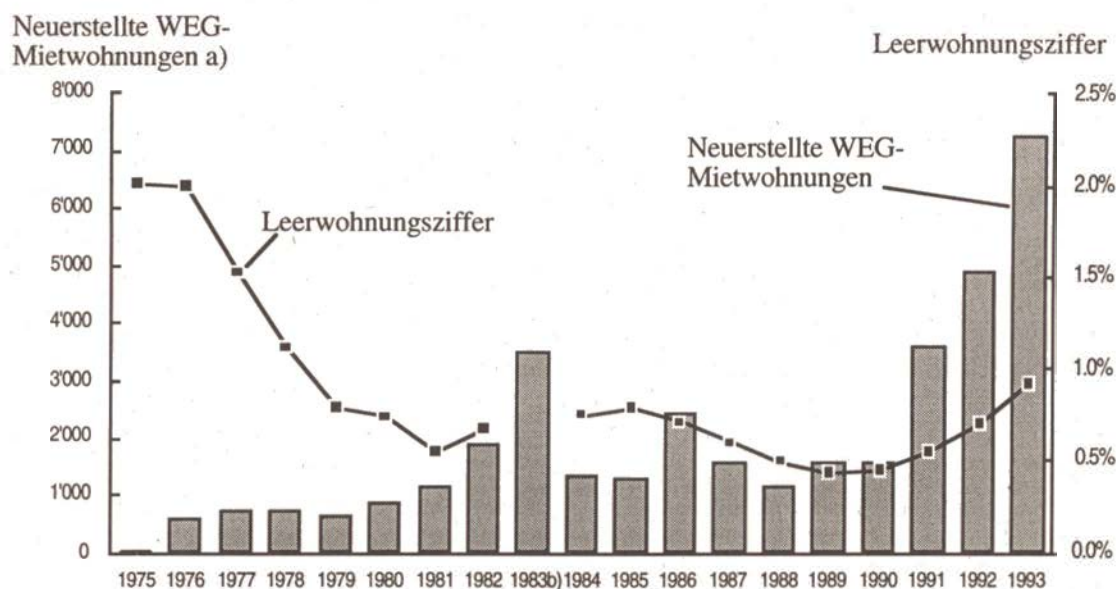
Die zukünftige Entwicklung der Lohn- und Mietpreisentwicklung in der Schweiz ist schwierig abzuschätzen. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass die bisher enge Bindung der Nominallohnentwicklung an die Teuerung in Zukunft nicht mehr im selben Masse bestehen wird wie in der Vergangenheit. Sollten der starke Strukturwandel in der Wirtschaft und allfällige Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Schweiz zu strukturell bedingten Wohlstandsverlusten führen, so könnte längerfristig auch die Tragbarkeit der alle zwei Jahre ansteigenden grundverbilligten Mieten in Frage gestellt werden.

Im Hinblick auf derartige Zukunftsszenarien hält das WEG die Möglichkeit offen, zeitweise auf die periodischen Erhöhungen der grundverbilligten Mieten zu verzichten und nach 30 Jahren noch geschuldete Grundverbilligungsvorschüsse unter Umständen zu erlassen. Selbst wenn unter diesen Rahmenbedingungen nicht nur für Subjekthilfen, sondern auch für Objekthilfen schliesslich gewisse *à fonds perdu*-Leistungen der öffentlichen Hand erforderlich würden, ist das Grundverbilligungsmodell des WEG der früheren Wohnbauförderung des Bundes - wie auch ausländischen Förderkonzepten, die im Bereich der Objekthilfe *à fonds perdu*-Beiträge einsetzen - nicht nur aus finanzpolitischer Sicht, sondern auch aus ordnungspolitischer Optik klar überlegen⁹, weil die staatlichen Eingriffe in den Markt vergleichsweise gering bleiben. Während die Wohnbauförderung des Bundes vor 1975 mit befristeten Kapitalzinszuschüssen an einzelne Wohnungen operierte, sieht das WEG objektbezogene *à fonds perdu*-Leistungen nur unter ganz besonderen Umständen und erst nach 30 Jahren vor, nämlich dann, wenn die im System der Grundverbilligung vorgesehenen Mietzinserhöhungen im langjährigen Durchschnitt für die Mieter untragbar wären.

⁹ Damit ist keine Aussage gemacht über die Wirkungen früherer Wohnbauförderungen des Bundes!

Milderung temporärer Engpässe im Mietwohnungsangebot durch das WEG?

Abb. 2: Neuerstellte WEG-Mietwohnungen und Leerwohnungsziffer im Zeitverlauf a)



- a) Massgebend ist der Zeitpunkt der Verfügung der Bundeshilfe.
 b) Im Jahr 1983 wurde keine Leerwohnungszählung durchgeführt.

Quelle: Darstellung BHP nach Angaben des BWO sowie nach STATISTISCHES JAHRBUCH DER SCHWEIZ, div. Jahre

Welchen Beitrag vermochte das WEG zur Milderung temporärer Engpässe im Mietwohnungsangebot zu leisten? Die Ergebnisse der durchgeführten Abklärungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Abbildung 2 zeigt deutlich, dass in Zeiten mit besonders tiefer Leerwohnungsziffer - zu Beginn und gegen Ende der achtziger Jahre - keine besonders grosse Zahl von neuen Mietwohnungen unterstützt worden ist. Allerdings ist in den Jahren nach dem Tiefstand der Leerwohnungsziffer jeweils eine Zunahme der Fördertätigkeit festzustellen.
- Der Beitrag des WEG zur Milderung temporärer Engpässe im Mietwohnungsangebot wurde durch die zur Verfügung stehenden Rahmenkredite des Bundes teilweise eingeschränkt. Dies führte dazu, dass insbesondere zwischen 1982 und 1985, aber auch in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre nicht alle förderungswürdigen Projektgesuche unterstützt werden konnten. Seit Anfang 1995 bestehen erneut kantonale Kontingente für Förderleistungen.

- In den vergangenen Jahren hat sich die Bedeutung der WEG-Unterstützungsleistungen für Investoren stark verändert. Von 1991 bis zum Ende der Untersuchungsperiode im Jahr 1993 kam den WEG-Unterstützungsleistungen wegen der spezifischen Konstellation auf dem Kapital- und Mietwohnungsmarkt eine besonders grosse Bedeutung zu. Der Anteil der neu erstellten WEG-Wohnungen am Total aller neuen Mietwohnungen ist im Mittel der Jahre 1991 bis 1993 auf rund 19% angestiegen (Durchschnitt der Jahre 1975-1993: 7%).

Das WEG vermochte damit vor allem in jüngster Zeit - nicht zuletzt auch dank der deutlich erhöhten Rahmenkredite des Bundes - einen namhaften Beitrag zur Verhinderung von (zusätzlichen) Verknappungen im Mietwohnungsmarkt zu leisten, denn gemäss den durchgeführten Überprüfungen war die WEG-Unterstützung praktisch immer notwendig für die Realisierung der geplanten Projekte. Festzuhalten bleibt aber, dass die WEG-Unterstützung allein nicht hinreichend ist, damit potentielle Investoren bei Engpässen auf dem Mietwohnungsmarkt gezielt in den Wohnungsbau investieren. Eine Ausnahme bilden unter Umständen Wohnbauträger (z.B. Wohnbaugenossenschaften), die aufgrund ihrer spezifischen Zielsetzungen ausschliesslich im Wohnungsbau investieren.

Verringerung regionaler Engpässe im Mietwohnungsangebot durch das WEG?

Wieweit trägt das WEG zur Verringerung regionaler Engpässe im Mietwohnungsangebot bei? Die statistischen Analysen ergeben folgendes Bild:

Die kantonalen und regionalen Leerwohnungsziffern weisen bedeutende Unterschiede auf, die auf regionsspezifische Verknappungen im Mietwohnungsangebot hinweisen. Wohl ist die absolute Zahl der WEG-Wohnungen in verschiedenen Kantonen mit ausgeprägten Engpässen im Wohnungsangebot beträchtlich. Allerdings weisen Kantone mit stets unter dem schweizerischen Durchschnitt liegenden Leerwohnungsziffern vergleichsweise tiefe Förderquoten auf. Das WEG vermochte damit bis heute kaum gezielte Impulse zum Abbau regionaler Ungleichgewichte im Mietwohnungsangebot zu geben. Die Möglichkeiten regionaler Schwerpunktsetzungen der Fördertätigkeit beschränken sich auf die Ablehnung von Projekten, für welche kein Bedarf besteht.

1. Einleitung

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vom 4. Oktober 1974 ist ein zentrales Element der Wohnungsmarktpolitik des Bundes¹. Das WEG verfolgt drei Hauptziele (Art. 1 WEG; BUNDESRAT 1973, S. 1-3):

1. Verbesserung der allgemeinen Grundlagen des Wohnungsbaus durch die
 - finanzielle Unterstützung für die Erschliessung von Wohnbauland insbesondere durch öffentlich-rechtliche Körperschaften,
 - finanzielle Unterstützung für den vorsorglichen Landerwerb durch öffentlich-rechtliche Körperschaften und gemeinnützige Wohnbauträger, um geeignete Grundstücke für den Wohnungsbau zu sichern,
 - Förderung der Wohnungsmarkt- und Bauforschung sowie der Baurationalisierung,
 - Sicherung einer gesamtwirtschaftlich ausreichenden Kapitalversorgung für den Wohnungsbau ².
2. Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen.
3. Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum.

Verschiedentlich wurde das Wohnbauförderinstrumentarium des WEG auch in den Dienst der Konjunkturpolitik gestellt. Letztmals geschah dies mit dem sogenannten Investitionsbonus³ im Frühling 1993, der zum Teil dem Wohnungsbau zugute kam.

Kern der vorliegenden Studie bildet die **Evaluation von Vollzug und Wirkungen der WEG-Massnahmen zur Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen** (Ziel 2).

Zu den Massnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Grundlagen des Wohnungsbaus (Ziel 1) wurden auftragsgemäss Kurzevaluationen durchgeführt. Die diesbezüglichen Resultate

¹ Weitere wichtige Elemente der Wohnungsmarktpolitik des Bundes sind insbesondere die Bestimmungen zum Mietrecht im Obligationenrecht, das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten sowie verschiedene Teilbereiche des Raumplanungsrechtes, der Regelungen zur beruflichen Vorsorge etc..

² Bis heute waren diesbezügliche Massnahmen des Bundes nie erforderlich.

³ Bundesbeschluss über Finanzhilfen für die Förderung der Beschäftigung im Wohnungsbau und im landwirtschaftlichen Hochbau vom 19. März 1993.

finden sich in den Anhängen A bis C.

Zur Eigentumsförderung (Ziel 3) liegt bereits eine detaillierte Wirkungsanalyse vor ⁴. Dieser Bereich des WEG wird deshalb in der vorliegenden Studie nicht weiter untersucht.

Ausgangspunkt der Evaluation der WEG-Massnahmen zur Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Wohnungen bildet eine knappe Darstellung charakteristischer Entwicklungen und Engpässe des Schweizer Mietwohnungsmarktes in Kapitel 2. Kapitel 3 gibt einen Überblick über die Teilziele des WEG im Bereich der Mietwohnungsförderung und die hierfür eingesetzten Instrumente. Die Kernfragen der Vollzugs- und Wirkungsanalyse werden in Kapitel 4 anhand eines Wirkungsmodells der WEG-Mietwohnungsförderung formuliert. Nach der Beschreibung des eingesetzten methodischen Untersuchungskonzeptes (Kapitel 5) folgt in den Kapiteln 6 bis 9 die Darstellung der Evaluationsergebnisse:

- Vollzug im Spannungsfeld der Akteure (Kapitel 6)
- Wirkungen des WEG auf die Investitionstätigkeit einzelner Investoren im Mietwohnungsbereich (Kapitel 7)
- Wirkungen des WEG auf die Mietzinsbelastung und Wohnungsversorgung einzelner Mieter (Kapitel 8)
- Auswirkungen des WEG auf der Makroebene des Mietwohnungsmarktes Schweiz (Kapitel 9).

⁴ SCHULZ/MUGGLI/HÜBSCHLE 1993

2. Engpässe auf dem Mietwohnungsmarkt

Das Hauptinteresse der vorliegenden Evaluation gilt den Auswirkungen des WEG auf die Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen. Der nachfolgende knappe Überblick skizziert diejenigen Charakteristika und Engpässe des Mietwohnungsmarktes Schweiz, die für die Mietwohnungsförderung des WEG von besonderer Bedeutung sind¹:

- **Bedeutung der Mietwohnungen für die Wohnungsversorgung in der Schweiz:** Die Wohneigentumsquote der Schweiz ist im internationalen Vergleich niedrig. 1970 lebten 72% der schweizerischen Haushalte in Mietwohnungen²; 1990 lag dieser Anteil bei 69%. Der Mietwohnungsmarkt ist somit von herausragender Bedeutung für die Wohnungsversorgung in der Schweiz.
- **Quantitative Versorgungsengpässe:** Obwohl das Angebot an Wohnungen und Wohnflächen seit den siebziger Jahren stärker gewachsen ist als die Wohnbevölkerung der Schweiz, sind periodisch Verknappungen der Wohnungsversorgung zu beobachten.

Für gewisse Segmente des Mietwohnungsmarktes zeigen sich derartige Engpässe besonders deutlich:

- "Für die traditionell auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen wie junge und kinderreiche Familien, Alleinstehende mit Kind, Betagte und Behinderte haben sich die Probleme [eine tragbare Wohnung zu finden] verschärft. Der Kreis derer, die vom normalen Wohnungsmarkt praktisch ausgeschlossen und dadurch wirtschaftlich und sozial marginalisiert werden, ist grösser geworden." (GUGGENHEIM 1991, S. 8f).
- Die gesamtschweizerischen Durchschnittswerte überdecken teilweise bedeutende regionale Unterschiede der Leerwohnungsziffern. Vergleichsweise tiefe Leerwohnungsziffern verzeichnen in der Regel insbesondere die städtischen Agglomerationen. So standen bei einer gesamtschweizerischen Leerwohnungsziffer von 0,44% im Jahre 1990 z.B. im Kanton Zürich nur 0,11%, in der Stadt Zürich gar nur 0,06% der Wohnungen leer (BUNDESAMT FÜR STATISTIK 1990, S. 11 und S. 29).

¹ Auftragsgemäss wird hier auf eine detaillierte Analyse der Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt während der mehr als 20jährigen Periode seit der Konzipierung des WEG verzichtet. Detailliertere Basisinformationen und Analysen finden sich in verschiedensten Berichten der Schriftenreihe Wohnungswesen des Bundesamtes für Wohnungswesen, in der insbesondere Ergebnisse der Wohnungsmarkt- und Bauforschung gemäss WEG (vgl. Anhang C) publiziert werden: ANGELINI/GURTNER 1978; GERHEUSER/HERTIG/PELLI 1984; HÜBSCHLE/HERBST/ECKERLE 1984; GERHEUSER/SARTORIS 1988; AREND/KELLERHALS SPITZ/MÄCHLER 1990; FARAGO/HAGER/PANCHAUD 1993.

² Neben Mietwohnungen sind sämtliche Wohnungen (z.B. Personalwohnungen) mitberücksichtigt, die nicht vom Wohnungseigentümer selbst bewohnt werden (STATISTISCHES JAHRBUCH DER SCHWEIZ 1994, S. 222).

- **Hohe Mietzinsbelastungen:** Ein Teil der Mieterhaushalte muss einen als übergross erachteten Teil ihres Einkommens zur Bezahlung des Mietzinses aufwenden. Gemäss neueren Untersuchungen setzt etwa jeder fünfte Haushalt mehr als 25% seines Haushaltseinkommens für den Mietzins ein³, was nach Einschätzungen von Fachleuten⁴ in vielen Fällen nur schwer tragbar ist. Da es sich bei diesen Haushalten in erster Linie um Haushalte mit eher niedrigen Einkommen handelt (GERHEUSER/SARTORIS 1988, S. 40), sind hohe Mietzinsbelastungen offensichtlich als Ausdruck eines Mangels an preisgünstigen Mietwohnungen zu verstehen.
- **Defizite der Wohnungs- und Wohnqualität:** Trotz des guten Ausbaustandards der meisten neueren Wohnungen und einer intensiven Renovationstätigkeit während der achtziger Jahre sind zur Sicherung und Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes auch in Zukunft laufend bedeutende Investitionen erforderlich, um z.B. die Raumaufteilung älterer Wohnungen den heutigen Bedürfnissen anzupassen oder Wohnungen energetisch zu sanieren. Beeinträchtigungen der Wohnqualität drohen auch durch Veränderungen im Wohnumfeld. So fühlten sich 1986 z.B. 64% aller Haushalte in Grossstädten durch die vorhandenen Umweltbelastungen gestört (vgl. GUGGENHEIM 1991, S. 9).

Festzuhalten bleibt, dass in gewissen Zeitperioden und Regionen sowie für bestimmte Mietersegmente mehr oder weniger ausgeprägte quantitative Engpässe im Mietwohnungsangebot bestehen. Diese quantitativen Engpässe werden überlagert durch Mietzinsbelastungen, die für eine bedeutende Minderheit von Mieterhaushalten nur schwer tragbar sind.

Die Ursachen der skizzierten Engpässe im Mietwohnungsangebot sind vielfältig und haben sich in ihrem Zusammenwirken seit der Inkraftsetzung des WEG im Jahre 1975 verschiedentlich verändert⁵. Die nachfolgenden Bemerkungen zu den wichtigsten Ursachen dieser Engpässe beschränken sich deshalb auf einige allgemeine Hinweise:

Hohe Mietzinsbelastungen können für grössere Bevölkerungskreise insbesondere in Zeitperioden zu einem Problem werden, in denen die Entwicklung der nominalen Haushaltseinkommen nicht Schritt hält mit der Entwicklung der kostenbestimmenden Faktoren im Mietwohnungsmarkt. Ein besonders ausgeprägtes Auseinanderklaffen zwischen stark steigenden Boden-,

³ Gemäss der Verbrauchserhebung 1990 des Bundesamtes für Statistik wiesen 16% der Mieterhaushalte Mietzinsbelastungen von mehr als 25% des Haushaltseinkommens auf. Gemäss der SAKE 1993 des Bundesamtes für Statistik liegt dieser Anteil gar bei 24% (vgl. auch Kapitel 8.2).

⁴ Vgl. z.B. GUGGENHEIM 1991, S. 9; GERHEUSER/HERTIG/PELLI 1984, S. 76.

⁵ Vgl. z.B. HEGETSCHWEILER S. 8 - 11; GUGGENHEIM 1991, S. 9f; FARAGO/HAGER/PANCHAUD 1993, S. 25 - 78; ANGELINI/GURTNER 1978; EIDGENÖSSISCHE WOHNBAUKOMMISSION 1991, S. 8.

Abb. 2-1: Mietpreisbestimmende Kostenfaktoren und Nominallohnentwicklung im Vergleich

Jahr	K o s t e n f a k t o r e n			Nominallohn- index ^{d)}
	Baukostenindex der Stadt Zürich ^{a)}	Wohnbauland- preise im Kanton Zürich ^{b)}	Zinssatz für neue 1. Hypotheken ^{c)}	
	1975 = 100	1975 = 100		1975 = 100
1975	100	100	6,8%	100
1976	93	92	6,0%	102
1977	96	92	5,2%	105
1978	99	98	4,6%	108
1979	103	102	4,1%	112
1980	112	101	4,4%	118
1981	122	114	5,6%	125
1982	130	119	6,2%	134
1983	127	132	5,5%	139
1984	125	152	5,5%	143
1985	128	157	5,5%	147
1986	132	205	5,5%	152
1987	134	217	5,2%	156
1988	140	237	5,1%	161
1989	147	325	5,9%	167
1990	160	365	7,4%	177
1991	171	450	7,8%	189
1992	169	414	7,8%	199
1993	161	364	6,4%	204

a) STATISTISCHES JAHRBUCH DER SCHWEIZ 1994, S. 154

b) Quadratmeterpreise von freihändig verkauftem, erschlossenem, unüberbautem Wohnbauland (Parzellengrösse 200 - 699 m²) im Kanton Zürich (ohne Stadt Zürich) gemäss STATISTISCHES AMT DES KANTONS ZÜRICH 1994, S. 48.

c) Zinsniveau für Neuhypotheken gemäss Monatsberichten der Schweizerischen Nationalbank

d) DIE VOLKSWIRTSCHAFT, div. Jahre

Bau- und Kapitalkosten auf der einen Seite und nur mässig wachsenden Nominallöhnen auf der anderen Seite kennzeichnet den Beginn der achtziger Jahre und - in ganz besonderem Masse - die Periode 1989 - 1991 (vgl. Abbildung 2-1). Daneben können insbesondere wirtschaftlich schwächere Mieterhaushalte auch dann von hohen Mietzinsbelastungen betroffen sein, wenn Angebot und Nachfrage auf regionalen Mietwohnungsmärkten auseinanderklaffen.

Quantitative Versorgungsengpässe im Sinne eigentlicher Verknappungserscheinungen auf dem Mietwohnungsmarkt⁶ können die Folge eines (regionalen) Mangels an verfügbarem Wohnbauland oder eines besonders rasch wachsenden Nachfragevolumens sein. Die Hauptursachen temporärer oder regionaler Angebotsverknappungen sind aber in der mangelnden Attraktivität oder gar in der fehlenden Tragbarkeit von Investitionen im Mietwohnungsbereich zu suchen. Im Vordergrund stehen dabei die Renditeaussichten⁷ von Investitionen im Mietwohnungsbereich. Führen steigende Boden- und Baukosten, wachsende Komfortansprüche sowie behördliche Auflagen und Normen zu Kostenmieten, welche deutlich über den marktüblichen Mieten liegen, so wird die Erzielung längerfristig interessanter Gesamterrenditen oder zumindest kostendeckender Mieten zunehmend in Frage gestellt. Hohe Hypothekarzinsen - wie etwa anfangs der neunziger Jahre (vgl. Abbildung 2-1) - führen unter diesen Voraussetzungen zu einer weiteren Verschlechterung der Renditeaussichten. Gewinnorientierte Investoren verlagern ihre Investitionen ceteris paribus vermehrt in andere Bereiche (Aktien, Obligationen). Selbst für nicht-gewinnorientierte Wohnbauträger wie Wohnbaugenossenschaften können Projekte unrealisierbar werden, wenn die Mietpreise der geplanten Wohnungen wegen der hohen Kosten untragbar werden.

⁶ Davon zu unterscheiden ist die Wohnungsnot spezifisch benachteiligter Gruppen auf dem Wohnungsmarkt (vgl. z.B. AREND/KELLERHALS SPITZ/MÄCHLER 1990).

⁷ Daneben ist - insbesondere für nicht-gemeinnützige Investoren - das Wertsteigerungspotential von Bedeutung.

3. WEG: Ziele und Instrumente der Mietwohnungsförderung

3.1 Ziele des WEG im Bereich der Mietwohnungsförderung

Vor dem Hintergrund der in Kapitel 2 skizzierten Engpässe auf dem Mietwohnungsmarkt (quantitative Versorgungsengpässe, hohe Mietzinsbelastungen) bildet die Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen eines der Hauptziele des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) des Bundes (vgl. Kapitel 1). Auftragsgemäss konzentriert sich die vorliegende Evaluation auf diejenigen Massnahmen des WEG, die unmittelbar der Mietwohnungsförderung dienen¹.

Die Förderung des Angebotes von preisgünstigen Mietwohnungen umfasst verschiedene Teilziele, die allerdings weder in Gesetz und Verordnungen noch im Leitbild oder in einem Geschäftsreglement des zuständigen Bundesamtes für Wohnungswesen verbindlich formuliert sind. Dies erschwert die Überprüfung der Wirksamkeit der Fördermassnahmen erheblich. Aufgrund der durchgeführten Recherchen ist im wesentlichen von folgenden Zielsetzungen der Mietwohnungsförderung auszugehen²:

- Erhöhung des Anteils der preisgünstigen Mietwohnungen am gesamten Mietwohnungsangebot
- Milderung temporärer Engpässe im Mietwohnungsangebot
- Verringerung regionaler Engpässe im Mietwohnungsangebot
- Verringerung hoher Mietzinsbelastungen wirtschaftlich schwächerer Bevölkerungskreise
- Beitrag zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes und zur Entwicklung neuer Wohnformen

¹ Ergänzende Hinweise zu Massnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Grundlagen des Wohnungsbaus (z.B. Erschliessungshilfen, Unterstützung des vorsorglichen Landerwerbs), welche den Mietwohnungsmarkt ebenfalls betreffen, finden sich in den Anhängen A bis C.

² Angaben des Bundesamtes für Wohnungswesen; vgl. ausserdem BUNDESRAT 1973; ANGELINI/GURTNER 1978, S. 98 - 102 und S. 161f; GURTNER 1992, S. 414; BWO 1989, S. 3f; GUGGENHEIM 1991, S. 11.

Im Verlaufe der zwanzigjährigen Laufzeit des WEG wurde den verschiedenen Teilzielen - je nach der jeweiligen Problemlage auf dem Mietwohnungsmarkt - unterschiedliche Bedeutung beigemessen.

3.2 Instrumente und Massnahmen zur Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen

Zur Erreichung der oben genannten Ziele setzt das WEG verschiedene finanzielle Unterstützungsleistungen ein (vgl. Kapitel 3.21), sofern die betreffenden Mietobjekte verschiedenen Anforderungen genügen (vgl. Kapitel 3.22).

3.21 Elemente der Bundeshilfe

Kern der Bundeshilfe³ bilden

- Bürgschaften für Investoren,
- Grundverbilligungen für Investoren,
- Zusatzverbilligungen für wirtschaftlich schwächere Mieterhaushalte.

Der Vollzug der Förderungsmassnahmen ist Aufgabe des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)⁴.

Bundebürgschaft

Für die Erstellung bzw. Erneuerung von Mietobjekten⁵ verbürgt der Bund Hypothekendarlehen bis zu 90% der Anlagekosten (Grundstücks- und Erstellungskosten). Diese Grenze kann für gemeinnützige Bauträger (z.B. Wohnbaugenossenschaften) bis auf 95% der Anlagekosten erhöht werden.

Die Verbürgung von Hypotheken hat zur Aufgabe, Investitionen im Mietwohnungssektor auch Bauträgern zu ermöglichen, die über wenig Eigenkapital verfügen. Ausserdem kann

³ Art. 35 - 42 WEG

⁴ Gewisse Teilaufgaben werden dabei von den kantonalen Fachstellen übernommen (vgl. Kapitel 6).

⁵ Unter gewissen Voraussetzungen werden auch Käufe von Mietobjekten unterstützt (vgl. unten und Kapitel 3.22)

eine gewisse Reduktion der Fremdkapitalkosten erreicht werden, indem die verbürgte zweite Hypothek zum Zinssatz einer ersten Hypothek gewährt werden muss⁶.

Eine Bundesbürgschaft kann unabhängig von Einkommen und Vermögen an jedermann gewährt werden.

Grundverbilligung

Durch die Grundverbilligung werden die jährlichen Wohnungsmieten in den ersten beiden Jahren der Bundeshilfe auf zur Zeit 5,3% ⁷ der Anlagekosten herabgesetzt. Betragen die Anlagekosten z.B. für eine Dreizimmerwohnung Fr. 300'000.--, so ergibt dies eine Jahresmiete (ohne Nebenkosten) von Fr. 15'900.-- bzw. eine Monatsmiete von Fr. 1'325.--. Demgegenüber belaufen sich die kostendeckenden Nettjahresmieten bei einer für Mietobjekte typischen Finanzierung⁸ und einem Hypothekarzinssatz von 5,5% auf 7,2% der Anlagekosten. Für die oben betrachtete Dreizimmerwohnung ergibt dies eine Jahresmiete von Fr. 21'600.-- bzw. eine Monatsmiete von Fr. 1'800.--⁹. Die Differenz zwischen den höheren kostendeckenden Mieten und den von den Mietern effektiv zu bezahlenden Mieten wird durch rückzahlbare Vorschüsse des Bundes gedeckt¹⁰. Die grundverbilligten Mieten steigen alle zwei Jahre um 6% ¹¹ an. Sobald sie nach meist etwa 12 bis 15 Jahren die kostendeckende Miete erreichen, beginnt die Rückzahlung der Vorschüsse mit Zins und Zinseszinsen¹² (vgl. Abb. 3-1). In der Regel sollte diese Rückzahlung innerhalb von 25 bis 30 Jahren nach Beginn der Bundeshilfe abgeschlossen sein.

⁶ Diese Regelung gilt seit dem 1. Juni 1994. Zwischen 1985 und Mai 1994 durfte der Zinsfuss für die verbürgte zweite Hypothek gemäss Angaben des BWO um maximal 1/4% über dem Zinssatz der ersten Hypothek liegen. Bis 1984 bestanden keine Bestimmungen zur Verzinsung der verbürgten Hypotheken.

⁷ Zu Veränderungen dieses Satzes vgl. Kapitel 6.13.

⁸ In den Modellbeispielen werden 65% der Anlagekosten durch eine erste, 25% durch eine zweite Hypothek und 10% durch Eigenkapital finanziert. Die zweite Hypothek wird innerhalb von 25 Jahren amortisiert. Für Unterhalts- und Betriebskosten werden 0,7% der Anlagekosten eingesetzt.

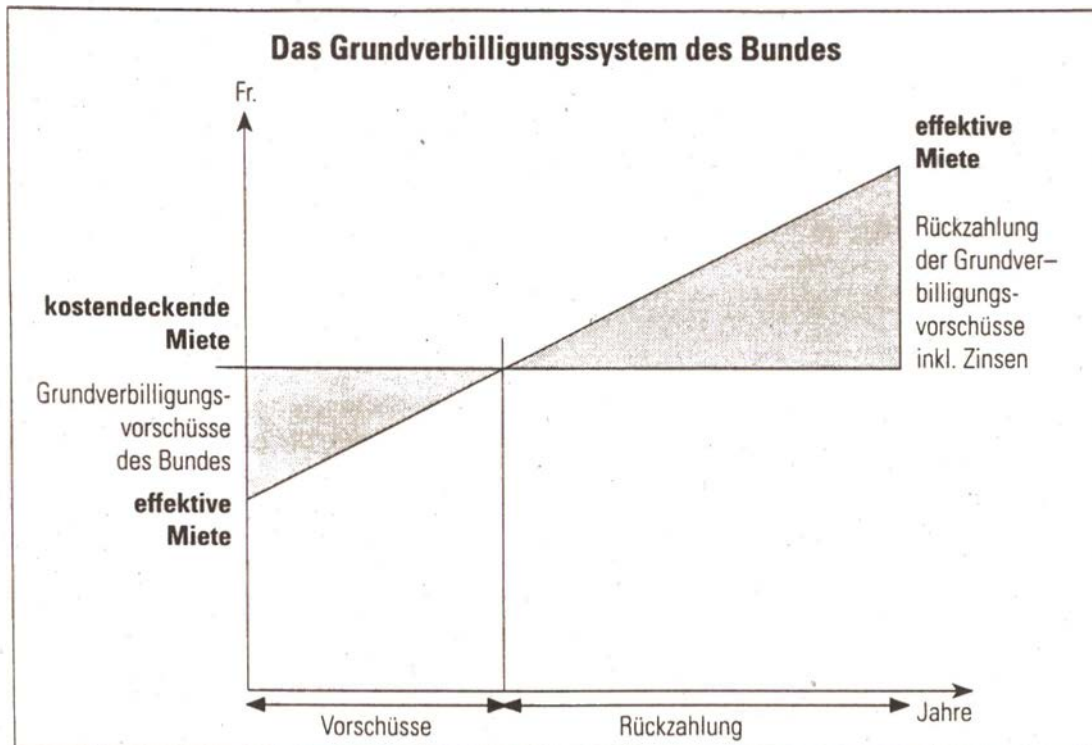
⁹ BWO-MERKBLATT ERSTELLUNG UND ERNEUERUNG VON MIETWOHNUNGEN, S. 4; vgl. auch GURTNER 1992, S. 415 - 419; EIDGENÖSSISCHE WOHNBAUKOMMISSION 1991, S. 43-46

¹⁰ In der Praxis leisten heute die Banken oder Dritte gegen eine Schuldverpflichtung des Bundes die Vorschüsse für die Grundverbilligungen.

¹¹ Zu Veränderungen dieses Satzes vgl. Kapitel 6.13.

¹² Die Verzinsung der Grundverbilligungsvorschüsse orientiert sich am Hypothekarzinsniveau. Seit dem 1. April 1994 liegt sie bei 5,5%.

Abb. 3-1: Das Grundverbilligungssystem des WEG



Quelle: BWO-MERKBLATT ERSTELLUNG UND ERNEUERUNG VON MIETWOHNUNGEN, S. 2.

Im Normalfall beinhaltet die Grundverbilligung keine à fonds perdu-Leistungen der öffentlichen Hand. Das WEG sieht lediglich die Möglichkeit vor, dass der Bund bei Vorliegen besonderer Umstände auf die vollständige Rückzahlung der Grundverbilligungsvorschüsse verzichten kann, wenn 30 Jahre nach Beginn der Grundverbilligung noch Vorschüsse ausstehen¹³.

Ein wesentlicher Bestandteil des Verbilligungsmodells ist die sukzessive Erhöhung der Mieten. Dahinter steht die Annahme, dass die Mieter im Zeitablauf aufgrund von Einkommensverbesserungen auch für das Wohnen entsprechend mehr bezahlen können, ohne dass sich der Einkommensanteil vergrößert, der für die Miete aufgewendet werden muss. Voraussetzung ist allerdings, dass die Nominaleinkommen langfristig mindestens gleich stark ansteigen wie die grundverbilligten Mieten.

¹³ Art. 40 WEG und Art. 21 WEG-V

Das System der Grundverbilligung bezweckt¹⁴,

- die Mieter von den meist hohen Anfangsmieten von neu gebauten oder erneuerten Mietwohnungen zu entlasten.
- günstige Voraussetzungen für Investitionen im (preisgünstigen) Mietwohnungsbau zu schaffen, indem die Tragbarkeit der Mietzinse und damit die Vermietbarkeit der Wohnungen durch die Anfangsverbilligung in den ersten Jahren nach der Investition weitgehend gesichert wird, ohne dass der Investor auf eine kostendeckende Gesamtrendite verzichten muss.
- die Mietzinsentwicklung zu verstetigen und eine bessere Vorausssehbarkeit der Mietzinsentwicklung sicherzustellen.
- zu einer Mietpreisentwicklung beizutragen, welche die Differenzen zwischen Mieten älterer und neuerer Wohnungen tendenziell verkleinert.
- den Subventionsaufwand im Vergleich zu früheren Wohnbauförderungsmassnahmen des Bundes zu senken.

Zusatzverbilligungen

Ist eine Wohnung dem WEG unterstellt, so gewährt der Bund auf Antrag Zusatzverbilligungen an Haushalte, die über ein steuerbares Einkommen von maximal 50'000 Franken (Direkte Bundessteuer) und ein Vermögen von höchstens 144'000 Franken verfügen¹⁵. Diese nicht-rückzahlbaren Beiträge richten sich als Subjekthilfen an wirtschaftlich schwächere Mieter, um hohe Wohnkostenbelastungen (vgl. Kapitel 2) zu verhindern:

- Zusatzverbilligung I für kinderlose Alleinstehende in Wohnungen mit höchstens drei Zimmern sowie für Familien und Wohngemeinschaften: Der jährliche à fonds perdu-Beitrag beläuft sich auf 0,6% der Anlagekosten der Wohnung. Er wird - bei gegebener Anspruchsberechtigung - während maximal 11 Jahren gewährt. Die grundverbilligten Anfangsmieten verringern sich damit von zur Zeit 5,3% auf 4,7% der Anlagekosten.

¹⁴ vgl. z.B. ANGELINI/GURTNER 1978, S. 125-128; BUNDESRAT 1973, S. 38-42; GURTNER 1992, S. 412f und S. 421f

¹⁵ Vgl. BWO-Merkblatt Erstellung und Erneuerung von Mietwohnungen (S. 5). Anpassungen der Grenzwerte werden u.a. vorgenommen, falls der Haushalt für den Unterhalt minderjähriger oder in Ausbildung stehender Kinder aufkommt.

- Zusatzverbilligung II insbesondere für Betagte in Wohnungen bis zu drei Zimmern sowie Invalide: Der jährliche à fonds perdu-Beitrag beläuft sich auf 1,2% der Anlagekosten der Wohnung. Er wird - bei gegebener Anspruchsberechtigung - während maximal 25 Jahren gewährt. Die Anfangsmieten sinken damit auf 4,1% der Anlagekosten.

Die Zusatzverbilligungen I und II können um weitere 0,6% der Anlagekosten erhöht werden, falls der Kanton oder die Gemeinde einen Zuschuss in der gleichen Höhe oder einen gleichwertigen Beitrag ausrichtet (vgl. Kapitel 3.3). Die erhöhten Bundesleistungen werden als Zusatzverbilligung III bzw. IV bezeichnet ¹⁶.

Spezielle Unterstützung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Den Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus stehen zusätzliche Unterstützungsleistungen zur Verfügung, da ihre Aktivitäten aufgrund ihrer Zielsetzungen einen bedeutsamen und nachhaltigen Beitrag zur Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Wohnungen erwarten lassen. Von besonderer Bedeutung sind im vorliegenden Zusammenhang vor allem die folgenden zusätzlichen Unterstützungsleistungen¹⁷:

- Erhöhte Bundesbürgschaft: Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern kann der vom Bund verbürgte Betrag von 90% auf bis zu 95% der Anlagekosten erhöht werden.
- Fonds-de-roulement-Darlehen: Der Bund kann Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter gewissen Voraussetzungen zinslose oder zinsgünstige Darlehen gewähren, die für die Finanzierung von Mietobjekten eingesetzt werden können (vgl. Anhang D).
- Kapitalbeteiligungen: Der Bund kann sich am Kapital von Dachorganisationen sowie von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit überregionaler Bedeutung beteiligen.
- Beratungsdienst des BWO für gemeinnützige Bauträger.
- Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger: Ziel der Emissionszentrale ist, den Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch die

¹⁶ Zusatzverbilligungen III und IV können erst seit der Änderung der WEG-Verordnung vom 21. November 1990 gewährt werden.

¹⁷ Vgl. auch Anhang A (Erschliessungshilfen) und Anhang B (Vorsorglicher Landerwerb)

Securitisierung von Hypothekendarlehen den direkten Zugang zum Kapitalmarkt zu verschaffen (vgl. Anhang E).

3.22 Anforderungen an förderbare Projekte

Der Katalog der förderbaren Projekte umfasst die Erstellung, die Erneuerung und den Kauf von Mietobjekten. Für die drei Investitionstypen werden zum Teil unterschiedliche Unterstützungsleistungen angeboten (vgl. Abb. 3-2).

Abb. 3-2: Verfügbare Unterstützungsleistungen und Anforderungen an förderbare Projekte

	Investitionstyp		
	Erstellung von Mietwohnungen	Erneuerung von Mietwohnungen	Kauf von Mietwohnungen
Förderbare Investorenkategorien	alle	alle	nur gemeinnützige Wohnbauträger ^{a)}
Verfügbare Unterstützungsleistungen:			
• Bürgschaft	ja, falls Grundverbilligung	ja	ja
• Grundverbilligung	ja	ja	ja
• Zusatzverbilligung	ja, falls anspruchsberechtigte Mieter	ja, falls anspruchsberechtigte Mieter	ja, falls anspruchsberechtigte Mieter
Anforderungen an Projekte:			
• Erfüllung baulicher Mindestanforderungen	ja	ja	ja ^{a)}
• Einhaltung kostenbezogener Bestimmungen	ja	ja	ja ^{a)}
• Bedarfsnachweis für geplante Mietwohnungen	ja	ja	-

- a) Die Unterstützung von Käufen von Mietobjekten bildet ein Element der Förderung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Art. 51 und 52 WEG). Weder im Gesetz noch in der Verordnung ist die Unterstützung von Käufen im einzelnen geregelt. Die konkrete Gestaltung der Förderleistungen liegt im Ermessen des BWO, orientiert sich aber in manchen Punkten an den WEG-Bestimmungen für die Erstellung und Erneuerung von Mietwohnungen (vgl. Kapitel 6.1).

Quelle: Darstellung BHP nach Angaben des BWO

Wie Abb. 3-2 zeigt, werden an förderungswürdige Mietobjekte verschiedene Anforderungen gestellt. So gelten z.B. für Neubauprojekte - als wichtigster Projektkategorie - folgende Bestimmungen¹⁸:

- Das Mietobjekt muss vorgegebenen technischen Mindestanforderungen genügen. So muss z.B. jede Dreizimmerwohnung eine Wohnfläche von mindestens 60m² aufweisen. Jede Wohnung muss über eine adäquate Ausstattung des Küchen- und Hygienebereichs verfügen. Ebenso sind schall- und wärmetechnische Mindestnormen sowie gewisse Anforderungen bezüglich der Behindertengerechtigkeit der Wohnungen zu erfüllen (GURTNER 1992, S. 425) ¹⁹.
- Die Erstellungskosten der Mietwohnungen müssen innerhalb der vom Wirtschaftsdepartement vorgegebenen Limiten liegen, die je nach dem Wohnwert einer Wohnung unterschiedlich hoch festgesetzt sind ²⁰. Zur Ermittlung des Wohnwertes dient das sogenannte Wohnungsbewertungssystem des BWO, welches die Qualitäten einer Wohnung und ihrer Umgebung anhand von 66 Prüfkriterien benotet (BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN 1986).
- Die Grundstückskosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den Erstellungskosten stehen ²¹ (Art. 53 WEG-V).
- Das Bauvorhaben muss einem ausgewiesenen standortspezifischen Bedarf nach Mietwohnungen im geplanten Grössen-, Ausstattungs- und Preissegment entsprechen (Art. 44 WEG; Art. 61 WEG-V; vgl. auch GURTNER 1992, S. 423 - 425).
- Zur Sicherung der Zweckerhaltung der unterstützten Objekte steht dem Bund ein Kauf- und Vorkaufsrecht zu (Art. 46 WEG).
- Nicht gefördert werden Zweit- und Ferienwohnungen, Heime sowie gewerblich genutzte Räume.

¹⁸ Auf spezielle Bestimmungen für Erneuerungen und Käufe wird - soweit notwendig - in späteren Kapiteln eingegangen.

¹⁹ Zu einzelnen Anforderungen vgl. Art. 45 - 50 WEG-V sowie BWO-MERKBLATT TECHNISCHER ANHANG FÜR MIETWOHNUNGEN

²⁰ Verordnung über die Erstellungskosten bei Wohnbauvorhaben

²¹ Vgl. Kapitel 6.11

3.23 Grundkonzepte des WEG im Bereich der Mietwohnungsförderung

Um das Angebot preisgünstiger Wohnungen zu erweitern, stehen im instrumentellen Bereich grundsätzlich verschiedenste Möglichkeiten offen. Das Spektrum der theoretisch möglichen Massnahmen reicht vom staatlichen Wohnungsbau bis zu Mietzinszuschüssen für wirtschaftlich schwächere Haushalte und von Mietpreiskontrollen bis zu gezielten Anreizen für Investitionen im preisgünstigen Wohnungsbau (vgl. z.B. EIDGENÖSSISCHE WOHNBAUKOMMISSION 1991, S. 36). Wie die Beschreibung der Instrumente und Massnahmen des WEG in den Kapiteln 3.21 und 3.22 zeigt, baut das WEG im wesentlichen auf folgenden Grundkonzepten auf:

- **Subsidiarität der Bundeshilfe:** Der Bund betreibt keinen staatlichen Wohnungsbau, sondern unterstützt die private Investitionstätigkeit. Im Unterschied zu früheren Wohnbauförderungsmassnahmen setzt das WEG keine Äquivalenzleistungen von kantonaler und/oder kommunaler Seite voraus²² (vgl. Kapitel 3.3).
- **Rückzahlbare Vorschüsse anstelle von à fonds perdu-Beiträgen:** Bis zur Inkraftsetzung des WEG im Jahre 1975 bildeten objektgebundene à fonds perdu-Beiträge in Form von fixen jährlichen Kapitalzinszuschüssen den Kern der Wohnbauförderung des Bundes²³. Die Grundverbilligung des WEG funktioniert anders:
 - Zur Verbilligung der Anfangsmieten werden rückzahlbare Vorschüsse gewährt. Dem Bund entstehen damit in der Regel²⁴ neben dem administrativen Aufwand keine direkten Kosten. Dadurch können Grundverbilligungen jedermann zugänglich gemacht werden. Die Notwendigkeit von Vermietungs- und Belegungsvorschriften entfällt.
 - Die Verbilligung der Wohnungsmieten erfolgt degressiv (vgl. Abbildung 3-1), was zu periodisch ansteigenden Mietzinsen führt. In der Vernehmlassung zum WEG wurde das System der Grundverbilligung vielfach kritisiert, "weil es mit steigenden Mietzinsen rechnet und damit im Gegensatz zum Bestreben stehe, die Inflation zu bekämpfen" (BUNDESRAT 1973, S. 11). Gemäss BUNDESRAT (1973, S. 43) ist hierzu "jedoch zu bemerken, dass neue Wohnungen zur Haupt-

²² Eine Ausnahme besteht im Bereich der erhöhten Zusatzverbilligungen (Zusatzverbilligungen III und IV).

²³ Zu den Schwächen dieses Fördersystems vgl. BUNDESRAT 1973, S. 38 - 42.

²⁴ Das WEG sieht lediglich die Möglichkeit vor, dass der Bund unter speziellen Umständen auf die vollständige Rückzahlung der Grundverbilligungsvorschüsse verzichten kann, wenn 30 Jahre nach Gewährung der Grundverbilligung noch Vorschüsse ausstehen (Art. 40 WEG; Art. 21 WEG-V).

sache von jüngeren Erwerbstätigen bezogen werden, (...) deren Einkommen (...) selbst bei Stabilität des allgemeinen Lohnniveaus erfahrungsgemäss zunehmen dürfte. Abgesehen davon darf auch in Zukunft mit realen Einkommenserhöhungen gerechnet werden, so dass die Miete/Einkommen-Beziehung bei einem angemessenen Mietpreisanstieg selbst real gesehen keine Verschlechterung erfährt".

- **Objekthilfe mit ergänzenden Subjekthilfen:** Sowohl die Unterstützung von Investitionen im Mietwohnungsbereich (= Objekthilfe) als auch individuelle Hilfen an einzelne Mieterhaushalte (= Subjekthilfe) weisen gemessen am Verteilungs-, Verbilligungs- und Angebotseffekt sowie am Subventionsaufwand je ihre spezifischen Stärken und Schwächen auf²⁵. Kern des WEG bilden die Objekthilfen (Bürgschaften, Grundverbilligung), mit denen "... im Unterschied zur Subjekthilfe die Wohnungsproduktion beeinflusst, also auf einen höheren Anteil preisgünstiger Wohnungen an der Gesamtproduktion eingewirkt werden [kann]" (BUNDESRAT 1973, S. 36). Ergänzt werden die Objekthilfen durch die Subjekthilfe (Zusatzverbilligungen). "Sie erlaubt eine flexible Anpassung an die individuellen Bedürfnisse und ist deshalb in der verteilungspolitischen Wirkung der Objekthilfe überlegen" (BUNDESRAT 1973, S. 36).
- **Förderung von Wohnungen mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis:** Das WEG unterstützt keine qualitativ minderwertigen Wohnungen, nur weil sie billig sind. Durch die gleichzeitige Fixierung minimaler qualitativer Anforderungen und maximaler Kostenlimiten bezweckt das WEG, Wohnungen mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis zu unterstützen.

3.3 Kantonale Wohnbauförderung: Ergänzung oder Alternative zum WEG

Den Kantonen steht es frei, im Bereich der Wohnbauförderung als Ergänzung oder Alternative zum WEG eigene Förderinstrumente zu schaffen.

Die exemplarische Untersuchung von sieben Kantonen ²⁶ zeigt, dass sich heute bezüglich kantonaler Massnahmen im wesentlichen drei Typen von Kantonen unterscheiden lassen:

²⁵ Diskussionen der Vor- und Nachteile von Subjekt- und Objekthilfen finden sich z.B. in EIDGENÖSSISCHE WOHNBAUKOMMISSION 1991, S. 37 - 41; GURTNER 1992, S. 413f; BUNDESRAT 1973, S. 35f.

²⁶ Ein aktueller systematischer Überblick über die kantonalen Instrumentarien zur Wohnbauförderung und deren Umsetzung im praktischen Vollzug liegt nicht vor. Aufgrund vorhandener Vorinformationen war es

- Kantone ohne substantielle eigene Wohnbauförderung.
- Kantone mit ergänzenden Förderleistungen für WEG-Objekte. Die kantonalen Leistungen sind so bemessen, dass sie zur Auslösung der Zusatzverbilligungen III bzw. IV des Bundes (vgl. Kapitel 3.21) ausreichen.
- Kantone mit Wohnbauförderungsmassnahmen, die auch unabhängig vom WEG beansprucht werden können und die oft über die vom Bund für die Zusatzverbilligungen III bzw. IV geforderten kantonalen Äquivalenzleistungen hinausgehen.

Kantone ohne substantielle eigene Wohnbauförderung

Zur Gruppe der Kantone ohne eigene Wohnbauförderungsmassnahmen zählt der Kanton Solothurn. Der Kanton beschränkt sich auf gewisse vom Bund zugewiesene Vollzugsaufgaben im Bereich des WEG ²⁷.

Kantone mit ergänzenden Förderleistungen zur Auslösung der Zusatzverbilligungen III bzw. IV des Bundes

Von den untersuchten Kantonen sind St. Gallen, Basel-Landschaft²⁸ und Luzern der Gruppe der Kantone mit ergänzenden Förderleistungen zur Auslösung der Zusatzverbilligungen III und IV zuzuordnen.

Wie die drei untersuchten Beispiele zeigen, verfügen die Kantone über einen beträchtlichen Spielraum, um die für die zusätzlichen Bundeshilfen geforderten kantonalen Äquivalenzleistungen zu erbringen. So werden im Kanton St. Gallen die kantonalen und kommunalen Beiträge während der maximal elfjährigen Laufzeit der Zusatzverbilligungen I/II des Bundes in einem Fonds akkumuliert und nach dem Wegfallen der Bundesleistungen ausbezahlt. Daraus resultiert eine Verlängerung der Zeitperiode, während der Subjektivhilfen verfügbar sind. Auch im Kanton Luzern besteht heute eine Regelung, welche die

gleichwohl möglich, für die exemplarischen Untersuchungen Kantone mit deutlich unterschiedlichen Förderinstrumentarien auszuwählen. Ausserdem wurde auf eine Vertretung aller Sprachregionen geachtet. Untersucht wurden die sieben Kantone Luzern, Solothurn, Basel-Landschaft, St. Gallen, Tessin, Waadt und Neuenburg. Eine Liste der Gesprächspartner in den einzelnen Kantonen liegt im Anhang F2 vor.

²⁷ Vollzugsaufgaben im Bereich WEG fallen in den Zuständigkeitsbereich des Hochbauamtes. Sie beanspruchen das Pensum einer halben Stelle.

²⁸ Der Kanton Basel-Landschaft kann selber Bürgschaften und Grundverbilligungsvorschüsse gewähren, sofern die entsprechenden WEG-Kontingente ausgeschöpft sind. In der Praxis sind diese Massnahmen bisher allerdings kaum von Bedeutung.

Ausschüttung von Subjekthilfen während bis zu 25 Jahren erlaubt²⁹. Der Kanton Basel-Landschaft wendet zur Bemessung der Subjekthilfen ein gegenüber den WEG-Regelungen wesentlich verfeinertes System an.

Kantone mit Wohnbauförderungsinstrumenten, die allein oder in Kombination mit WEG eingesetzt werden

Drei der speziell untersuchten Kantone (Tessin, Waadt, Neuenburg) verfügen über Förderinstrumentarien, die allein oder in Kombination mit der Bundeshilfe eingesetzt werden³⁰. In allen drei Kantonen werden die kantonalen Massnahmen vom Bund als Äquivalenzleistungen für die Gewährung der Zusatzverbilligungen III bzw. IV anerkannt. Im Zentrum stehen in den drei Kantonen die Subjekthilfen für Mieter, die z.T. grosszügiger dosiert und für längere Zeitperioden gewährt werden können als die Zusatzverbilligungen des Bundes. Daneben unterstützt der Kanton Tessin den Landerwerb durch Gemeinden; der Kanton Neuenburg sieht u.a. kantonale Bürgschaften und Grundverbilligungen vor³¹.

Je nach der Kombinierbarkeit eidgenössischer und kantonaler Massnahmen, den Anforderungen an förderungswürdige Projekte und den spezifischen Dosierungen stehen für die Investoren in den einzelnen Kantonen unterschiedliche Bündel von Unterstützungsleistungen zur Verfügung. In den Kapiteln 7 und 9 wird deshalb zu prüfen sein, welche Effekte auf die Investitionstätigkeit im (preisgünstigen) Mietwohnungsbau auf das WEG und welche auf kantonale Massnahmen zurückzuführen sind.

²⁹ Bis Ende 1993 hat der Kanton Luzern unter gewissen Voraussetzungen die Grundverbilligungsvorschüsse des Bundes als à fonds perdu-Leistungen übernommen. Diese kantonalen Leistungen wurden vom Bund als Äquivalenzleistungen für die Zusatzverbilligungen III bzw. IV anerkannt. Seit 1994 beschränkt sich der Kanton auf sogenannte Sozialzuschüsse, die allerdings für eine längere Periode gewährt werden können als die Zusatzverbilligungen des Bundes.

³⁰ Daneben gibt es auch Kantone mit Förderleistungen, die nicht oder erst seit kurzem mit der Bundeshilfe kombinierbar sind.

³¹ in der Praxis bis heute nicht eingesetzt

4. Fragestellungen

Die vorliegende Evaluation zum WEG konzentriert sich auftragsgemäss auf die Massnahmen zur Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen. Im Mittelpunkt stehen dabei die Bundesbürgschaften, die Grundverbilligung und die Zusatzverbilligungen¹. Ausgehend von der Übersicht in Abbildung 4-1 sind in erster Linie die folgenden Fragenkomplexe zu untersuchen:

- **Vollzugsanalyse:** Aufgabe der Vollzugsanalyse ist, die Förderaktivitäten des Bundesamtes für Wohnungswesen sowie der zuständigen kantonalen Fachstellen zu erfassen. Folgende Fragen stehen dabei im Vordergrund:
 - Wie gestaltet sich die organisatorische Abwicklung eines Förderprojektes in der Vorinvestitionsphase? Welche Kriterien sind massgebend für die Beurteilung der Unterstützungswürdigkeit eines Projektes? Wie werden diese Kriterien in der Praxis gehandhabt?
 - Welche Regelungen und Abläufe sind in der Nutzungsphase der unterstützten Mietwohnungsobjekte von Bedeutung? Welche Kriterien messen die Unterstützungswürdigkeit einzelner Mieter? Wie werden diese Kriterien in der Praxis gehandhabt?
 - Bestehen auf Bundesebene Vollzugsengpässe, welche die Fördertätigkeit beeinträchtigen?
 - Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit zwischen dem BWO und den zuständigen kantonalen Stellen?
 - In welchem Umfang werden die Unterstützungsleistungen des Bundes von Investoren und Mietern in Anspruch genommen? Welche Unterschiede bestehen zwischen einzelnen Kantonen bzw. zwischen einzelnen Zeitperioden hinsichtlich der Förderungsintensität?

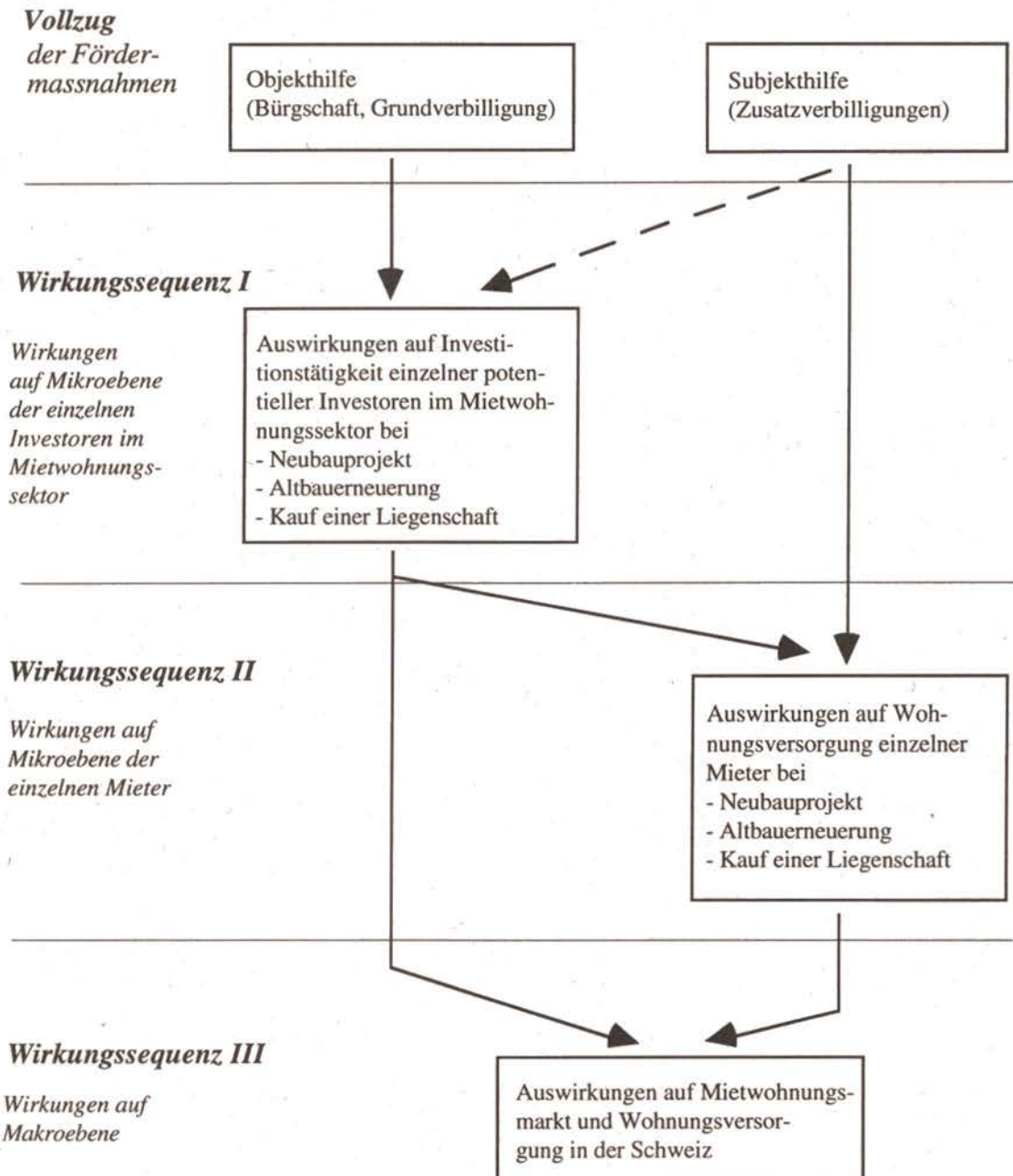
Die Ergebnisse der Vollzugsanalyse finden sich in Kapitel 6. Eine Ausnahme bildet der letztgenannte Fragenkomplex, welcher sinnvollerweise im Zusammenhang mit den allge-

¹ Kurzanalysen zu den Massnahmen zur Verbesserung des allgemeinen Wohnungsbaus sowie zur spezifischen Förderung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus finden sich im Anhang:

- Anhang A: Erschliessungshilfen
- Anhang B: Vorsorglicher Landerwerb
- Anhang C: Wohnungsmarkt- und Bauforschung
- Anhang D: Fonds de roulement-Darlehen
- Anhang E: Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnungsträger

meinen Auswirkungen des WEG auf den Mietwohnungsmarkt und die Wohnungsversorgung in der Schweiz behandelt wird (vgl. Kapitel 9).

Abb. 4-1: Wirkungsmodell zu den WEG-Massnahmen zur Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen



- **Wirkungsanalyse:** Die Erfassung der Wirkungen des WEG bildet den Kern der vorliegenden Evaluation. Wie das Wirkungsmodell in Abbildung 4-1 in schematischer Form zeigt, werden hier drei zentrale Wirkungssequenzen untersucht, die allesamt den Mietwohnungsmarkt betreffen²:

- **Wirkungssequenz I: Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit einzelner potentieller Investoren im Mietwohnungssektor**

Zu untersuchen sind die Effekte der verschiedenen staatlichen Unterstützungsangebote (Bürgschaft, Grundverbilligung, eventuelle Zusatzverbilligungen für Mieter) auf die Investitionstätigkeit potentieller Investoren im Mietwohnungsbereich. Welche Auswirkungen haben die staatlichen Förderleistungen auf die Bereitstellung von Mietwohnungen und deren Mietpreise? Welche Bedeutung kommt dabei den technischen und kostenbezogenen Anforderungen an förderungswürdige Projekte zu? Haben sich die Auswirkungen der staatlichen Unterstützungsangebote im Zeitverlauf verändert? Die Untersuchungsergebnisse zur Wirkungssequenz I sind in Kapitel 7 zusammengestellt.

- **Wirkungssequenz II: Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung einzelner Mieter**

Im Mittelpunkt steht die Frage, welche Mietersegmente das Angebot an geförderten Wohnungen nutzen. Wie präsentiert sich die Vermietungspraxis der unterstützten Investoren? Kommen die WEG-Wohnungen in besonderem Masse wirtschaftlich schwächeren Haushalten zugute, oder stimmt die Mieterstruktur in WEG-Wohnungen weitgehend überein mit jener im gesamten Mietwohnungsbestand? Die Untersuchungsergebnisse zu den obigen Fragen finden sich in Kapitel 8.

- **Wirkungssequenz III: Auswirkungen auf Mietwohnungsmarkt und Wohnungsversorgung in der Schweiz**

Ausgehend von den Wirkungen des WEG auf einzelne Investoren (Wirkungssequenz I) bzw. einzelne Mieterhaushalte (Wirkungssequenz II) auf der einen Seite und der Zahl der insgesamt unterstützten Investitionen³ auf der anderen Seite wird die Bedeutung des WEG in Kapitel 9 für den gesamten Wohnungsmarkt und die Wohnungsversorgung in der Schweiz beurteilt. Welche zahlenmässige Bedeutung

² Ausgeklammert bleiben hingegen potentielle Nebenwirkungen des WEG z.B. auf die Siedlungsstrukturen in der Schweiz oder auf die Bauwirtschaft (vgl. hierzu BUNDESRAT 1973, S. 4-9)

³ Daten aus Vollzugsanalyse

kommt den WEG-Wohnungen im Vergleich zum gesamten Mietwohnungsbestand bzw. Mietwohnungsbau zu? Welchen Beitrag leistet das WEG zur dauerhaften Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen? Wieweit trägt das WEG dazu bei, regionale oder temporäre Engpässe⁴ im Mietwohnungsangebot zu verringern?

Die Gründe für quantitative Engpässe im Mietwohnungsangebot und hohe Mietzinsbelastungen mancher Haushalte sind vielfältig (vgl. Kapitel 2). Die vorliegende Evaluation überprüft, welchen Beitrag die WEG-Mietwohnungsförderung zur Beseitigung oder Milderung dieser Engpässe leistet. Nicht untersucht wird hingegen, wieweit neben dem WEG andere Massnahmen, z.B. im Bereich der Raumplanungs- und Bodenpolitik, der Wettbewerbspolitik oder des Normenwesens im Bausektor, zu einer namhaften Verringerung der Engpässe auf dem Mietwohnungsmarkt bzw. zu einer Senkung der Erstellungskosten beitragen könnten.

⁴ Diese Frage interessiert nicht allein aus Sicht der Wohnungsversorgung, sondern auch aus der Optik der Baukonjunktur.

5. Untersuchungsdesign

5.1 Überblick

Das komplexe Wirkungsmodell und die vielfältigen Fragestellungen dieser Evaluation (siehe Kapitel 4 und Abb. 4-1) bedingen ein mehrdimensionales Untersuchungsdesign und die Verwendung verschiedener Methoden der empirischen Sozialforschung. Grundsätzlich richtete sich der Ablauf der Untersuchung nach den vier Schritten des Wirkungsmodells (Vollzug, Wirkungssequenzen I-III). Dabei kam bei jedem Schritt ein spezifischer Methodenmix zur Anwendung. Abb. 5-1 zeigt die Verknüpfung von Wirkungsmodell und verwendeten Methoden im Überblick.¹

- Die Vollzugsanalyse umfasst verschiedene Teiluntersuchungen, weil der Vollzug des WEG verschiedene Akteurkategorien betrifft. Bei Fragen zur organisatorischen Abwicklung eines Projektes und zu den Abläufen in der Nutzungsphase der Wohnungen ergänzen sich die Sichtweisen. Solche Fragen wurden deshalb - in jeweils angepasster Form - sowohl den Amtsstellen wie den Investoren und den anderen Gesprächspartnern gestellt. In der Mieterbefragung zeigen sich die Auswirkungen bestimmter Vollzugsabläufe (z.B. Wissensstand der Mieter über das WEG). Zusätzlich wurden Dokumentenanalysen zu den Vollzugsabläufen sowie zur Zahl und zur Struktur der unterstützten Projekte durchgeführt.
- Die Hauptquelle für die Untersuchung der Investitionstätigkeit (Wirkungssequenz I) bilden naturgemäss die Informationen aus den persönlichen Gesprächen und der schriftlichen Befragung der Investoren. Während bei den persönlichen Gesprächen die detaillierte Erfassung aller relevanten Aspekte des WEG und ihrer Auswirkungen anhand einzelner konkreter Bauten im Vordergrund stand, war die schriftliche Befragung eher auf eine generelle Einschätzung des WEG und seiner Instrumente für die Tätigkeit der Investoren ausgerichtet.
- Die Auswirkungen des WEG auf die Mieter (Wirkungssequenz II) werden in erster Linie anhand der Ergebnisse der telefonischen Mieterbefragung analysiert. Diese Befragung gibt insbesondere Aufschluss über die soziale Struktur der Mieterschaft von WEG-Wohnungen. Mittels Quervergleichen zur breit angelegten Schweizerischen Arbeitskräfte-

¹ Alle wichtigen Untersuchungsdokumente sind im Anhang wiedergegeben (Anhang F3).

erhebung² können spezifische Abweichungen gegenüber dem Durchschnitt aller Mieter festgestellt werden. Aus der schriftlichen Investorenbefragung stammen ergänzende Informationen über die Vermietungspraxis und über eine allfällige Bevorzugung bestimmter sozialer Gruppen bei der Vergabe von WEG-Wohnungen.

- Die Beurteilung der Auswirkungen des WEG auf den gesamten Mietwohnungsmarkt (Wirkungssequenz III) geht von den Wirkungen auf die Investitionstätigkeit sowie die Mieter von WEG-Wohnungen aus. Mit sekundärstatistischen Analysen werden Aussagen zu den Auswirkungen des WEG auf den Mietwohnungsmarkt und die Wohnungsversorgung in der Schweiz erarbeitet.

Die folgenden Abschnitte fassen die wichtigsten Informationen zum methodischen Vorgehen zusammen. Die Ergebnisse selbst werden in ihrem thematischen Zusammenhang gemäss dem Wirkungsmodell in den Kapiteln 6, 7, 8 und 9 präsentiert.

Abb. 5-1: Wichtigste Untersuchungsschritte und eingesetzte Erhebungsmethoden

	Fachgespräche BWO / Kantona- nale Stellen/ Dachorganisa- tionen / Banken	Persönliche Gespräche mit Investoren	Schriftliche Investoren- befragung	Telefonische Mieterbe- fragung	Dokumenten- analysen
Vollzugsanalyse	X	X	X	X	X
Wirkungssequenz I: Investitionstätigkeit	(X)	X	X		X
Wirkungssequenz II: Auswirkungen auf Mieter	(X)		X	X	X
Wirkungssequenz III: Mietwohnungsmarkt	(X)	(X)			X

Quelle: Darstellung IPSO

5.2 Methodische Konzeption der Teiluntersuchungen

5.2.1 Fachgespräche mit Amtsstellen, Dachorganisationen und Banken

Die Interviews mit Amtsstellen, Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und Banken dienten in erster Linie dazu, verschiedenste Aspekte des Vollzugs des WEG detailliert zu erfassen und aus Sicht unterschiedlicher Akteurkategorien zu beleuchten. Folgende Gespräche wurden durchgeführt (vgl. Anhang F2):

- Fachgespräche mit zuständigen Personen im Bundesamt für Wohnungswesen (4 ausführliche Interviews und zahlreiche Kurzgespräche)
- Interviews mit Leitern und Mitarbeitern der für die Wohnbauförderung zuständigen Fachstellen in den Kantonen Luzern, Solothurn, Basel-Landschaft, St. Gallen, Tessin, Waadt und Neuenburg.

Wie in Kapitel 3.3 bereits ausgeführt wurde, verfügen die Kantone über sehr unterschiedliche eigene Instrumentarien zur Wohnbauförderung. Daraus ergibt sich für potentielle Investoren je nach Kanton (und Zeitpunkt) ein unterschiedliches Bündel eidgenössischer und kantonaler Unterstützungsangebote. Die Isolation der Wirkungen der einzelnen Förderinstrumente im Rahmen der Investoreninterviews (vgl. Kapitel 5.22) ist methodisch ausserordentlich heikel. Neben präzisen Kenntnissen des WEG sind hierfür genaue Informationen über die massgebenden kantonalen Unterstützungsleistungen von grosser Bedeutung.

Ein aktueller Überblick über den Vollzug der kantonalen Wohnbauförderungsinstrumentarien liegt nicht vor. Dies verunmöglichte eine systematische Auswahl der näher zu untersuchenden Kantone und zwang zu einer weitgehend explorativen Untersuchungsanlage: Aufgrund vorhandener Vorinformationen wurden Kantone mit möglichst unterschiedlichen Förderinstrumentarien für die Untersuchung ausgewählt. Ausserdem wurde auf eine Vertretung aller Sprachregionen geachtet. Insgesamt entfallen auf die 7 ausgewählten Kantone 20'546 (= 40%) der 51'294 bis Ende 1993 vom Bund unterstützten Mietwohnungen (vgl. Abb. 9-5).

- Intensivinterviews mit Vertretern der beiden grössten Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Fachgespräche mit Vertretern ausgewählter Banken

5.22 Persönliche Interviews mit Investoren

Die Erfassung der Auswirkungen der verschiedenen Instrumente und Bestimmungen des WEG auf die Investitionstätigkeit potentieller Investoren ist methodisch ausserordentlich anspruchsvoll. Als besonders schwierig erweist sich dabei die Abgrenzung zwischen Effekten des WEG und anderen Einflüssen auf die Investitionstätigkeit.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine Analyse auf der Mikroebene einzelner Investoren sachgerecht: Ausgehend von einer detaillierten Auswertung der Akten des BWO³ zu den einzelnen unterstützten Investitionen wurden Intensivinterviews mit Investoren durchgeführt. Intensivinterviews erlauben es am besten, komplexe Wirkungsverläufe zu erfassen und das Erfahrungswissen sowie die Deutungen und Kausalhypothesen der Befragten zu erschliessen. Dadurch wird eine hohe Informationsdichte erreicht; der Bezug zur Realität bleibt gewahrt⁴.

Die Durchführung von Intensivinterviews ist mit grossem Aufwand verbunden. Die Untersuchung musste deshalb auf 24 Investoren beschränkt werden. Da verschiedene der befragten Investoren mehrere WEG-Projekte realisiert haben, liegen auswertbare Informationen zu insgesamt 42 Investitionen mit WEG vor⁵. Es handelt sich dabei ausnahmslos um Projekte aus den sieben Kantonen Luzern, Solothurn, Basel-Landschaft, St. Gallen, Tessin, Waadt und Neuenburg. Für diese Kantone liegen detaillierte Informationen zu den kantonalen Vollzugsaktivitäten im WEG-Bereich und allfälligen kantonalen Wohnbauförderungsmassnahmen vor (vgl. Kapitel 3.3 und 5.21), was für die sachgerechte Durchführung und Auswertung der Intensivinterviews von grosser Bedeutung ist.

Untersucht wurden ausschliesslich Projekte aus den achtziger und neunziger Jahren⁶. Die Auswahl der untersuchten Projekte erfolgte als Quota-Stichprobe: Die Verteilung der analysierten Projekte soll der Gesamtheit der WEG-Projekte in der Periode von 1981 bis Mitte 1993 sowohl bezüglich der Verteilung über die Zeit als auch hinsichtlich der vertretenen Investitionstypen (Neubau, Erneuerung, Kauf) und Investorkategorien (Wohnbaugenossenschaften, Pensionskassen, Privatpersonen etc.) möglichst gut entsprechen. Wie Abbildung 5-2 zeigt,

³ Das BWO verfügt zu jeder unterstützten Investition über ein mehr oder weniger umfangreiches Dossier, welches Informationen zum Projekt, Gesuchsunterlagen, Projektbeurteilungen von seiten des BWO, den Briefwechsel mit dem Investor etc. umfasst.

⁴ Der verwendete Interviewleitfaden, der vom Projektteam in Rücksprache mit dem Auftraggeber erarbeitet worden ist, findet sich in Anhang F3.

⁵ Der Einbezug von 2 Projekten desselben Investors bedeutet, dass einzelne Bestimmungsfaktoren des Investitionsverhaltens in beiden Fällen gleich sind. Dadurch wird die Identifikation der hier interessierenden Auswirkungen des WEG wesentlich erleichtert. Als Nachteil muss dabei u.U. eine gewisse Verminderung der Streuung der Antworten in Kauf genommen werden.

⁶ Datum der Verfügung der WEG-Hilfe zwischen 1981 und Mitte 1993.

konnten die gesetzten Quoten trotz der beschränkten Projektauswahl recht gut eingehalten werden.

Abb. 5-2: Charakteristika der einzeln untersuchten Projekte im Vergleich zur Gesamtheit der WEG-Mietwohnungsprojekte

	Einzeln untersuchte Projekte (42 Projekte)	Untersuchte Projekte und Gesamtheit der WEG-Mietwohnungsprojekte im Vergleich	
		Einzeln untersuchte Projekte (42 = 100%)	Gesamtheit der WEG-Mietwohnungsprojekte ^{a)} (2'020 Projekte = 100%)
Investitionstyp			
- Erstellung	30	71%	68%
- Kauf	5 ^{b)}	12%	16%
- Kauf und Erneuerung	3	7%	5%
- Erneuerung	4	10%	9%
- ohne Angaben	-	0%	2%
Investorkategorie			
- Genossenschaften/Stiftungen	18	43%	38%
- öffentlich-rechtliche Körperschaften	4	10%	7%
- Pensionskassen/andere juristische Personen	11	26%	20%
- Private	9	21%	33%
- ohne Angaben	-	0%	1%

- a) Zum Zeitpunkt der Ziehung der Stichprobe (Herbst 1993) umfasste die massgebende Grundgesamtheit auf nationaler Ebene 2'020 Projekte. Für die Intensivinterviews standen in den 7 Testkantonen 916 Projekte zur Auswahl.
- b) Zusätzlich wurden 4 Interviews mit gemeinnützigen Investoren durchgeführt, die mit WEG - ausserhalb der 7 Testkantone - bedeutende Kaufprojekte realisiert haben. Auftragsgemäss beschränkten sich diese 4 Interviews auf spezifische Vollzugsfragen im Zusammenhang mit Kaufprojekten.

Neben der persönlichen (vgl. oben) und der schriftlichen Befragung von WEG-Investoren (vgl. Kapitel 5.23) wurde zusätzlich eine sogenannte Kontrollgruppe von potentiellen WEG-Investoren untersucht. Diese Kontrollgruppe umfasst insgesamt 14 (potentielle) Investoren, die ein Projekt zur technischen Vorabklärung bzw. zur Gesuchsprüfung eingereicht haben, ohne schliesslich ein WEG-Projekt zu realisieren. Die Grundidee von wirkungsanalytischen Untersuchungsdesigns mit Kontrollgruppen besteht im vorliegenden Fall darin, die Investitionstätigkeit von Investoren mit WEG-Unterstützung zu vergleichen mit der Investitionstätigkeit von (potentiellen) Investoren, die trotz erfolgter technischer Vorabklärung bzw. Gesuchsprüfung auf die WEG-Unterstützung verzichten wollten, konnten oder mussten. Auch bei einer

beschränkten Zahl lassen Kontrollgruppeninterviews interessante Präzisierungen und Relativierungen der Resultate der Befragungen von WEG-Investoren erwarten.

Die Ergebnisse der drei Teiluntersuchungen werden übergreifend interpretiert. Durch eine solche Triangulation⁷ der Ergebnisse aus methodisch unterschiedlich ausgelegten Teiluntersuchungen kann eine hohe Aussagesicherheit zu den Effekten der staatlichen Fördermassnahmen erreicht werden.

Die persönlichen Investorengespräche erfolgten zwischen Ende November 1993 und Anfang März 1994⁸. Die Federführung für die Konzeption und Durchführung der verschiedenen Gespräche lag bei BHP, wobei IPSO die 7 Intensivinterviews in der West- und Südschweiz durchgeführt hat.

5.23 Schriftliche Investorenbefragung

Die breit angelegte schriftliche Investorenbefragung dient dazu, die qualitativen Informationen aus den persönlichen Gesprächen mit Investoren (s. Kapitel 5.22) zu validieren und zu ergänzen. So werden auf der Grundlage quantitativer Auswertungen Aussagen über die Gesamtheit aller Investoren möglich. Bei der Durchführung der Befragung war den Gesichtspunkten des Datenschutzes Rechnung zu tragen. Das hiess insbesondere, dass die Befrager die Identität der Investoren nicht ohne deren Wissen erfahren durften. In Anlehnung an das Vorgehen bei der Evaluation der WEG-Eigentumsförderung (SCHULZ/MUGGLI/HÜBSCHLE 1993) wurde deshalb eine standardisierte schriftliche Befragung durchgeführt, bei welcher der Versand der Fragebogen direkt durch das BWO erfolgte. Eine Herausgabe der Adressen, die bei jedem anderen Verfahren unumgänglich gewesen wäre, erübrigte sich hiermit. Die Federführung für die Realisierung der schriftlichen Befragung lag bei IPSO.

Die Grundgesamtheit dieser Befragung bilden sämtliche Investoren, die seit 1975 mit WEG-Unterstützung neue Mietwohnungen erstellt haben.⁹ Gemäss der Datenbank des BWO handelt

⁷ Mit dem Begriff "Triangulation" umschreibt PATTON (1990, S. 186-195 und S. 464-470) Analysedesigns, die zur empirischen Klärung einer komplexen Fragestellung z.B. verschiedene Untersuchungsmethoden einsetzen, mehrere Datenquellen auswerten oder unterschiedliche theoretische Ansätze zur Erklärung heranziehen. Durch die Fokussierung verschiedener Teiluntersuchungen auf eine bestimmte Fragestellung (= Triangulation) kann eine entsprechend hohe Aussagesicherheit erreicht werden.

⁸ Eine Ausnahme bilden die vier ergänzenden Interviews mit gemeinnützigen Wohnbauträgern zu Vollzugsfragen bei Kaufprojekten, die zwischen Ende Juni und Anfang Juli 1994 durchgeführt wurden.

⁹ Die Fälle von WEG-unterstützten Käufen und/oder Renovationen (ca. 20% der Projekte) wurden weggelassen, weil die dafür notwendigen speziellen Fragen und Formulierungen den Fragebogen über Gebühr kompliziert hätten. Entsprechende Informationen wurden auf qualitativem Wege erhoben (s. Kapitel 5.22).

es sich dabei um 727 Investoren. Davon sind 59% in der Deutschschweiz, 30% in der Romandie und 11% im Tessin angesiedelt.

Angesichts der für eine schriftliche Befragung ohne weiteres handhabbaren Grösse der Grundgesamtheit wurde eine Vollerhebung durchgeführt. Alle 727 Investoren erhielten den Fragebogen zugeschickt.

Der Fragebogen wurde vom Projektteam in Rücksprache mit dem Auftraggeber erarbeitet. Das Begleit- und das Erinnerungsschreiben wurden vom BWO verfasst und übersetzt. Die Erhebungsdokumente befinden sich in Anhang F3.

Der Versand der Fragebogen und des Begleitschreibens erfolgte am 20. Juni 1994 durch das BWO. Am 6. Juli 1994 folgte ein Erinnerungsschreiben. Für die Rücksendung der ausgefüllten Fragebogen lag ein an IPSO adressiertes und frankiertes Antwortcouvert bei. Die Anonymität der Antwortenden blieb stets gewahrt.

Es wurden insgesamt 451 auswertbare Fragebogen zurückgeschickt und erfasst. Davon kamen 286 (63%) aus der Deutschschweiz, 120 (27%) aus der Romandie und 45 (10%) aus dem Tessin. Diese Verteilung entspricht recht genau der entsprechenden Verteilung in der Grundgesamtheit (vgl. oben). Die gesamte Rücklaufquote von 62% darf als gut bezeichnet werden.¹⁰

Da es sich bei dieser Befragung um eine Vollerhebung handelt, können aufgrund ihrer Ergebnisse gültige Aussagen über die Gesamtheit aller Investoren von neu erstellten WEG-Mietwohnungen gemacht werden. In diesem Sinne ist sie repräsentativ für die Grundgesamtheit.

5.24 Telefonische Mieterinterviews

Über die Zusammensetzung der Mieterschaft von WEG-Wohnungen waren bisher keinerlei statistische Angaben verfügbar. Da sich das WEG an die Investoren richtet und grundsätzlich keine Vorschriften über die Vermietung macht, existiert auch kein vollständiges Verzeichnis der Mieter von WEG-Wohnungen. Das Erstellen eines solchen Verzeichnisses hätte die Kontaktierung der über 1000 WEG-Investoren bedingt - ein Aufwand, der im Rahmen dieser Untersuchung nicht zu leisten war. Die einzige Möglichkeit, zuverlässige Angaben über die Mieterschaft zu erstellen, bestand deshalb darin, eine repräsentative Mieterbefragung durchzuführen. Aus Gründen der Stichprobenqualität, aber auch des Kosten-Nutzen-

¹⁰ Die Rücklaufquoten der Sprachregionen unterscheiden sich nicht wesentlich: Deutschschweiz 67%, Romandie 54%, Tessin 58%).

Verhältnisses kam dafür nur eine telefonische Befragung in Betracht. Telefonische Interviews haben sich in vielen Bereichen der angewandten Sozialforschung schon seit Jahren bewährt.¹¹ Bei Vorhandensein einer geeigneten Infrastruktur sind sie die Methode der Wahl, um die Kontrolle der Stichprobe und damit der Repräsentativität mit vernünftigem Aufwand zu optimieren. Die Federführung für die Realisierung der telefonischen Befragung lag bei IPSO.

Die Grundgesamtheit der Befragung bilden sämtliche Haushalte, die WEG-Wohnungen mit laufender Bundeshilfe bewohnen. Zum Zeitpunkt der Befragung (Sommer/Herbst 1993) handelte es sich um rund 28'000 Wohnungen in gut 1800 Liegenschaften. 77% der Wohnungen befanden sich in der Deutschschweiz, 19% in der Romandie und 4% im Tessin. Für rund zwei Drittel der Wohnungen wurden Zusatzverbilligungen ausbezahlt.

Diese Angaben stammen aus der Datenbank des BWO, welche die für die Durchführung der Interviews benötigten Informationen über die Mieter (vor allem Namen und Telefonnummern) allerdings nur unvollständig enthält. Die Stichprobe musste deshalb in zwei Schritten erstellt werden: Zuerst wurde eine Stichprobe aus den rund 1800 Liegenschaften gezogen, dann wurden Namen und Telefonnummern aller Mieter in diesen Objekten eruiert. Um die korrekte Vertretung der Sprachgebiete zu garantieren, wurden entsprechende Quoten definiert. Dabei wurde das Tessin stärker berücksichtigt, um auch für diesen Landesteil genug Interviews für aussagekräftige Resultate zu erhalten. Innerhalb dieser Vorgabe erfolgte die Auswahl der zu befragenden Haushalte rein zufällig (geschichtete Zufallsstichprobe). Es wurden ausschliesslich erwachsene Personen befragt, die dauernd in den betreffenden Haushalten wohnen und über die Verhältnisse Auskunft geben konnten.

Der Fragebogen wurde vom Projektteam erarbeitet und in Rücksprache mit dem Auftraggeber fertiggestellt. Grosses Gewicht wurde auf die Vergleichbarkeit der Frageformulierung mit der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung SAKE gelegt; insbesondere wurden die Fragen nach dem Einkommen identisch gestaltet. Vor seinem Einsatz wurde der Fragebogen auf Verständlichkeit, Reihenfolge der Fragen und Länge getestet¹².

Die Befragung wurde vom 15. bis 30. November 1993 durchgeführt. Die deutsch- und italienischsprachigen Interviews wurden im Telefonlabor von IPSO in Dübendorf gemacht, die französischsprachigen im Labor des Centre de recherches IPSO in Genève-Carouge. Es wurden insgesamt 804 Interviews realisiert, davon 557 (70%) in der Deutschschweiz, 147 (18%) in der Romandie und 100 (12%) im Tessin. Wegen der Übervertretung des Tessins

¹¹ Auch bei der Evaluation der WEG-Eigentumsförderung wurden telefonische Interviews verwendet (SCHULZ/MUGGLI/HÜBSCHLE 1993).

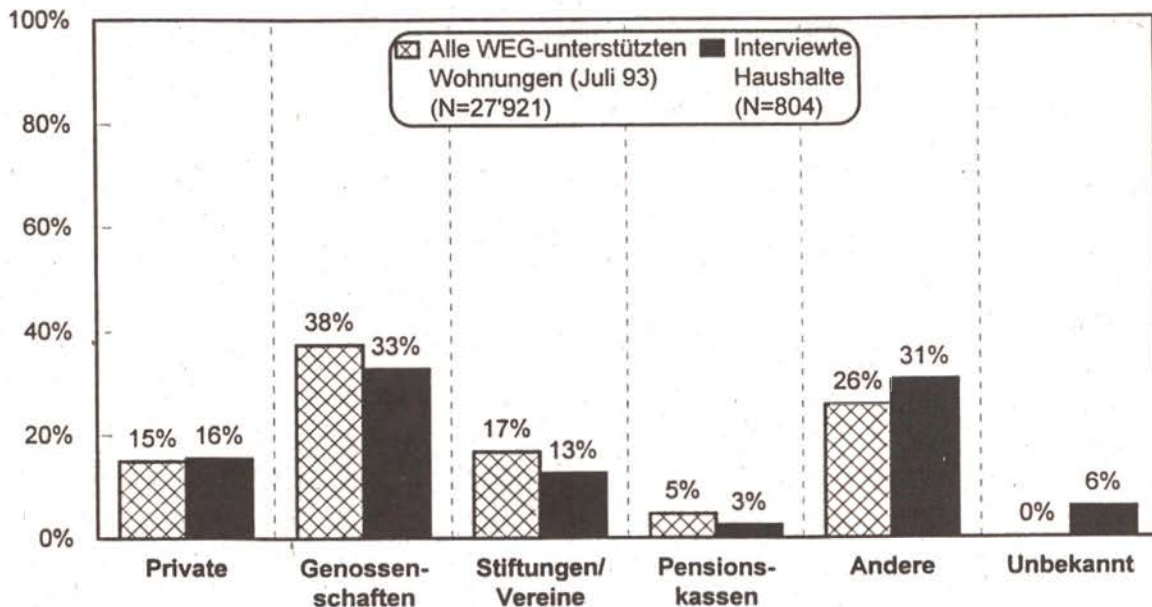
¹² Eine Kopie des verwendeten Fragebogens liegt in Anhang F3 vor.

wurden die Ergebnisse bei allen gesamtschweizerischen Auswertungen entsprechend ihrem tatsächlichen Gewicht umgerechnet; damit konnten allfällige Verzerrungen der Resultate ausgeschaltet werden. Die Gewichtung entfiel selbstverständlich bei Auswertungen sprachregionaler Unterschiede.

Zur Kontrolle der Repräsentativität der erhobenen Daten kann eine der wenigen statistischen Informationen über die Grundgesamtheit aller WEG-Wohnungen aus der BWO-Datenbank beigezogen werden. Es handelt sich um die Verteilung der Wohnungen nach Investortyp (Abb. 5-3). Der Vergleich zeigt, dass die interviewten Haushalte in dieser Hinsicht ein recht gutes Abbild der Grundgesamtheit ergeben.¹³

Aufgrund des Stichprobenverfahrens ist die Befragung repräsentativ für diejenigen Haushalte, die in Mietwohnungen mit WEG-Unterstützung wohnen. Bei der Hochrechnung auf die Grundgesamtheit muss berücksichtigt werden, dass man mit Näherungswerten arbeitet, deren Bandbreite aufgrund statistischer Zusammenhänge ermittelt werden kann. Unter den in dieser Studie gegebenen Verhältnissen bedeutet das, dass die realen Werte von unseren Stichprobenresultaten bei 95% Sicherheit um maximal 3.5% abweichen können.

Abb. 5-3: Verteilung der untersuchten Mietwohnungen auf die verschiedenen Investorkategorien



Quelle: IPSO Sozialforschung

¹³ In dieser Dimension wurden keine Quoten definiert.

6. Vollzug im Spannungsfeld der Akteure

Die Auswirkungen der Wohnbauförderung des Bundes sind ganz wesentlich davon abhängig, wie die Instrumente des Bundes im praktischen Vollzug eingesetzt werden.

Kapitel 6.1 skizziert die Etappen eines charakteristischen WEG-Projektes im praktischen Vollzug mit dem Ziel, die massgebenden Rahmenbedingungen für WEG-Investoren und WEG-Mieter darzustellen und allfällige Engpässe zu identifizieren. Kapitel 6.2 zeigt, wie die verschiedenen involvierten Akteure (insbesondere Investoren und kantonale Fachstellen für Wohnbauförderung) die heutige Vollzugspraxis beurteilen. Ein zusammenfassendes Fazit in Kapitel 6.3 schliesst die Vollzugsanalyse ab.

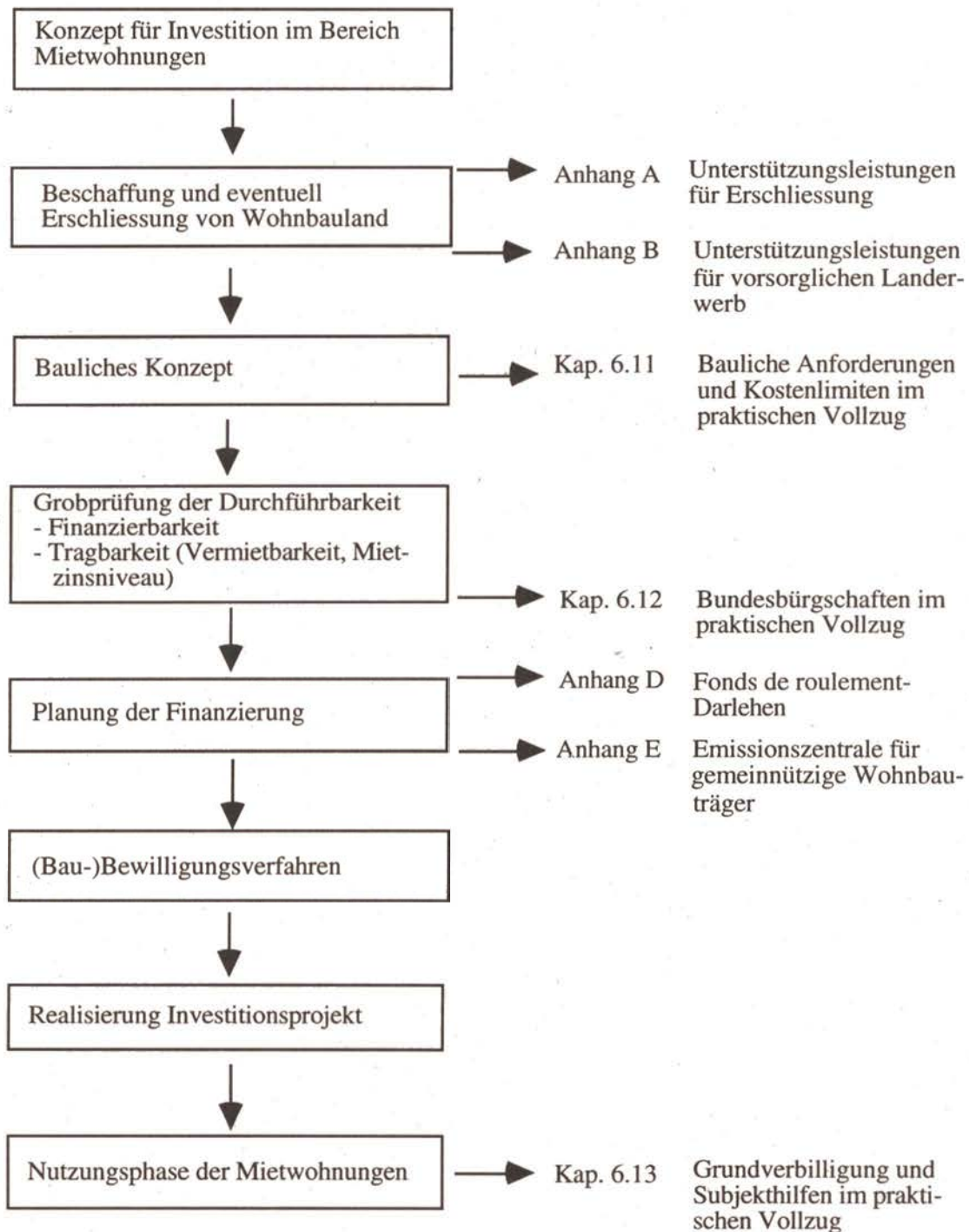
Angaben zur Zahl, zur regionalen Verteilung oder zur Art der unterstützten Investitionen bilden zentrale Grundlagen für die Beurteilung der Wirkungen der Wohnbauförderung auf der Makroebene des Mietwohnungsmarktes. Die entsprechenden Angaben finden sich deshalb in Kapitel 9.

6.1 Etappen eines WEG-Projektes im praktischen Vollzug

Jede Investition im Mietwohnungsbereich hat ihren spezifischen Verlauf. Formalisierte Entscheidungs- und Ablaufmodelle vermögen der Realität kaum gerecht zu werden. Abbildung 6-1 versucht gleichwohl, die charakteristischen Etappen eines Neubauprojektes schematisch darzustellen und modellhaft aufzuzeigen, wann welche WEG-Instrumente und -Bestimmungen üblicherweise relevant werden können ¹.

¹ Im Einzelfall können u.U. einzelne Etappen wegfallen oder in anderer Reihenfolge ablaufen.

Abb. 6-1: Charakteristische Etappen eines WEG-Neubauprojektes



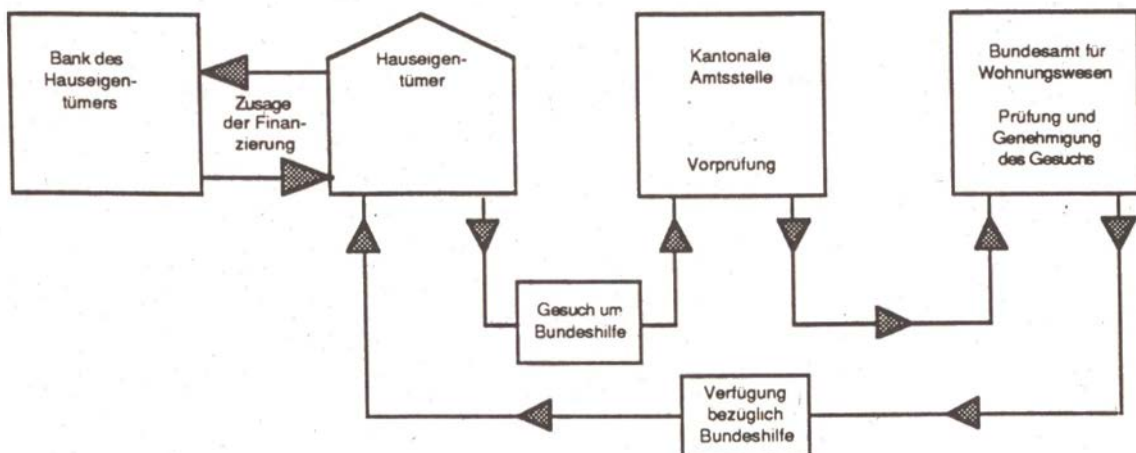
Quelle: Darstellung BHP

Bevor in den Abschnitten 6.11 bis 6.13 wichtige Einzelaspekte des WEG-Vollzugs dargestellt werden, gilt es als Ergänzung zu Abb. 6-1 die Etappen eines WEG-(Neubau-) Projektes überblickartig darzustellen:

- **Gesuchsphase** (vgl. Abb. 6-2): Will ein Investor für ein Projekt WEG-Unterstützung in Anspruch nehmen, so reicht er ein entsprechendes Gesuch (Normformulare des BWO sowie ergänzende Unterlagen zum Projekt) samt einem Finanzierungsnachweis der Bank bei derjenigen kantonalen Amtsstelle ein, welche für Wohnbaufragen zuständig ist².

Nach einer formellen Prüfung des Gesuches durch die kantonale Amtsstelle³ erfolgt die materielle Prüfung der Förderungswürdigkeit des Projektes durch das BWO. Ist die Förderungswürdigkeit gegeben und das verfügbare Kreditvolumen noch nicht ausgeschöpft, so wird die Bundeshilfe durch das BWO zugesichert.

Abb. 6-2: Ablauf des Antragsverfahrens



Quelle: SCHULZ/ MUGGLI/HÜBSCHLE 1993, S. 43

- **Nutzungsphase:** Massgebende Grundlage für die operative Abwicklung der Bundeshilfe in der Nutzungsphase einer unterstützten Liegenschaft ist der sogenannte Lastenplan. Der Lastenplan zeigt die Entwicklung der Kosten der Liegenschaft im

² Bei Bedarf kann der potentielle Investor bereits in der Planungsphase vom BWO oder auch von einzelnen kantonalen Fachstellen eine sogenannte technische Vorabklärung für sein Projekt durchführen lassen.

³ Einzelne der 7 näher untersuchten Kantone (LU, SO, BL, SG, TI, VD, NE) übernehmen weitergehende Beratungs- und materielle Prüfungsaufgaben.

Zeitverlauf. Ebenso gibt er Auskunft über die Höhe der Grundverbilligungsvorschüsse in den ersten 12 bis 15 Jahren der Bundeshilfe bzw. über die zu leistenden Rückzahlungen der erhaltenen Vorschüsse in den Folgejahren. Zusätzlich zum Lastenplan existiert für jeden Wohnungstyp im betreffenden Gebäude ein Mietzinsplan mit Angaben über die grundverbilligte Miete sowie über das Mietzinsniveau für Mieter mit Anrecht auf Zusatzverbilligungen.

Ist die vollständige Rückzahlung der Grundverbilligungsvorschüsse gemäss Lastenplan abgeschlossen, so scheidet das unterstützte Objekt nach frühestens 25 Jahren⁴ aus dem WEG-System aus. Ab diesem Zeitpunkt ist der Investor frei in der Nutzung seines Objektes. Die Mietzinsgestaltung unterliegt allein den Bestimmungen des Obligationenrechts.

6.11 Bauliche Anforderungen und Kostenlimiten im praktischen Vollzug

Gemäss Kapitel 3.22 haben förderungswürdige Neubauprojekte⁵ insbesondere

- a) bauliche Mindestanforderungen zu erfüllen,
- b) maximale Erstellungskostenlimiten einzuhalten,
- c) angemessene Grundstückskosten bzw. Gesamtanlagekosten aufzuweisen und
- d) einem ausgewiesenen Bedarf zu entsprechen.

Bezüglich der technischen Mindestanforderungen und der maximalen Erstellungskostenlimiten⁶ bestehen detaillierte Vorgaben⁷, die in Verordnungen, BWO-Merkblättern und weiteren BWO-Publikationen⁸ dargestellt sind. Diese Unterlagen sind für potentielle Investoren und Architekten jederzeit verfügbar. Sie setzen vielfältige, aber klare Rahmen-

⁴ Art. 45 und 46 WEG. Für Erneuerungen und Käufe gelten teilweise andere Bestimmungen.

⁵ Für Erneuerungen gelten sinngemäss angepasste Bestimmungen (vgl. BWO-MERKBLATT ERSTELLUNG UND ERNEUERUNG VON MIETWOHNUNGEN, S. 7f).

⁶ Je nach erreichtem Wohnwert gelten unterschiedlich hohe Erstellungskostenlimiten.

⁷ Für Erneuerungsprojekte werden gewisse Abweichungen von den baulichen Mindestanforderungen toleriert (BWO-MERKBLATT ERSTELLUNG UND ERNEUERUNG VON MIETWOHNUNGEN, S. 8). Für Kaufobjekte bestehen keine expliziten baulichen Mindestanforderungen.

⁸ Vgl. z.B. BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN 1986.

bedingungen, deren gesamthafte Einhaltung von den Architekten allerdings einige Erfahrung verlangt.

Im Bereich der maximal zulässigen Grundstücks- und Gesamtanlagekosten sind landesweit geltende Einheitslimiten angesichts der grossen regionalen Unterschiede der Bodenpreise bzw. ortsüblichen Mieten nicht sinnvoll. In diesem Bereich lässt der Gesetzgeber dem BWO deshalb einen Ermessensspielraum, indem jedes Projekt individuell beurteilt wird. Hierzu berücksichtigt das BWO den Leerwohnungsbestand in der Region, verfügbare amtliche Angaben zum ortsüblichen Mietzinsniveau sowie die Resultate der im EDV-System des BWO installierten Standort-, Nutzungs- und Landwertanalyse⁹. Diese sogenannte SNL-Analyse liefert für jeden gewünschten Standort mittels Modellrechnungen Angaben zur Höhe der marktüblichen Mieten. Dieser differenzierte Beurteilungsraster des BWO im Bereich der zulässigen Grundstücks- und Anlagekosten bzw. der ortsüblichen Mieten ermöglicht massgeschneiderte Lösungen, die mit normierten Bewertungssystemen nicht zu erreichen wären.

Seit Ende der achtziger Jahre sind mit WEG auch verschiedentlich Käufe bestehender Mietobjekte durch gemeinnützige Bauträger unterstützt worden. Die dabei geltenden Kriterien (insbesondere betreffend zulässigen Kaufpreis) sind weder im Gesetz oder den zugehörigen Verordnungen noch in Merkblättern des BWO explizit festgelegt, denn die Unterstützung von Käufen erfolgt ausschliesslich im Rahmen der allgemeinen Förderung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus¹⁰. Gemäss vorliegenden Informationen¹¹ hat das BWO seine Vollzugspraxis in den vergangenen fünf Jahren aufgrund der gemachten Erfahrungen - und wohl auch wegen Veränderungen im politischen Umfeld - verschiedentlich und zum Teil in kurzen Abständen verändert. Optimierungen betrafen die Verfahrensabläufe (z.B. Einführung sogenannter Rahmenbürgschaften mit dem Ziel der Beschleunigung des Verfahrens), die zu verwendenden Formulare und auch die geltenden Kriterien zur zulässigen Höhe des Kaufpreises. Trotz Verbesserungen im Verlaufe der Jahre verursachten teilweise unklare und sich rasch verändernde Bestimmungen im Bereich der Käufe nach Aussagen der befragten Investoren eine erhebliche Verunsicherung und einen zum Teil namhaften Zusatzaufwand (vgl. auch Kapitel 6.2).

⁹ Eine Beschreibung der einzelnen Schritte des Selektions- und Prüfverfahrens findet sich in GURTNER 1992, S. 423 - 425.

¹⁰ Art. 51 und 52 WEG

¹¹ Deren Basis bilden die persönlichen Investorenbefragung sowie vier Interviews zu spezifischen Vollzugsfragen mit Investoren, die bedeutende Käufe mit WEG-Unterstützung realisiert haben.

6.12 Bundesbürgschaften im praktischen Vollzug

Wird ein Mietobjekt dem WEG-System der Grundverbilligung unterstellt, so kann der Bund die zweite Hypothek auf Verlangen der finanzierenden Bank oder des Investors verbürgen. Die Tragbarkeit der Gesamtanlagekosten und der Bedarf nach den geplanten Wohnungen werden bei jedem WEG-Projekt überprüft. Damit erübrigt sich eine spezielle Risikobeurteilung im Hinblick auf die Gewährung einer Bürgschaft.

Nicht überprüft wird hingegen die Notwendigkeit einer Bundesbürgschaft für die Beschaffung des erforderlichen Kapitals. Der Bund übernimmt damit gewisse Risiken, auch wenn dies unter Umständen nicht notwendig wäre für die Verwirklichung der betreffenden Mietwohnungsprojekte, denn Banken haben insbesondere in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre Liegenschaften auch ohne Zusatzsicherheiten verschiedentlich bis zu 90% oder gar 100% der Anlagekosten belehnt (vgl. Kapitel 7.3). Drei Gründe sind nach Angaben des BWO für diese Bürgschaftspraxis massgebend:

- Seit 1985 kann durch die Verbürgung der zweiten Hypothek eine gewisse Verringerung des Hypothekarzinses erreicht werden (vgl. Kapitel 3.21).
- Dem Nutzen¹² einer grosszügigen Bürgschaftsgewährung für WEG-Objekte stehen auf Bundesseite bis heute - vom Verwaltungsaufwand abgesehen - nur geringe Kosten gegenüber. Obwohl Banken seit Anfang der neunziger Jahre auch bei belehnten Mehrfamilienhäusern zum Teil erhebliche Wertberichtigungen vornehmen müssen, hat die vom BWO getragene Auffanggesellschaft SAPOMP AG bis Mitte 1994 weniger als zehn Mehrfamilienhäuser mit WEG-Bürgschaften übernehmen müssen. Bezogen auf die mehr als 2'400¹³ mittels Bürgschaften unterstützten Mehrfamilienhaus-Projekte nimmt sich die Zahl der bisherigen Sanierungsfälle vergleichsweise gering aus. Welche Entwicklung in Zukunft zu erwarten ist, lässt sich schwer voraussehen. Die zu verzeichnende Zunahme der gefährdeten Projekte im Verlaufe des Jahres 1994 zeigt, dass angesichts der aktuellen Lage auf dem Mietwohnungsmarkt mit erhöhten Bürgschaftsrisiken zu rechnen ist. Mit dem Verzicht auf die üblichen Erhöhungen der grundverbilligten Mieten in den Jahren 1995/96 für WEG-Projekte aus den Jahren 1990 bis 1993 kann dank den wieder gesunkenen Hypothekarzinsen ein Beitrag zur Entschärfung dieser Problematik geleistet werden (vgl. auch Kapitel 6.13).

¹² Neben den Wohnbauträgern und deren Mietern zählten zumindest bis Ende Mai 1994 auch die Banken zu den Nutzniessern der Bundesbürgschaft, denn für zweite Hypotheken wurden bis zu diesem Zeitpunkt trotz Verbürgung in der Regel höhere Zinsen verlangt als für erste Hypotheken.

¹³ inkl. Locacasa-Projekte

- Während der Geltungsdauer des Dringlichen Bundesbeschlusses über eine Pfandbelastungsgrenze (Herbst 1989 bis Ende 1994) ermöglichten Bundesbürgschaften ein Überschreiten der Pfandbelastungsgrenze von 80% des Verkehrswertes, was für den Wohnungsbau mit wenig Eigenkapital von grosser Bedeutung war.

6.13 Grundverbilligung und Zusatzverbilligungen im praktischen Vollzug

Unterstützte Liegenschaften bleiben während mindestens 25 Jahren dem WEG-System unterstellt. Daraus ergibt sich für das BWO auch während der Nutzungsphase der WEG-Wohnungen ein kontinuierlicher administrativer Aufwand, der sich im Verlauf der Jahre kumulativ erhöht, bis die ersten Objekte (etwa ab dem Jahr 2000) aus dem WEG-System ausscheiden.

Neben der laufenden Verarbeitung projektspezifischer Mutationen liegen die Hauptaufgaben des BWO in der Nutzungsphase der Wohnungen bei der Festsetzung der grundverbilligten Mieten sowie bei der Gewährung der Zusatzverbilligungen für wirtschaftlich schwächere Mieterhaushalte.

Festsetzung der grundverbilligten Mieten

Massgebende Grundlage für die Höhe der grundverbilligten Mieten bilden der liegenschaftsspezifische Lastenplan und die zugehörigen Mietzinspläne.

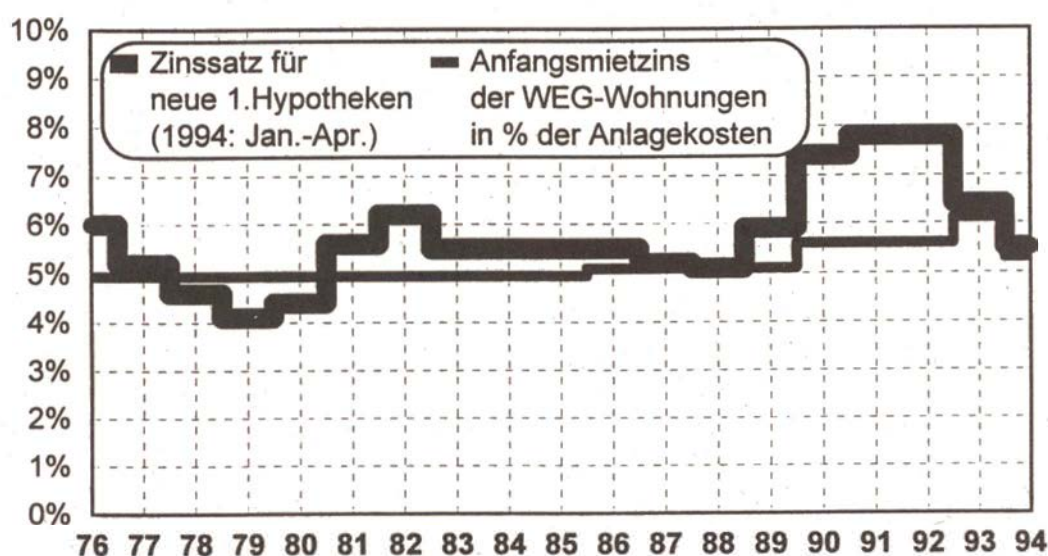
Die wichtigsten vom BWO festzulegenden Parameter in den Lastenplänen sind die Höhe der grundverbilligten Anfangsmieten sowie des zweijährlichen Anstiegs der grundverbilligten Mieten. Diese Parameter werden nicht projektspezifisch festgelegt; vielmehr gelten einheitliche Werte für alle unterstützten Projekte in einer bestimmten Zeitperiode. Wie Abbildung 6-3 zeigt, sind die Anfangsmietzinse der grundverbilligten Wohnungen¹⁴ seit Mitte der siebziger Jahre viermal verändert worden, um den veränderten Hypothekarzinsen Rechnung zu tragen. Seit Anfang 1994 betragen die Anfangsmieten grundverbilligter Wohnungen 5,3% der Anlagekosten.

Die zweijährlichen Erhöhungen der grundverbilligten Mieten lagen bis 1991 stets bei 6% der jeweiligen Mieten in der Vorperiode. Zwischen 1992 und 1994 gelangten je nach Zeitpunkt des Beginns der Bundeshilfe unterschiedliche Erhöhungssätze zwischen 6 und 9% zur Anwendung. Für die nächsten Jahre sind zweijährliche Erhöhungen von 6% bzw. 7%

¹⁴ gemessen in Prozent der Anlagekosten

vorgesehen. Eine Ausnahme bilden Objekte mit Beginn der Bundeshilfe in den Jahren 1990 bis 1993 mit vergleichsweise hohen Anfangsmieten von 5,6% bzw. 6,1% der Anlagekosten (vgl. Abb. 6-3). Dank den seit 1992 wieder deutlich gesunkenen Hypothekarzinsätzen wird es bei diesen Objekten möglich, 1995/96 ausnahmsweise auf den üblichen Erhöhungsschritt zu verzichten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Mietwohnungsmarkt kann dies für die Tragbarkeit bzw. Vermietbarkeit gewisser unterstützter Wohnungen von erheblicher Bedeutung sein.

Abb. 6-3: Entwicklung des Hypothekarzinsatzes und der Anfangsmieten grundverbilligter Wohnungen im Vergleich



Quelle: IPSO Sozialforschung

Ausschüttung der Zusatzverbilligungen

Zusatzverbilligungen richten sich gezielt an wirtschaftlich schwächere Haushalte (vgl. Kapitel 3.21). Will ein Mieter Zusatzverbilligungen in Anspruch nehmen, so kann er selber aktiv werden. Aufgrund des beschränkten Wissensstandes vieler Mieter in Sachen WEG (vgl. Kapitel 8.5) ist allerdings davon auszugehen, dass Anträge für Zusatzverbilligungen in der Praxis meist auf entsprechende Anregungen des Vermieters zurückzuführen sind.

Die Beanspruchung der Zusatzverbilligungen hängt demnach nicht zuletzt von der Bereitschaft und dem Interesse der Investoren ab, ihre Mieter auf diese Möglichkeiten aufmerksam zu machen. Die Ergebnisse der schriftlichen Investorenbefragung zeigen, dass diese Bereitschaft meist vorhanden ist (siehe Kapitel 8.1).

Das Verfahren zur Gewährung von Zusatzverbilligungen sieht folgende Schritte vor:

- Der Mieter füllt das normierte Antragsformular mit seinen persönlichen Angaben aus. Er ermächtigt mit seiner Unterschrift die Steuerbehörde zur Weitergabe der notwendigen Informationen ans BWO. Das Formular schickt er dem Vermieter.
- Der Vermieter vervollständigt die Informationen zur betreffenden Wohnung (Bezugsdatum, Wohnungsnummer gemäss übrigen WEG-Unterlagen). Er leitet das Formular an die für die Wohnbauförderung zuständige kantonale Stelle weiter.
- Die kantonale Amtsstelle holt von der zuständigen Steuerverwaltung die Angaben zum Einkommen (steuerbares Einkommen gemäss direkter Bundessteuer) und Vermögen (Reinvermögen gemäss kantonomer Steuererklärung) ein. Danach geht das vollständig ausgefüllte Formular ans BWO. Gegebenenfalls prüft und entscheidet die kantonale Stelle Gesuche um kantonale Zusatzhilfen, die erhöhte Zusatzverbilligungen des Bundes auslösen können¹⁵.
- Das BWO überprüft die Bezugsberechtigung und gibt die gemäss Verordnung zulässige Zusatzverbilligung zur Zahlung frei.¹⁶
- Änderungen in bezug auf den Anspruch auf Zusatzverbilligung (Mieterwechsel, Familienzuwachs, Einkommensänderung mit Neuveranlagung, Lehr-/Studienabschluss etc.) sind der kantonalen Amtsstelle umgehend mitzuteilen. Sie hat die nötigen Schritte zur Anpassung oder Aufhebung der Zusatzverbilligung in die Wege zu leiten¹⁷.

Vor der ersten Auszahlung einer Zusatzverbilligung wird die Anspruchsberechtigung der betreffenden Mieter konsequent überprüft. Während der Laufzeit der Zusatzverbilligungen bestand jedoch in der Vergangenheit ein klares Kontrolldefizit. Es ist nicht auszuschlies-

¹⁵ Die entsprechenden Vorschriften, Verfahren sowie Einkommens- und Vermögenslimiten variieren von Kanton zu Kanton erheblich.

¹⁶ In einzelnen Kantonen wird die Bezugsberechtigung von der kantonalen Fachstelle überprüft.

¹⁷ Die Fachstellen einzelner Kantone können Mutationen via Modem direkt ins EDV-System des BWO einfließen lassen.

sen, dass gewisse Haushalte bis 1994 Zusatzverbilligungen bezogen haben, obwohl sie dazu nicht mehr berechtigt waren.

Das BWO hat dieses Kontrolldefizit erkannt und 1994 erstmals eine systematische Überprüfung der Anspruchsberechtigung sämtlicher Bezüger von Zusatzverbilligungen durchgeführt¹⁸. Nach Angaben des BWO sollen derartige Kontrollen in Zukunft im Zweijahresrhythmus wiederholt werden.

Die als Subjekthilfen konzipierten Zusatzverbilligungen werden nicht direkt an die Mieter ausbezahlt. Die Auszahlung erfolgt an die Vermieter, welche eine entsprechende Herabsetzung der Mietzinse bei den begünstigten Mietern vorzunehmen haben. Die grosse Mehrheit der Investoren steht diesem Vollzugskonzept positiv gegenüber (vgl. Kapitel 6.21). Für das BWO ergeben sich administrative Vereinfachungen. Allerdings birgt das praktizierte Verfahren die Gefahr von Missbräuchen durch die Vermieter in sich. Nach Angaben des BWO tauchen Fälle, bei denen die Zusatzverbilligung nicht oder nicht vollständig weitervergütet wurde, z.B. bei Anfragen oder Reklamationen von Mietern, auf. Das gibt dem BWO jeweils Anlass zu einer vollständigen Nachkontrolle. Werden Unregelmässigkeiten festgestellt, so werden die Vermieter vom BWO aufgefordert, den Fehler zu korrigieren und zuviel verlangte Mieten zurückzuerstatten. In den wenigen Fällen, in denen dies bisher notwendig war, sind die Vermieter solchen Aufforderungen nach Angaben des BWO stets gefolgt.

Das BWO wird grundsätzlich nur auf entsprechende Informationen, Anfragen oder Klagen hin aktiv. Eine systematische Kontrolle der Weitervergütung der Zusatzverbilligung - wie auch der Grundverbilligung - an die Mieter findet von seiten des BWO nicht statt. Hingegen führen einzelne Kantone diesbezügliche Kontrollen durch.

6.2 Stärken und Schwächen des Vollzugs aus der Sicht der Akteure

In den Vollzug des WEG sind verschiedene Akteurkategorien involviert. In den folgenden Abschnitten werden die spezifischen Stärken und Schwächen einzelner Vollzugsabläufe aus der Sicht der Investoren und der kantonalen Fachstellen für Wohnungsfragen beleuchtet¹⁹.

¹⁸ Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Evaluationsarbeiten lagen die Ergebnisse der Überprüfung noch nicht vor.

¹⁹ Von seiten der Mieter liegen keine Einschätzungen zum Vollzug des WEG vor, da die Mieter mit den Vollzugsabläufen kaum direkt konfrontiert sind.

6.21 Der Vollzug des WEG aus der Sicht der Investoren

12 der 24 persönlich befragten Investoren beurteilen die Vollzugspraxis des BWO als positiv; lediglich drei Stimmen sind vollständig negativ, die übrigen neun können als ambivalent bezeichnet werden. Die Gründe für diese Ambivalenz liegen zum einen in einer von den Investoren kritisierten mangelnden Transparenz der Abläufe und einzelner Entscheidungen (z.B. bezüglich der Beurteilung der Ortsüblichkeit von Mietzinsen) und zum anderen in organisatorischen Schwachstellen beim BWO (z.B. telefonische Erreichbarkeit der Gesprächspartner, unklare Aufgaben- und Kompetenzzuordnung).

Wie die nachfolgenden Darstellungen zeigen, werden die Ergebnisse der persönlichen Gespräche mit Investoren durch die schriftliche Befragung der WEG-Investoren im Grundsatz bestätigt.

Erfahrungen mit dem BWO

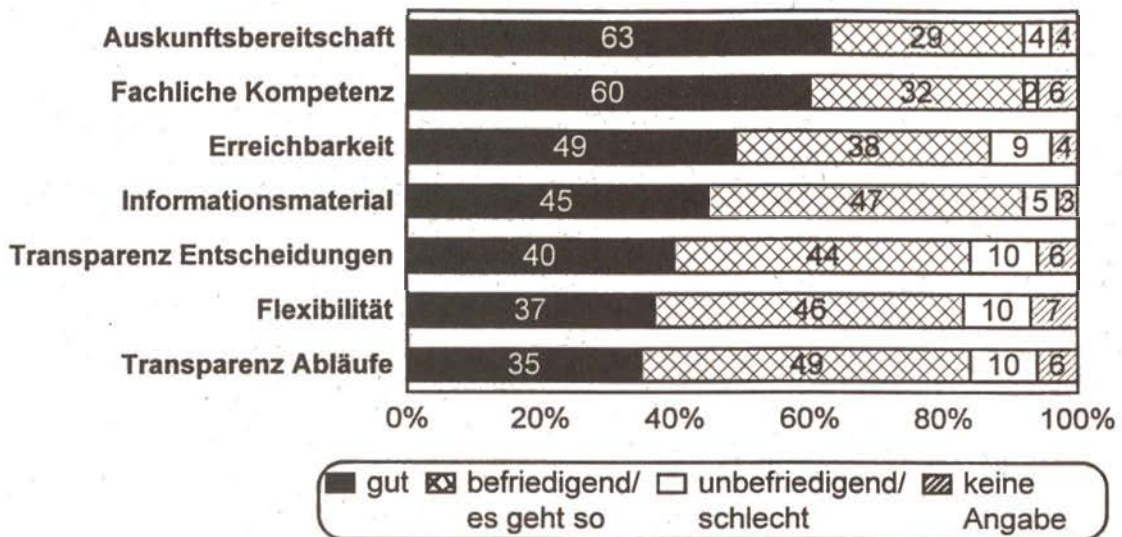
Die Erfahrungen der Investoren mit dem BWO wurden anhand von sieben Themen bewertet. Abb. 6-4 fasst den Meinungsspiegel zusammen. Dabei schwingen die Auskunftsbereitschaft und die fachliche Kompetenz des BWO positiv obenaus; sie sind die einzigen Elemente, bei denen die Erfahrungen der Investoren mehrheitlich gut waren. Im Mittelfeld liegen die telefonische Erreichbarkeit der Gesprächspartner und die Aussagekraft des BWO-Informationsmaterials.²⁰ Eindeutig als problematische Punkte erscheinen die Transparenz der Entscheidungen und der Abläufe sowie die Flexibilität bei der Interpretation rechtlicher Vorschriften. Aber auch bei diesen Themen erreicht der Anteil klar negativer Stellungnahmen ("unbefriedigend" oder "schlecht") lediglich 10%; überall sonst liegt er darunter.

Was die Flexibilität angeht, scheint das BWO aus Sicht der befragten Investoren im grossen und ganzen einen Mittelweg zwischen "enger Rechtsauslegung" und "Vollzugswillkür" gefunden zu haben. Nur so ist zu erklären, dass ungeachtet ihrer diesbezüglichen Skepsis die überwiegende Mehrheit der Investoren (62%) dem BWO attestiert, im WEG-Vollzug nicht unnötig bürokratisch zu handeln.

²⁰ Die eher vorsichtige Beurteilung des Informationsmaterials des BWO findet eine Entsprechung darin, dass nur 30% der Investoren das WEG aus solchem Material kennengelernt haben. Wichtiger für die Kenntnisse über das WEG sind Hinweise von Vertretern der Bau- und Immobilienbranche (Architekten, Immobilien-gesellschaften, Bekannte oder Kollegen in diesem Bereich: 59%) sowie der Kontakt zu einer kantonalen Amtsstelle (34%).

Die qualitativ gewonnenen Ergebnisse lassen sich demnach soweit bestätigen, dass klar negative Erfahrungen mit dem BWO bei den WEG-Investoren eher selten sind. Gleichwohl besteht aus Sicht der Investoren vor allem in den Bereichen Organisation und Kommunikation ein Optimierungsbedarf beim BWO.

Abb. 6-4: Bewertung der Erfahrungen der Investoren mit dem BWO



(N jeweils=451)

Quelle: IPSO Sozialforschung

Die Detailanalyse des Zahlenmaterials zeigt, dass Investoren mit wenig WEG-Erfahrung die Vollzugspraxis des BWO als vergleichsweise positiv beurteilen²¹. Die bezeichneten kritischen Punkte bleiben sich aber gleich.

Unterscheidet man nach Sprachregion und Investortyp, so zeigen sich einige interessante Differenzierungen:

- Die Auskunftsbereitschaft des BWO wird im Tessin eher kritischer beurteilt als in den anderen Landesteilen (51% "gut" gegenüber jeweils 64% in der Deutschschweiz und in der Romandie).

²¹ Es handelt sich dabei um Investoren, die zum Zeitpunkt der Befragung erst einmal mit WEG gebaut haben oder deren erste WEG-Verfügung nicht vor 1990 datiert ist.

- Die telefonische Erreichbarkeit von Gesprächspartnern im BWO ist für die Romands überdurchschnittlich gut (63%), im Gegensatz etwa zu Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnbauträgern (39% "gut").
- Die Aussagekraft des Informationsmaterials wird im Tessin (38% "gut") und von Genossenschaften (40% "gut") als weniger günstig beurteilt als vom Durchschnitt.
- Die Transparenz der Abläufe und Entscheidungen sowie die Flexibilität des BWO werden in der Romandie und von privaten Investoren als überdurchschnittlich gut beurteilt.

Die Erfahrungen der befragten Investoren mit den kantonalen Fachstellen unterscheiden sich bezüglich Auskunftsbereitschaft und fachlicher Kompetenz nur wenig von den Erfahrungen mit dem BWO. Bemerkenswert ist die im Vergleich zum BWO wesentlich bessere telefonische Erreichbarkeit der zuständigen Personen in den kantonalen Fachstellen.²²

Zur konkreten Ausgestaltung des WEG-Vollzugs

Im Rahmen der schriftlichen Befragung wurden den Investoren einige konkrete Änderungsvorschläge zum Vollzug des WEG zur Beurteilung unterbreitet. Abb. 6-5 zeigt den Anteil der zustimmenden Investoren.²³ Es ergibt sich eine klare Rangfolge:

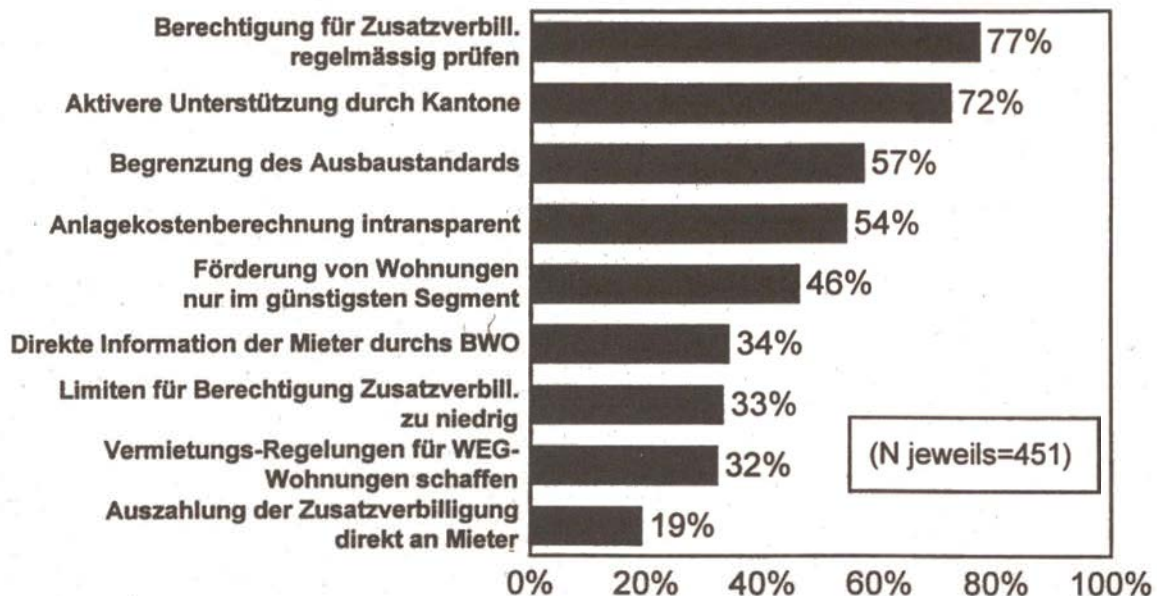
- Am meisten Zustimmung gibt es für eine regelmässige Kontrolle der Anspruchsberechtigung für Zusatzverbilligungen und für eine aktivere Unterstützung des Vollzugs durch die Kantone. Die erste Forderung wurde vom BWO im Rahmen einer umfassenden Überprüfungsaktion aller Bezüger von Zusatzverbilligungen bereits aufgegriffen (siehe Kapitel 6.13). Eine aktivere Rolle der Kantone würde insbesondere von den Romands (86%) und den Tessinern (84%) begrüsst.
- Geteilt sind die Meinungen bezüglich einer (oberen) Begrenzung des Ausbaustandards von WEG-Wohnungen, der Konzentration der Förderung auf das preisgünstigste Wohnungssegment und der Einschätzung der Transparenz der Anlagekostenberechnung.

²² Dazu ist zu bemerken, dass das BWO mit seinen rund 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nur über 6 Telefonleitungen verfügt.

²³ Die genaue Formulierung ist aus dem Fragebogen in Anhang F3 ersichtlich (Frage 16).

- Jeweils rund ein Drittel der Befragten unterstützt Vermietungsvorschriften für grundverbilligte Wohnungen sowie direkte Informationen der Mieter durch das BWO. Dass hier keine Mehrheiten zustandekommen²⁴, liegt unter anderem an den von den Investoren offenbar als hinreichend empfundenen eigenen Initiativen in Sachen Information (siehe Kapitel 8.5) bzw. Vermietungsrichtlinien (siehe Kapitel 8.1).
- Eindeutig negativ ist die Reaktion auf den Vorschlag, die Auszahlung der Zusatzverbilligungen solle direkt an die Mieter erfolgen. Die Investoren betrachten, so lässt sich hieraus schliessen, die mit dem jetzigen Modus verknüpften Umstände (Vergütung an die Mieter durch die Investoren in Form niedrigerer Mietzinsen) nicht als Erschwerung. Eine diesbezügliche Einschränkung ihres Zuständigkeitsbereichs würde deshalb wohl auf wenig Verständnis stossen.²⁵

Abb. 6-5: Aussagen zur konkreten Ausgestaltung des WEG-Vollzugs: Anteil Zustimmung (vollständiger Fragetext siehe Frage 16, Anhang F3)



Quelle: IPSO Sozialforschung

²⁴ Eine bemerkenswerte Ausnahme bildet das Tessin. Hier finden sich für alle drei Vorschläge deutliche Mehrheiten: Information der Mieter durch das BWO 67%, zu niedrige Limiten für Berechtigung für Zusatzverbilligungen 62%, Vermietungsregelungen für grundverbilligte Wohnungen 64%. Die verhältnismässig geringe Zahl von Tessiner Investoren (45), die an der Befragung teilnahmen, mahnt allerdings zur Vorsicht bei der Interpretation dieser Zahlen.

²⁵ Details zum Auszahlungsmodus der Zusatzverbilligungen und zu den damit verknüpften Fragen enthält Kapitel 6.13.

6.22 Der Vollzug des WEG aus der Sicht der kantonalen Fachstellen

In den näher untersuchten Kantonen²⁶ übernehmen die kantonalen Fachstellen je nach der Bedeutung der Wohnungspolitik im Kanton und den verfügbaren personellen Ressourcen unterschiedliche Teilaufgaben im WEG-Vollzug. Während sich einzelne Kantone auf die formelle Prüfung von WEG-Gesuchen und deren Weiterleitung ans BWO beschränken, übernehmen andere Kantone die Beratung potentieller Investoren sowie materielle Prüfungs- und Überwachungsaufgaben im Zusammenhang mit WEG-Projekten.²⁷

Welche Stärken und Schwächen kennzeichnen aus Sicht der kantonalen Fachstellenleiter den Vollzug des WEG? Trotz der Beschränkung der Untersuchung auf nur sieben Kantone ergeben sich zwei klare Befunde:

- **Informationspolitik des BWO:** Der Informationsfluss zwischen BWO und kantonalen Fachstellen über relevante Praxisänderungen wird von beinahe allen befragten Kantonsvertretern als zu wenig systematisch und zu wenig rasch kritisiert. Die kompetente Informations- und Beratungstätigkeit der kantonalen Fachstellen werde dadurch wesentlich erschwert. Akzentuiert wurde dieser Engpass in jüngster Zeit durch die vergleichsweise grosse Zahl von Modifikationen.
- **Periodische Überprüfung der Anspruchsberechtigung für Zusatzverbilligungen des Bundes:** Die bis 1994 fehlende regelmässige Überprüfung der Anspruchsberechtigung für Bezüger von Zusatzverbilligungen wird von verschiedenen befragten Kantonsvertretern als bedeutende Vollzugsschwäche eingestuft. Das BWO hat diese Vollzugsschwäche erkannt (vgl. z.B. GURTNER 1992, S. 426f) und 1994 entsprechende Schritte eingeleitet (vgl. Kapitel 6.13).

6.3 Fazit: Stärken und Schwächen des WEG-Vollzugs

Die vorliegende Evaluation verzichtete auftragsgemäss auf eine Überprüfung der Effizienz und Effektivität der BWO-internen Arbeitsorganisation. Die Stärken und Schwächen des WEG-Vollzugs können deshalb hier nur soweit beurteilt werden, als sie die allgemeine Vollzugspraxis und gegen aussen gerichtete Aktivitäten des BWO (Informationspraxis, Beurteilung der Unterstützungsgesuche etc.) betreffen. Mit dieser Einschränkung bleiben folgende Hauptbefunde festzuhalten:

²⁶ LU, SO, BL, SG, TI, VD, NE

²⁷ Besonders aktiv sind vor allem Kantone mit ausgebauten kantonalen Wohnbauförderungsmassnahmen, die als Ergänzung zur Bundeshilfe oder auch unabhängig vom WEG angeboten werden.

- Das BWO hat die Zusammenarbeit mit den Kantonen auf dem Subsidiaritätsprinzip aufgebaut. Je nach ihrer wohnungspolitischen Interessenlage und ihren personellen Möglichkeiten engagieren sich die Kantone in unterschiedlicher Weise im WEG-Vollzug. Den Vorteilen dieses flexiblen Vollzugskonzeptes stehen gewisse Schwächen in der aktuellen Praxis gegenüber:
 - Potentielle Investoren sind in einzelnen der untersuchten Kantone²⁸ mit Verzögerungen bei der Gesuchsabwicklung oder einem zusätzlichen Aufwand für die Informationsbeschaffung konfrontiert, weil die Zuständigkeiten für die konkreten administrativen Vollzugsaufgaben zwischen dem BWO und der jeweiligen kantonalen Fachstelle nicht immer klar geregelt sind.
 - Den Investoren stehen sehr unterschiedliche Beratungs- und Informationsleistungen von seiten der Kantone zur Verfügung. Zur Beseitigung dieser Disparitäten hat das BWO zusammen mit den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus einen dezentralen Beratungsdienst für (potentielle) WEG-Investoren aufgebaut.
- Für die materielle Prüfung von Unterstützungsgesuchen hat das BWO einen differenzierten Raster entwickelt. Bezüglich der einzuhaltenden technischen Mindestanforderungen und der maximal zulässigen Erstellungskosten bestehen klare Vorgaben. Für die Beurteilung der maximal zulässigen Grundstücks- und Gesamtanlagekosten sind landesweit geltende Einheitslimiten angesichts der grossen regionalen Unterschiede der Bodenpreise bzw. der ortsüblichen Mieten nicht sinnvoll. In diesem Bereich verfügt das BWO deshalb über einen Ermessensspielraum, in welchem jedes Projekt unter Berücksichtigung verschiedener Markt- und Preisindikatoren individuell beurteilt wird. Dies ermöglicht massgeschneiderte Lösungen, die mit normierten Beurteilungsrastern nicht zu erreichen wären.
Für Investoren und kantonale Fachstellen hat diese Praxis den unerwünschten Nebeneffekt, dass in der Planungsphase schwierig abzuschätzen ist, bis zu welchem Niveau die Grundstücks- bzw. Gesamtanlagekosten vom BWO noch als angemessen toleriert werden. Zu Problemen kann dies im Einzelfall insbesondere dann führen, wenn rasches Handeln erforderlich ist.
- Das BWO trägt Veränderungen der Rahmenbedingungen auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt sowohl bei neuen Projekten als auch in der Nutzungsphase unterstützter

²⁸ Näher untersucht wurde der WEG-Vollzug in den Kantonen Luzern, Solothurn, Basel-Landschaft, St. Gallen, Tessin, Waadt und Neuenburg.

Wohnungen durch Anpassungen der einzuhaltenden Kostenlimiten, der grundverbilligten Anfangsmieten oder der periodischen Mietzinserhöhungen Rechnung. Insbesondere seit Beginn der neunziger Jahre hat dies zu einer Häufung von Veränderungen der Vollzugspraxis geführt. Speziell betroffen waren Käufe von Mietobjekten mit WEG-Unterstützung.

Anpassungen der verschiedenen Steuerungsgrössen im WEG-Modell an veränderte Rahmenbedingungen sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben notwendig. Im Interesse der Rechtssicherheit kommt der frühzeitigen und umfassenden Information über geplante Modifikationen grosse Bedeutung zu. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen deutlich, dass die bisherige Informationspolitik des BWO in vielen Fällen nicht zu genügen vermochte. Eine gewisse Orientierungslosigkeit mancher Investoren wie auch einzelner kantonaler Fachstellen sind die Folge dieser Informationspraxis.

- Vor der Gewährung einer Bundesbürgschaft prüft das BWO - im Sinne einer Risiko-beurteilung - die Tragbarkeit der Anlagekosten und den Bedarf nach den geplanten Wohnungen. Nicht überprüft wird hingegen die Notwendigkeit einer Bundesbürgschaft für die Beschaffung des erforderlichen Kapitals. Der Bund übernimmt damit gewisse Risiken, auch wenn dies für die Verwirklichung der betreffenden Projekte unter Umständen nicht notwendig wäre. Aus Sicht des BWO ist diese Praxis gerechtfertigt, weil eine Verbürgung der 2. Hypothek für den Investor eine gewisse Verringerung der Fremdkapitalkosten mit sich bringt. Dem Nutzen einer grosszügigen Bürgschaftsgewährung für WEG-Objekte stehen vom Verwaltungsaufwand abgesehen überdies nur geringe Kosten gegenüber, da das BWO bis heute erst von einigen wenigen Bürgschaftsverlusten betroffen war. Die aktuellen Turbulenzen auf dem Immobilienmarkt könnten allerdings in Zukunft zu erhöhten Bürgschaftsrisiken führen.
- Bis zur erstmaligen Auszahlung der Grundverbilligungsvorschüsse und allfälliger Zusatzverbilligungen wird die Einhaltung der Anforderungen an förderungswürdige Projekte wie auch die Anspruchsberechtigung der Mieter für Zusatzverbilligungen konsequent überprüft. In der Nutzungsphase der Wohnungen bestand hingegen in der Vergangenheit ein klares Kontrolldefizit. Das BWO hat diese Lücke erkannt und 1994 erstmals eine systematische Überprüfung der Anspruchsberechtigung sämtlicher Bezüger von Zusatzverbilligungen durchgeführt. Nach Angabe des BWO sollen derartige Kontrollen in Zukunft im Zweijahresrhythmus durchgeführt werden. Nach wie vor fehlt hingegen eine Kontrolle darüber, ob die Vermieter die Grund- und allfällige Zusatzverbilligungen vollständig an die Mieter weitergeben.
- Zwischen 1990 und 1994 ist die Zahl der WEG-Gesuche stark angewachsen. Ausserdem nimmt die Zahl der zu betreuenden WEG-Objekte in der Nutzungsphase

kumulativ zu, bis die ersten Objekte aus den siebziger Jahren nach 25 bis 30 Jahren aus dem WEG-System ausscheiden. Die stetig zunehmende Arbeitslast wird vom BWO seit Beginn der achtziger Jahre mit einer konstanten Zahl von weniger als 50 festangestellten Beschäftigten bewältigt. Die von den Investoren seit Anfang der neunziger Jahre konstatierten Verzögerungen in der Geschäftsabwicklung können deshalb unter Umständen teilweise auf die begrenzten personellen Kapazitäten zurückzuführen sein.

7. **Auswirkungen des WEG auf die Investitionstätigkeit im Mietwohnungssektor**

Bürgschaften, Grundverbilligungen und Zusatzverbilligungen sollen zusammen mit der speziellen Unterstützung für Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen beitragen. Je nach der zeit- und regionsspezifischen Situation auf dem Mietwohnungsmarkt zählt neben der Erhöhung des Anteils an preisgünstigen Mietwohnungen auch die Erweiterung des gesamten Mietwohnungsangebotes zu den Zielen des WEG (vgl. Kapitel 3.1).

7.1 **Unterschiedliche Investitionsziele - unterschiedliche Gründe für Beanspruchung der WEG-Leistungen**

Grundverbilligungen und Bürgschaften können grundsätzlich jedem Investor gewährt werden, sofern das vorgesehene Projekt den Kriterien des WEG genügt (vgl. Kapitel 3.22 sowie 6.11). Hinter den 42 detailliert untersuchten WEG-Projekten (vgl. Kapitel 5.22) stehen denn auch sehr unterschiedliche Investitionsziele. Im wesentlichen lassen sich zwei Hauptgruppen von Investoren unterscheiden:

- **Investoren, die primär aus gemeinnütziger Zielsetzung preisgünstigen Wohnraum anbieten wollen.** Wie Abbildung 7-1 zeigt, stehen hinter 19 der 42 einzeln untersuchten WEG-Projekte gemeinnützige Zielsetzungen, wie sie in erster Linie von Genossenschaften, öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Stiftungen verfolgt werden.
- **Investoren, die mit vorwiegend kommerziellen Zielsetzungen¹ im Mietwohnungsmarkt aktiv sind.** Bei 15 der 42 untersuchten WEG-Projekten stehen kommerzielle Zielsetzungen im Vordergrund. Träger dieser Projekte sind in erster Linie Private² sowie Pensionskassen und andere juristische Personen (Baufirmen, Versicherungen etc.).

¹ Zur Gruppe der Projekte mit kommerzieller Zielsetzung zählen Investitionen, die mit dem Hauptziel einer sicheren und befriedigenden Rendite, einer sicheren Anlage oder zur Arbeitsbeschaffung für die eigene (Bau-) Firma erfolgen.

² Die Sammelkategorie "Private" der BWO-Statistiken umfasst neben natürlichen Personen auch Architekturbüros etc., die aufgrund ihres Namens nicht eindeutig als juristische Personen erkennbar sind.

Für die restlichen 8 Investitionen waren gemeinnützige und kommerzielle Zielsetzungen gleichermaßen von Bedeutung. Für die 42 einzeln untersuchten Investitionen bleibt somit festzuhalten, dass kommerzielle Investitionsziele etwa gleich oft hinter WEG-Projekten stehen wie gemeinnützige Zielsetzungen. Die Verteilung der Gesamtheit aller bisherigen WEG-Projekte auf die verschiedenen Investorkategorien bestätigt dieses Bild (vgl. Kapitel 9.11).

Abb. 7-1: Investorkategorien und Investitionsziele (ausgewertete Projekte: 42)

	I n v e s t i t i o n s z i e l			Total
	primär gemeinnützige Zielsetzung	primär kommerzielle Zielsetzung	gemeinnützige als auch kommerzielle Zielsetzung	
Genossenschaften	12	0	2	14
öffentlich-rechtliche Körperschaften	3	1	0	4
Stiftungen	4	0	0	4
Pensionskassen	0	2	2	4
andere juristische Personen	0	4	3	7
Private	0	8	1	9
Total	19	15	8	42

Quelle: Erhebungen BHP

Je nach den Zielsetzungen einer Investition sind andere Teilelemente des WEG massgebend für den Entscheid, das Projekt mit Bundeshilfe zu realisieren (vgl. Abb. 7-2):

- **Projekte mit primär gemeinnütziger Zielsetzung:** Bei fast allen primär gemeinnützig orientierten Projekten (16 der 19 Fälle) wurde mit WEG gebaut, um den Mietern dank der Grundverbilligung sowie allfälligen Zusatzverbilligungen und/oder kantonalen Unterstützungsleistungen preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können. Von Interesse waren ausserdem die Bundesbürgschaften, welche eine günstigere Finanzierung mit wenig Eigenkapital ermöglichten.

In 6 der 19 Fälle wurde mit WEG gebaut, weil dies der unmittelbaren Zweckbestimmung des Wohnbauträgers entspricht oder im Baurechtsvertrag zur Pflicht

gemacht wurde. Ein Abwägen der Vor- und Nachteile der Bundeshilfe im konkreten Einzelfall entfiel bei diesen Projekten.

- **Projekte mit primär kommerzieller Zielsetzung:** Für primär kommerziell ausgerichtete Projekte wurden WEG-Unterstützungsleistungen nach Aussagen der befragten Investoren in erster Linie aus Überlegungen der Ertragssicherheit in Anspruch genommen. So verspricht sich ein grosser Teil der Investoren (11 der 15 Projekte) vom Mietzinsverbilligungssystem eine Verminderung des Leerstandsrisikos sowie optimale Voraussetzungen für das Erzielen einer kostendeckenden Gesamtertragsrate (10 der 15 Projekte) wegen der durch den Lastenplan abgedeckten Eigenkapitalverzinsung und/oder der Entbindung von den mietzinsrelevanten Bestimmungen im Obligationenrecht.

Ähnlich wie bei den Investoren mit gemeinnütziger Zielsetzung war die Möglichkeit einer Bundesbürgschaft gemäss Abbildung 7-2 auch bei verschiedenen primär kommerziell orientierten Investoren ein Grund für das Bauen mit WEG. Einzelnen Investoren boten überdies die technischen und kostenbezogenen Normen des WEG eine wichtige Sicherheit für die Realisierung eines architektonisch zweckmässigen und wirtschaftlich vertretbaren Projektes.

Sowohl die Bundesbürgschaft als auch die Mietzinsverbilligungen (Grundverbilligung, Zusatzverbilligungen) können demnach für gemeinnützig wie für kommerziell orientierte Investitionen im Mietwohnungsbereich von Interesse sein. Wichtigster Grund für die Inanspruchnahme des WEG sind dabei für beide Investorenkategorien die Mietzinsverbilligungen.

Abb. 7-2: Hauptgründe für Projektrealisierung mit WEG (Mehrfachnennungen möglich)

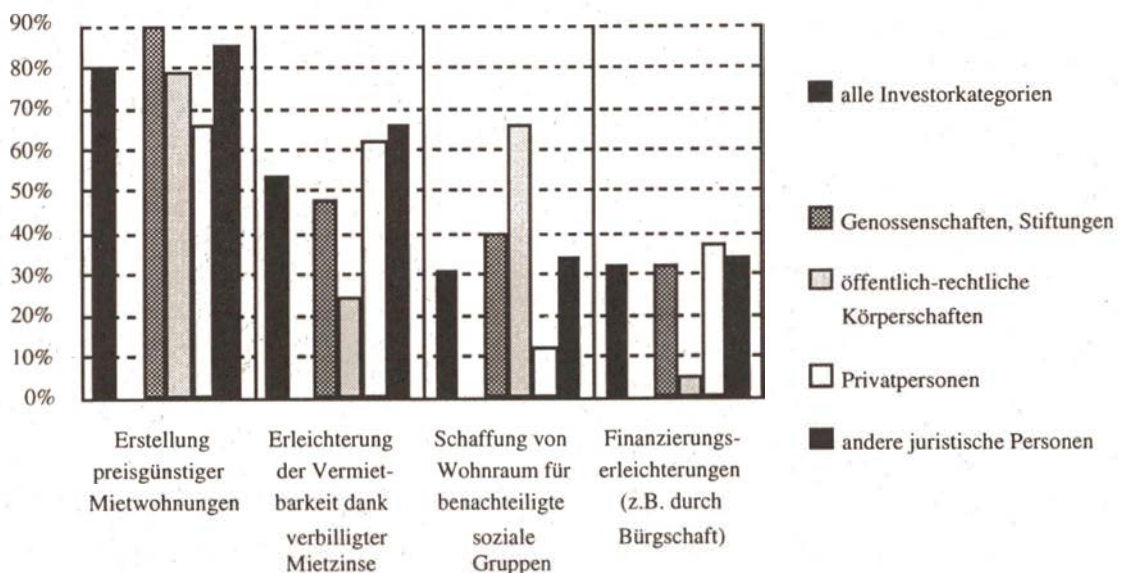
Beanspruchung WEG-Unterstützung insbesondere,	Investitionsziel			Total (42 Projekte)
	primär gemeinnützige Zielsetzung (19 Projekte)	primär kommerzielle Zielsetzung (15 Projekte)	gemeinnützige als auch kommerzielle Zielsetzung (8 Projekte)	
Aspekte des sozialen Wohnungsbaus				
... um Mietern Zugang zu Mietzinsverbilligungen zu verschaffen	16	1	6	23
... weil Projektrealisierung mit WEG zum vorneherein vorgesehen (z.B. im Baurechtsvertrag oder in allgemeinen Zielsetzungen des Bauträgers)	6	0	5	11
Aspekte der Finanzierung				
... weil dank Bürgschaft günstigere Finanzierung mit wenig Eigenkapital möglich	10	4	5	19
... weil dank WEG Entbindung vom Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze	1	0	0	1
... weil dank WEG Entbindung vom Bundesbeschluss über Anlagevorschriften für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und für Versicherungseinrichtungen	0	0	2	2
... weil dank WEG Entbindung vom Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nicht-landwirtschaftlicher Grundstücke	0	0	0	0
Aspekte der Anlage- und Ertrags-sicherheit				
... weil Mietzinsverbilligungen Leerstandrisiko vermindern	1	11	4	16
... weil dank WEG optimale Voraussetzungen für kostendeckende Rendite	1	10	5	16
... weil technische und kostenbezogene WEG-Normen Garantie für ein zweckmässiges Projekt bieten	2	4	2	8
andere Gründe	1	3	3	7

Quelle: Erhebungen BHP

Die schriftliche Befragung aller Investoren, die Neubauprojekte mit WEG realisiert haben, bestätigt dieses Bild (vgl. Abbildung 7-3):

- 80% der befragten Investoren³ nahmen das WEG insbesondere deshalb in Anspruch, um preisgünstige Mietwohnungen anbieten zu können.
- Für mehr als die Hälfte der Befragten war dabei die Erleichterung der Vermietbarkeit dank der verbilligten Mietzinse ein zentraler Grund für die Inanspruchnahme des WEG. Besonders oft wurde dieser Grund von im allgemeinen kommerziell ausgerichteten Investoren angeführt (Private, andere juristische Personen).
- Etwa ein Drittel der befragten Investoren bauten mit WEG, um Wohnraum für benachteiligte soziale Gruppen zu schaffen. Von besonderer Bedeutung war dieser Grund vor allem für gemeinnützige Wohnbauträger (Wohnbaugenossenschaften und öffentlich-rechtliche Körperschaften).
- Finanzierungserleichterungen dank WEG waren mit Ausnahme der öffentlich-rechtlichen Wohnbauträger für etwa ein Drittel der Investoren aus allen Kategorien massgebend für die Beanspruchung der Bundeshilfe.

Abb. 7-3: Die vier häufigsten Gründe für die Inanspruchnahme der WEG-Unterstützung (451 schriftlich befragte Investoren = 100%)



Quelle: Erhebungen IPSO

³ Gefragt wurde nach den (maximal drei) wichtigsten Gründen für die Inanspruchnahme des WEG.

Ausgehend von den Gründen der Investoren für die Beanspruchung des WEG gilt es in den folgenden Abschnitten zu prüfen, welche Auswirkungen die einzelnen WEG-Instrumente auf die Investitionstätigkeit im Mietwohnungssektor haben.

7.2 Bedeutung der technischen und kostenbezogenen Anforderungen an WEG-Projekte

7.21 Erstellungs- und Anlagekosten

Wie in den Kapiteln 3.22 und 6.11 dargestellt, setzen WEG-Unterstützungsleistungen u.a. die Einhaltung von Erstellungskostenlimiten⁴ und angemessene Grundstücks- bzw. Gesamtanlagekosten⁵ voraus. Welche Auswirkungen haben diese Vorgaben auf die Kosten der unterstützten Projekte? Wieweit tragen diese Bestimmungen zur Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen bei?

Für 35 der 42 einzeln untersuchten Projekte liegen präzise Angaben zu notwendigen Verminderungen der Erstellungs- und/oder Anlagekosten aufgrund der technischen Vorprüfung bzw. der Gesuchsprüfung durch das BWO vor (vgl. Abb. 7-4). Ein Änderungsbedarf bestand bei 13 dieser 35 Projekte:

- Bei 4 Projekten wurden Reduktionen der Erstellungskosten notwendig, um die Limiten des WEG in der gewählten Wohnungsqualitätsstufe zu erfüllen.
- 7 Projekte wiesen zu hohe Grundstücks- bzw. Anlagekosten auf.
- Bei 2 Projekten wurden vom BWO sowohl die Erstellungskosten als auch die Grundstücks- bzw. Anlagekosten als zu hoch beurteilt.

Um die WEG-Kostenlimiten einzuhalten, beschritten die betroffenen Investoren ganz unterschiedliche Wege⁶:

- A) Einsparungen am baulichen Projekt durch Verzicht auf ursprünglich geplante Investitionsteile

⁴ Die Erstellungskosten umfassen die Projektierungs- und Baukosten.

⁵ Die Anlagekosten entsprechend der Summe von Grundstücks- und Erstellungskosten.

⁶ Notwendige Projektmodifikationen sind für einen Investor in der Phase der technischen Vorprüfung in der Regel wesentlich einfacher zu realisieren als in der Gesuchsphase, wenn meist bereits ein baubewilligtes Projekt vorliegt.

- B) Vergabe der Bauarbeiten zu einem Preis, der unter dem ursprünglich ausgehandelten Niveau liegt
- C) Aushandlung eines tieferen Objekt- bzw. Baulandpreises
- D) tiefere Bewertung des bereits vorhandenen Baulandes, d.h. Inkaufnahme höherer Opportunitätskosten durch den Investor
- E) Einsatz von unverzinslichem Eigenkapital durch Investor, um Kostenpositionen zu tragen, die WEG-Limiten übersteigen
- F) Ausklammerung bestimmter Kostenpositionen aus WEG-Projekt und Überwälzung dieser Kosten auf Mietzinspositionen ausserhalb der WEG-Mietzinspläne.

Die Strategien A bis E führen zu Wohnungen, die preisgünstiger sind als die ursprünglich geplanten Wohnungen. Dieses Ziel wird entweder durch materielle Veränderungen des baulichen Projektes (Strategie A), durch Kostenreduktionen (Strategie B, C, D⁷) und/oder durch Zuschüsse von unverzinslichem Eigenkapital durch den Investor (Strategie E) erreicht. Einen - kaum rechtmässigen - Sonderfall stellt die direkte Überwälzung gewisser nicht WEG-konformer Kostenpositionen auf die Mieter dar (Strategie F), was in 4 der 13 untersuchten Projekte mit Anpassungsbedarf zum Tragen kam⁸ (vgl. Abb. 7-4).

Die meisten Investoren, die nach der technischen Vorprüfung oder nach der ersten Gesuchsprüfung durch das BWO überhaupt Reduktionen im Kostenbereich vornehmen müssen, erreichen die (formale) Einhaltung der WEG-Limiten durch eine Kombination verschiedener Anpassungsstrategien (vgl. Abb. 7-4). In etwa der Hälfte der Fälle erfolgen Abstriche am baulichen Projekt (Strategie A). Verschiedentlich ist es in den Verhandlungen mit Baufirmen oder Baurechtgebern - nicht zuletzt dank der Rückendeckung durch Anforderungen des WEG - auch gelungen, einzelne Kostenpositionen zu reduzieren (Strategie B, C, D). In allen 13 betrachteten Fällen vermochten die WEG-Bestimmungen effektive Reduktionen der Anlagekosten oder zumindest Reduktionen derjenigen Anlagekosten, die dem Lastenplan zugrundegelegt werden, zu bewirken.

⁷ Wieweit eine tiefere Bewertung des Baulandes, das sich bereits im Eigentum des Investors befindet, als effektive Kostenreduktion bzw. als Erhöhung der Opportunitätskosten zu werten ist, bleibt hier offen.

⁸ Die Realisierung eines aufwendigeren Ausbaus der Wohnungen ausserhalb der WEG-konformen Erstellungs- bzw. Anlagekosten erfolgte in keinem der untersuchten Fälle in Absprache mit den Mietern. Die Mietkosten, welche ausserhalb des Mietzinsplanes zu tragen sind, liegen gemäss den verfügbaren Angaben durchschnittlich bei 50 bis 150 Fr. pro Wohnung und Monat.

Abb. 7-4: Strategien zur Einhaltung der WEG-Kostenlimiten in Fällen, wo ursprünglich zu hohe Erststellungs- bzw. Anlagekosten budgetiert worden sind (Total 13 Projekte)

Fall-Nr.	Ergebnis technische Vorprüfung bzw. Gesuchsprüfung		Strategie zur Einhaltung der WEG-Kostenlimiten					
	Erststellungskosten	Anlagekosten	A Einsparungen am baulichen Projekt	B Vergabe Bauarbeiten zu tieferem Preis	C Aushandlung tieferer Objekt- bzw. Baulandpreise	D tiefere Bewertung des vorhandenen Baulandes	E Einsatz von unverzinslichem Eigenkapital	F Überwälzung einzelner Kostenpositionen ausserhalb WEG auf Mieter
1	zu hoch	WEG-konform					X	
2	zu hoch	WEG-konform	X					X
3	zu hoch	WEG-konform	X					X
4	zu hoch	WEG-konform		X				
5	WEG-konform	zu hoch		X		X		X
6	WEG-konform	zu hoch		X				
7	WEG-konform	zu hoch	X			X		
8	WEG-konform	zu hoch		X		X	X	
9	WEG-konform	zu hoch	X					
10	WEG-konform	zu hoch	X		X			
11	WEG-konform	zu hoch			X		X	
12	zu hoch	zu hoch	X	X				
13	zu hoch	zu hoch	X				X	X
Total	*	*	7 Projekte	5 Projekte	2 Projekte	3 Projekte	4 Projekte	4 Projekte

Quelle: Erhebungen BHP

Diese für die untersuchten 13 Einzelprojekte geltenden Befunde werden im Grundsatz bestätigt durch die schriftliche Befragung von 451 Investoren, die mit WEG Neubauprojekte im Mietwohnungsbereich realisiert haben. 113 dieser Investoren mussten bei mindestens einem Projekt die Erstellungskosten senken, um förderbare Projekte zu erreichen⁹. Wie bei den einzeln untersuchten 13 Projekten (vgl. Abbildung 7-4) geschah dies besonders oft durch Einsparungen am baulichen Projekt (67% der 113 Investoren). Von Bedeutung war auch die Vergabe der Bauarbeiten zu einem tieferen Preis (30% der 113 Investoren).

Auch die Befragung von Investoren, die ein Projekt zur technischen Vorabklärung bzw. zur Gesuchsprüfung eingereicht haben, ohne schliesslich ein WEG-Projekt zu realisieren (sog. Kontrollgruppe), zeigt, dass die WEG-Kostenlimiten sehr wohl lenkende Wirkung haben können. 10 der 14 untersuchten Kontrollgruppen-Projekte sind - unter anderem - wegen der kostenbezogenen Vorgaben des WEG zurückgezogen worden¹⁰. In der einen Hälfte der Fälle wollten die Investoren ihr Projekt nicht modifizieren. In der anderen Hälfte der Fälle geben die Investoren zu Protokoll, die Erfüllung der WEG-Limiten sei im konkreten Fall nicht machbar gewesen.

Welche Bedeutung haben die Kostenlimiten des WEG auf das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen? Folgende Hauptbefunde bleiben festzuhalten:

- Etwa bei einem Drittel der einzeln untersuchten WEG-Projekte ergab die technische Vorprüfung bzw. die Gesuchsprüfung die Notwendigkeit von Kostensenkungen. Das Ausmass der erzielten Reduktionen liegt bei praktisch allen untersuchten Fällen zwischen 5 und 15% der ursprünglich vorgesehenen Anlagekosten. Diese Kosteneinsparungen kommen den Mietern unmittelbar zugute, denn die Höhe der grundverbilligten Miete ist proportional zur Höhe der Anlagekosten.
- Bei etwa zwei Dritteln der einzeln untersuchten WEG-Projekte sind die kosten-senkenden Effekte der entsprechenden WEG-Bestimmungen nicht abschliessend zu beurteilen. Die Projektprüfungen durch das BWO ergaben wohl keinen Änderungsbedarf. Ob die betreffenden Architekten und Bauherren wegen der geltenden WEG-

⁹ Auf Fragen zu Anpassungsstrategien bei zu hohen Grundstücks- oder Anlagekosten musste in der schriftlichen Befragung wegen zu hoher Komplexität verzichtet werden.

¹⁰ Was ist aus diesen 10 Projekten geworden, die aus Sicht des BWO nur mit Vorbehalten förderbar waren?

- 5 der 10 Projekte sind trotzdem in der ursprünglich vorgesehenen Art ausserhalb des WEG realisiert worden, wobei die Vermietbarkeit der Wohnungen z.T. Schwierigkeiten bereitet. In einem Fall muss der Vermieter auf eine adäquate Eigenkapitalverzinsung verzichten, in einem anderen Fall richten sich die Wohnungen an ein kaufkräftigeres Mietersegment als ursprünglich vorgesehen.
- 1 der 10 Projekte ist aufgrund der technischen Vorabklärung völlig neu gestaltet und schliesslich ausserhalb des WEG realisiert worden.
- Die übrigen 4 Projekte sind nicht realisiert worden.

Bestimmungen oder aufgrund ihrer eigenen Investitionsziele bzw. Markteinschätzungen von Beginn an kostengünstige Projekte geplant haben, lässt sich nicht abschliessend beurteilen.¹¹

7.22 Bauliche Anforderungen an WEG-Projekte

Neben der Einhaltung von Kostenlimiten haben WEG-Neubauten auch einer Reihe von technischen Mindestanforderungen zu genügen (vgl. Kapitel 3.22 und 6.11). Welche Auswirkungen haben diese Vorgaben auf die realisierten WEG-Projekte?

Gemäss der durchgeführten schriftlichen Befragung haben 114 (= 25%) der 451 befragten Investoren, die mit WEG Neubauprojekte realisiert haben, bei mindestens einem ihrer Projekte aufgrund der Ergebnisse der technischen Vorprüfung bzw. der Gesuchsprüfung Modifikationen des baulichen Konzeptes vorgenommen. Am häufigsten waren Anpassungen notwendig, um die Richtlinien für behindertengerechtes Bauen einzuhalten (40% der Fälle mit Anpassungsbedarf) und/oder um den Mindestanforderungen bezüglich Raumprogramm bzw. Wohnungsgrössen zu genügen (45% bzw. 42% der Fälle mit Anpassungsbedarf). Die 42 einzeln untersuchten Projekte ergeben übereinstimmende Befunde: Etwa ein Viertel der Projekte musste nach der technischen Vorprüfung bzw. der ersten Gesuchsprüfung den WEG-spezifischen Bestimmungen angepasst werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der geltenden technischen Mindestanforderungen auf die mit WEG erstellten Neubauten wesentlich grösser sind, als aufgrund der obigen Befragungsergebnisse zu vermuten wäre. In manchen Fällen wird die WEG-Konformität der Projekte z.B. bereits in den Architekturverträgen festgeschrieben. Welche Veränderungen der Projekte daraus resultieren, kann aufgrund des vorliegenden Materials nicht im einzelnen beurteilt werden¹².

7.3 Bedeutung der Bundesbürgschaft

Erfüllt ein Neubau¹³, Erneuerungs- oder Kaufprojekt die Kriterien der Förderbarkeit gemäss WEG, so kann der Bund die zweite Hypothek verbürgen, sofern der Investor bzw. die finanzierende Bank dies beantragen.

¹¹ Empirisch gestützte Befunde liegen nicht vor, da keine Befragung von Architekten durchgeführt worden ist.

¹² Im Rahmen der durchgeführten Investorenbefragung war es in den meisten Fällen nicht möglich, die Auswirkungen der technischen Vorgaben auf die geplanten Bauten im einzelnen zu evaluieren. Hierzu wären Befragungen der Architekten erforderlich.

¹³ Für Neubauprojekte werden Bürgschaften nur zusammen mit der Grundverbilligung gewährt.

Wie in Kapitel 6.12 bereits dargestellt, soll die Bürgschaftsgewährung

- durch die Ermöglichung WEG-konformer Investitionen mit wenig Eigenkapital und
- eine gewisse Verbilligung des Fremdkapitals

zur Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen¹⁴ Mietwohnungen beitragen.

Von den 42 einzeln untersuchten Projekten sind für 17 keine Bundesbürgschaften in Anspruch genommen worden. Die Träger dieser Projekte verzichteten auf eine - an sich verfügbare - Bundesbürgschaft, weil sie

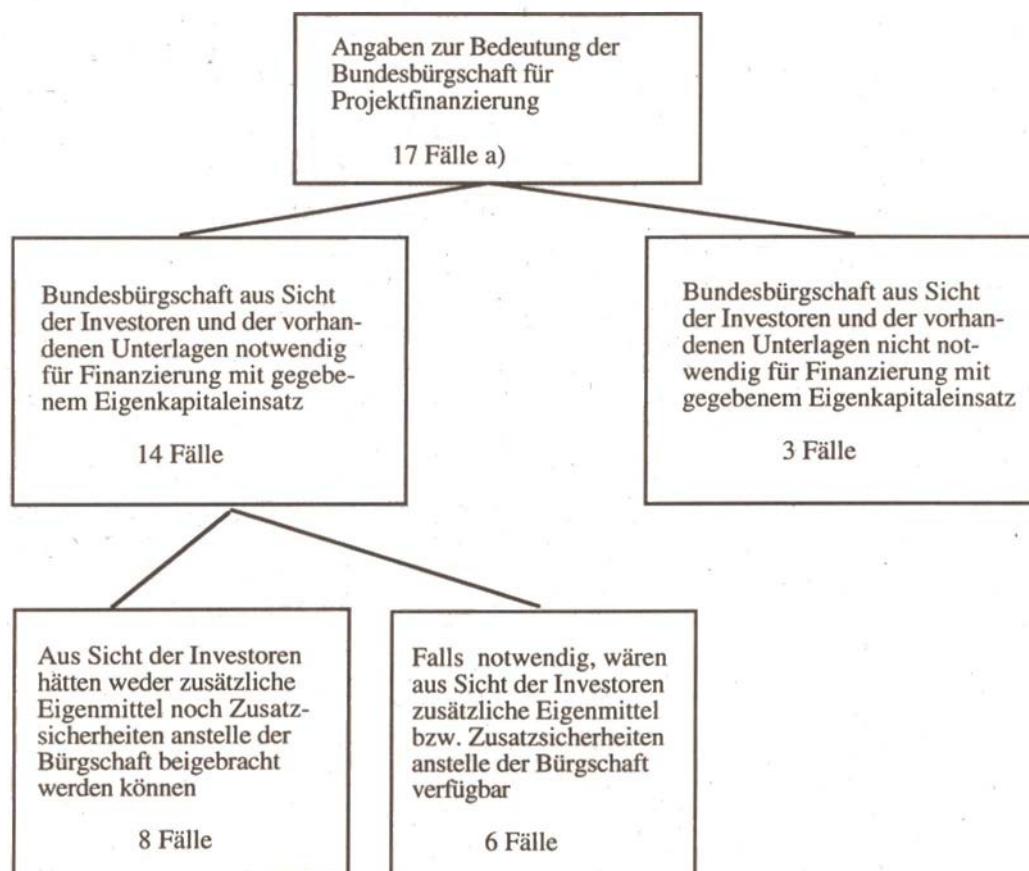
- als öffentlich-rechtliche Körperschaften (Gemeinden) keine Bürgschaft benötigten zur Fremdkapitalbeschaffung (4 Projekte),
- als institutionelle Anleger ausschliesslich mit Eigenkapital finanzierten (6 Projekte),
- bedeutende Eigenmittel in das Projekt einbrachten (3 Projekte) oder
- eine kantonale Bürgschaft erhalten haben (4 Projekte).

Die übrigen 25 Projekte sind durch eine Bundesbürgschaft unterstützt worden. Welche Bedeutung haben die gewährten Bundesbürgschaften für die Finanzierung der betreffenden Projekte bei gegebenem Eigenkapitaleinsatz? Wieweit wären die einzelnen Bauträger in der Lage gewesen, anstelle der Bundesbürgschaft allfällig notwendige Zusatzsicherheiten und/oder grössere Eigenkapitalanteile in die betreffenden Projekte einzubringen?

Abbildung 7-5 fasst die Untersuchungsergebnisse zur Bedeutung der Bürgschaften für die Projektfinanzierung zusammen. Empirische Basis bilden in erster Linie die Intensivinterviews mit den Investoren sowie einzelne Unterlagen aus den projektspezifischen Akten des BWO. Trotz Fachgesprächen mit Bankenvertretern zur Liegenschaftsfinanzierung (vgl. Anhang F2) liegen aber keine projektspezifischen Beurteilungen vonseiten der finanzierenden Bank oder eines unabhängigen Immobilienspezialisten vor.

¹⁴ Die Preisgünstigkeit der Wohnungen wird durch die Unterstellung unter das WEG-System (Kostenlimiten, technische Mindestanforderungen, Modell der Grundverbilligung) sichergestellt.

Abb. 7-5: Bedeutung der Bundesbürgschaft für Projektfinanzierung



- a) Für 8 der 25 Fälle, die mit Bürgschaften unterstützt worden sind, kann die Bedeutung der Bürgschaft für die Finanzierung nicht verlässlich beurteilt werden.

Quelle: Erhebungen BHP

Gemäss Abbildung 7-5 war eine Bundesbürgschaft für die grosse Mehrheit der untersuchten Projekte (14 von 17 Fällen) notwendig, um das Projekt mit den geringen eingesetzten Eigenmitteln von nur 10% oder gar 5% der Anlagekosten zu finanzieren. In den verbleibenden Fällen war die Bundesbürgschaft aus Sicht des Investors nicht notwendig für die schliesslich realisierte Finanzierung, weil der Eigenkapitalanteil wesentlich über 5% bzw. 10% lag oder weil die Bank trotz geringem Eigenkapitaleinsatz explizit auch eine Finanzierung ohne Zusatzsicherheiten zugesagt hatte.

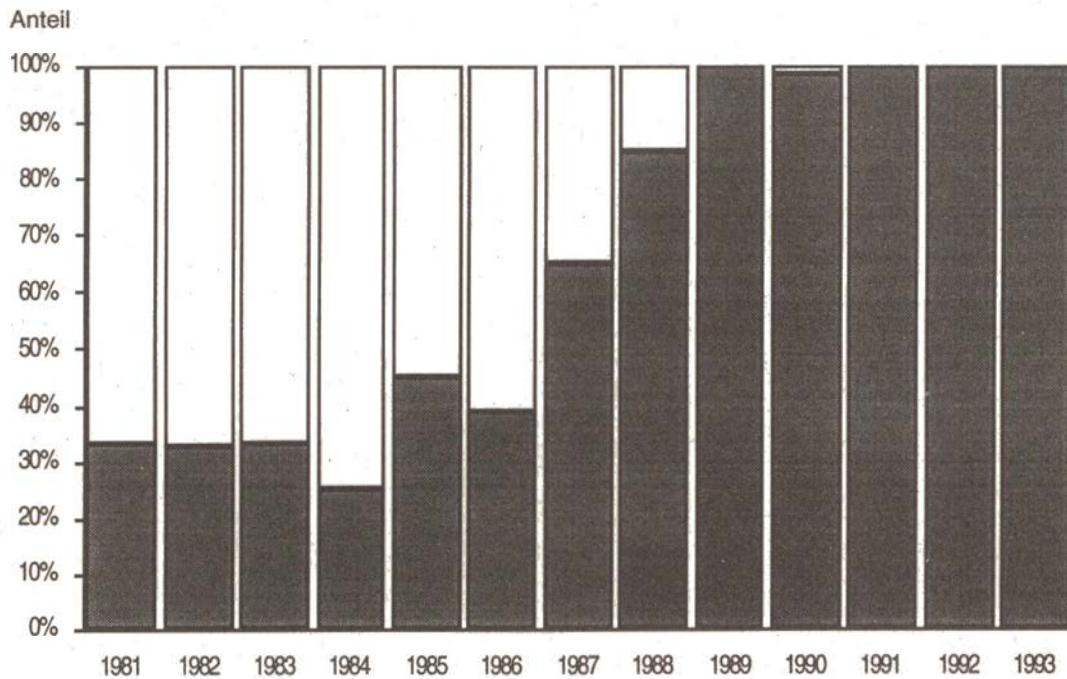
Gemäss Kapitel 6.12 macht das BWO die Bürgschaftsgewährung nicht von der Notwendigkeit einer Bürgschaft für die Finanzierung der geplanten Investition abhängig. Vor diesem Hintergrund erscheint das Ausmass der Mitnahmeeffekte erstaunlich gering. Dies insbesondere deshalb, weil eine Bundesbürgschaft

- für die finanzierende Bank in jedem Fall eine stets interessante Zusatzsicherheit bedeutet;
- für den Investor seit 1985 - d.h. für 11 der hier betrachteten 17 Projekte - eine gewisse Verbilligung der zweiten Hypothek mit sich bringt.

Wie Abbildung 7-5 zeigt, lassen sich die 14 Projekte, für welche aufgrund der vorliegenden Informationen bei gegebenem Eigenkapitaleinsatz eine Bürgschaft erforderlich war, in zwei Gruppen unterteilen:

- **Projekte, für welche anstelle der Bundesbürgschaft zusätzliche Eigenmittel bzw. andere Zusatzsicherheiten verfügbar gewesen wären.** In 6 der 14 Fälle wären die Investoren in der Lage gewesen, bei Bedarf zusätzliche Eigenmittel einzubringen. Die Bundesbürgschaft war in diesen Fällen demnach nicht absolut notwendig für die Investitionsfinanzierung. Gleichwohl hat die Bundesbürgschaft den Investitionsentscheid in gewissen Fällen massgebend beeinflusst. Überdies hat sie den Investoren ermöglicht, ihren Eigenkapitaleinsatz gering zu halten und damit ihre Investitionskapazität zu vergrössern. Dies entspricht durchaus den Zielsetzungen des WEG, indem mit wenig Eigenkapital eine vergleichsweise grosse Zahl preisgünstiger Wohnungen erstellt werden kann.
- **Projekte, bei denen die Bundesbürgschaft nicht durch zusätzliche Eigenmittel oder andere Zusatzsicherheiten ersetzbar gewesen wäre.** In 8 der 14 Fälle war das verfügbare Eigenkapital so gering, dass die Projektfinanzierung aufgrund der vorliegenden Informationen ohne Bundesbürgschaft wohl gescheitert wäre. Über die meisten dieser Projekte wurde in den Jahren 1990 bis 1992 entschieden, d.h. in einer Zeit mit einer allgemein zurückhaltenden Belehnungspraxis der Banken.

Abb. 7-6: Anteil der WEG-Mietwohnungsprojekte mit Bundesbürgschaft (1981 - 1993)^{a)}



a) Massgebend ist der Zeitpunkt der Verfügung der Bundeshilfe

Quelle: Darstellung BHP nach Angaben BWO

Wie Abbildung 7-6 zeigt, ist der Anteil der Projekte mit einer Bundesbürgschaft im Zeitverlauf stark angewachsen. Der Zuwachs von Anteilen zwischen 25 und 45% anfangs der achtziger Jahre auf Anteile nahe 100% entfällt auf die Jahre 1986 bis 1989. Der Hauptgrund für die vermehrte Inanspruchnahme von Bundesbürgschaften ist in dieser Zeitperiode nicht bei einer zurückhaltenderen Belehnungspraxis der Banken zu suchen, denn gerade in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre ist von einer vergleichsweise grosszügigen Belehnungspraxis mancher Banken auszugehen¹⁵. Entscheidend für die vermehrte Beanspruchung von Bundesbürgschaften dürfte vielmehr die ab 1985 geltende Ermässigung der Zinssätze für verbürgte zweite Hypotheken sein: Ab 1985 durfte der Zinssatz für verbürgte zweite Hypotheken noch maximal 1/4% über dem Zinssatz für erste Hypotheken liegen (vgl. Kapitel 3.21), während der marktübliche Zinsunterschied in der Regel bei 1/2% liegt. Zusätzliche Bedeutung erlangten die Bundesbürgschaften wohl mit dem Dringlichen Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze vom 6. Oktober

¹⁵ Auszuschliessen ist ausserdem eine vermehrte Inanspruchnahme von Bürgschaften wegen eines geringeren Anteils der Projekte, die z.B. von öffentlich-rechtlichen Körperschaften oder institutionellen Anlegern getragen werden.

1989¹⁶, der das Überschreiten der Pfandbelastungsgrenze von 80% des Verkehrswertes unter anderem bei Vorliegen einer WEG-Bürgschaft erlaubte.

Obwohl die prozentuale Zunahme der Projekte mit Bundesbürgschaft als Folge der Verbilligung verbürgter zweiter Hypotheken zu verstehen ist, hat sich die Bedeutung der Bundesbürgschaft für Projektfinanzierungen mit wenig Eigenkapital im Verlaufe der letzten 10 Jahre ohne Zweifel recht deutlich verändert. Vor dem Hintergrund stetig steigender Immobilien- und Bodenpreise haben Vertreter verschiedenster Banken ihre Belehnungspraxis in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre zunehmend offener gestaltet¹⁷. Begünstigt wurde diese Praxis insbesondere auch durch die hohe Liquidität des Kapitalmarktes nach dem Börsencrash von 1987. Gegen Ende der achtziger Jahre dürfte mancher Investor auch ohne Bundesbürgschaft Hypotheken bis zu 90% oder 95% der Anlagekosten erhalten haben¹⁸.

Ab Anfang 1991 ist ein deutlicher Wandel auf dem Immobilienmarkt zu konstatieren. Der kontinuierliche Preisauftrieb gerät ins Stocken. Verschiedentlich müssen Banken auf hoch belehnten Liegenschaften Wertberichtigungen vornehmen. Dies führt wieder zu einer vermehrten Orientierung der Belehnung am Ertragswert und damit - unterstützt durch den Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze von 80% - zu einer wesentlich zurückhaltenderen Belehnungspraxis. Für die Realisierung von Mietwohnungsprojekten mit nur 5% oder 10% Eigenkapital dürften die Bundesbürgschaften in dieser Zeit wesentlich an Bedeutung gewonnen haben.

7.4 Bedeutung der Grundverbilligung

99% aller seit 1975 mittels WEG unterstützten Mietwohnungen sind dem Grundverbilligungsmodell unterstellt. Welche Auswirkungen hat dieses zentrale WEG-Instrument auf die Investitionstätigkeit im Mietwohnungssektor und auf das Angebot an preisgünstigen Wohnungen?¹⁹

In der grossen Mehrzahl der untersuchten WEG-Objekte liegen die kostendeckenden Mieten - wie dies bei neuerstellten Wohnungen die Regel ist - über den anfänglich auf dem

¹⁶ in Kraft bis Ende 1994

¹⁷ Das Risiko einer hohen Belehnung der Anlagekosten im Investitionszeitpunkt wurde angesichts der erwarteten rasanten Verkehrswertsteigerung von Bankenseite in der Regel als sehr gering eingeschätzt. Das Kriterium der Tragbarkeit der Fremdkapitalbelastung war in dieser Zeitperiode oft von untergeordneter Bedeutung.

¹⁸ Die Zahl der einzeln untersuchten Projekte ist zu klein, um eine zeitpunktbezogene Auswertung zur Bedeutung der Bürgschaft vorzunehmen.

¹⁹ Die Auswirkungen der Grundverbilligungen auf die Mieter werden in Kapitel 8 untersucht.

Markt erzielbaren Mietzinsen²⁰. Die Grundverbilligung ist in diesen Fällen notwendig, damit Wohnungen mit vergleichsweise günstigen Anfangsmieten angeboten werden können, ohne dass der Investor auf eine kostendeckende Gesamtrendite verzichten muss.²¹

Nur bei einem kleinen Teil der hier untersuchten WEG-Projekte²² liegen die kostendeckenden Mieten unter den auf dem Markt erzielbaren Mietzinsen für vergleichbare Wohnungen. In diesen Fällen nahmen die Investoren die Grundverbilligung in Anspruch, um aus sozialen Überlegungen besonders preisgünstige Wohnungen anbieten zu können oder um die Vermietbarkeit der Wohnungen weiter zu verbessern.

Die Grundverbilligung ist sowohl bei Projekten mit gemeinnütziger Zielsetzung als auch bei kommerziell ausgerichteten Projekten der meistgenannte Grund für die Inanspruchnahme des WEG (vgl. Abb. 7-2). Vor dem Hintergrund der obigen Befunde erstaunt dies kaum: Die Grundverbilligung schafft günstige Voraussetzungen für Investoren im Mietwohnungsbau, indem die Vermietbarkeit der Wohnungen durch die Anfangsverbilligung wesentlich erleichtert wird, ohne dass der Investor auf eine kostendeckende Gesamtrendite verzichten muss.

Geprägt von den Entwicklungen auf dem Mietwohnungs- und Kapitalmarkt hat sich die Bedeutung der Grundverbilligung bzw. des WEG für Investitionen im Mietwohnungssektor in der untersuchten Zeitperiode 1984 bis 1993 deutlich gewandelt (vgl. Abb. 7-7):

- **Periode 1984 - 1988:** Die Nachfrage nach Mietwohnungen übersteigt das Angebot in vielen Regionen. Entsprechend tief sind die Leerwohnungsziffern. Bei stabilen Hypothekarzinsen steigt der Mietpreisindex etwa im Gleichschritt mit dem nominalen Lohnniveau. Die neu auf den Markt gelangenden Mietwohnungen lassen sich - bei Inkaufnahme anfänglich eher bescheidener Gesamtrenditen - vermieten. Die Zahl der verfügbaren WEG-Mietwohnungsprojekte bewegt sich gemäss Abbildung 7-7 auf vergleichsweise tiefem Niveau. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Rahmenkredite des Bundes für WEG-Massnahmen konnten allerdings nicht alle förderungswürdigen Projekte unterstützt werden.²³

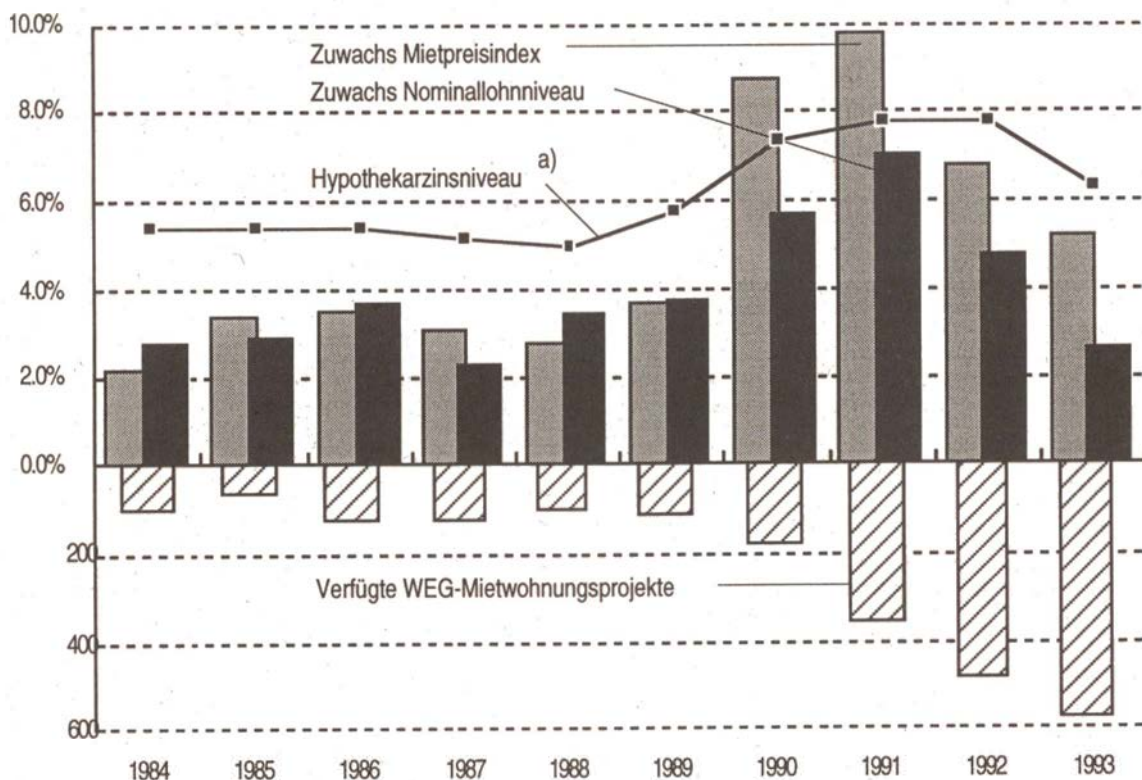
²⁰ Dies gilt für 21 der 26 Projekte, für welche in den Akten des BWO neben den Angaben zu den kostendeckenden und den grundverbilligten Mieten auch Hinweise zu den ortsüblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen vorliegen.

²¹ Die Grundverbilligung trägt damit ausserdem dazu bei, gleich lange Spiesse zwischen Investoren mit unterschiedlicher Eigenkapitalausstattung zu schaffen.

²² 5 der 26 beurteilbaren Projekte

²³ Genaue Angaben zur Zahl der nicht unterstützten förderungswürdigen Projekte sind nicht verfügbar.

Abb. 7-7: Anzahl verfügte WEG-Mietwohnungsprojekte^{b)} und Rahmenbedingungen auf dem Mietwohnungsmarkt (1984 - 1993)



a) Zinssatz für neue 1. Hypotheken gemäss Monatsberichten der Schweizerischen Nationalbank

b) Massgebend ist der Zeitpunkt der Verfügung der Bundeshilfe. Aus EDV-technischen Gründen lässt sich die Gesamtzahl der unterstützten Projekte nicht ermitteln. Der ausgewiesene Wert deckt nach Angaben des BWO mindestens 90% aller Projekte ab.

Quelle: Darstellung BHP nach Angaben des BWO; Monatsberichte der Schweizerischen Nationalbank; DIE VOLKSWIRTSCHAFT, div. Jahre; Mietpreiserhebungen des Bundesamtes für Statistik

- **Periode 1989 - 1990:** Die Zinsen für Neuhypotheken steigen in kurzer Zeit stark an. Der Mietpreisindex zieht mit. Gleichwohl sinkt die Leerwohnungsziffer weiter ab und erreicht 1989 einen Wert von 0,43%. Dank der günstigen Wirtschaftslage werden die neu gebauten Mietwohnungen trotz hoher Preise vom Markt absorbiert.

Angesichts der nach wie vor als günstig beurteilten Zukunftsaussichten auf dem Immobilienmarkt bleibt die Finanzierungspraxis mancher Banken trotz des Dringlichen Bundesbeschlusses über eine Pfandbelastungsgrenze und den hohen Hypothekarzinsen offensiv. Die Unterstützungsleistungen des WEG (Grundverbilligung, Bürgschaft) bleiben für den Gesamtmarkt nach wie vor von recht geringer Bedeutung (vgl. Abb. 7-7). Allerdings führten die begrenzten Rahmenkredite des

Bundes auch in diesen Jahren dazu, dass vereinzelte förderungswürdige Projekte nicht unterstützt werden konnten.

- **Periode 1991 - 1992:** Die Fremdkapitalkosten steigen weiter an, was zu einem weiteren Anstieg des Mietpreisindex führt. Die rezessive Wirtschaftsentwicklung führt zu einer nominalen Lohnentwicklung, die deutlich unter dem Zuwachs des Mietpreisindex liegt. Die begrenzte Zahlungsbereitschaft bzw. -fähigkeit mancher Mieterhaushalte schlägt sich in einer steigenden Leerwohnungsziffer nieder. Die kostendeckenden Mieten von Neubauprojekten liegen immer häufiger deutlich über dem ortsüblichen Mietzinsniveau. Gleichzeitig zeichnet sich eine Stagnation oder gar ein Rückgang der Immobilienpreise ab, was auf Bankenseite erste Wertberichtigungen im Liegenschaftsbereich notwendig macht. Die Zukunftsaussichten im Immobilienbereich (Wertsteigerungspotential) werden ab 1991 wesentlich ungünstiger beurteilt als noch Ende der achtziger Jahre. Die Belehnungspraxis der Banken orientiert sich stärker an den Ertragswerten und wird damit wesentlich zurückhaltender. Die Bundesbürgschaft und die Grundverbilligung werden in vielen Fällen zu einer unverzichtbaren Voraussetzung für die Realisierung von Mietwohnungsprojekten. Bei stagnierender Gesamtwohnbautätigkeit nimmt die Zahl der Investitionen, die mit WEG realisiert werden, sprunghaft zu (vgl. Abb. 7-7). Die wesentlich erhöhten Rahmenkredite des Bundes erlauben die Unterstützung aller förderungswürdigen Projekteingaben.
- **Periode 1993:** Die Folgen der Rezession verstärken sich (wachsende Zahl der Arbeitslosen, stagnierende oder gar rückläufige Reallöhne, sinkendes Bruttoinlandsprodukt). Trotz sinkenden Hypothekarzinsen und stark gesunkenen Baukosten liegen die kostendeckenden Mieten neugebauter Wohnungen im allgemeinen deutlich über dem ortsüblichen Mietzinsniveau für vergleichbare Wohnungen. Die Zahl der WEG-Projekte im Mietwohnungsbereich nimmt nochmals deutlich zu. Die gesamte Wohnbautätigkeit ist demgegenüber rückläufig.

Zwischen 1989 und 1993 hat sich die Zahl der unterstützten Mietwohnungsprojekte beinahe verfünffacht. Dieser Zuwachs spiegelt den Bedeutungsgewinn der Grundverbilligung - und der Bundesbürgschaft - für Investitionen im Mietwohnungsbereich. Notwendige Voraussetzung für eine derartige Ausweitung der Fördertätigkeit war die Bereitstellung entsprechender Rahmenkredite durch den Bund.²⁴

²⁴ Seit Anfang 1995 bestehen wieder Beschränkungen in Form von kantonalen Förderkontingenten.

7.5 Bedeutung der Zusatzverbilligungen

Die Zusatzverbilligungen des Bundes sind als Subjekthilfen wirtschaftlich schwächeren Mieterhaushalten in WEG-Wohnungen vorbehalten (vgl. Kapitel 3.21). Neben der Bedeutung der Zusatzverbilligungen für die Mieter (vgl. Kapitel 8) interessieren auch mögliche Auswirkungen dieses Instrumentes auf die Investitionstätigkeit.

Die Untersuchung der 42 Einzelprojekte zeigt, dass mancher Investor die Verfügbarkeit allfälliger Zusatzverbilligungen sehr wohl in seine Überlegungen miteinbezieht, obwohl die Mieterstruktur im Zeitpunkt des Investitionsentscheides meist nicht im einzelnen bekannt ist:

- **Investoren, welche gezielt Wohnungen für wirtschaftlich schwächere Mietersegmente anbieten wollen:** Bei 15 der 42 einzeln untersuchten Projekte stellt die Bereitstellung von Wohnraum für wirtschaftlich schwächere Haushalte ein zentrales Investitionsziel dar. Die Verfügbarkeit von Zusatzverbilligungen des Bundes - und oft auch von Subjekthilfen des Kantons - war gemäss Aussagen der Investoren bei der Mehrzahl dieser Projekte von Bedeutung für den positiven Investitionsentscheid.
- **Investoren, welche Wohnungen in wirtschaftlich schwächeren Gemeinden und Regionen anbieten wollen:** 13 der 42 untersuchten Projekte wurden an Standorten realisiert, an denen im allgemeinen von vergleichsweise tiefen verfügbaren Haushaltseinkommen auszugehen war. Für verschiedene dieser Investoren vermochte die potentielle Verfügbarkeit von Subjekthilfen als Ergänzung zur Grundverbilligung das Leerstandsrisiko zusätzlich zu verringern. Ein positiver Investitionsentscheid wurde dadurch begünstigt.

7.6 Fazit: Bedeutung des WEG für Investitionen im Mietwohnungsbereich und das Angebot an preisgünstigen Wohnungen

Zur Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen setzt das WEG ein ganzes Bündels von Instrumenten ein und stellt bauliche sowie kostenbezogene Anforderungen an förderbare Projekte. Die Kapitel 7.2 bis 7.5 zeigen, dass die einzelnen Massnahmen und Bestimmungen des WEG vielfältige Auswirkungen auf das Investitionsverhalten haben. Welche Bedeutung hat die Gesamtheit der WEG-Instrumente und -Bestimmungen für die Investitionstätigkeit der unterstützten Wohnbauträger? Folgende Befunde bleiben festzuhalten:

- Für praktisch alle einzeln untersuchten Projekte ist aufgrund der vorliegenden Informationen und Investorenaussagen davon auszugehen, dass mindestens ein Instrument des WEG von grundlegender Bedeutung war für den Entscheid, das betreffende Mietwohnungsprojekt in der vorgesehenen Form zu realisieren.

Von den 33 gesamtheitlich beurteilbaren Projekten²⁵ waren bei 31 Projekten die Bundesbürgschaft, die Grundverbilligung und/oder die Zusatzverbilligungen von entscheidender Bedeutung für die Realisierung der vorgesehenen Investition. Nur bei 2 Projekten war keines der WEG-Unterstützungsinstrumente von nennenswerter Bedeutung für den Investitionsentscheid. Der eine dieser Investoren realisiert grundsätzlich all seine Projekte mit WEG, der andere Bauträger war in erster Linie an den kantonalen Unterstützungsleistungen interessiert.

WEG-Unterstützung wird damit in der Praxis nur dann in Anspruch genommen, wenn der Investor dies für die Erreichung seiner Investitionsziele für notwendig hält. Eigentliche Mitnahmeeffekte sind damit für das Gesamtbündel der Unterstützungsleistungen äusserst selten²⁶. Dieses Ergebnis entspricht den Zielsetzungen des Gesetzgebers. Die Klarheit des Befundes ist bemerkenswert, denn bei anderen staatlichen Massnahmen zur Förderung der privatwirtschaftlichen Investitionstätigkeit ist zum Teil von bedeutenderen Mitnahmeeffekten auszugehen. Der Hauptgrund für die weitgehend fehlenden Mitnahmeeffekte ist im wesentlichen eine Konsequenz der Grundkonzeption des WEG,

- welche - im Unterschied zu anderen staatlichen Massnahmen zur Investitionsförderung - in der Regel keine à fonds perdu-Leistungen zugunsten des Investors vorsieht,
 - welche vielfältige Anforderungen an förderbare Projekte stellt,
 - welche unterstützte Projekte während mindestens 25 Jahren einer Mietzinskontrolle unterstellt und Zweckentfremdungen verunmöglicht.
- Obwohl die WEG-Unterstützungsleistungen bei praktisch allen untersuchten Projekten von grosser Bedeutung waren für den Investitionsentscheid, hätten verschiedene dieser Investoren wohl auch ohne WEG im Mietwohnungsbereich investiert. Die Befragung der Investoren zeigt allerdings, dass ohne WEG verschiedentlich Projekt-

²⁵ Bei den übrigen 9 einzeln untersuchten Projekten ist jeweils zu mindestens einem WEG-Instrument keine klare Beurteilung möglich.

²⁶ Für einzelne Instrumente (z.B. Bürgschaften gemäss Kapitel 7.3) ergibt sich ein teilweise anderes Bild. In jedem Fall hat das WEG aber Auswirkungen auf die Mieter (vgl. Kapitel 8).

änderungen notwendig geworden wären. In gewissen Fällen hätte man auf kaufkräftigere Mietersegmente ausweichen müssen. Oft wäre während geraumer Zeit ganz oder teilweise auf die Eigenmittelverzinsung zu verzichten gewesen, um die Mieten auf dem ortsüblichen Niveau für vergleichbare Wohnungen zu halten.

Die Befragung von Investoren, die ein Projekt zur technischen Vorprüfung bzw. zur Gesuchsprüfung eingereicht haben, ohne schliesslich ein WEG-Projekt zu realisieren (sog. Kontrollgruppe), weist in dieselbe Richtung: Von den 11 Investoren, die ernsthaft an einer WEG-Unterstützung interessiert waren, hat etwa die Hälfte ihr Projekt schliesslich auch ohne WEG realisiert. Allerdings richteten sich die erstellten Wohnungen zum Teil an kaufkräftigere Mietersegmente, oder die Investoren mussten anfänglich auf eine kostendeckende Gesamtrendite verzichten.

- Die einzeln untersuchten Projekte betreffen Investitionen in den Kantonen Luzern, Solothurn, Basel-Landschaft, St. Gallen, Tessin, Waadt und Neuenburg. Verschiedene dieser Kantone bieten unabhängig vom WEG oder als Ergänzung zur Bundeshilfe kantonale Unterstützungsleistungen an (vgl. Kapitel 3.3). Für 24 untersuchte Projekte waren kantonale Unterstützungen im Zeitpunkt des Investitionsentscheides grundsätzlich verfügbar. 13 der 18 Investoren, denen kantonale Leistungen als Objekt- oder Subjekthilfen zugesprochen wurden, messen diesen eine wesentliche Bedeutung für die Verwirklichung des geplanten Projektes zu. Für einen bedeutenden Teil der untersuchten Projekte war damit nicht allein die Bundeshilfe, sondern das Bündel von eidgenössischer und kantonaler Unterstützung von massgebender Bedeutung für die Realisierung in der vorgesehenen Form.
- Die einzelnen WEG-Instrumente und -Bestimmungen tragen in mehrfacher Weise zur Preisgünstigkeit der unterstützten Wohnungen bei:
 - Grundverbilligung und allfällige Zusatzverbilligungen führen zur Herabsetzung der Anfangsmietzinsen in einem Umfang, wie dies in der Regel mit keinem privaten Finanzierungsmodus zu erreichen ist. Wieweit die Preisgünstigkeit während der 25 bis 30 Jahre dauernden Laufzeit der Grundverbilligung erhalten bleibt, ist in Kapitel 9.12 im einzelnen zu untersuchen.
 - Bürgschaften führen zu einer gewissen Verbilligung der zweiten Hypothek²⁷.

²⁷ Dies gilt ab 1985 und noch verstärkt ab dem 1. Juni 1994.

- Die kostenbezogenen Anforderungen an WEG-Projekte tragen verschiedentlich dazu bei, dass kostengünstigere Projekte realisiert und damit preisgünstigere Mietwohnungen angeboten werden.
- Nur indirekt wirken sich die Fonds de roulement-Darlehen an gemeinnützige Bauträger auf das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen aus, da sich die zinsgünstigen Darlehen nicht direkt auf das Mietzinsniveau der begünstigten Wohnungen auswirken. Die Zinsermässigungen kommen den gemeinnützigen Bauträgern zugute, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben einzusetzen haben (vgl. Anhang D).
- In der Zeit zwischen 1984 und 1993 hat sich die Bedeutung der Bundeshilfe für das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen wesentlich verändert. Dies zeigt sich weniger an den Wirkungen der verschiedenen WEG-Instrumente auf das einzelne unterstützte Projekt, da Bundeshilfe in der ganzen betrachteten Zeitperiode in der Regel nur in Anspruch genommen wird, wenn dies für das Erreichen der Investitionsziele notwendig erscheint. Der Bedeutungszuwachs des WEG kommt vielmehr in der starken Zunahme der unterstützten Projekte ab 1990 zum Ausdruck (vgl. Abbildung 7-7 sowie Kapitel 9.2). Notwendige Voraussetzung für die starke Zunahme der Fördertätigkeit war die Bereitstellung entsprechender Rahmenkredite durch den Bund.
- Die Unterstützungsleistungen des Bundes kommen zu etwa gleichen Teilen gemeinnützig und kommerziell orientierten Projekten zugute. Im Unterschied zur Mehrzahl der gemeinnützigen Bauträger haben kommerziell orientierte Investoren nicht die Absicht, wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungskreisen aus sozialen Überlegungen preisgünstige Wohnungen anbieten zu können. Die Bundesleistungen dienen allein dazu, Investitionen im Mietwohnungsbereich mit geringem Leerstandsrisiko und optimalen Aussichten auf eine kostendeckende Gesamtrendite zu realisieren. Gleichwohl leistet das WEG auch in diesen Fällen einen Beitrag zur Erhöhung des Anteils an preisgünstigen Wohnungen, da auch die kommerziell ausgerichteten Projekte die Anforderungen an WEG-Projekte erfüllen müssen und dem Grundverbilligungsmodell²⁸ unterstellt sind.

²⁸ Zur Entwicklung der grundverbilligten Mieten im Zeitverlauf vgl. Kapitel 9.12.

8. Mieter und Mietverhältnisse in WEG-Wohnungen

Die Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen für wirtschaftlich schwächere Bevölkerungskreise ist ein wichtiges Ziel des WEG (siehe Kapitel 3.1). Zu den Charakteristika des WEG gehört es, dass die sozialpolitischen Ziele vorwiegend indirekt, über die Investoren, erreicht werden sollen¹. Die Regelungen und Vorschriften des Gesetzes richten sich deshalb vorwiegend an Bauträger im Mietwohnungsbau. Sie umfassen eine ganze Reihe von Instrumenten, welche den Bau preisgünstiger, qualitativ ansprechender Mietwohnungen zum Gegenstand haben. Hingegen macht das Gesetz keine Vorgaben zur Vermietung solcher Wohnungen. Im vorliegenden Kapitel wird deshalb untersucht, welchen sozialen Schichten der WEG-Mietwohnungsbau zugute kommt. Allgemein wird geprüft, wieweit das WEG seine sozialpolitischen Ziele zu erreichen vermag.

Gerade weil das WEG keine Vorschriften über die Vermietung kennt, sind diesbezügliche Richtlinien der Investoren von entscheidender Bedeutung für die Zusammensetzung der Mieterschaft der WEG-Wohnungen. Kapitel 8.1 fasst diesbezügliche Angaben aus den Investorenbefragungen zusammen. Kapitel 8.2 richtet das Augenmerk auf den Vergleich der sozialen Struktur der WEG-Mieterschaft mit derjenigen der ganzen Schweiz, wie sie sich in den Resultaten der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung 1993 (SAKE) widerspiegelt. Des weiteren werden in Kapitel 8.3 Unterschiede zwischen verschiedenen Gruppen von WEG-Mietern analysiert (nach sprachlich-kultureller Region, nach Alter und Grösse der Liegenschaft, nach dem Eigentübertyp und der Wohngegend). Ein wichtiges Element des WEG-Systems ist der qualitative Standard der geförderten Wohnungen. Kapitel 8.4 fasst die Bewertung der Wohnqualität durch die Mieter zusammen. Schliesslich wird in Kapitel 8.5 untersucht, ob und in welchem Ausmass die Mieter von WEG-Wohnungen das Unterstützungssystem wahrnehmen und kennen und wie die Investoren sie darüber informieren.

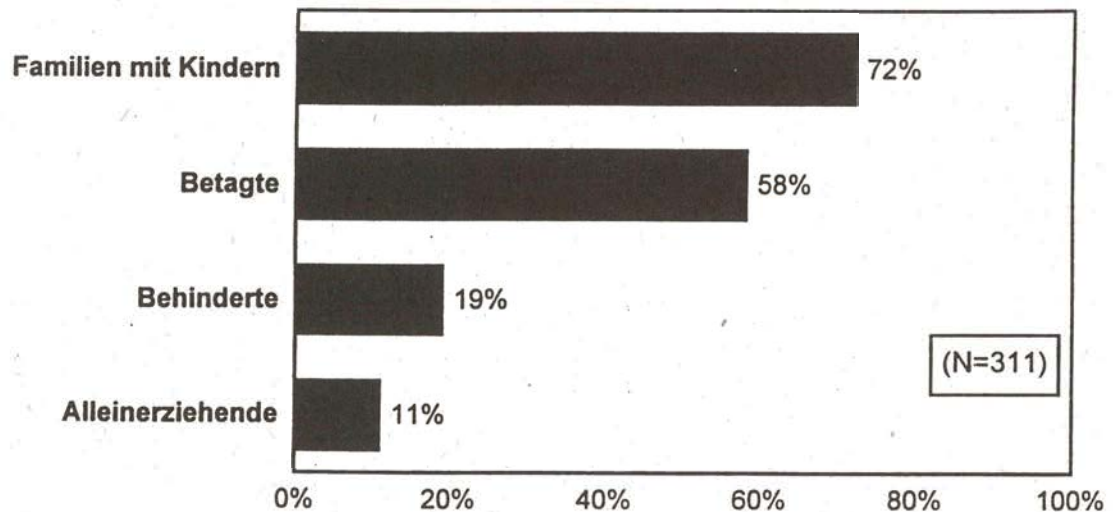
8.1 Vermietungsrichtlinien der WEG-Investoren

Die persönlichen Gespräche mit Investoren haben ergeben, dass zwei Drittel der Investoren gewisse Richtlinien darüber befolgen, an welche Bevölkerungsgruppen sie WEG-Wohnungen vermieten. Dieser Befund kann anhand der schriftlichen Befragung präzisiert werden: 69% der

¹ Einzig die Zusatzverbilligungen richten sich an die Mieter, da sie nach deren Einkommens- und Vermögensverhältnissen bemessen werden. Die konkrete Abwicklung läuft aber weitgehend über die Vermieter (siehe Kapitel 6.13).

Antwortenden bestätigen die Existenz geschriebener oder ungeschriebener Richtlinien; unter den Genossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern beträgt dieser Anteil sogar 78%. Es sind vor allem Familien mit Kindern sowie Betagte, die aufgrund solcher Richtlinien bevorzugt werden (Abb. 8-1).

Abb. 8-1: Mietergruppen, die von den Investoren aufgrund interner Vermietungsrichtlinien bevorzugt werden



Quelle: IPSO Sozialforschung

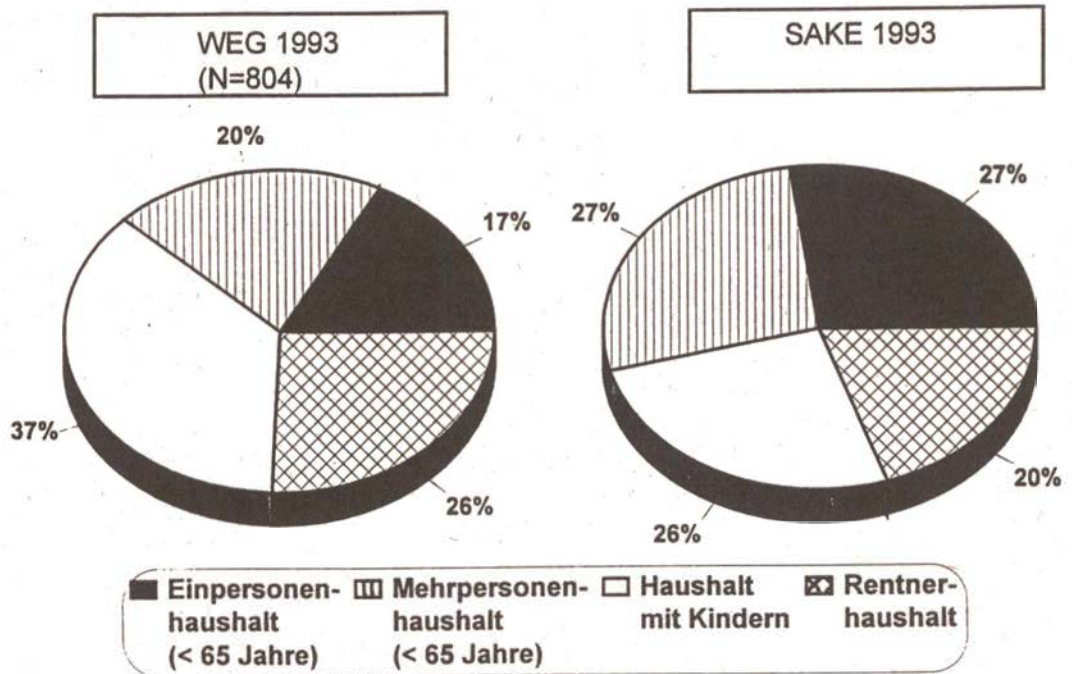
Die sozialpolitischen Zielsetzungen des WEG werden demnach von einem grossen Teil der WEG-Investoren aufgegriffen. Das schlägt sich auch in einem hohen Anteil von Investoren (86%) nieder, die mindestens einen Mieter haben, der Zusatzverbilligungen bezieht. Allerdings suchten nur 27% dieser Investoren bewusst Mieter, die Anrecht auf Subjekthilfe haben. Die gezielte Begünstigung ausgewählter Mietergruppen bezieht sich demnach auf den grössten Teil der grundverbilligten Wohnungen. Demgegenüber wird die Subjekthilfe von den Investoren - durchaus WEG-konform - in engerem Sinne als Zusatz betrachtet, der gegebenenfalls beansprucht werden kann, der aber kaum ein eigenständiges Element der Vermietungspraxis darstellt. Eine rechtliche Fixierung von Regelungen zur Vermietung grundverbilligter Wohnungen wird von einer Mehrheit der Investoren abgelehnt (siehe Kapitel 6.21).

8.2 Die soziale Zusammensetzung der WEG-Mieterschaft

Adressaten der Mieterbefragung waren Haushalte. Die Angaben über die sozialen Charakteristika beziehen sich deshalb auf sie und nicht auf die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner.

Als Vergleich dienen die Ergebnisse der vom Bundesamt für Statistik durchgeführten Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 1993².

Abb. 8-2: Vergleich der Mieter von WEG-Wohnungen mit allen Schweizer Mietern nach Haushaltsstruktur



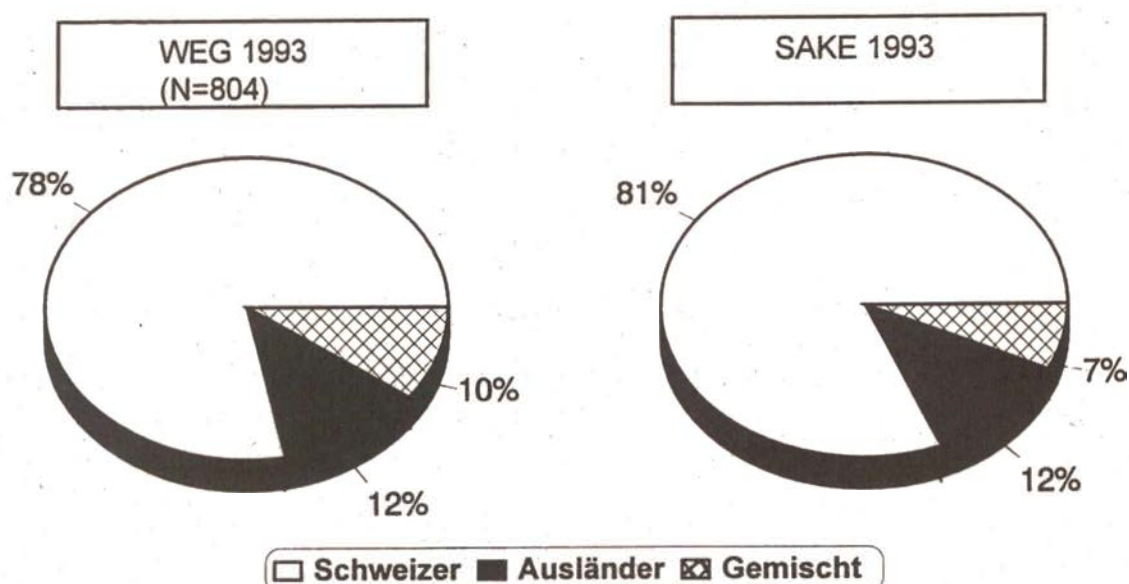
Quelle: IPSO Sozialforschung

Bezüglich Haushaltzusammensetzung weist die WEG-Mieterschaft folgende Charakteristika auf (Abb. 8-2): In WEG-Wohnungen ist der Anteil der Familienhaushalte mit Kindern und der Rentnerhaushalte - in Übereinstimmung mit den meistgenannten Vermietungsrichtlinien - deutlich grösser als im schweizerischen Mittel. Dafür sind Einpersonenhaushalte und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder untervertreten.

Im Unterschied hierzu ist bezüglich der Herkunft der Bewohnerinnen und Bewohner praktisch keine Differenz zu den gesamtschweizerischen Verhältnissen auszumachen (Abb. 8-3). Die Vermietungspraxis bei WEG-Wohnungen scheint nicht national selektiv zu wirken.

² Für diese Erhebung werden jeweils im 2. Quartal jeden Jahres rund 18'000 telefonische Interviews durchgeführt. Die SAKE-Befragung von 1993 fand mithin etwa ein halbes Jahr vor unserer eigenen Befragung statt. Wir danken dem Bundesamt für Statistik für die Aufbereitung der Daten.

Abb. 8-3: Vergleich der Mieter von WEG-Wohnungen mit allen Schweizer Mietern nach Herkunftsland



Quelle: IPSO Sozialforschung

Ganz anders beim Einkommen.³ Das durchschnittliche Netto-Jahreseinkommen der Haushalte in WEG-Wohnungen ist mit rund 68'000 Franken niedriger als im schweizerischen Mittel (rund 73'000 Franken). Teilt man die von den Befragten angegebenen Einkommen in Kategorien ein, so ergibt sich, dass der Anteil von Haushalten mit niedrigen Einkommen in WEG-Wohnungen überdurchschnittlich hoch ist (Abb. 8-4).

Die Ergebnisse zum Haushalteinkommen werden aussagekräftiger, wenn sie nach der Haushaltgrösse standardisiert werden. Zu diesem Zweck wurden alle Einkommenswerte auf sogenannte Äquivalenzeinkommen, d.h. Einkommenswerte von Einpersonenhaushalten, umgerechnet⁴. Der Vergleich zeigt, dass die WEG-Haushaltungen ein niedrigeres durchschnittliches Äquivalenz-Haushalteinkommen aufweisen als die Gesamtheit der Schweizer Mieterhaushalte⁵.

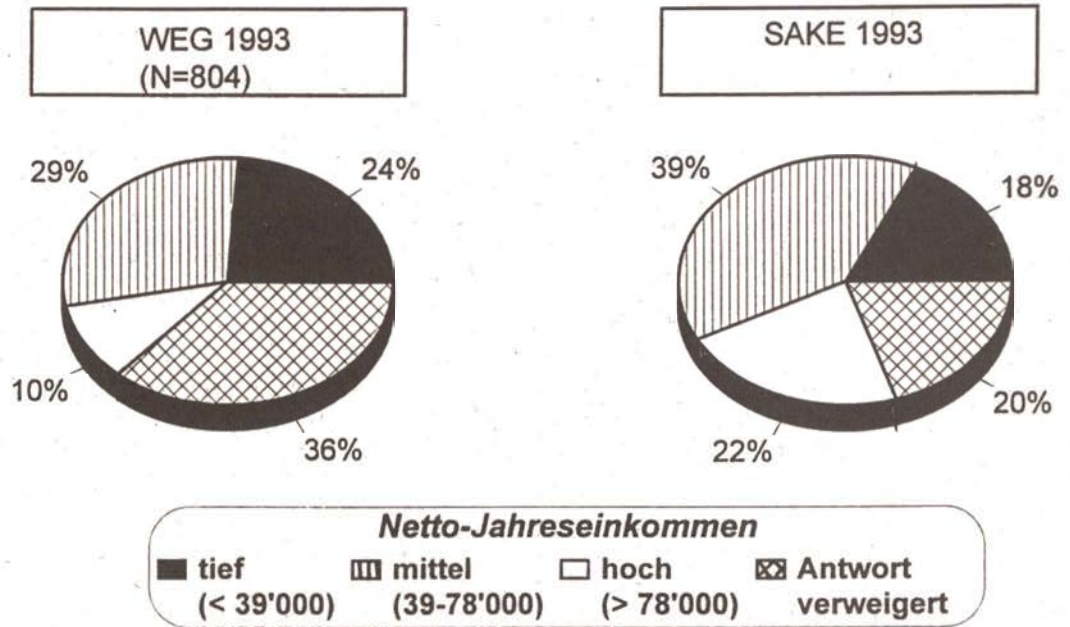
³ Es ist an dieser Stelle daran zu erinnern, dass es sich um Selbstdекларationen im Rahmen der Interviews handelt. Die Angaben haben nicht die gleiche Genauigkeit wie z.B. Steuerdaten. Zu berücksichtigen ist ferner, dass für ein Fünftel (SAKE) bzw. ein Drittel (unsere Befragung) der befragten Haushalte keine Informationen vorliegen, zum Teil wegen Verweigerungen und zum Teil deshalb, weil die befragte Person nicht in der Lage war, über das Haushalteinkommen Auskunft zu geben. Die Vergleichbarkeit der Antworten wird nicht allein durch die gleiche Untersuchungsmethode (telefonische Interviews), sondern auch durch die identische Fragestellung garantiert.

⁴ Hierzu wurde die in der Schweiz oft verwendete Skala der Konferenz für öffentliche Fürsorge verwendet.

⁵ Haushalte in WEG-Wohnungen: 41'020 Franken.
Schweizerisches Mittel gemäss SAKE: 53'213 Franken.
Beide Werte gelten für das Jahr 1993.

Es darf mithin als erwiesen gelten, dass in WEG-geförderten Wohnungen ein erhöhter Anteil einkommensschwächerer Haushalte zu finden ist. Dieser Befund könnte wohl akzentuiert werden, wenn die Haushalte, die von Zusatzverbilligungen profitieren, separat analysiert würden. Aufgrund der Datenlage ist dies in der vorliegenden Untersuchung nicht möglich⁶.

Abb. 8-4: Vergleich der Mieter von WEG-Wohnungen mit allen Schweizer Mietern nach Einkommensklassen



Quelle: IPSO Sozialforschung

Von einigem Interesse ist die Höhe der Mietbelastung von Haushalten (vgl. Kapitel 2). Dieser Faktor wird meist ausgedrückt als Anteil der Mietkosten am Hauhaltseinkommen. Da die Mietkosten einen der wichtigsten fixen Ausgabenbestandteile von Mieterhaushalten bilden, liessen sich aus einem Vergleich der Mietbelastung von WEG-Wohnungen mit derjenigen von anderen Wohnungen Rückschlüsse über die für andere laufende Ausgaben zur Verfügung stehenden Einkommensbestandteile machen. Solch ein Vergleich scheitert jedoch an den Grenzen der Erhebungsmethode: Die Mietbelastung wird in Interviews tendenziell meist überschätzt,

⁶ Aus Datenschutzgründen waren wir im Hinblick auf den Bezug der Zusatzverbilligung auf die Aussagen der Befragten angewiesen. Und nur 85 Personen (10% der Interviewten) haben angegeben, sie bezögen Zusatzverbilligungen. Das widerspricht zum einen den Statistiken des BWO (s. Kap. 5.24); zum andern ist diese Selbstdeklaration wegen des niedrigen Kenntnisstandes der Befragten über das WEG (vgl. Kap. 8.5) mit so viel Unsicherheit belastet, dass sie nicht zur Auswertung sozialstruktureller Daten beigezogen werden sollte.

weil von den Befragten nicht alle Einkommensbestandteile berücksichtigt werden.⁷ Eine statistisch zuverlässige Aussage ist auf dieser Grundlage kaum möglich. Immerhin darf die Tatsache, dass in unserer Untersuchung fast zwei Drittel der Befragten (63%) den Mietzins ihrer WEG-Wohnung für niedriger halten als den Zins vergleichbarer Wohnungen an vergleichbarer Lage, als Hinweis auf eine als relativ gering empfundene Mietbelastung verstanden werden.

8.3 Unterschiede zwischen verschiedenen Gruppen von WEG-Mietern

Die Mieterschaft von WEG-Wohnungen kann nach verschiedenen Gesichtspunkten in Gruppen unterteilt werden:

- Sprachlich-kulturelle Region: Deutschschweiz, Romandie, Tessin
- Investortyp: Private, Genossenschaft/Stiftung, öffentliche Hand, andere juristische Personen
- Wohngegend: Stadt, Agglomeration, Land
- Alter der Liegenschaft: vor 1975 erstellt⁸, 1975-1984 erstellt, 1985 und später erstellt
- Grösse der Liegenschaft: 1-6 / 7-12 / 13-24 / 25 und mehr Wohnungen

Abbildung 8-5 zeigt die Verteilung der Mieter nach diesen 5 Kriterien im Überblick. Im einzelnen sind folgende Unterschiede feststellbar:

- In der Romandie findet sich in den WEG-Wohnungen ein höherer Anteil an Familienhaushalten mit Kindern (53%) und ein geringerer Anteil von Rentnerhaushalten (9%) als in den anderen Sprachregionen. Auch Ausländer sind hier mit 25% überdurchschnittlich vertreten. Im Tessin gehört ein Drittel der Haushalte zur Gruppe mit niedrigen Einkommen (im Vergleich zu einem Viertel im schweizerischen Durchschnitt).

⁷ Deshalb finden sich in Repräsentativerhebungen sehr unterschiedliche Werte: Die Verbrauchserhebung 1990 des Bundesamtes für Statistik z.B., die auf der Buchführung mehrerer Tausend Haushalte beruht, weist relativ geringe durchschnittliche Mietbelastungen aus (in 71% der Fälle unter 20%). Die grösste Befragungsstudie, die hierzu zur Verfügung steht (SAKE 1993, ebenfalls Bundesamt für Statistik), resultiert in deutlich höheren Werten (nurmehr 58% haben eine Belastung von weniger als 20%). Noch höher sind die Werte aus kleineren Repräsentativbefragungen (etwa BAUR 1992, bei der nur 40% der Befragten Mietbelastungen von weniger als 20% des Hauhalteinkommens angeben).

⁸ In diesen Fällen (Erstellungsjahr vor Inkrafttreten des WEG) wurden der Kauf und/oder die Renovation durch das WEG unterstützt.

Abb. 8-5: Verteilung der befragten Mieter nach 5 Kriterien

		Anzahl Mieterhaushalte	
		absolut (N = 804)	in %
1. Sprache:	deutsch	557	69%
	französisch	147	18%
	italienisch	100	12%
2. Investor:	privat	125	16%
	Genossenschaft/Stiftung	366	45%
	öffentliche Hand	121	15%
	andere	144	18%
3. Wohngegend:	Stadt	358	44%
	Agglomeration	338	42%
	Land	108	13%
4. Alter der Liegenschaft:	bis 1975	182	23%
	1975 bis 1984	305	38%
	1985 bis 1993	281	35%
5. Grösse der Liegenschaft:	1 bis 6 Wohnungen	139	17%
	7 bis 12 Wohnungen	285	35%
	13 bis 24 Wohnungen	139	17%
	25 Wohnungen und mehr	226	28%

Quellen: Erhebungen IPSO Sozialforschung

- In WEG-Wohnungen der öffentlichen Hand sind die Anteile der Rentnerhaushalte (57%) und der Haushalte mit niedrigen Einkommen (35%) wesentlich grösser als im Gesamtbestand der WEG-Wohnungen. Beides dürfte mit dem Alterswohnungsbau zusammenhängen.⁹
- Ländlich gelegene WEG-Wohnungen werden kaum von Ausländern bewohnt (5%). Von Interesse ist ferner, dass der höchste Anteil von Mietern mit niedrigen Einkommen in Agglomerationsgebieten zu finden ist (28%).
- In älteren Liegenschaften sind Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder überdurchschnittlich oft vertreten (27%), in Liegenschaften der mittleren Periode sind dies die Rentnerhaushalte (38%) und in den neueren Liegenschaften die Familien mit Kindern (48%). Bei den Liegenschaften der mittleren Periode dürfte der starke Anteil von Haushalten mit niedrigem Einkommen (27%) mit der Übervertretung von Rentnern zusammenhängen.

⁹ Für Investoren der öffentlichen Hand sind gemäss den Ergebnissen der schriftlichen Befragung Betagte die wichtigste soziale Zielgruppe bei der Vermietung von WEG-Wohnungen (75% gegenüber 58% im Durchschnitt aller Investoren).

- Ebenfalls mit dem Alterswohnungsbau dürfte die Tatsache zu erklären sein, dass in grossen Liegenschaften viele Rentnerhaushalte zu finden sind (43% bzw. 36%) und dass es dort auch einen grösseren Anteil von Haushalten mit niedrigem Einkommen gibt. In kleinen Liegenschaften sind demgegenüber Familien mit Kindern (51%) sowie Ausländerhaushalte (20%) gut vertreten.

Alles in allem zeigt sich, dass - mit Ausnahme vielleicht des Alterswohnungsbaus - die WEG-Mieterschaft unabhängig vom Standort der Liegenschaft oder vom Investortyp stets ähnlich zusammengesetzt ist. Mit den Regelungen des WEG kann das nicht zusammenhängen, weil sie ja dem Investor bei der Wahl seiner Mieter freie Hand lassen. Viel eher ist darin ein Effekt der Vermietungsrichtlinien der Investoren zu sehen (siehe Kapitel 8.1).

8.4 Die Bewertung der Wohnqualität durch die Mieter

Zu den wohnungsmarktpolitischen Zielen des WEG gehört die Förderung qualitativ guter Wohnungen. Dafür wurden unter anderem Instrumente wie das Wohnungsbewertungssystem entwickelt. Letztlich sollen diese Richtlinien den Mietern zugute kommen. Im Rahmen der Evaluation war deshalb auch zu prüfen, wie die subjektive Bewertung der Wohnqualität von WEG-Wohnungen durch die Mieter ausfällt.

Das Urteil ist überwiegend positiv: 92% der Befragten wohnen sehr gern oder ziemlich gern in ihrer Wohnung. Dieses für das WEG günstige Ergebnis wird dadurch verstärkt, dass der mit 16% grösste Anteil von Unzufriedenen in Wohnungen zu finden ist, die vor 1975 und damit vor Inkrafttreten des WEG erstellt worden sind¹⁰.

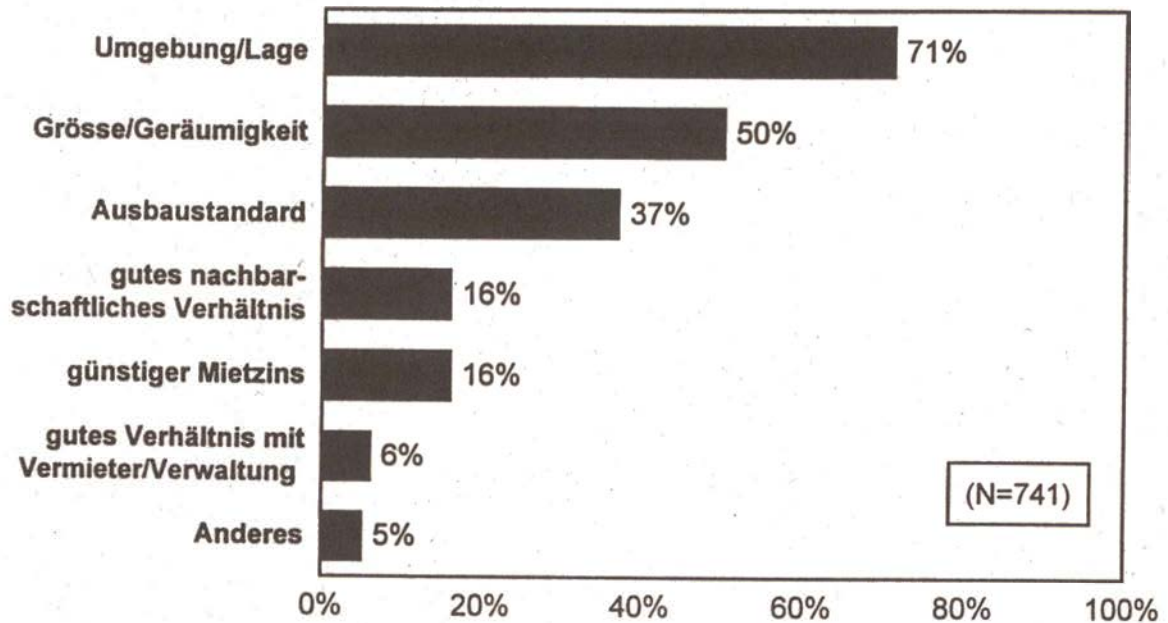
Als wichtigste Vorteile der Wohnung werden die Umgebung/Lage sowie die Grösse/Geräumigkeit und der Ausbaustandard genannt (Abb. 8-6). Wieweit dies auf das WEG zurückzuführen ist, muss hier offen bleiben.

Bei der Minderheit, die nicht zufrieden ist, stehen die Kleinheit, eine unvorteilhafte Lage sowie mangelnder Komfort der Wohnung im Zentrum der Kritik¹¹.

¹⁰ Einschränkung ist allerdings anzumerken, dass in Befragungen sehr oft eine hohe allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnung ausgewiesen wird.

¹¹ 38%, 28% bzw. 27% der Antworten. Die kleinen Zahlen (nur 65 von 804 Befragten gaben an, sie wohnten nicht besonders oder gar nicht gern in ihrer Wohnung) setzen der Interpretation enge Grenzen.

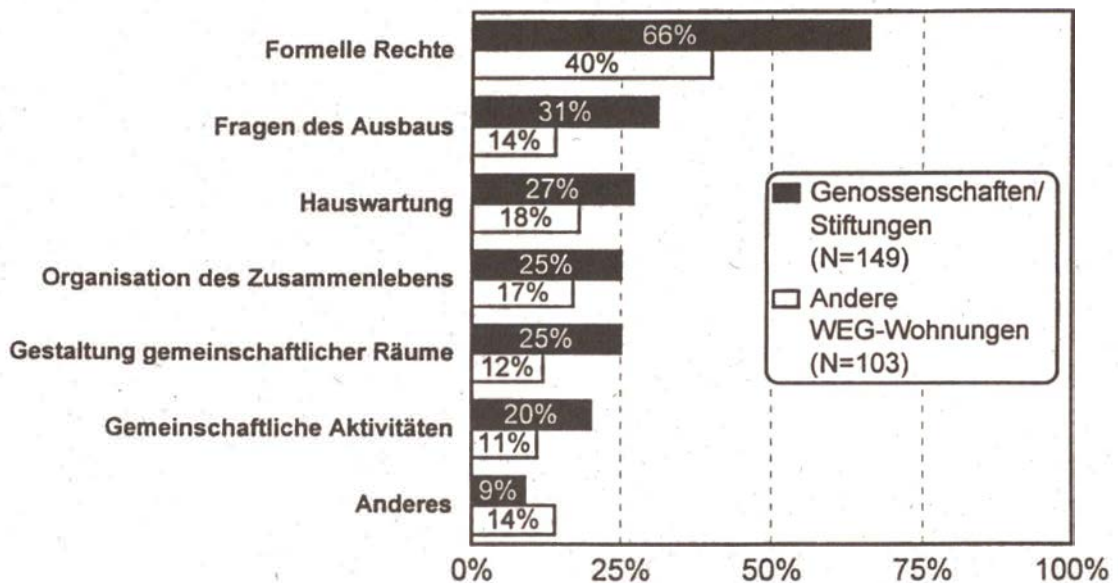
Abb. 8-6: Vorteile der Wohnung



Quelle: IPSO Sozialforschung

Die Wohnqualität bemisst sich nicht allein nach den baulichen Verhältnissen und der natürlichen und sozialen Umgebung, sondern auch nach den Mitsprachemöglichkeiten der Mieter in gemeinschaftlichen Belangen (Verwaltung, Unterhalt und Pflege der Liegenschaft). Solche Mög-

Abb. 8-7: Mitsprachemöglichkeiten in Genossenschaftswohnungen und anderen WEG-Wohnungen



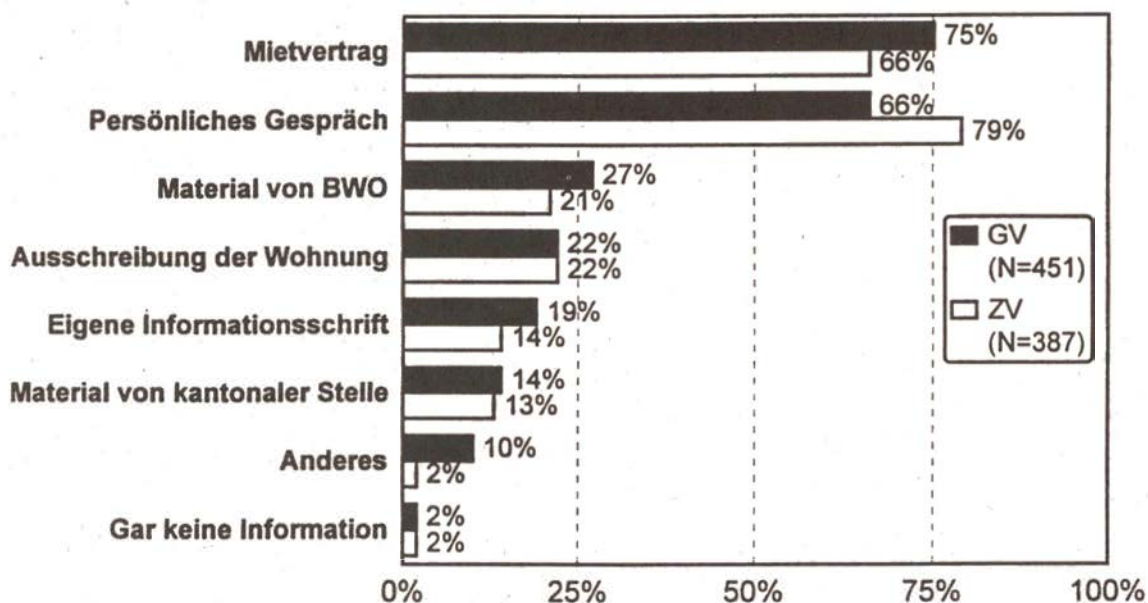
Quelle: IPSO Sozialforschung

lichkeiten stehen nur etwa einem Drittel der Befragten offen (31%). Sie sind bei Wohnungen, die Genossenschaften oder Stiftungen gehören, durchwegs grösser als bei anderen Wohnungen (Abb. 8-7). Knapp die Hälfte (48%) nimmt ihre Mitsprachemöglichkeiten immer oder häufig wahr, die andere Hälfte selten oder nie.

8.5 Der Informations- und Kenntnisstand der Mieter über das WEG

Praktisch alle Investoren lassen ihren Mietern sowohl über das WEG-Modell und die damit verknüpften Mietzinsbewegungen wie über die Modalitäten der Zusatzverbilligungen Informationen zukommen; nur 2% geben an, überhaupt nicht zu informieren (Abb. 8-8). Dabei hat das persönliche Gespräch eine hohe Bedeutung; für die subjektorientierte Zusatzverbilligung ist es der mit Abstand am häufigsten genannte Informationskanal. Vor allem private Investoren suchen, auch in bezug auf den Mietzinsplan, überdurchschnittlich oft das persönliche Gespräch mit den Mietern (83% bezüglich Zusatzverbilligung, 74% bezüglich Grundverbilligung). Vor allem bei Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern werden die Mieter auch im Rahmen des Mietvertrages über das WEG-Modell informiert (81%). Das Informationsmaterial des BWO findet in der Romandie (39%), bei privaten Investoren (37%) und bei Objekten aus den neunziger Jahren (32%) besonders oft Verwendung. Eigenes Informationsmaterial über das WEG-Modell kommt bei Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnbauträgern überdurchschnittlich häufig zum Zug (24%).

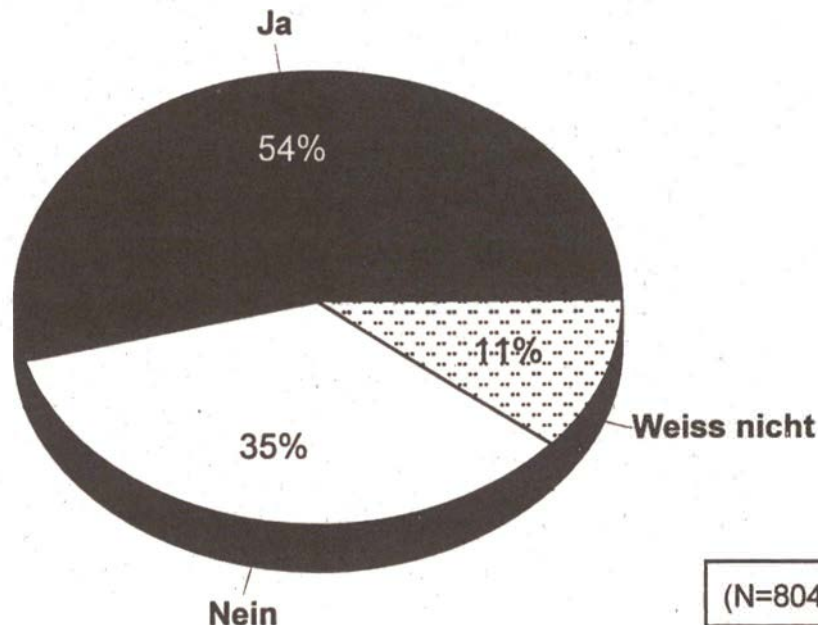
Abb. 8-8: Von den Investoren benutzte Informationskanäle über die Grundverbilligung (GV) und über die Zusatzverbilligungen (ZV)



Quelle: IPSO Sozialforschung

Mit diesen Angaben der Investoren kontrastiert der effektive Kenntnisstand der Mieter, wie er sich aufgrund der telefonischen Befragung darstellt. Zum Zeitpunkt der Befragung war sich fast die Hälfte der Mieter nicht bewusst, dass ihre Wohnung mit Bundeshilfe unterstützt wird: 35% verneinten die Frage und 11% wussten auf sie keine Antwort (Abb. 8-9)¹².

Abb. 8-9: Kenntnis der Mieter über die Unterstützung ihrer Wohnung durch Bundeshilfe



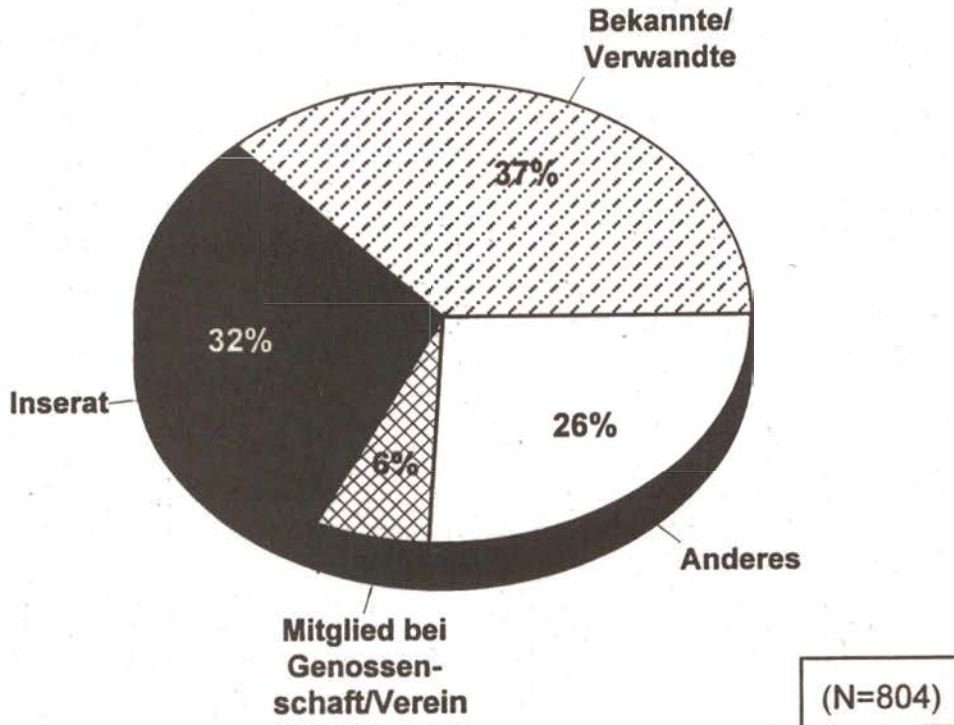
Quelle: IPSO Sozialforschung

Auffällig ist, dass der Grad an Informiertheit steigt, je jünger die Liegenschaft ist, in der die Befragten wohnen: Von den Bewohnern der seit 1985 erstellten Wohnungen sind fast drei Viertel über die WEG-Unterstützung informiert, während dieser Anteil bei den älteren Liegenschaften nur ein Drittel ausmacht. Auffällig ist aber auch, dass es sonst keine statistisch relevanten Unterschiede zwischen den Mietergruppen gibt. Es ist also nicht etwa so, dass z.B. Mieter von Wohnungen gemeinnütziger Institutionen (Genossenschaften, Stiftungen) systematisch besser informiert wären als die anderen; auch zwischen den Sprachregionen zeigen sich keine solchen Differenzen. Es drängt sich der Schluss auf, dass das WEG und seine Auswirkungen einem grossen Teil der Mieter kaum bekannt sind. Nur die wenigsten Mieter haben

¹² Aus Gründen des Datenschutzes mussten die Mieter explizit danach gefragt werden, ob sie in einer WEG-unterstützten Wohnung wohnen. Weil die Stichprobe aus der Datenbank des BWO gezogen wurde und deswegen ausschliesslich WEG-geförderte Objekte in die Untersuchung gelangen konnten (siehe Kapitel 5.24), ist diese Frage zum Prüfstein für die Informiertheit der Mieter bezüglich WEG geworden.

denn auch gezielt eine WEG-unterstützte Wohnung gesucht¹³. Die meisten fanden die Wohnung über konventionelle Kanäle (Abb. 8-10): Bekannte und Verwandte sowie Inserate waren für zwei Drittel der Weg, der zum Ziel führte.

Abb. 8-10: Wohnung gefunden durch



Quelle: IPSO Sozialforschung

Die für die Mieter in der Nutzungsphase sichtbarste Folge der WEG-Unterstützung sind die periodischen Mietzinserhöhungen im Rahmen des Mietzinsplanes. Wohnungen im Besitz von Genossenschaften oder der öffentlichen Hand hatten gemäss den Aussagen der Mieter¹⁴ häufiger niedrige Mietzinsaufschläge als andere (Abb. 8-11). Möglicherweise spielt hier die unterschiedliche Praxis der Weitergabe von Nebenkosten eine Rolle. 72% der Mieter meinten, sie hätten diese Steigerung finanziell gut verkraften können. Entsprechend selten sind Kündigungen von Mietern, die ausdrücklich mit dem WEG-Modell begründet werden.¹⁵ Von gewissen

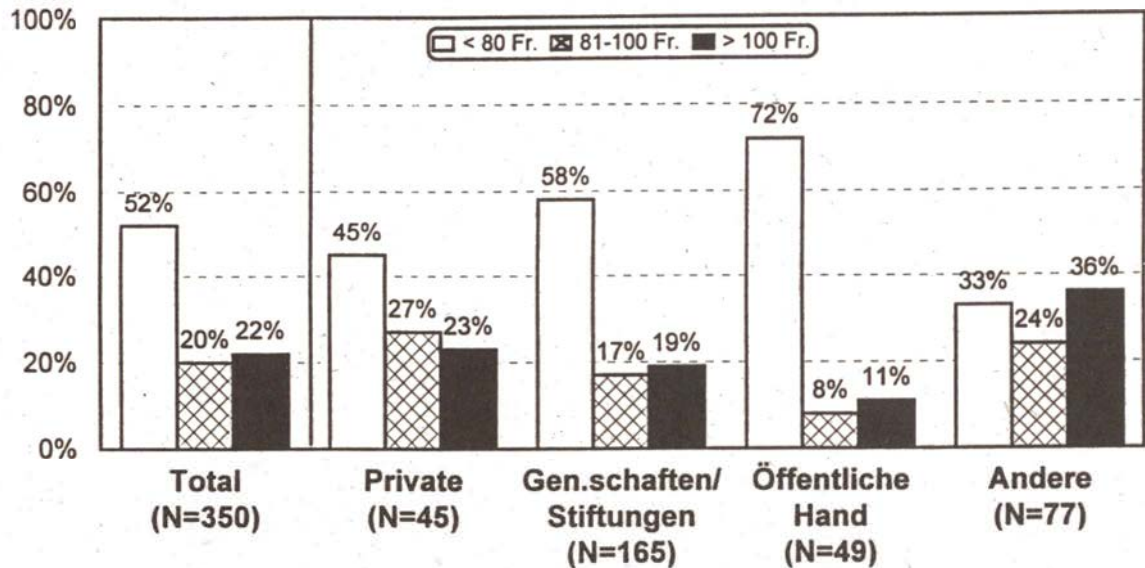
¹³ Es handelt sich um 12 Befragte, die fast ausnahmslos in Genossenschaftswohnungen oder Wohnungen der öffentlichen Hand wohnen.

¹⁴ Diese Aussagen basieren ausschliesslich auf jenen 434 befragten Haushalten, die sich über die Bundesunterstützung informiert gezeigt haben.

¹⁵ 14% der an der schriftlichen Befragung teilnehmenden Investoren - davon zwei Drittel mit mehr als einem WEG-Objekt - berichteten von solchen Kündigungen. In vier Fünftel dieser Fälle waren weniger als 10% des Wohnungsbestandes betroffen.

materiellen Einschränkungen im Zusammenhang mit den Mietzinssteigerungen berichteten am ehesten Mieter neuer Wohnungen (22% gegenüber 17% im Total).

Abb. 8-11: Mietzins-Erhöhung wegen Lastenplan



Quelle: IPSO Sozialforschung

Für Mieter von Belang sind ferner die Zusatzverbilligungen.¹⁶ Nach Angaben der Befragten¹⁷ ist bei 40% von ihnen die Berechtigung für Zusatzverbilligungen abgeklärt worden. Dieser Anteil ist bei den neueren Wohnungen doppelt so hoch wie bei den älteren (50% gegenüber 25%). Aber nur in der Hälfte der Fälle (bei 85 Haushalten) habe die Abklärung zu einem positiven Resultat geführt¹⁸. Dieser im Interview ermittelte Anteil der Bezüger von Zusatzverbilligungen ist erheblich niedriger als der in den BWO-Datenbanken ausgewiesene Anteil von etwa 65%. Da die hier untersuchte Stichprobe nach Zufallskriterien gezogen wurde (siehe Kapitel 5.24), ist anzunehmen, dass sich unter den Befragten eine weit grössere Zahl von Bezüger einer Zusatzverbilligung befindet. Damit akzentuiert sich der Befund, dass die Mieter von WEG-Wohnungen unzureichend über die einschlägigen Regelungen im Bilde sind. In die gleiche Richtung weist die Tatsache, dass die Initiative für eine Zusatzverbilligung in 65% der Fälle vom Vermieter bzw. der Verwaltung ausgegangen ist; nur 23% der Befragten sind selber aktiv geworden.

¹⁶ Auch hier musste aus Datenschutzgründen explizit nach dem Bezug von Zusatzverbilligungen gefragt werden.

¹⁷ Diese Angaben basieren ausschliesslich auf jenen 434 befragten Haushalten, die sich über die Bundesunterstützung informiert gezeigt haben.

¹⁸ Diese geringe Zahl verunmöglicht detailliertere, statistisch abgestützte Aussagen über die Antworten der Bezüger von Zusatzverbilligungen.

Auch wenn davon auszugehen ist, dass die Information übers WEG nicht immer und nicht bei allen Investoren gleich ausführlich erfolgt, kommt man bei einem Vergleich zwischen den Aussagen der Investoren und der Mieter nicht um die Feststellung herum, dass von diesen Informationen gesamthaft recht wenig haften geblieben ist. Dennoch stösst der Vorschlag, das BWO solle die Mieter direkt über das WEG-Modell informieren, bei den Investoren mehrheitlich auf Ablehnung (siehe Kapitel 6.21).

8.6 Fazit: Bedeutung des WEG für die Mieter

Als zusammenfassendes Ergebnis dieses Kapitels kann festgehalten werden, dass die sozialpolitischen Ziele des WEG erreicht werden:

- Einkommensschwächere Haushalte sind unter den Mietern von WEG-Wohnungen stärker vertreten als im schweizerischen Mittel.
- Familien mit Kindern sowie Rentner sind unter den WEG-Mietern häufiger als im schweizerischen Mittel.

Soweit hat sich also die indirekte Ansteuerung dieser Ziele über die Investoren bewährt. Vor allem die Begünstigung ausgewählter Mietergruppen entspricht einer von der Mehrheit der Investoren explizit und zum Teil programmatisch verfolgten Absicht. Dies weitgehend unabhängig vom jeweiligen Investortyp, von der sprachlich-kulturellen Region, von der Wohngegend sowie von Alter und Grösse der Liegenschaft.

Problematisch ist, dass die Mieter über das WEG und sein Funktionieren grossmehrheitlich ungenügend bis gar nicht informiert sind. Das trifft auch und gerade für diejenigen Elemente des WEG zu, welche die Mieter direkt betreffen, nämlich den Mietzinsmechanismus des Mietzinsplans sowie die Zusatzverbilligungen. Nur mit diesem mangelhaften Informationsstand ist zu erklären, dass die Hälfte der befragten Mieter über die Unterstützung ihrer Wohnung durch den Bund nicht im Bilde ist und dass ein Grossteil der Bezüger von Zusatzverbilligungen die ihnen zugestandene Subjekthilfe nicht wahrnimmt. Diejenigen, die dank der Wohnbauförderung des Bundes zu günstigen und - auch aus ihrer eigenen Sicht - qualitativ befriedigenden Wohnungen kommen, sind sich offenbar der erhaltenen Unterstützungsleistungen oft nicht bewusst.

9. Hinweise zu den Auswirkungen des WEG auf den Mietwohnungsmarkt in der Schweiz

Ausgehend von der Analyse der Auswirkungen des WEG auf einzelne Investitionsprojekte (vgl. Kapitel 7) und die Mieterhaushalte in unterstützten Wohnungen (vgl. Kapitel 8) gilt es in Kapitel 9, die Auswirkungen des WEG auf den Mietwohnungsmarkt in der Schweiz aus übergeordneter Optik zu diskutieren. Ausgehend von den Zielsetzungen des WEG gilt das Hauptinteresse folgenden Fragen¹:

- Welchen Beitrag leistet das WEG zur Erhöhung des Anteils der preisgünstigen Mietwohnungen am gesamten Mietwohnungsangebot (vgl. Kapitel 9.1)?
- Wieweit trägt das WEG zur Milderung temporärer Engpässe im Mietwohnungsangebot bei (vgl. Kapitel 9.2)?
- Wieweit vermag das WEG regionale Engpässe im Mietwohnungsangebot zu verringern (vgl. Kapitel 9.3)?

Durch die strikte Beschränkung der vorliegenden Evaluation auf die Wirksamkeit des WEG ist keine Beurteilung der gesamtwirtschaftlich relevanten Frage möglich, welchen Beitrag andere Massnahmen (z.B. Raumplanungs- und Bodenpolitik, Wettbewerbspolitik, Normenwesen im Bausektor) zur Verringerung der vom WEG angepeilten Engpässe auf dem Mietwohnungsmarkt leisten könnten.

9.1 Erhöhung des Anteils der preisgünstigen Mietwohnungen am gesamten Mietwohnungsangebot?

Die Erhöhung des Anteils der preisgünstigen Mietwohnungen am gesamten Mietwohnungsangebot ist eine zentrale Zielsetzung der WEG-Mietwohnungsförderung (vgl. Kapitel 3.1). Die Untersuchung einzelner WEG-Projekte in Kapitel 7 zeigt,

¹ Hinweise zu den Auswirkungen des WEG auf die Mietzinsbelastungen wirtschaftlich schwächerer Bevölkerungskreise befinden sich in Kapitel 8.2.
Die Frage nach dem Beitrag des WEG zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes wurde auftragsgemäss nur am Rande untersucht. Gleichwohl liegen einige aufschlussreiche Befunde vor

- zu den Auswirkungen der baulichen Mindestanforderungen an WEG-Projekte auf die Investitionstätigkeit (vgl. Kapitel 7.22) sowie
- zur Bewertung der Wohnqualität von unterstützten Wohnungen durch die Mieter (vgl. Kapitel 8.4).

- dass die WEG-Unterstützungsleistungen (z.T. zusammen mit kantonalen Leistungen) in praktisch allen geförderten Fällen von grundlegender Bedeutung waren für die Realisierung der betreffenden Projekte in der vorgesehenen Form,
- dass die WEG-Instrumente zusammen mit den Anforderungen an förderungswürdige Projekte in praktisch allen Fällen zu Wohnungen mit günstigeren (Anfangs-) Mieten führen als wenn die betreffenden Investoren Projekte ausserhalb des WEG realisiert hätten.

Die Bedeutung der erkannten projektspezifischen Auswirkungen des WEG auf das Gesamtangebot an preisgünstigen Mietwohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt Schweiz ist entscheidend davon abhängig, wie gross die Zahl der unterstützten Wohnungen ist und welcher Anteil der neu erstellten Mietwohnungen bzw. des gesamten Mietwohnungsbestandes dem WEG unterstellt ist (vgl. Kapitel 9.11). Ausserdem ist zu prüfen, ob die anfängliche Preisgünstigkeit der geförderten Wohnungen während der Laufzeit der Grundverbilligung erhalten bleibt (vgl. Kapitel 9.12).

9.11 Höhe der WEG-Förderquote

Abb. 9-1: Durch das WEG unterstützte Mietwohnungen (1975 - 1993) a)

Art der unterstützten Projekte	Unterstützte Projekte		Unterstützte Wohnungen	
	Anzahl	Anteil am Total der Projekte	Anzahl	Anteil am Total der unterstützten Wohnungen
Erstellung	2'261	70%	36'686	72%
Kauf	269	8%	5'299	10%
Erneuerung	342	11%	3'472	7%
Kauf und Erneuerung	160	5%	1'252	2%
ohne Angaben	198	6%	4'585	9%
Total	3'230 ^{b)}	100%	51'294 ^{c)}	100%

a) Massgebend ist der Zeitpunkt der Verfügung der Bundeshilfe. Aus EDV-technischen Gründen lässt sich die Gesamtzahl der unterstützten Wohnungen bzw. Projekte nicht ermitteln. Die ausgewiesenen Werte decken nach Angaben des BWO mindestens 90% des gesamten Fördervolumens ab.

b) Nicht enthalten sind 93 Locacasa-Projekte (87 Käufe, 4 Käufe mit Erneuerung und 2 Erstellungen)

c) Nicht enthalten sind 2'825 Locacasa-Wohnungen (2'662 Käufe, 95 Käufe mit Erneuerung und 68 Erstellungen)

Quelle: Auswertungen BHP nach Angaben des BWO

Gemäss Abbildung 9-1 hat der Bund zwischen 1975 und 1993 für mehr als 3'200 WEG-Projekte mit über 51'000 Mietwohnungen Unterstützung zugesichert.² Zur Absicherung der für diese Projekte gewährten Bürgschaften und Grundverbilligungsvorschüsse hat sich der Bund bis Mitte 1993 mit rund 6 Milliarden Franken engagiert³. Weitere 0,3 Milliarden Franken hat das BWO zwischen 1975 und Mitte 1993 zur spezifischen Förderung gemeinnütziger Bauträger mittels zinsgünstigen Darlehen und Beteiligungen eingesetzt. Schliesslich sind für Zusatzverbilligungen rund 1,3 Milliarden Franken zugesichert worden⁴. Bis Ende 1993 sind davon 324 Millionen Franken ausbezahlt worden. Weitere 71 Millionen gelangten 1994 zur Auszahlung.

Drei von vier geförderten Mietwohnungsprojekten betreffen Neubauten. Diesen rund 37'000 unterstützten neuen Mietwohnungen stehen etwa 500'000 neue Mietwohnungen⁵ gegenüber, die in derselben Periode ohne WEG-Unterstützung gebaut worden sind. Die oben beschriebenen Auswirkungen des WEG auf das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen beschränken sich damit auf knapp 7% aller zwischen 1975 und 1993 neu erstellten Mietwohnungen in der Schweiz.

Bezieht man das Total der 51'000 geförderten Mietwohnungen auf den Gesamtbestand aller rund 1'950'000 Mietwohnungen in der Schweiz⁶, so liegt der Anteil der WEG-Wohnungen bei knapp 3%. Werden Wohnbauförderungsmassnahmen aus der Zeit vor dem WEG sowie Fördermassnahmen des Bundes, die parallel zum WEG eingesetzt werden⁷, mitberücksichtigt, so ist davon auszugehen, dass der Bund für etwa 10% aller bestehenden Mietwohnungen Unterstützungsleistungen erbringt bzw. erbracht hat.⁸

² Aus EDV-technischen Gründen lässt sich die Gesamtzahl der unterstützten Wohnungen bzw. Projekte nicht präzise ermitteln. Die ausgewiesenen Werte entsprechen nach Angaben des BWO mindestens 90% des gesamten Fördervolumens.

³ inkl. Verpflichtungen im Bereich Eigentumsförderung

⁴ Zusatzverbilligungen im Bereich Eigentumsförderung sind im genannten Betrag enthalten, anteilmässig aber von absolut untergeordneter Bedeutung.

⁵ Zum Mietwohnungsbau liegen keine statistischen Angaben vor. Als Näherungswert werden Angaben des Bundesamtes für Statistik zur Zahl der neuerstellten Wohnungen in Häusern mit mehr als einer Wohnung verwendet (1975-1993: 540'883 Wohnungen), d.h. Wohnungen im Stockwerkeigentum werden mitgezählt.

⁶ Gemäss der Gebäude- und Wohnungserhebung 1990 zählte die Schweiz 1'861'704 Wohnungen, die von Mietern bzw. Genossenschaftlern bewohnt waren. Ausgehend vom Zuwachs des gesamten Wohnungsbestandes zwischen 1990 und 1993 um 4,8% ist per 1993 von einem Mietwohnungsbestand (Erstwohnungen) von rund 1'950'000 Einheiten auszugehen (vgl. STATISTISCHES JAHRBUCH DER SCHWEIZ 1994, S. 224 und Angaben des Bundesamtes für Statistik).

⁷ Z.B. gemäss dem Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten oder gemäss dem Bundesbeschluss über Finanzhilfen für die Förderung der Beschäftigung im Wohnungsbau und im landwirtschaftlichen Hochbau vom 19. März 1993.

⁸ Angaben BWO; vgl. auch GURTNER 1973, S. 388-397.

Neben Neubauten unterstützt das WEG auch Käufe und Erneuerungen von Mietwohnungen. Beinahe 6'000 der 6'551 unterstützten Wohnungskäufe⁹ entfallen auf die Periode 1990 bis 1993. Die Frage, wie weit das WEG Wohnungskäufe unterstützen soll, ist politisch umstritten. Klammert man hier diejenigen Kaufprojekte aus, die in den Medien - unter anderem wegen der vom BWO tolerierten Höhe der Kaufpreise - intensiv diskutiert worden sind, so bleiben folgende Hauptargumente: Die Befürworter sehen die Unterstützung von Käufen im Mietwohnungsbereich - obwohl im WEG nicht explizit vorgesehen - als zielkonform, weil Wohnungen durch die Übernahme durch gemeinnützige Wohnbauträger¹⁰ in jedem Fall der Spekulation entzogen würden. Dadurch könne das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen dauerhaft vergrössert oder zumindest gesichert werden. Kritiker verstehen das WEG als Massnahme, die ausschliesslich zur Erstellung und Erneuerung von Mietwohnungen eingesetzt werden soll.

Abb. 9-2: Durch das WEG unterstützte Wohnbauträger (1975 - 1993) a)

Investorenkategorie	Unterstützte Projekte		Unterstützte Wohnungen	
	Anzahl	Anteil am Total der Projekte	Anzahl	Anteil am Total der unterstützten Wohnungen
Genossenschaften	864	27%	17'923	35%
öffentlich-rechtliche Körperschaften	243	8%	3'531	7%
Stiftungen	186	6%	4'186	8%
Pensionskassen	123	4%	3'761	7%
andere juristische Personen	668	21%	11'721	23%
Private	1'092	34%	7'724	15%
ohne Angaben	54	2%	2'448	5%
Total	3'230 ^{b)}	100%	51'294 ^{c)}	100%

a) Massgebend ist der Zeitpunkt der Verfügung der Bundeshilfe. Aus EDV-technischen Gründen lässt sich die Gesamtzahl der unterstützten Wohnungen bzw. Projekte nicht ermitteln. Die ausgewiesenen Werte decken nach Angaben des BWO mindestens 90% des gesamten Fördervolumens ab.

b) Nicht enthalten sind 93 Locacasa-Projekte

c) Nicht enthalten sind 2'825 Locacasa-Wohnungen

Quelle: Auswertungen BHP nach Angaben des BWO

⁹ ohne Locacasa-Projekte

¹⁰ Die Gemeinnützigkeit der Bauträger ist eine Voraussetzung für die Unterstützung von Käufen (vgl. Kapitel 3.22).

Abbildung 9-2 zeigt die Verteilung der 51'294 geförderten Mietwohnungen auf die verschiedenen Investorenkategorien. Am gewichtigsten ist der Anteil der Wohnbaugenossenschaften, auf die mit 17'923 Einheiten 35% der geförderten Mietwohnungen entfallen. Dieser Anteil liegt wesentlich höher als der Anteil der Genossenschaftswohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand, der 1990 bei 7,5% lag¹¹. Dieser Schwerpunkt der Förderleistungen bei Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern entspricht den Zielsetzungen des WEG (vgl. z.B. GUGGENHEIM 1991, S. 11), da diese Bauträger der dauerhaften Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen in besonderem Masse verpflichtet sind. Wie in Kapitel 7 mehrfach belegt, kann aber auch die Förderung kommerziell ausgerichteter Investoren den WEG-Zielsetzungen entsprechen, da die entsprechenden Projekte sämtliche technischen bzw. kostenbezogenen Anforderungen des WEG erfüllen müssen und dem Mietzinsregime und Zweckentfremdungsverbot während der Laufzeit des WEG unterstehen.

9.12 Entwicklung der grundverbilligten Mieten im Zeitverlauf

Die Grundverbilligung führt in allen einzeln untersuchten Projekten zu einer mehr oder weniger deutlichen Absenkung der Anfangsmietzinse unter das ortsübliche Niveau für vergleichbare neue Wohnungen (vgl. Kapitel 7.4) und leistet damit - zumindest zum Zeitpunkt der Investition - einen Beitrag zur angestrebten Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen.

Die grundverbilligten Mieten steigen in der Regel ¹² alle zwei Jahre um einen bestimmten Prozentsatz an bis zur vollständigen Rückzahlung der erhaltenen Grundverbilligungsvorschüsse (vgl. Kapitel 3.21). Bleiben die anfänglich preisgünstigen Wohnungen trotz dieser periodischen Mietzinserhöhungen auch längerfristig preisgünstig? Oder steigen die grundverbilligten Mietzinse im Zeitverlauf so stark an, dass die Zielsetzung einer nachhaltigen Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen verfehlt wird?

Die durchgeführten Untersuchungen ergeben zu diesen Fragen folgende Befunde:

- **Entwicklung Nominallöhne:** Das Modell der Grundverbilligung basiert auf der zentralen Annahme, dass die nominalen Haushalteinkommen im mehrjährigen

¹¹ Gemäss der Gebäude- und Wohnungserhebung 1990 befanden sich 1990 140'381 Wohnungen im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften. Die Zahl der Wohnungen, die von Mietern bzw. Genossenschaftlern bewohnt waren, lag bei 1'861'704 (STATISTISCHES JAHRBUCH DER SCHWEIZ 1994, S. 224).

¹² Wie in Kapitel 6.13 im einzelnen dargestellt ist, wird zur Zeit wegen den seit 1992 gesunkenen Hypothekarzinsen und den aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Mietwohnungsmarkt bei gewissen Projekten auf einen Erhöhungsschritt verzichtet.

Durchschnitt mindestens gleich stark anwachsen wie die grundverbilligten Mieten, so dass die Preisgünstigkeit der WEG-Wohnungen auch während der Nutzungsphase erhalten bleibt (vgl. Kapitel 3.2). Diese Annahme hat sich bis in die jüngste Zeit als tragfähig erwiesen: Einem Anstieg des Nominallohnindex um insgesamt 104% steht zwischen 1975 und 1993 eine Erhöhung der grundverbilligten Mieten um lediglich 73%¹³ gegenüber. Zwischen 1975 und 1993 lag die Nominallohnentwicklung mit Ausnahme von 6 Jahren¹⁴ stets recht deutlich über dem jeweiligen Anstieg der grundverbilligten Mieten. Betrachtet man statt WEG-Wohnungen aus dem Jahre 1975 solche aus den Jahren 1980, 1985 oder 1990, so ergibt sich im Grundsatz derselbe Befund.

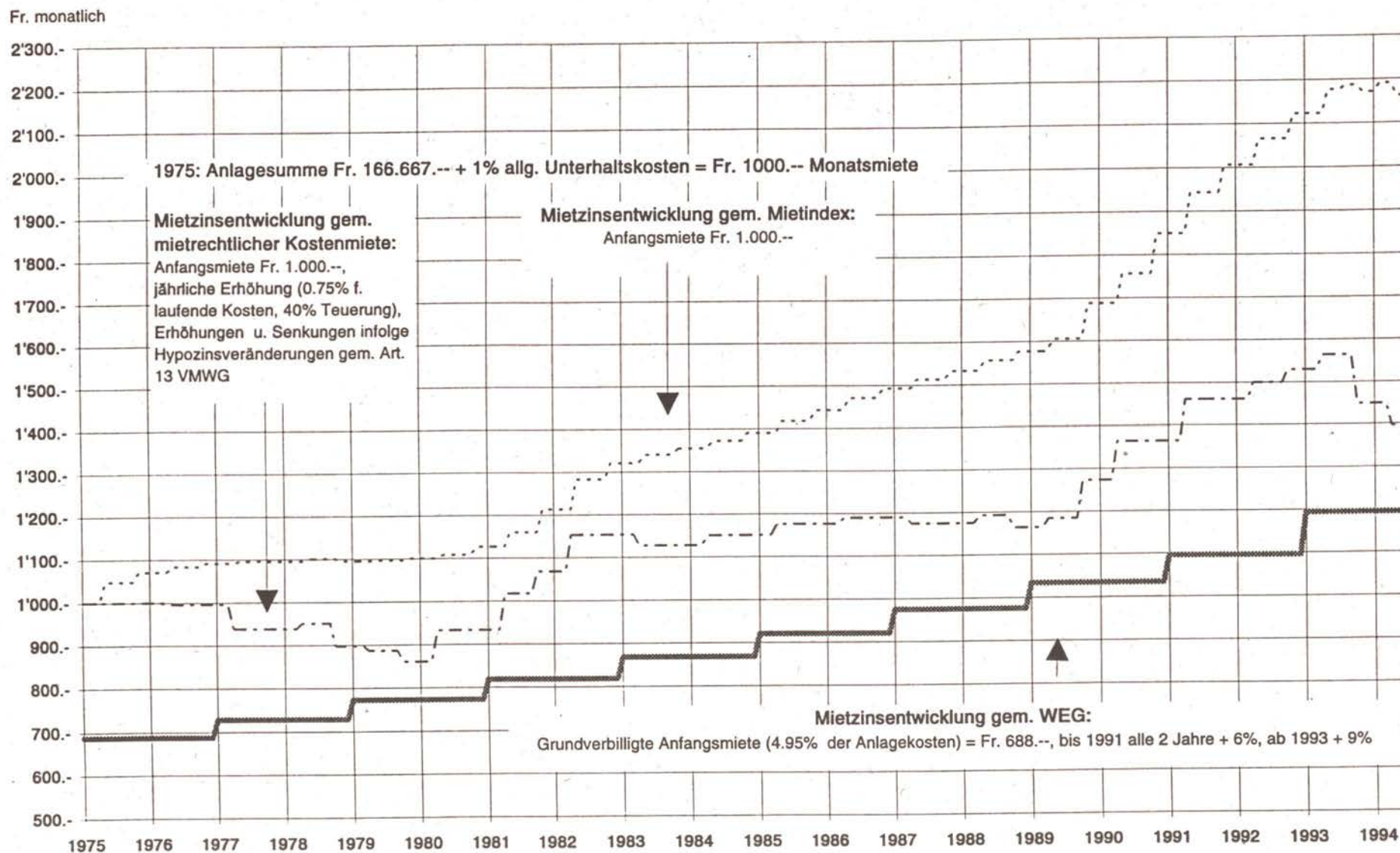
- **Entwicklung Mietzinsniveau von Wohnungen, die nicht dem WEG unterstellt sind:** Ein exakter Vergleich der Mietzinsentwicklung von WEG-Wohnungen mit jener von Wohnungen, die nicht dem WEG unterstellt sind, ist wegen fehlenden geeigneten Datenreihen nur ansatzweise möglich. Die folgenden Hinweise ermöglichen gleichwohl eine grobe Einschätzung der Entwicklung der grundverbilligten Mieten:
 - Ein Vergleich der Entwicklung des grundverbilligten Mietzinses für eine 1975 erstellte Wohnung mit dem Mietpreisindex lässt den Mietpreisanstieg der WEG-Wohnung ausserordentlich moderat erscheinen (vgl. Abb. 9-3). Dabei bleibt aber zu berücksichtigen, dass der Mietpreisindex nicht zuletzt deshalb deutlicher ansteigt, weil für die Preisermittlung stets auch neuere und damit teurere Wohnungen berücksichtigt werden, während sich die betrachtete Entwicklung der grundverbilligten Miete auf eine Wohnung aus dem Jahre 1975 bezieht.
 - Wird eine 1975 erstellte Wohnung betrachtet, so zeigt Abbildung 9-3, dass die grundverbilligte Miete trotz deutlichem Anstieg dank der anfänglichen Verbilligung auch 1994 noch tiefer liegt als die modellhaft berechnete mietrechtliche Kostenmiete. Derselbe Befund ergibt sich auch für neuere WEG-Wohnungen z.B. aus den Jahren 1981, 1985, 1989 oder 1991.

Aufgrund der durchgeführten Vergleiche kann - trotz gewisser methodischer Einschränkungen - davon ausgegangen werden, dass der Anstieg der grundverbilligten Mieten seit 1975 moderater verlaufen ist als die Nominallohnentwicklung und die Entwicklung des

¹³ Erhöhung der grundverbilligten Mieten bis 1990 um jährlich 3%, darnach um 3,5%.

¹⁴ In den Jahren 1975/76, 1976/77, 1983/84, 1984/85, 1986/87 sowie 1992/93 betrug der Nominallohnanstieg im Mittel 2,5% gegenüber einer jährlichen Erhöhung der grundverbilligten Mieten um 3% oder 3,5% bzw. 4,5%.

Abb. 9-3: Mietzinsentwicklung seit 1975: Grundverbilligte Miete, mietrechtliche Kostenmiete und Mietpreisindex im Vergleich



Quelle: Berechnungen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes

Mietpreisindex bzw. der mietrechtlichen Kostenmieten. Grundverbilligte Wohnungen sind somit nicht nur in der Zeit unmittelbar nach der Investition, sondern auch in späteren Jahren dem Segment der preisgünstigen Wohnungen zuzurechnen. Das WEG vermag damit - zumindest bis zum heutigen Zeitpunkt - einen nachhaltigen Beitrag zur Erweiterung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen zu leisten.

Die zukünftige Entwicklung der Lohn- und Mietpreisentwicklung in der Schweiz ist schwierig abzuschätzen. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass die bisher enge Bindung der Nominallohnentwicklung an die Teuerung in Zukunft nicht mehr im selben Masse bestehen wird wie in der Vergangenheit. Sollten der starke Strukturwandel in der Wirtschaft und allfällige Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Schweiz zu strukturell bedingten Wohlstandsverlusten führen, so könnte längerfristig auch die Tragbarkeit der alle zwei Jahre ansteigenden grundverbilligten Mieten in Frage gestellt werden.

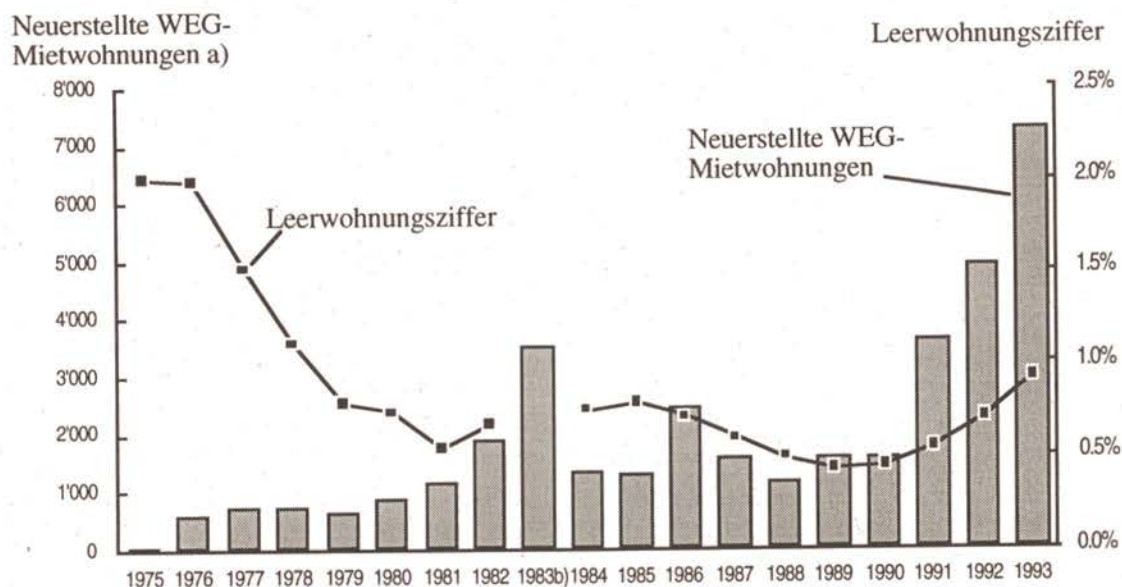
Im Hinblick auf derartige Zukunftsszenarien hält das WEG die Möglichkeit offen, zeitweise auf die periodischen Erhöhungen der grundverbilligten Mieten zu verzichten und nach 30 Jahren noch geschuldete Grundverbilligungsvorschüsse unter Umständen zu erlassen¹⁵. Selbst wenn unter diesen Rahmenbedingungen nicht nur für Subjekthilfen, sondern auch für Objekthilfen schliesslich gewisse à fonds perdu-Leistungen der öffentlichen Hand erforderlich würden, ist das Grundverbilligungsmodell des WEG der früheren Wohnbauförderung des Bundes - wie auch ausländischen Förderkonzepten, die im Bereich der Objekthilfe à fonds perdu-Beiträge einsetzen - nicht nur aus finanz-, sondern auch aus ordnungspolitischer Optik klar überlegen¹⁶, weil die staatlichen Eingriffe in den Markt vergleichsweise gering bleiben. Während die Wohnbauförderung des Bundes vor 1975 mit befristeten Kapitalzinszuschüssen an einzelne Wohnungen operierte, sieht das WEG objektbezogene à fonds perdu-Leistungen nur unter ganz besonderen Umständen und erst nach 30 Jahren vor, nämlich dann, wenn die im System der Grundverbilligung vorgesehenen Mietzinserhöhungen im langjährigen Durchschnitt für die Mieter untragbar wären.

¹⁵ Art. 40 WEG und Art. 21 WEG-V

¹⁶ Damit ist keine Aussage gemacht über die Wirkungen früherer Wohnbauförderungen des Bundes!

9.2 Milderung temporärer Engpässe im Mietwohnungsangebot?¹⁷

Abb. 9-4: Neuerstellte WEG-Mietwohnungen und Leerwohnungsziffer im Zeitverlauf a)



- a) Massgebend ist der Zeitpunkt der Verfügung der Bundeshilfe.
 b) Im Jahr 1983 wurde keine Leerwohnungszählung durchgeführt.

Quelle: Darstellung BHP nach Angaben des BWO sowie nach STATISTISCHES JAHRBUCH DER SCHWEIZ, div. Jahre

Welchen Beitrag leistet das WEG zur Milderung temporärer Engpässe im Mietwohnungsangebot? Die Zahl der unterstützten Neubauwohnungen war in den einzelnen Jahren sehr unterschiedlich. Abbildung 9-4 zeigt klar, dass in Zeiten mit besonders tiefen Leerwohnungsziffern zu Beginn und gegen Ende der achtziger Jahre keine besonders grosse Zahl von neuen Mietwohnungen unterstützt worden ist. Allerdings ist in den Jahren nach dem Tiefstand der Leerwohnungsziffern jeweils eine Zunahme der Fördertätigkeit festzustellen.

¹⁷ Kein Thema der vorliegenden Studie ist die Evaluation der Auswirkungen konjunkturpolitischer Massnahmen des Bundes, welche verschiedentlich mit dem Vollzug des WEG verknüpft worden sind. Jüngstes Beispiel ist der Bundesbeschluss über Finanzhilfen für die Förderung der Beschäftigung im Wohnungsbau und im landwirtschaftlichen Hochbau vom 19. März 1993.

Wie in Kapitel 7.4 erläutert wurde, wird das WEG von den Investoren nicht bei Engpässen auf dem Mietwohnungsmarkt, sondern dann besonders intensiv beansprucht, wenn die Rahmenbedingungen auf dem Kapital- und Mietwohnungsmarkt dies zur Projektrealisierung erfordern. In besonderem Masse war dies von 1991 bis zum Ende der Untersuchungsperiode 1993 der Fall. Hauptursachen für die hohe Nachfrage nach WEG-Unterstützung waren in dieser Periode die zurückhaltende, ertragswertorientierte Belehnungspraxis der Banken und die besonders ausgeprägten Differenzen zwischen kostendeckenden Neubaumieten und tatsächlich realisierbaren Anfangsmieten. Der Anteil der neu erstellten WEG-Wohnungen ist im Durchschnitt der Jahre 1991 bis 1993 denn auch auf rund 19% aller neuen Mietwohnungen angestiegen (Durchschnitt der Jahre 1975 bis 1993: 7%), obwohl sich die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt im Verlauf dieser drei Jahre deutlich entspannt hat. Das WEG vermochte damit vor allem in jüngster Zeit einen namhaften Beitrag zur Verhinderung von (zusätzlichen) Verknappungen im Mietwohnungsmarkt zu leisten, denn gemäss Kapitel 7 war die WEG-Unterstützung praktisch immer notwendig für die Realisierung der geplanten Projekte. Festzuhalten bleibt aber, dass die WEG-Unterstützung allein nicht hinreichend ist, damit potentielle Investoren bei Engpässen auf dem Mietwohnungsmarkt gezielt in den Wohnungsbau investieren. Eine Ausnahme bilden unter Umständen Wohnbauträger (z.B. Wohnbaugenossenschaften), die aufgrund ihrer spezifischen Zielsetzungen ausschliesslich im Wohnungsbau investieren.

Teilweise eingeschränkt wurde der Beitrag des WEG zur Milderung temporärer Engpässe im Mietwohnungsangebot durch die beschränkten zur Verfügung stehenden Rahmenkredite des Bundes. Dies führte dazu, dass insbesondere zwischen 1982 und 1985, aber auch in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre nicht alle förderungswürdigen Projektgesuche unterstützt werden konnten. Seit Anfang 1995 bestehen erneut kantonale Kontingente für Förderleistungen.

9.3 Verringerung regionaler Engpässe im Mietwohnungsangebot?

Abbildung 9-5 zeigt die Verteilung der bis 1993 durch das WEG unterstützten Erstellungen, Erneuerungen und Käufe von Mietwohnungen auf die Kantone. Besonders zahlreich sind die WEG-Mietwohnungen in den Kantonen Zürich, Bern, Luzern, Freiburg, St. Gallen, Tessin und Waadt. Auf die sieben genannten Kantone entfallen mehr als 60% aller WEG-Wohnungen.

Abb. 9-5: Durch das WEG unterstützte Mietwohnungen nach Kantonen

Kanton	Unterstützte Wohnungen (1975-1993) ^{a)}		Anteil des Kantons am Total der Mietwohnungen in der Schweiz ^{b)} (1990)
	Anzahl	Anteil am Total der unterstützten Wohnungen	
ZH	5'834	11,4%	21,3%
BE	4'391	8,6%	13,5%
LU	3'835	7,5%	4,5%
UR	72	0,1%	0,3%
SZ	855	1,7%	1,2%
OW	149	0,3%	0,3%
NW	165	0,3%	0,4%
GL	203	0,4%	0,4%
ZG	1'006	2,0%	1,2%
FR	5'541	10,8%	2,4%
SO	1'609	3,1%	2,8%
BS	1'632	3,2%	4,7%
BL	936	1,8%	3,1%
SH	388	0,8%	1,0%
AR	528	1,0%	0,6%
AI	134	0,3%	0,1%
SG	4'596	9,0%	5,7%
GR	1'153	2,3%	1,9%
AG	2'801	5,5%	5,7%
TG	2'400	4,7%	2,5%
TI	4'034	7,9%	3,7%
VD	3'296	6,4%	9,7%
VS	2'324	4,5%	2,0%
NE	2'240	4,4%	2,7%
GE	363	0,7%	7,6%
JU	809	1,6%	0,6%
Schweiz	51'294 ^{c)}	100,0%	100,0% (= 1'861'704)

a) Zeitpunkt der Verfügung der Bundeshilfe. Aus EDV-technischen Gründen lässt sich die Gesamtzahl der unterstützten Wohnungen bzw. Projekte nicht ermitteln. Die ausgewiesenen Werte decken nach Angaben des BWO mindestens 90% des gesamten Fördervolumens ab.

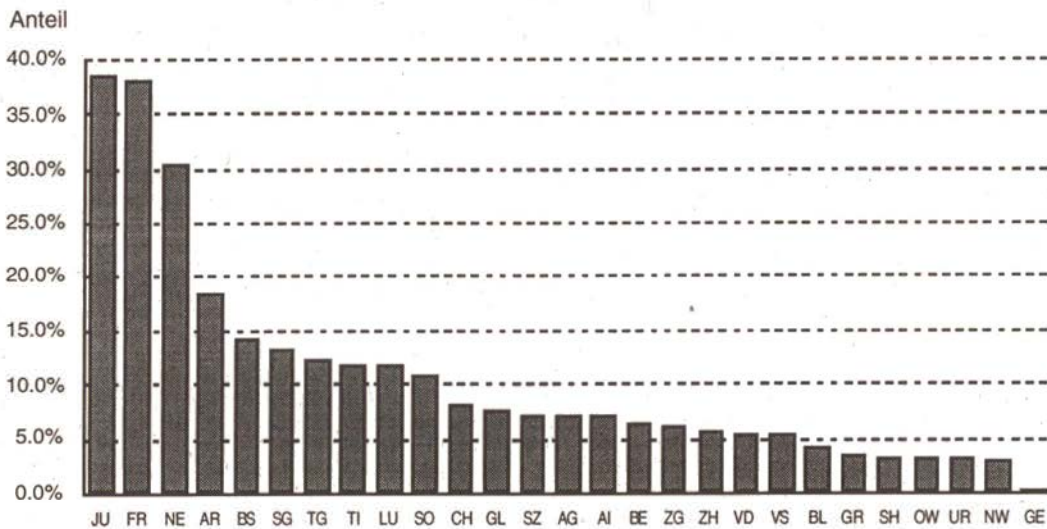
b) Von Mietern bzw. Genossenschaftlern bewohnte Wohnungen gemäss Gebäude- und Wohnungserhebung 1990

c) Nicht enthalten sind 2'825 Locacasa-Wohnungen

Quelle: Darstellung BHP nach Angaben des BWO sowie gemäss STATISTISCHES JAHRBUCH DER SCHWEIZ 1994, S. 224

Die kantonsweise Verteilung der WEG-Wohnungen unterscheidet sich wesentlich von der Verteilung des gesamten schweizerischen Mietwohnungsbestandes auf die Kantone (vgl. Abb. 9-5): Vergleichsweise hoch erscheint die Zahl der WEG-Wohnungen in den Kantonen Freiburg, Appenzell-Innerrhoden, Tessin, Wallis und Jura, während insbesondere die Kantone Uri und Genf im Vergleich zu ihrem Mietwohnungsbestand ausserordentlich wenige WEG-Wohnungen zählen.

Abb. 9-6: Anteil der durch das WEG unterstützten Mietwohnungen am Total aller neuerstellten Mietwohnungen im Kanton (1975-1992)



Quelle: Berechnungen BHP nach Angaben des BWO und des Bundesamtes für Statistik

Wo liegen die Ursachen dieser spezifischen räumlichen Verteilung der WEG-Wohnungen? Ist die kantonale Verteilung das Resultat eines Ausgleichs regionaler Ungleichgewichte im Mietwohnungsangebot durch das WEG im Sinne diesbezüglicher Zielsetzungen der Wohnbauförderung?

In Abbildung 9-6 sind die Kantone nach dem Anteil der zwischen 1975 und 1992 unterstützten WEG-Mietwohnungen am Total aller im Kanton während dieser Periode neu erstellten Mietwohnungen angeordnet. Ein Vergleich mit den kantonsspezifischen Leerwohnungsziffern zeigt rasch, dass die Kantone mit den höchsten Förderquoten keinesfalls als Regionen mit einem besonders angespannten Wohnungsmarkt gelten können. Wohl ist die absolute Zahl der WEG-Wohnungen in gewissen Kantonen mit besonderen Engpässen im Wohnungsangebot beträchtlich. Allerdings weisen Kantone wie Zug, Basel-Landschaft oder Zürich mit stets unter dem schweizerischen Durchschnitt liegenden Leerwohnungsziffern vergleichsweise tiefe Förderquoten auf. Das WEG vermochte damit bis

heute keine gezielten Impulse zum Abbau regionaler Ungleichgewichte im Mietwohnungsangebot zu geben. Die Möglichkeiten regionaler Schwerpunktsetzungen der Fördertätigkeit beschränken sich auf die Ablehnung von Projekten, für welche kein Bedarf besteht (vgl. Kapitel 3.22). "Da im Betrachtungszeitraum praktisch in allen Landesgegenden ein Bedarf an preisgünstigen Wohnungen bestand, ... hängt die regionale Fördertätigkeit in erster Linie von der Zahl der eingehenden Gesuche ab ..." (GURTNER 1992, S. 429).

Für die unterschiedliche Höhe der Förderquoten in den einzelnen Kantonen (vgl. Abbildung 9-6) sind nicht die regionalen Ungleichgewichte im Mietwohnungsangebot, sondern andere Gründe ausschlaggebend:

- **Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften:** Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist in den einzelnen Kantonen von sehr unterschiedlicher Bedeutung. Da WEG-Unterstützungsleistungen von Wohnbaugenossenschaften besonders häufig in Anspruch genommen werden (vgl. Kapitel 9.11), dürften die Förderquoten in Kantonen mit einer starken Vertretung genossenschaftlicher Wohnbauträger vergleichsweise hoch sein.
- **Kantonale Wohnbauförderung:** Verschiedene Kantone verfügen z.T. seit vielen Jahren oder Jahrzehnten über eigene Massnahmen zur Wohnbauförderung. Gewisse dieser Kantone haben eigentliche Anschlussgesetze ans WEG geschaffen. Andere verfügen über Förderinstrumente, die allein oder in Kombination mit WEG-Leistungen beansprucht werden können. Eine dritte Gruppe von Kantonen setzt Massnahmen ein, die nicht - oder erst seit kurzem - mit der Bundeshilfe kompatibel sind (vgl. Kapitel 3.3).

Die kantonalen Fördermassnahmen sind in doppelter Hinsicht von Bedeutung für die Häufigkeit der WEG-Projekte:

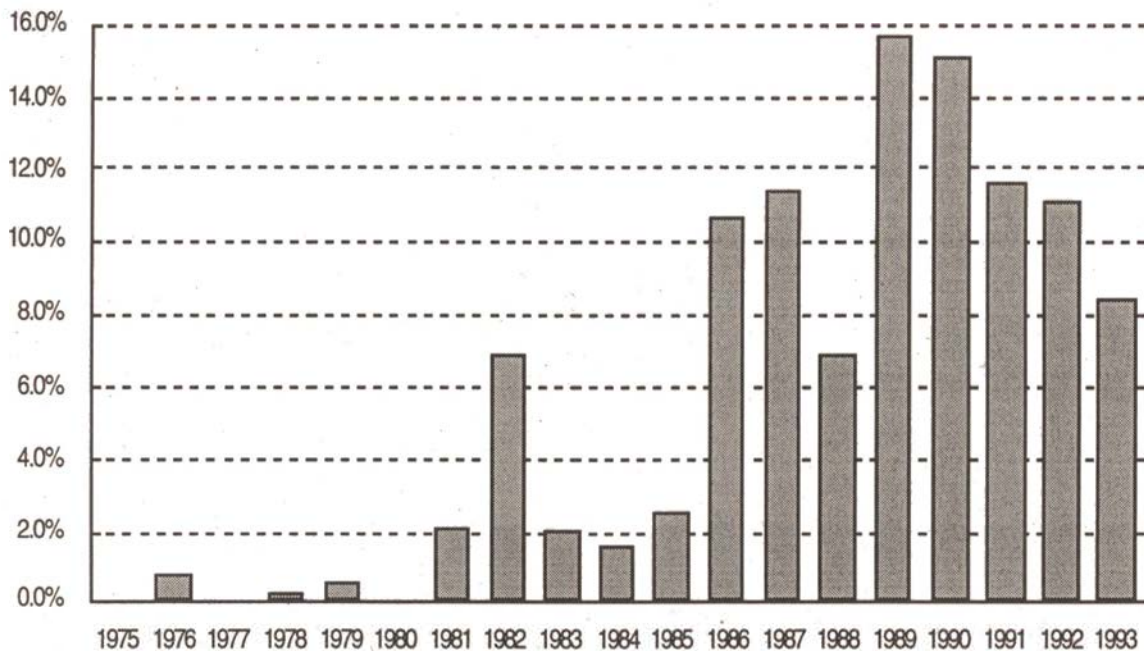
- Kantone mit einer ausgebauten eigenen Förderpolitik betreiben in der Regel kantonale Fachstellen, die potentiellen Investoren mit Rat und Tat zur Seite stehen. In allen näher untersuchten Kantonen mit kantonalen Fördermassnahmen werden die Investoren dabei sowohl betreffend Unterstützungsleistungen des Kantons als auch des Bundes informiert und beraten, was ceteris paribus vergleichsweise hohe WEG-Förderquoten in diesen Kantonen erwarten lässt.¹⁸

¹⁸ Eine Ausnahme bilden Kantone mit Fördermassnahmen, die nicht mit dem WEG kompatibel sind (z.B. Kanton Basel-Landschaft bis 1990) oder die wesentlich weiter ausgebaut sind als die Bundeshilfe und unabhängig vom WEG gewährt werden können (z.B. Kanton Genf).

- Kantonale Unterstützungsleistungen können zusammen mit den WEG-Leistungen ein Massnahmenbündel ergeben, das für potentielle Investoren wesentlich attraktiver ist als die Bundeshilfe allein. Die einzeln untersuchten Investitionsprojekte bestätigen dies klar (vgl. Kapitel 7.6): Für rund die Hälfte der Projekte, für welche kantonale Unterstützungsleistungen grundsätzlich verfügbar waren, spielten die kantonalen Leistungen eine massgebende Rolle für die Verwirklichung in der geplanten Form. WEG-Leistungen dürften demnach in Kantonen, welche interessante Bündel eidgenössischer und kantonomer Unterstützungen anbieten, *ceteris paribus* vergleichsweise häufig beansprucht werden.

Am Beispiel des Kantons Tessin lässt sich die Bedeutung der kantonalen Wohnbaupolitik für die Nachfrage nach WEG-Leistungen besonders eindrücklich belegen: 1986 setzte der Kanton Tessin ein Gesetz in Kraft, welches durch kantonale Beiträge einen deutlichen Attraktivitätsgewinn des Bündels von eidgenössischer und kantonomer Wohnbauförderung bewirkte. Zusammen mit den entsprechend ausgebauten Promotions- und Beratungsaktivitäten der kantonalen Fachstelle führte dies gemäss Abbildung 9-7 dazu, dass der Anteil des Kantons Tessin am Total der WEG-Projekte in der Schweiz ab 1987 deutlich angewachsen ist.

Abb. 9-7: Anteil des Kantons Tessin am Total der WEG-Mietwohnungsprojekte in der Schweiz (1975-1993) a)



a) Massgebend ist der Zeitpunkt der Verfügung der Bundeshilfe

Quelle: Berechnungen BHP nach Angaben des BWO

Verwendete Materialien

- ALBERS, M./HENZ, A./JAKOB, U. (1988): Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 43, Bern.
- ANGELINI, T./GURTNER, P. (1978): Wohnungsmarkt und Wohnungmarktpolitik in der Schweiz - Rückblick und Ausblick, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 5, Bern.
- AREND, M./KELLERHALS SPITZ, A./MÄCHLER T. (1990): Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt, Probleme und Massnahmen, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 45, Bern.
- BAUR, R. (1992): Die Hypothekarzinserhöhungen und die Wohnkosten, Arbeitsberichte Wohnungswesen Heft 25, Bern.
- BFK {Bundesamt für Konjunkturfragen} (1991): Teuerung bei Inlandgütern, Vorabstudie über Wohnungsmiete und Mieterschutzbestimmungen, Studie Nr. 14, Bern.
- BFS {Bundesamt für Statistik} (div. Jahrgänge): Statistisches Jahrbuch der Schweiz, Bern.
- BFS {Bundesamt für Statistik} (1990): Leerwohnungszählung, Bern.
- BFS {Bundesamt für Statistik} (1993): Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE), Bern.
- BUNDESRAT (1973): Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) vom 17. September 1973, Bern.
- BUNDESRAT (1975): Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über Rahmenkredite für den Wohnungsbau und die Raumplanung vom 3. März 1975, Bern.
- BUNDESRAT (1975): Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über Massnahmen gegen Beschäftigungs- und Einkommenseinbrüche vom 30. April 1975, Bern.
- BUNDESRAT (1981): Botschaft über einen Rahmenkredit für den Wohnungsbau vom 21. Oktober 1981, Bern.
- BUNDESRAT (1982): Botschaft über Rahmenkredite für die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 13. Dezember 1982, Bern.

- BUNDESRAT (1983): Botschaft über Massnahmen zur Stärkung der schweizerischen Wirtschaft vom 31. Januar 1983, Bern.
- BUNDESRAT (1985): Botschaft über Rahmenkredite für die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 20. Februar 1985, Bern.
- BUNDESRAT (1990): Botschaft über Rahmenkredite für die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 10. Dezember 1990, Bern.
- BUNDESRAT (1992): Botschaft über Rahmenkredite für die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 8. April 1992, Bern.
- BWO {Bundesamt für Wohnungswesen} (1986): Wohnungs-Bewertung, Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Schriftenreihe Wohnungswesen Band 35, Bern.
- BWO {Bundesamt für Wohnungswesen} (1989): Leitbild des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern.
- BWO {Bundesamt für Wohnungswesen} (1990): Info-Bulletin, Nr. 2/1990, Bern.
- BWO {Bundesamt für Wohnungswesen} (1992): Beratungsdienst für gemeinnützige Bauträger (Merkblatt), Bern.
- BWO {Bundesamt für Wohnungswesen} (1992): Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Merkblatt), Bern.
- BWO {Bundesamt für Wohnungswesen} (1992): Technischer Anhang für Mietwohnungen (Merkblatt), Bern.
- BWO {Bundesamt für Wohnungswesen} (1993): Merkblatt und Fragebogen zum vorsorglichen Erwerb von Wohnbauland mit Bundeshilfe (Merkblatt), Bern.
- BWO {Bundesamt für Wohnungswesen} (1993): Bundeshilfe für die Erschliessung von Bauland für den Wohnungsbau (Merkblatt), Bern.
- BWO {Bundesamt für Wohnungswesen} (1993): Die wichtigsten Elemente des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) (Merkblatt), Bern.
- BWO {Bundesamt für Wohnungswesen} (1994): Erstellung und Erneuerung von Mietwohnungen mit Bundeshilfe (Merkblatt), Bern.
- EGW {Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger} (ohne Jahr): Vademekum für eine Anleihensbeteiligung, Bern.

- EIDGENÖSSISCHE WOHNBAUKOMMISSION (1979): Bericht der Eidg. Wohnbaukommission über den ihr mit Verfügung vom 20. Dezember erteilten Auftrag bezüglich Überprüfung der Tätigkeit und Organisation des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern.
- EIDGENÖSSISCHE WOHNBAUKOMMISSION (1991): Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitischen Massnahmen des Bundes, Arbeitsberichte Wohnungswesen, Heft 22, Bern.
- FARAGO, P./HAGER, A./PANCHAUD, C. (1993): Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs-Immobilienmarkt, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 54, Bern.
- GERHEUSER, F./HERTIG, H.-R./PELLI, C. (1984): Miete und Einkommen 1983, Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 30, Bern.
- GERHEUSER, F./SARTORIS, E. (1988): Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz, Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 40, Bern.
- GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DER SCHWEIZERISCHEN WIRTSCHAFT (1994): Zahlenspiegel der Schweiz, Ausgabe 1993/94, Zürich.
- GUGGENHEIM, T. (1991): Wohnungsmarkt - aktuelle Lage, In: Die Volkswirtschaft 3/91, S. 8-14, Bern.
- GURTNER, P. (1973): Alternativmodelle der Wohnbauförderung, Schriftenreihe Wohnungsbau 24d, Bern.
- GURTNER, P. (1991): Schwerpunkte und Konsequenzen der Forschungstätigkeit, Referat gehalten an der Medienkonferenz Wohnforschung vom 6. September 1991 in Aarau (Manuskript).
- GURTNER, P. (1992): Die Förderung des Wohnungsbaus, In: Institut de recherches économiques et régionales {IRER} (1992): Subventionen und Controlling, Unterlagen zu Bildungsveranstaltungen des Eidgenössischen Personalamtes, Neuenburg.
- GURTNER, P. (1994): Die Wohnbautätigkeit der Schweiz 1993, In: Die Volkswirtschaft 8/94, S. 57-63, Bern.
- HEGETSCHWEILER, R. (ohne Jahr): Zur Situation auf dem Wohnungsmarkt, Hauseigentümer-Verband Zürich, Zürich.
- HESS, W. (1991): Begrüssungsworte zur FWW-Medienkonferenz vom 6. September 1991 in Aarau (Manuskript).

- HÜBSCHLE, J./HERBST, M./ECKERLE, K. (1984): Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt, unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionspezifischer Merkmale, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 31, Bern.
- KOENIG B.H. (1991): Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Referat gehalten an der Delegiertenversammlung 1991 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen in Freiburg (Manuskript).
- KUSTER-LANGFORD J. (1989): Wohnbaulandpreise im Umland von Zürich, Eine empirische Untersuchung der räumlichen Preisunterschiede unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen der kommunalen Nutzungsplanung und Baulandpolitik, Zürich.
- KUSTER J.-P. (ohne Jahr): Wir gründen eine Wohnbaugenossenschaft, Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband.
- NIGG, F. (1992): EGW zum Dritten, In: das wohnen 11/92, S. 5, Zürich.
- PATTON, M.Q. (1990): Qualitative Evaluation and Research Methods, Newsbury Park.
- SCHULZ, H.-R./MUGGLI, C./HÜBSCHLE J. (1993): Wohneigentumsförderung durch den Bund, Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG), Schriftenreihe Wohnungswesen Band 55, Basel.
- SBV {Schweizerischer Baumeisterverband} (1992): Schweizerische Bauwirtschaft in Zahlen, Ausgabe 1992, Zürich.
- STATISTISCHES AMT DES KANTONS ZÜRICH (1994): Statistische Berichte des Kantons Zürich, 2/1994.
- SVW {Schweizerischer Verband für Wohnungswesen} (1983): Die Beurteilung von Baurechtszinsen für genossenschaftliche Wohnbauten, Merkblattreihe des SVW, Zürich.
- SVW {Schweizerischer Verband für Wohnungswesen} (1992): Zinsgünstige Finanzierung von Wohnbauten mit Anleihensquoten der EGW, Merkblattreihe des SVW, Zürich.
- SVW {Schweizerischer Verband für Wohnungswesen} (1993): Darlehen des SVW, Merkblattreihe des SVW, Zürich.
- SVW {Schweizerischer Verband für Wohnungswesen} (1993): Zinsgünstige Finanzierung von Wohnbauten mit Anleihensquoten der EGW, Merkblattreihe des SVW, Zürich.
- WACHTER, D. (1993): Bodenmarktpolitik, Sozioökonomische Forschungen Band 28, Bern.

Gesetze, Verordnungen

WOHNBAU UND EIGENTUMSFÖRDERUNGSGESETZ vom 4. Oktober 1974

VERORDNUNG ÜBER DIE BUNDESHILFE ZUR ERNEUERUNG BESTEHENDER WOHNUNGEN vom 5. Mai 1976

VERORDNUNG ÜBER DIE EINKOMMENS- UND VERMÖGENSGRENZEN FÜR ZUSATZ-
VERBILLIGUNGEN BEIM WOHNUNGSBAU vom 20. Oktober 1989 sowie die Änderung vom 9. Januar 1992

VERORDNUNG ÜBER DIE ERSTELLUNGSKOSTEN BEI WOHNBAUVORHABEN vom 17. Dezember 1986 sowie die Änderung vom 7. November 1991

VERORDNUNG ÜBER NETTOWOHNFLÄCHEN UND RAUMPROGRAMM SOWIE ÜBER
AUSSTATTUNG VON KÜCHE UND HYGIENEBEREICH vom 12. Mai 1989

VERORDNUNG ZUM WOHNBAU- UND EIGENTUMSFÖRDERUNGSGESETZ vom 30. November 1981 sowie Änderungen vom 22. Dezember 1986 und 21. November 1990

Anhänge

Anhang A: Erschliessungshilfen

A1. Zielsetzungen

Im Rahmen der Bestrebungen zur Verbesserung der allgemeinen Grundlagen des Wohnungsbaus kann der Bund, gestützt auf das WEG, die Erschliessung von Wohnbauland finanziell unterstützen. Ziel dieser Massnahme ist es,

- allfällige regionale Engpässe im Baulandangebot zu verringern und
- durch die Vergrösserung des Angebotes an erschlossenem Bauland das Baulandpreisniveau dämpfend zu beeinflussen (BUNDESRAT 1973, S. 7).

Im praktischen Vollzug des WEG waren Erschliessungshilfen stets von untergeordneter Bedeutung (vgl. Kapitel A3). Vor allem in den siebziger Jahren kam den ebenfalls im WEG enthaltenen Bestimmungen zum Erschliessungsrecht allerdings eine gewisse Bedeutung zu, da es während dieser Zeit noch keinerlei raumplanerische Bestimmungen auf Bundesebene gab. Teilweise diente das WEG-Erschliessungsrecht als Vorlage für die Ausarbeitung von kantonalem und kommunalem Raumplanungsrecht. Allerdings vermochte sich das WEG-Erschliessungsrecht nicht auf breiter Front durchzusetzen, weil es sich auf Wohnbauland beschränkt, was für eine flächendeckende Planung unzureichend ist.

A2. Instrumente und Massnahmen

Die Erschliessungshilfe gemäss WEG¹ umfasst

- die Verbürgung von Darlehen,
- die Gewährung eines einmaligen Beitrages an die Zinskosten des Darlehens².

¹ Art. 12-20 WEG; Art. 1-4a WEG-V

² Bei einem Darlehenszins von 5% entspricht der Zinskostenbeitrag 12,5% der Kosten der beitragsberechtigten Anlagen. Bei anderem Darlehenszinsniveau wird der Zinskostenbeitrag proportional angepasst.

Mögliche Empfänger von Erschliessungshilfen sind öffentlich-rechtliche Körperschaften (z.B. Gemeinden), rechtlich selbständige Unternehmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen Erschliessungen ausführen sowie Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wenn sie aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder mit Zustimmung der zuständigen Behörden vertraglich Erschliessungspflichten übernommen haben.

Erschliessungshilfen können nur für die Erschliessung von Wohnbauland gewährt werden. Eine Pflicht, die schliesslich erstellten Wohnhäuser dem WEG zu unterstellen, besteht nicht. Allerdings ergeben sich Konsequenzen bezüglich der Höhe der anrechenbaren Kosten: Im subventionierten Wohnungsbau sind die gesamten beitragsberechtigten Kosten der Grob- und Feinerschliessung für die Bemessung des Zinskostenbeitrages anrechenbar, im nicht-subventionierten Wohnungsbau nur 50% dieser Kosten (BWO-MERKBLATT BUNDESHILFE FÜR DIE ERSCHLIESSUNG VON BAULAND FÜR DEN WOHNUNGSBAU, S. 2).

Um Erschliessungshilfe beanspruchen zu können, muss der potentielle Investor der zuständigen kantonalen Amtsstelle ein entsprechendes Gesuch einreichen. Das Gesuch hat insbesondere einen Übersichtsplan, einen Kostenvoranschlag, Angaben zur Finanzierung sowie weitere Informationen zu Grösse und Nutzung des Erschliessungsgebietes zu enthalten. Die kantonale Amtsstelle prüft die Übereinstimmung der Angaben mit den bestehenden Planungs- und Bauvorschriften und überweist anschliessend das Gesuch mit einer entsprechenden Stellungnahme an das BWO. Das BWO verfügt die Unterstützung, ohne weitere Detailprüfungen vorzunehmen, sofern die Erschliessung ein grösseres Areal betrifft und die Erstellung von Mehrfamilienhäusern oder Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise vorgesehen ist.

A3. Hinweise zum Vollzug der Erschliessungshilfen

Seit Einführung des WEG wurde in 215 Fällen Erschliessungshilfe gewährt, womit ein Beitrag zur Erschliessung von über 6 Mio m² Wohnbauland geleistet wurde (Stand: 31.12.1993). In der Mehrheit der Fälle (70%) wird Erschliessungshilfe durch Gemeinden beansprucht. 20% der Gesuche entfallen auf Private, die restlichen 10% auf andere öffentlich-rechtliche Körperschaften und gemeinnützige Institutionen.

Insgesamt ist festzustellen, dass Erschliessungshilfen trotz Zinskostenbeiträgen vergleichsweise wenig beansprucht werden³. Dies dürfte im wesentlichen auf folgende Ursachen zurückzuführen sein:

³ Dies zeigt sich auch in der Tatsache, dass es mehrere Kantone gibt, aus denen noch nie ein Investor Erschliessungshilfe beantragt hat.

- Erschliessungshilfen kommen nur für grössere Areale in Frage, die für den Mehrfamilienhausbau oder verdichtete Einfamilienhaussiedlungen vorgesehen sind.
- Nach Einschätzung des BWO besteht sowohl auf Investorenseite als auch bei den beratenden kantonalen Fachstellen nicht selten ein gewisses Informationsdefizit bezüglich Erschliessungshilfen.

Erschliessungshilfen erfolgen in der Praxis fast ausnahmslos in Form von Zinskostenbeiträgen. Bürgschaften sind von geringer Bedeutung, da die Hilfe meist von öffentlich-rechtlichen Institutionen beansprucht wird, die kaum auf eine Bundesbürgschaft angewiesen sind. Von den wenigen privaten Investoren, welche Erschliessungshilfe beansprucht haben, beantragte nur rund ein Fünftel eine Bürgschaft.

Anhang B: Vorsorglicher Landerwerb

B1. Zielsetzungen

Im Rahmen der Bestrebungen zur Verbesserung der allgemeinen Grundlagen des Wohnungsbaus ermöglicht das WEG die Unterstützung des vorsorglichen Erwerbes von Land für den Wohnungsbau. Damit soll es dem unterstützungsberechtigten Investor ermöglicht bzw. erleichtert werden, bereits in einer frühen Phase seines Planungsprozesses Bauland für ein Wohnbauprojekt zu sichern.

B2. Instrumente und Massnahmen

Zur Unterstützung des vorsorglichen Erwerbs von Land für den Wohnungsbau kann der Bund gestützt auf das WEG Darlehen (sog. Terrainkredite) bis zu maximal 50% der gesamten Landerwerbskosten verbürgen⁴. In der Regel wird ein Eigenkapitalanteil von 5% vorausgesetzt. Die Bürgschaften können sich in den ersten Jahren auch auf die Zinsen des Landerwerbsdarlehens erstrecken⁵. Die Bürgschaftsdauer beträgt in der Regel 3 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit um ein Jahr in begründeten Fällen⁶. Grundsätzlich kann die Hilfe nur öffentlich-rechtlichen Körperschaften sowie Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gewährt werden. Unterstützt werden im Normalfall nur Käufe von Grundstücken, die als Wohnbauland eingezont sind. Eine Pflicht, die später erstellten Gebäude dem WEG zu unterstellen, besteht nicht.

Will ein Investor für einen Landerwerb Unterstützungsleistungen des Bundes in Anspruch nehmen, so ist dem BWO ein detailliertes Gesuch mit Angaben zur Qualität des Baulandes, zu voraussehbaren Veränderungen der Standorteigenschaften sowie zum Preis des Grundstückes vorzulegen. Bei der Überprüfung der Förderungswürdigkeit eines vorsorglichen Landerwerbs stützt sich das BWO heute in wesentlichen Teilen auf Modellrechnungen der EDV-gestützten Standort-, Nutzungs- und Landwertanalyse ab (vgl. Kapitel 6.11).

⁴ Art. 21-24 WEG; Art. 5-7 WEG-V

⁵ Erfahrungen des BWO zeigen, dass dies insbesondere für gemeinnützige Wohnbauträger von Bedeutung ist, da diese oft nur über geringe liquide Mittel verfügen.

⁶ BWO-MERKBLATT UND FRAGEBOGEN ZUM VORSORGLICHEN ERWERB VON WOHNBAULAND MIT BUNDESHILFE, S. 1

B3. Hinweise zum Vollzug der Unterstützung des vorsorglichen Landerwerbs

Zwischen 1975 und Anfang 1994⁷ sind mindestens 170 Landkäufe mit einem Gesamtumfang von über 1 Mio m² unterstützt worden⁸. Damit kommt der Unterstützung des vorsorglichen Landerwerbs innerhalb des WEG-Massnahmenbündels eine untergeordnete Bedeutung zu. Vergleichsweise gross ist die Zahl der unterstützten vorsorglichen Baulandkäufe seit Ende der achtziger Jahre, was nicht zuletzt auf die restriktivere Belehnungspraxis mancher Banken zurückzuführen sein dürfte. In Anbetracht der schwierig vorausschbaren (Preis-)Entwicklungen auf dem Baulandmarkt sieht das BWO für die Zukunft eine eher zurückhaltendere Unterstützungspraxis vor.

⁷ Stichtag: 23.2.1994

⁸ Nicht erfasst sind dabei unterstützte Käufe von Bauparzellen, auf denen später WEG-Projekte realisiert worden sind.

Anhang C: Wohnungsmarkt- und Bauforschung

C1. Zielsetzungen und Schwerpunkte

Im Rahmen der Bestrebungen zur Verbesserung der allgemeinen Grundlagen des Wohnungsbaus kann der Bund die Wohnungsmarkt- und Bauforschung fördern⁹. "Dies in der Erkenntnis, dass die weiteren Zielsetzungen [des WEG]... nur unter der Voraussetzung einer wesentlich besseren Durchdringung der auf dem Wohnungsmarkt herrschenden Gesetzmässigkeiten erreicht werden können" (BUNDESRAT 1973, S. 22f).

Innerhalb des weiten Feldes der Wohnungsmarkt- und Bauforschung setzt die zuständige Forschungskommission Wohnungswesen im Rahmen mehrjähriger Forschungsprogramme problemorientierte Schwerpunkte. "Waren es während der späten siebziger Jahre vor allem Fragen der Wohneigentumsförderung, der Wohnungserneuerung und des Energiesparens, so rückten mit der neuerlichen Verknappung des Wohnungsangebots anfangs der achtziger Jahre wieder vermehrt Marktuntersuchungen, Mieterfragen und Mitwirkungsmodelle in den Vordergrund. Parallel dazu standen regelmässig Qualitätsfragen, neue Wohn- und Siedlungsformen sowie die Folgen veränderter Nachfragestrukturen zur Diskussion. In jüngster Zeit kamen ferner die Probleme mit der Erneuerung von Grossiedlungen sowie die im Zuge der starken Kostensteigerungen immer stärker gefährdete Wohnungsversorgung sozial benachteiligter Gruppen hinzu" (GURTNER 1991, S. 2). Auch die hier vorliegende Evaluation der Massnahmen zur Förderung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen ist ein Element der Wohnungsmarkt- und Bauforschung.

Je nach behandeltem Themenkreis reichen die Forschungsprojekte von empirischen Erhebungen, Analysen und Prognosen über Vorschläge zur Lösung erkannter Probleme bis zur Bereitstellung von Modellen oder Handbüchern zur Erleichterung der praktischen Umsetzung der Forschungsergebnisse (vgl. BWO 1989, S. 5; HESS 1991, S. 2; GURTNER 1991, S. 2-8).

C2. Ergebnisse der Forschungsaktivitäten

Seit den siebziger Jahren stehen pro Jahr im Durchschnitt Fr. 750'000.-- für die Wohnungsmarkt- und Bauforschung zur Verfügung (HESS 1991, S. 3). Die Ergebnisse der vielfältigen

⁹ Art. 25-30 WEG; Art. 8-12 WEG-V

Forschungsarbeiten sind in 57 Bänden der Schriftenreihe Wohnungswesen des BWO sowie in 30 Arbeitsberichten zum Wohnungswesen dokumentiert (Stand Ende 1993).

Entsprechend ihren unterschiedlichen Zielsetzungen lassen sich die Forschungsarbeiten wie folgt gruppieren (vgl. auch GURTNER 1991, S. 3-8):

- Erhebungen, Analysen und Prognosen zu zentralen wohnungsmarktpolitischen Fragen und Entwicklungen (z.B. Analysen zur Struktur und Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie des Investorenverhaltens, Prognosen zum zukünftigen Wohnungsbedarf, Analysen zur Situation benachteiligter Gruppen auf dem Wohnungsmarkt)
- Diskussion von Ansätzen zur Lösung erkannter wohnungsmarktpolitischer Probleme (z.B. Planungs- und Baubewilligungspraxis, Finanzierung von Wohneigentum, Finanzierungsalternativen im Wohnungsbau, Marktmiete)
- Planungshilfen und Beurteilungsinstrumente für Investoren, Architekten und Planer (z.B. Handbuch zur Ermittlung der Kosten einer Wohnungserneuerung, System zur Bewertung der Wohnungsqualität)
- Rechtliche und organisatorische Anleitungen zur Selbsthilfe sowie zur Mitwirkung im Wohnungsbau (z.B. Handbuch und Erfahrungsberichte zum Thema Bewohnermitwirkung)
- Konzepte zur Verbesserung der Wohnqualität sowie zur Realisierung neuer Wohn- und Siedlungsformen (z.B. Planungshilfen für die Bereitstellung eines flexiblen Wohnungsangebotes, Ansätze zur qualitativen Verbesserung von Grossiedlungen)
- Evaluationen zur Wirksamkeit verschiedener WEG-Massnahmen

Mit den Arbeiten im Bereich der Wohnungsmarkt- und Bauforschung ist es verschiedentlich gelungen, Pilotprojekte für neuartige Wohn- und Siedlungsformen zu entwickeln und Massstäbe im architektonisch-technischen Bereich zu setzen, die weit über das WEG hinaus Beachtung gefunden haben.

Anhang D: Fonds de roulement-Darlehen

Den Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus stehen im Rahmen des WEG¹⁰ eine Reihe spezieller Unterstützungsleistungen zur Verfügung, da ihre Aktivitäten einen bedeutsamen und nachhaltigen Beitrag zur Erweiterung des Angebotes erwarten lassen (vgl. Kapitel 3.21). Zum Einsatz kommen Kapitalbeteiligungen des Bundes an gemeinnützigen Wohnbauträgern, objektgebundene Darlehen und sog. Fonds de roulement-Darlehen¹¹. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf die Fonds de roulement-Darlehen als volumenmässig gewichtigstem dieser Instrumente.

D1. Zielsetzungen und Funktionsweise der Fonds de roulement-Darlehen

Der Bund stellt den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Darlehen zu sehr günstigen Konditionen zur Verfügung. Während früher z.T. zinslose Darlehen gewährt wurden, liegt der Zinssatz 1994 im allgemeinen bei 2 1/2%. Mit der Gewährung dieser Darlehen verfolgt der Bund eine doppelte Zielsetzung:

- Die Dachorganisationen sollen in die Lage versetzt werden, den angeschlossenen Wohnbaugenossenschaften mittels zinsgünstigen Darlehen die Finanzierung von Bauvorhaben zu erleichtern. Der Zins, welcher den Wohnbaugenossenschaften belastet wird, liegt in der Regel 1% unter dem Hypothekarzinssatz der Kantonalbanken.
- Die Dachorganisationen sollen eine finanzielle Basis erhalten, um - im Sinne einer Privatisierung gewisser Verwaltungstätigkeiten - verschiedene Aufgaben im Bereich des Wohnungswesens zu übernehmen:
 - Verwaltung und Bewirtschaftung der Fonds de roulement-Darlehen
 - Organisatorische Aufgaben im Zusammenhang mit der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (vgl. Anhang E) sowie mit dem Investitionsbonus¹²

¹⁰ Von Bedeutung ist auch die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (vgl. Anhang E), die formal aber nicht auf dem WEG aufbaut.

¹¹ Art. 51 WEG; Art. 57-59 WEG-V

¹² Bundesbeschluss über Finanzhilfen für die Förderung der Beschäftigung im Wohnungsbau und im landwirtschaftlichen Hochbau vom 13. März 1993.

- zahlreiche Informationsaufgaben im Rahmen des Beratungsdienstes

Die finanziellen Mittel für diese Aufgaben resultieren aus der Differenz zwischen den Zinserträgen aus Darlehen an die Wohnbaugenossenschaften und den an den Bund zu bezahlenden Zinsen für die Fondsmittel.

D2. Hinweise zu Umfang und Einsatz der Fonds de roulement-Darlehen

Bis Ende 1992 hat der Bund Darlehen von rund 130 Mio Fr. zur Speisung der Fonds de roulement der verschiedenen Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gewährt.

Jede Dachorganisation verfügt über eigene Richtlinien betreffend die Gewährung von Fonds de roulement-Darlehen an ihre Mitgliedgenossenschaften sowie über administrative Kapazitäten zur Behandlung der Darlehensgesuche und zur Verwaltung der Mittel des Fonds. Das BWO ist in diesen Gremien vertreten. Ausserdem bestehen Vereinbarungen zwischen dem BWO und den Dachorganisationen betreffend den Einsatz der Mittel der Fonds de roulement: So sollen Gelder aus den Fonds de roulement prioritär für Neubauten eingesetzt werden, wobei der Darlehensbetrag Fr. 25'000.-- pro Wohnung nicht übersteigen soll.

Abb. D-1: Verwendung der Fonds de roulement-Darlehen (1976 - 1992)

Vorsorglicher Landerwerb	438'510 m ²
Baulanderschliessung	41'709 m ²
Kauf von Mietwohnungen in Altliegenschaften	794 Wohnungen
Erstellung von Mietwohnungen	5'966 Wohnungen
Erneuerung von Mietwohnungen	9'762 Wohnungen

Quelle: Darstellung BHP nach Angaben des BWO

Wie Abbildung D-1 zeigt, werden Fonds de roulement-Gelder für unterschiedlichste Zwecke eingesetzt. Wieweit es sich bei den insgesamt 16'522 unterstützten Wohnungen um Wohnungen handelt, die auch der WEG-Grundverbilligung unterstellt sind, ist nicht genau bekannt. Gemäss Einschätzung der befragten Dachorganisationen dürfte dieser Anteil klar über 50% liegen.

Anhang E: Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)

E1. Zielsetzungen

Ziel der seit 1990 bestehenden Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) ist, den verschiedenen Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch die Securitisation von Hypothekendarlehen einen direkten Zugang zum Kapitalmarkt zu verschaffen. Damit soll den gemeinnützigen Bauträgern nach Möglichkeit zu zinsgünstigen finanziellen Mitteln verholfen werden. Ebenso sollen die Auswirkungen von Hypothekarzins-satzveränderungen durch eine bessere Vorausschbarkeit der Zinsbelastungen gemildert werden (SVW 1992, S. 1-3; KOENIG 1991, S. 1-4).

E2. Funktionsweise der EGW¹³

Die EGW ist eine Genossenschaft, die Obligationenanleihen (oder andere Finanzierungsinstrumente) in eigenem Namen, aber im Auftrag und für Rechnung ihrer Mitglieder¹⁴ ausgibt. Will ein gemeinnütziger Wohnbauträger eine Investition teilweise über die EGW finanzieren, so reicht er sein Gesuch für eine Anleihequote bei der Prüfungskommission der EGW ein. Für eine Finanzierung über die EGW kommen Objekte in Frage, welche dem WEG unterstellt werden bzw. welche die wesentlichen Anforderungen an WEG-Objekte erfüllen. Dabei sollen maximal 30% der Anlagekosten über die EGW finanziert werden. Liegt ein ausreichend grosses Paket genehmigter Gesuche für Anleihequoten vor, so lässt die Geschäftsstelle der EGW vom BWO für den betreffenden Emissionspool eine Bundesbürgschaft zuhanden der Anleihegläubiger ausstellen. Aufgabe der EGW-Geschäftsstelle ist es dann, die Anleihe auf dem Kapitalmarkt zu platzieren, was dank der gebotenen Sicherheiten¹⁵ zu für die Mitglieder attraktiven Bedingungen möglich sein sollte.

¹³ Darstellung nach KOENIG (1991), SVW (1992), NIGG (1992) sowie Angaben des BWO

¹⁴ Mitglieder sind Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

¹⁵ Für EGW-Anleihen besteht eine Sicherung
 - durch Schuldbriefe oder Grundpfandverschreibungen auf den finanzierten Objekten
 - durch die Haftung der Genossenschaften als EGW-Mitglieder
 - durch die Bundesbürgschaft

E3. Hinweise zu Umfang und Konditionen der bisher ausgegebenen EGW-Anleihen

Zwischen 1991 und 1994 hat die EGW sieben Obligationenanleihen im Umfang von insgesamt 684,8 Mio Fr. plaziert. Die Zinssätze richteten sich nach den Gegebenheiten auf dem Kapitalmarkt:

-	Erste Serie	1991	zu	6 1/2%
-	Zweite Serie	1992	zu	6 3/4%
-	Dritte Serie	1992	zu	6 1/2%
-	Vierte Serie	1993	zu	5%
-	Fünfte Serie	1993	zu	4 1/2%
-	Sechste Serie	1993	zu	4 3/8%
-	Siebte Serie	1994	zu	5 3/8%

Die effektiven Kosten für die Wohnbauträger liegen etwa 0,3% über dem Zinssatz der jeweiligen Anleihen.

Gemäss Einschätzungen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen wären Finanzierungen über die EGW in der betrachteten Zeitperiode 1982 - 1992 eindeutig zinsgünstiger ausgefallen als konventionelle Finanzierungen mittels Hypotheken. Wie sich die Situation in Zukunft präsentieren wird, ist nicht verlässlich abschätzbar. "Die unter diesem Vorbehalt geäußerten Meinungen in Fachkreisen gehen dahin, dass [Finanzierungen mittels EGW-] Anleihensquoten auch in Zukunft eher tiefere Zinsbelastungen ergeben dürften. Dies vor allem dort, wo eine Genossenschaft mit mehreren Anleihensquoten [aus verschiedenen Serien] eine hinsichtlich Konditionen und Verfallzeit geschickte Mischung erreicht" (SVW 1992, S. 3).

Anhang F: Unterlagen zu den durchgeführten empirischen Untersuchungen

F1. Mitglieder der Begleitgruppe

Herr M. Cavaleri	Directeur Office financier du logement (Kanton Genf)
Herr R. Engler	Nationalrat (Kanton Appenzell-Innerrhoden)
Herr Dr. P. Gurtner	Direktor Bundesamt für Wohnungswesen
Herr Dr. E. Hauri	Leiter Direktionsstab Bundesamt für Wohnungswesen
Herr Dr. P. Jardini	Direttore della Divisione dell'azione sociale (Kanton Tessin)
Herr Dr. R. Muheim	Vorsteher Abteilung Wohnungswesen, Kantonaes Amt für wirtschaftliche Entwicklung (Kanton Bern)
Herr Dr. F. Nigg	Geschäftsleiter Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Herr E. Noger	c + n caprez + noger management ag, St.Gallen
Herr D. Rosset	Architecte dipl. EPFZ-SIA, Atelier d'architecture
Herr B. Wermelinger	Direktor Luzerner Kantonalbank

F2. Befragte Amtsstellen, Dachorganisationen und Banken

Herr R. Baranzelli	Sekretär Verband Liberaler Baugenossenschaften
Frau R. Brand	Sachbearbeiterin Bundesamt für Wohnungswesen
Herr Ph. Dietler	Mitglied der Geschäftsleitung der Solothurner Kantonalbank und Leiter der Abteilung für Restrukturierungen der Solothurner Kantonalbank
Herr P. Dunand	Adjoint au Service du logement (Kanton Waadt)
Frau U. Faes	Sektionschefin Bundesamt für Wohnungswesen
Herr H. Forster	Mitglied des Kaders, Abteilung für Restrukturierungen der Solothurner Kantonalbank
Herr R. Furrer	Vorsteher Zentralstelle für Wohnungsbau (Kanton Luzern)
Frau G. Gostelli	Bureau cantonal du logement (Kanton Neuenburg)
Herr Dr. P. Gurtner	Direktor, Bundesamt für Wohnungswesen
Herr Dr. E. Hauri	Leiter Direktionsstab Bundesamt für Wohnungswesen
Herr K. Hug	Abteilungsleiter Wohnungsbau, Baudepartement des Kantons St.Gallen
Herr F. Hostettler	Adjunkt Hochbauamt des Kantons Solothurn
Herr Dr. P. Jardini	Direttore della Divisione dell'azione sociale (Kanton Tessin)
Herr Dr. T. Keller	Vorsteher Kantonales Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (Kanton Basel-Land)
Herr Dr. F. Nigg	Geschäftsleiter Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Herr J. Ribaux	Stellvertretender Direktor Bundesamt für Wohnungswesen
Herr B. Schmid	Chef du Service du logement (Kanton Waadt)
Herr R. Schmidlin	Abteilungsleiter Zentralstelle für Wohnungsbau (Kanton Luzern)

Herr A. Sieber	Stellvertretender Abteilungsleiter Wohnungsbau, Baudepartement des Kantons St.Gallen
Herr M. Walliser	Abteilungsleiter Subventionsbüro, Kantonales Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (Kanton Basel-Land)
Herr W. Wasser	Fondsverwalter Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Herr O. Wenger	Sachbearbeiter, Bundesamt für Wohnungswesen
Herr B. Wermelinger	Direktor Luzerner Kantonalbank
Herr Dr. A. Wili	Präsident Verband Liberaler Baugenossenschaften

F3. Fragebögen

Fragebogen persönliche Investoreninterviews:

Arbeitsgemeinschaft BHP/IPSO

Evaluation der Wohnbauförderung des Bundes im Rahmen des WEG

Interviewleitfaden

für Gespräche mit Investoren, die Neubauprojekte mit WEG-Unterstützung realisiert haben

A Einleitung

Projekt Wirkungsanalyse WEG kurz erläutern

B Angaben zum Investor

Verschiedene Angaben zum Investor sind aus den BWO-Dossiers bekannt. Weitere Informationen können u.U. bereits vor dem Gespräch aus Jahresberichten, Statuten oder Firmenunterlagen gewonnen werden. Erforderliche Zusatzinformationen zu Zielsetzungen, Rahmenbedingungen und Aktivitäten des Investors sind zu erfragen.

1. Wieviele Liegenschaften/Wohnungen besitzt Ihre?
2. Seit wann ist Ihre ... auf dem Mietwohnungsmarkt aktiv?
3. *Gründe für Engagements im Mietwohnungsbau sind sehr unterschiedlich je nach Investortyp (Pensionskasse ≠ Baufirma ≠ Genossenschaft!) Unabhängig von WEG gilt es Strategie und Konzept des Investors im Liegenschaftensektor zu erfassen. Welche Zielsetzungen verfolgen Sie mit dem Bau von Mietwohnungen? Welche Konsequenzen ergeben sich für Ort, Art, Umfang der Investitionen? Weiterführende Fragen je nach Investortyp.*
4. Wie sind die Entscheidungsabläufe in Ihrer organisiert? Kompetenzordnung?
Stellung und Kompetenzen des Gesprächspartners erfragen.

C Angaben zur Projektgeschichte

Die folgenden Fragen sind auf ein bestimmtes im voraus ausgewähltes Projekt zu beziehen. Interviewer hat wenn notwendig in geeigneter Form die zeitspezifischen Rahmenbedingungen auf dem Kapital-, Boden-, Mietwohnungsmarkt in Erinnerung zu rufen. Können mit einem Investor mehrere Projekte besprochen werden, so sind die Fragenkomplexe C und D in geeigneter Form zu wiederholen.

Verschiedene Informationen zur Projektgeschichte können vor dem Interview aus den BWO-Dossiers gewonnen werden. Trotzdem sollen alle wichtigen Phasen der Projektgeschichte im Gespräch nachgezeichnet werden. Das Thema WEG soll im ersten Teil von Fragenkomplex C (Fragen 5 - 19) wenn möglich vom Investor ins Gespräch gebracht werden. Nach Frage 18 muss klar sein, in welcher Projektplanungsphase die Idee auftauchte, mit WEG zu bauen und welche Unterstützungsleistungen des WEG aus welchen Gründen beansprucht worden sind.

5. Wie kam die Idee zustande, dieses Wohnbauprojekt ins Auge zu fassen? Anstoss durch?
6. Konkrete Zielsetzungen? Konkreter Auftrag?
Je nach Projekt ergänzen:
—> 6A: Gezielte Realisierung neuartiger Bau-/Siedlungs-/Wohnformen bzw. Planungsprozesse?

7. Wie gestaltete sich der Ablauf der Investitionsplanung, nachdem Zielsetzung/ Auftrag feststand? Welche Vorgaben wurden an Architekt gemacht betreffend baulichem Konzept und Kostenrahmen? Wurde (Vor-)Projekt von Architekt an Investor herangetragen?

Speziell darauf achten, ob Investor WEG-spezifische Vorgaben nennt. Wenn keine Hinweise auf WEG:

—> 7A: Unterstützung durch WEG setzt Einhaltung minimaler technischer Anforderungen sowie maximaler Kosten voraus. Haben Sie Ihrem Architekten entsprechende Vorgaben gemacht?

—> 7B: Hat Architekt Sie auf Möglichkeiten und Anforderungen des WEG hingewiesen?

8. Für ein Wohnbauprojekt braucht es ein geeignetes Grundstück..... Wie kamen Sie zum Grundstück?

- Kauf (Preis? Auflagen des Verkäufers?)
- Übernahme im Baurecht (Zins? Auflagen?)
- bereits seit längerer Zeit im Eigentum

Frage interessant, weil Baurechtsgeber oder Landverkäufer (z.B. Gemeinden) das Bauen mit WEG u.U. zur Voraussetzung machen für Landverkauf bzw. Baurechtsvergabe.

9. Welche Überlegungen waren entscheidend bei der Planung des baulichen Konzeptes? *Speziell darauf achten, ob Anforderungen des WEG eine Bedeutung zukam (Grösse, Ausstattung, Alterswohnungen etc.; Kosten). Wenn keine Hinweise auf WEG:*

—> 9A: Unterstützung durch das WEG setzt die Einhaltung bestimmter Grenzen für Erstellungskosten voraus. Bedeutung dieser Kosten-grenzen für Ihr Projekt?

Auswirkungen auf mögliche Baukosten? Auswirkungen auf Grund-stückskosten?

s. Art. 51 - 52 WEG-V

s. Art. 2 Verordnung über Erstellungskosten

s. Technischer Anhang für Mietwohnungen

—> 9B: $\text{Anlagekosten} = \text{Erstellungskosten} + \text{Grundstückskosten}$
Neben Erstellungskosten sind auch Grundstücks- und Anlagekosten relevante Beurteilungskriterien. Ausser Art. 53 WEG-V gibt es hierzu keine geschriebene Regeln. Interne Regel BWO: Anteil Grundstück an Anlagekosten $\leq 20\%$. Ende 80er Jahre ev. etwas höher.

Eine gewisse Bedeutung scheint der Ortsüblichkeit der resultierenden Mieten zuzukommen!?

Gab es von seiten BWO Vorbehalte wegen Höhe der Anlagekosten?

Wenn Ja, welche? Dämpfende Auswirkungen auf Erstellungs-kosten? Dämpfende Auswirkungen auf Grundstückskosten?

- > 9C: Im WEG sind Wohnungen mit "genügendem/gutem/hervorragendem" Nutzwert vorgesehen. Für die Beurteilung ist das Wohnungs-Bewertungs-System des BWO massgebend.
Ist Ihnen dieses Wohnungs-Bewertungs-System bekannt? Bedeutung für Ihr Projekt? Welchen Wohnungsstandard haben Sie für Ihr Projekt gewählt? Gründe?
s. Art. 2 Verordnung über Erstellungskosten
s. Wohnungs- Bewertungs-System des BWO
- > 9D: Das WEG verlangt für Wohnungen mit einer bestimmten Zimmerzahl Mindestwohnflächen, ein Mindestraumprogramm und eine Mindestausstattung im Küchen- und Hygienebereich. Auswirkungen auf Ihr Projekt?
s. Technischer Anhang für Mietwohnungen
s. Verordnung über Nettowohnflächen und Raumprogramm
- > 9E: Ein Ziel des WEG ist, dass vermehrt alters- und invalidengerechte Wohnungen gebaut werden. Ebenso sollen vermehrt Wohnungen für kinderreiche Familien gebaut werden. Auflagen für Ihr Projekt?
s. Art. 46 und 49 WEG-V
- > 9F: Das WEG verlangt einen minimalen Schall- und Wärmeschutz der Wohnungen. Auswirkungen auf Ihr Projekt?
s. Art. 50 WEG-V
s. Technischer Anhang für Mietwohnungen

10. *Falls neben WEG auch kantonale Unterstützung:*
Haben ausser den WEG-Vorschriften auch kantonale Vorgaben Auswirkungen auf Ihr Projekt gehabt (Bauliches Konzept, Kosten)?
Bei Bedarf geeignete Zusatzfragen einfügen. Ziel ist, die Netto-Wirkungen des WEG genau zu erkennen!
11. Wurde das Projekt
- nach informeller Vorabklärung beim BWO
 - nach formaler Technischer Vorprüfung
 - nach erfolgter Gesuchseingabe
- in wichtigen Teilen verändert?
- Speziell darauf achten, ob Normen des WEG Anpassungen notwendig gemacht haben (technische Anforderungen, Kosten). Bei Bedarf Fragen 9A - 9F sinngemäss wiederholen.*
- > 11A: Führten notwendige Projektänderungen zu Koordinationsproblemen mit Baubewilligungsverfahren?

12. Das gesamte Investitionsvolumen (= Anlagekosten) betrug Fr.
Davon für Grundstück Fr.
für Erstellung Fr.
Wie wurde die Finanzierung aufgebaut?
- Eigenkapital: Fr.
 - 1. Hypothek: Fr.
 - 2. Hypothek: Fr.
 - *sofern möglich*: Darlehen aus Fonds de roulement Fr.
 - *sofern möglich*: Gelder aus EGW-Anleihen Fr.
 - *sofern möglich*: Darlehen/à fonds perdu-Beitrag etc. des Kantons Fr.
 - Fr.
- Welche Möglichkeiten zur Fremdkapitalbeschaffung standen zur Diskussion? Welche Angebote machten die Banken (Zinsstufenhypothesen, Festhypothesen etc.)? Spezifische Engpässe?
13. Wenn 2. Hypothek mit WEG-Bürgschaft (Information aus Projektdossier im BWO!)
Je nach Zeitpunkt der Investition und Eigenkapitalanteil am Investitionsvolumen:

- Entweder:* Bei Ihrem Eigenkapitalanteil hätten Sie die 2. Hypothek mit grosser Wahrscheinlichkeit auch ohne WEG-Bürgschaft erhalten!
Notwendigkeit der Bürgschaft? Vorteile der Bürgschaft (tieferer Zins)?
Wer hat Bürgschaft in die Wege geleitet?
- Oder:* Welcher Stellenwert hatte die WEG-Bürgschaft für die Fremdkapitalbeschaffung? Weitere Vorteile der Bürgschaft (tieferer Zins)?
14. Wenn Darlehen aus Fonds de roulement:
Welche Schritte waren notwendig, um Darlehen aus dem Fonds de roulement zu erhalten? Zinssatz für diese Darlehen?
15. Wenn Gelder aus EGW-Anleihen:
Welche Schritte waren notwendig, um Gelder aus EGW-Anleihen zu erhalten? Zinssatz für diese Gelder?
16. Wenn Darlehen/à fonds perdu Beitrag/.... von Kanton:
Bedeutung dieser kantonalen Leistungen für Finanzierung des Gesamtprojektes?
Ev. präzisierende Fragen:
- > 16A: Wie wäre Finanzierung konzipiert worden, wenn keine kantonalen Leistungen der obigen Art?
 - > 16B: Effekte auf Realisierbarkeit bzw. Art/Volumen des Projektes, wenn keine kantonalen Leistungen der obigen Art?

17. Aus Dossier: Mietzinsbeispiel für ...-Zimmer-Wohnung

Quartierüblicher Mietzins: Fr.

Kostenmiete: Fr.

Grundverbilligte Miete im 1. Jahr: Fr.

—> 17A: Grundverbilligte Miete für ...-Zimmer-Wohnung beträgt Fr.

Welches Mietersegment wollten Sie mit dieser Wohnung ansprechen?

—> 17B: Kostenmiete für ...-Zimmer-Wohnung beträgt Fr.
Wie beurteilen Sie die Vermietbarkeit der Wohnung zu diesem Preis?

An welches Mietersegment hätte sich Wohnung zu diesem Preis gerichtet? Wollten Sie dieses Mietersegment ansprechen?

Ev. kritisch nachfragen, wenn Kostenmiete nicht höher als quartierübliche Miete.

—> 17C: Gründe für Beanspruchung Grundverbilligung?

(Frage an 17A und 17B anpassen!)

- Ermöglichung Zusatzverbilligungen
- Übernahme Modell mit Grundverbilligungen, um Vermietbarkeit zu optimieren
- Übernahme Modell mit Grundverbilligungen, um unabhängig von Entwicklung Mieterschutz kostendeckende Rendite zu sichern?

18. Wer leistet die Vorschüsse für Ihre Grundverbilligung?

- BWO (bzw. beauftragte Banken)
- Dritte (*gemäss Art. ...WEG; z.B. Pensionskasse, die Grundverbilligungsvorschüsse durch Eigenkapital finanziert.*)

19. Neben der Grundverbilligung der Anfangsmietzinsen und Bürgschaften eröffnet ein Projekt mit WEG auch die Möglichkeit von Zusatzverbilligungen für die Mieter? Welche Bedeutung haben diese Zusatzverbilligungen für Sie als Investor? *Speziell darauf achten, wie Investor die Zusatzverbilligungen bewertet. Wenn notwendig präzisierende Fragen:*

—> 19A: War die Möglichkeit der Zusatzverbilligungen für Sie ein wesentlicher Grund, um überhaupt mit WEG zu bauen?

—> 19B: Wieweit hatten Sie Absicht, Wohnungen auch an sozial schwächere Mieter zu vermieten?

Je nach kantonalen Angeboten im Bereich der sozialpolitisch motivierten Zusatzverbilligungen Fragen anpassen. Ziel muss sein, die Netto-Wirkungen der WEG-Zusatzverbilligungen auf den Investor zu erkennen.

Im zweiten Teil von Fragenkomplex C gilt es, Fragen zum Ablauf der WEG-Gesuchsprüfung (Vollzug des WEG) zu stellen.

20. Haben Sie das WEG bereits vor Beginn der Projektplanung gekannt?

21. Woher stammten Ihre Informationen? Wer hat Sie bei Fragen zum WEG beraten?

- Kantonale Stelle
- BWO
- Architekt
- Beratungsstellen
-

22. Wie gestaltete sich der gesamte Ablauf des WEG-Gesuchsverfahrens?

- Rolle der kantonalen Stelle?
- Rolle des BWO?

23. Welche Probleme waren bei der Abwicklung des WEG-Gesuchsverfahrens zu bewältigen? Verzögerungen der Projektrealisierung?

D Wirkungen des WEG auf Investitionstätigkeit

Ausgehend von der Rekonstruktion der Projektgeschichte werden die Netto-Wirkungen des WEG durch

- präzisierende Fragen zum Entscheidungsablauf
- hypothetische Fragen zu einer Situation ohne WEG

soweit dies noch notwendig ist, isoliert und zusammengefasst.

24. Angenommen, Sie hätten keine WEG-Unterstützung erhalten. Hätten Sie auf dem Grundstück gleichwohl ein Wohnbauprojekt realisiert?

Wenn Ja:

- Art des Projektes? Ausstattung und Grösse der Wohnungen? Bau von Alterswohnungen etc.?
- An welches Mietersegment hätten sich die Wohnungen gerichtet? Mietzinsniveau?
- Finanzierungskonzept? Verkleinerung des Projektes, um Eigenkapitalanteil im notwendigen Umfang erhöhen zu können? Nutzung spezieller Finanzierungsinstrumente der Banken (Zinsstufenhypotheken)?

Wenn Nein: Warum?

- Finanzierungsengpass?
- Probleme mit Vermietbarkeit zu kostendeckendem Preis? Welche Möglichkeiten bieten spezielle Finanzierungsinstrumente der Banken (Zinsstufenhypothek)?
- Risiko, während Periode von 25 - 30 Jahren ohne Grundverbilligung keine kostendeckende Rendite zu erreichen?
-

25. *Ausgehend von Fragen 9 und 11:*

Angenommen, im WEG bestünden keine Vorgaben zum minimalen Ausbaustandard und zu den maximalen Kosten. In welcher Art hätten Sie Ihr Projekt unter diesen Rahmenbedingungen verändert? Gründe?

- Teurere/kostengünstigere Wohnungen?
- Veränderungen der Wohnungsgrösse und Ausstattung?
-

26. Baut man mit WEG, so ist man dem Lastenplan des BWO unterstellt. Gleichzeitig sichert die WEG-Grundverbilligung während 25 - 30 Jahren eine kostendeckende Rendite.

Stellenwert dieser beiden Elemente in Ihren Überlegungen?

Ev. präzisierende Fragen:

- > 26A: Positive Beeinflussung des Investitionsentscheides durch Sicherung einer kostendeckenden Rendite?
- > 26B: Würden Sie ohne Mietzinskontrolle eine andere Mietzinspolitik verfolgen? Welche?

27. *Interpretierende Zusammenfassung durch Interviewer zur **Bedeutung** der einzelnen WEG-Elemente für Projektrealisierung. Zu beachten ist Abgrenzung gegen Effekte allfälliger kantonalen Vorgaben und Massnahmen gemäss Fragen 10, 12 und 16!*

- *Finanzierbarkeit mit/ohne Bürgschaft*
- *Vermietbarkeit an Zielgruppe mit/ohne Verbilligung der Anfangsmieten*
- *Bedeutung Zusatzverbilligung, um beabsichtigte Mieterstruktur zu erreichen*
- *Anforderungen an das Bauvorhaben (Grösse, Ausstattung, Kosten der Wohnungen)*
- *Sicherung einer kostendeckenden Rendite während 25 - 30 Jahren*

E Wirkungen des WEG in der Nutzungsphase der Wohnungen

Im Rahmen der Investorenbefragung gilt es soweit möglich, einige Hinweise zur Vermietungspraxis zu gewinnen, die Rückschlüsse auf die Auswirkungen des WEG auf die Mieter erlauben.

- 28. Welche Kriterien sind für Sie massgebend bei der Vermietung der WEG-unterstützten Wohnungen?
- 29. Wie werden Mieter bzw. Mietinteressenten über Zahlungsplan und Möglichkeiten der Zusatzverbilligung informiert?
(Speziell darauf achten, ob ZV-berechtigte Mieter willkommen).
- 30. Veränderungen der Mieterstruktur im Verlauf der Jahre? Wie beurteilen Sie die zukünftige Vermietbarkeit, wenn "Rückzahlphase" für Grundverbilligung beginnt?

31. Man hört verschiedentlich, die Unterhaltsquote im WEG sei zu tief angesetzt. Wie beurteilen Sie die Höhe der Unterhaltsquote?

(s.)

F Abschliessende Fragen / Gesamtbeurteilung WEG

Bei Gesprächen mit Investoren, welche verschiedentlich mit WEG gebaut haben, gilt es, die Allgemeingültigkeit der projektspezifischen Aussagen zu Abläufen und Wirkungen des WEG zu diskutieren.

32. Charakteristische Wirkungen bei verschiedenen Projekttypen?
33. Charakteristische Wirkungen in verschiedenen Zeitpunkten?
34. Charakteristische Engpässe im Vollzug?

Fragebogen schriftliche Investorenbefragung

IPSO

Sozialforschung

Zürichstrasse 98, 8600 Dübendorf
Telefon: 01 822 17 00, Fax: 01 822 24 01

Evaluation WEG

**Schriftliche Vollerhebung
bei Investoren
im WEG-Mietwohnungsbau**

Ihre Angaben dienen rein wissenschaftlichen Zwecken
und werden streng vertraulich behandelt!

1. Übersicht über die mit WEG-Hilfe erstellten Objekte:

Falls Sie mehr als 10 Objekte erstellt haben, bitten wir Sie, diese Seite zu kopieren und die weiteren Objekte ebenfalls aufzulisten.

	Jahr der WEG-Verfügung	Anzahl Wohnungen	Standort- Kanton
1. Objekt			
2. Objekt			
3. Objekt			
4. Objekt			
5. Objekt			
6. Objekt			
7. Objekt			
8. Objekt			
9. Objekt			
10. Objekt			

2. Woher kennen Sie das WEG?

Mehrere Antworten möglich

- Veröffentlichungen des BWO ☐ 01
- Veranstaltungen/Vorträge mit Fachleuten des BWO ☐ 02
- Kontakt/direkte Mitteilung einer kantonalen Amtsstelle ☐ 03
- Architekt, Immobiliengesellschaft etc. ☐ 04
- Bank/andere Finanzierungsinstitution ☐ 05
- Bekannte/Kollegen in der Immobilienbranche ☐ 06
- Verband/Genossenschaft/Partei ☐ 07
- andere Bekannte/Kollegen ☐ 08
- Medien (Presse, Radio, Fernsehen) ☐ 09
- Anderes, nämlich: ☐ 10

3. Was waren für Sie die wichtigsten Gründe, um das WEG in Anspruch zu nehmen?

Bitte max. 3 Antworten ankreuzen

- Erstellung preisgünstiger Mietwohnungen ☐ 01
- Schaffung von Wohnraum für benachteiligte soziale Gruppen ☐ 02
- Förderung neuer Siedlungs- und Wohnmodelle ☐ 03
- Sicherung der baulichen Qualität ☐ 04
- Erleichterung der Vermietbarkeit durch verbilligte Mietzinse ☐ 05
- Vorgegebene, im Rahmen des Mietrechts nicht anfechtbare Mietzinsentwicklung ☐ 06
- Finanzierungserleichterungen (z.B. durch Bürgschaft) ☐ 07
- Befreiung von den Dringlichen Bundesbeschlüssen (Sperrfrist, Anlagevorschriften, Pfandbelastungsgrenze) ☐ 08
- Ziele des WEG entsprechen unseren Zielen/dem Leitbild/den Statuten ☐ 09
- Anderes, nämlich: ☐ 10

4. Zur Erreichung seiner Ziele setzt das WEG eine Reihe von Instrumenten ein. Sie sind im folgenden aufgezählt. Welche dieser Instrumente haben Sie bei einem Objekt, welche bei mehreren Objekten und welche bei keinem benützt?

- | | Bei
einem
Objekt | Bei
mehreren
Objekten | Bei
keinem
Objekt | Für uns
nicht
verfügbar |
|--|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| - Bürgschaft | ☐ 1 | ☐ 2 | ☐ 3 | |
| - Grundverbilligung | ☐ 1 | ☐ 2 | ☐ 3 | |
| - Erschliessungshilfen | ☐ 1 | ☐ 2 | ☐ 3 | ☐ 4 |
| - Vorsorglicher Landerwerb | ☐ 1 | ☐ 2 | ☐ 3 | ☐ 4 |
| - Fonds de roulement-Darlehen (ev. Verbandsdarlehen) | ☐ 1 | ☐ 2 | ☐ 3 | ☐ 4 |

5. Haben Sie bei einem oder bei mehreren Ihrer Objekte im Rahmen des Gesuchsprüfungsverfahrens (inkl. allfällige technische Vorprüfung) vom BWO den Bescheid erhalten, die technischen Mindestanforderungen an WEG-unterstützte Bauten seien nicht erfüllt?

- Ja, einmal ☐ 1
- Ja, mehrmals ☐ 2
- Nein ☐ 3 → weiter mit Frage 6
- Kann ich heute nicht mehr sagen ☐ 4 → weiter mit Frage 6

FALLS JA:

5a In welchen Bereichen haben Sie aus diesem Grund Anpassungen vorgenommen?

Mehrere Antworten möglich

- Wohnungsgrößen ☐ 1
 - Raumprogramm ☐ 2
 - Schall- und Wärmeschutz ☐ 3
 - Behindertengerechtes Bauen ☐ 4
 - Anderes ☐ 5
- nämlich: _____

6. Haben Sie bei einem oder bei mehreren Ihrer Objekte im Rahmen des Gesuchsprüfungsverfahrens vom BWO den Bescheid erhalten, die *Erstellungskostenlimite* (reine Baukosten) seien überschritten?

- Ja, einmal ☐ 1
- Ja, mehrmals ☐ 2
- Nein ☐ 3 → weiter mit Frage 7
- Kann ich heute nicht mehr sagen ☐ 4 → weiter mit Frage 7

FALLS JA:

6a Wie haben Sie reagiert?

Mehrere Antworten möglich

- Kostensenkung durch Änderung(en) am Projekt ☐ 1
- Kostensenkung durch billigere Vergabe der Bauarbeiten ☐ 2
- Anderes, nämlich: _____ ☐ 3

7. Haben Sie bei einem oder bei mehreren Ihrer Objekte im Rahmen des Gesuchsprüfungsverfahrens vom BWO den Bescheid erhalten, die *Anlagekosten* (Boden und Bau) seien aufgrund der aktuellen Marktlage zu hoch (trotz Einhaltung der offiziellen Limite)?

- Ja, einmal ☐ 1
- Ja, mehrmals ☐ 2
- Nein ☐ 3
- Kann ich heute nicht mehr sagen ☐ 4

8. Stellten Sie im Zusammenhang mit dem WEG eine gewisse Zurückhaltung oder Skepsis auf Seiten der finanzierenden Bank fest?

- Ja, einmal ☐ 1
- Ja, mehrmals ☐ 2
- Nein ☐ 3
- Kann ich heute nicht mehr sagen ☐ 4

9. Der Bund macht keine Vorschriften über die Vermietung grundverbilligter Wohnungen. Befolgen Sie von sich aus (geschriebene oder ungeschriebene) spezielle Richtlinien im Hinblick auf die Mietersegmente, an die Sie solche Wohnungen vermieten?

- Ja ☐ 1
- Nein ☐ 2 → weiter mit Frage 10

FALLS JA:

9a Um welche Bevölkerungsgruppen handelt es sich dabei vorwiegend?

Bitte max. 2 Antworten ankreuzen

- Familien mit Kindern ☐ 1
 - Alleinerziehende ☐ 2
 - Betagte ☐ 3
 - Behinderte ☐ 4
 - Andere ☐ 5
- nämlich: _____

10. Wie informieren Sie die MieterInnen bzw. die MietinteressentInnen von grundverbilligten Wohnungen über den Lastenplan und die damit verbundenen periodischen Mietzinserhöhungen?

Mehrere Antworten möglich

- In der Ausschreibung der Wohnung ☐ 1
- Im persönlichen Gespräch ☐ 2
- Im Rahmen des Mietvertrags ☐ 3
- Im Rahmen spezieller eigener Mitteilungen (z.B. Informationsschrift) ☐ 4
- Durch die Abgabe amtlichen Materials (BWO) ☐ 5
- Durch die Abgabe amtlichen Materials (kantonale Stelle) ☐ 6
- Je nachdem, von Fall zu Fall ☐ 7
- Anders, nämlich: ☐ 8
- Gar nicht ☐ 9

11. Gibt oder gab es in Ihren Objekten (s. Frage 1) Wohnungen, deren MieterInnen Zusatzverbilligungen beziehen bzw. bezogen?

Ja ☐ 1
Nein ☐ 2 → weiter mit Frage 12

FALLS ZV-BEZÜGER/INNEN VORHANDEN (WAREN):

- 11a Haben Sie für diese Wohnung(en) bewusst MieterInnen gesucht, die voraussichtlich Anrecht auf eine Zusatzverbilligung haben (hatten)?

Ja ☐ 1
Nein ☐ 2

- 11b Für die Gewährung von Zusatzverbilligungen macht der Bund Vorschriften über das zulässige Einkommen und Vermögen der MieterInnen. Haben diese Vorschriften Ihnen in den letzten 2 Jahren die Vermietung an geeignete MieterInnen erschwert?

Ja ☐ 1
Nein ☐ 2
Problem hat sich nicht gestellt (z.B. keine Wohnung neu zu besetzen) ☐ 3

- 11c Wie informieren Sie die MieterInnen bzw. MietinteressentInnen über die Möglichkeit und die Modalitäten der Zusatzverbilligungen?

Mehrere Antworten möglich

- In der Ausschreibung der Wohnung ☐ 1
- Im persönlichen Gespräch ☐ 2
- Im Rahmen des Mietvertrags ☐ 3
- Im Rahmen spezieller eigener Mitteilungen (z.B. Informationsschrift) ☐ 4
- Durch die Abgabe amtlichen Materials (BWO) ☐ 5
- Durch die Abgabe amtlichen Materials (kantonale Stelle) ☐ 6
- Anders, nämlich: ☐ 7
- Gar nicht ☐ 8

12. Hat es bei Ihnen Kündigungen durch die MieterInnen gegeben, die ausdrücklich mit dem Hinweis auf den Anstieg der Mietzinsen im WEG-Modell verbunden waren?

Ja ☐ 1
Nein ☐ 2 → weiter mit Frage 13

FALLS JA:

- 12a Bitte schätzen Sie den Anteil an Wohnungen am gesamten heutigen Bestand (gemäss Frage 1), der von solchen Kündigungen betroffen war.

Weniger als 5% ☐ 1
ca. 5%-10% ☐ 2
ca. 11%-25% ☐ 3
Mehr als 25% ☐ 4

- 12b Bewegen sich solche Kündigungen bei Ihnen zur Zeit zahlenmässig ungefähr im gleichen Rahmen wie in den achtziger Jahren, haben sie gegenüber früher zugenommen oder handelt es sich dabei für Sie um ein ganz neues Phänomen?

Ungefähr im gleichen Rahmen wie in den achtziger Jahren ☐ 1
Haben gegenüber früher zugenommen ☐ 2
Ist für uns ein ganz neues Phänomen ☐ 3
Wir haben in den achtziger Jahren keine WEG-unterstützten Bauten erstellt ☐ 4

13. Wie waren im grossen ganzen Ihre *Erfahrungen mit dem BWO* bei der Abwicklung der Projekte?

	gut	befriedigend	es geht so	unbefriedigend	schlecht
- Aussagekraft und Verständlichkeit des Informationsmaterials	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
- Erreichbarkeit der GesprächspartnerInnen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
- Auskunftsbereitschaft der GesprächspartnerInnen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
- Fachliche Kompetenz	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
- Transparenz der Abläufe	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
- Transparenz der Entscheidungen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
- Flexibilität im Rahmen der rechtlichen Vorschriften	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5

14. Wie waren im grossen ganzen Ihre *Erfahrungen mit den kantonalen Amtsstellen* bei der Abwicklung der Projekte?

	gut	befriedigend	es geht so	unbefriedigend	schlecht
- Erreichbarkeit der GesprächspartnerInnen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
- Auskunftsbereitschaft der GesprächspartnerInnen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
- Fachliche Kompetenz	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5

15. Haben Sie *kantonale Zusatzhilfen* in Anspruch genommen?

Ja, einmal	☐ 1
Ja, mehrmals	☐ 2
Nein	☐ 3

16. Wir stellen Ihnen nun einige *Aussagen zum WEG* vor und bitten Sie uns mitzuteilen, ob Sie der Aussage eher zustimmen oder ihr eher nicht zustimmen.

	stimme zu	stimme nicht zu
- Das Ziel der wirksamen Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsbaus wird durch das WEG erreicht.	☐ 1	☐ 2
- Das BWO sollte die MieterInnen über das WEG-Modell direkt informieren.	☐ 1	☐ 2
- Der Vollzug des WEG ist unnötig bürokratisch.	☐ 1	☐ 2
- Die Einkommens- und Vermögensgrenzen für die ZV-Berechtigung sind für heutige Verhältnisse zu niedrig angesetzt.	☐ 1	☐ 2
- Auch für grundverbilligte Wohnungen sollten verbindliche Regelungen über die Vermietung an sozial benachteiligte Gruppen geschaffen werden.	☐ 1	☐ 2
- Die Zusatzverbilligungen sollten direkt an die Mieter ausbezahlt werden.	☐ 1	☐ 2
- Im Rahmen des WEG sollten ausschliesslich Wohnungen im preisgünstigsten Segment gefördert werden.	☐ 1	☐ 2
- Die Berechnung der maximal zulässigen Anlagekosten ist in der Planungsphase für den Investor zu wenig transparent (z.B. Beurteilung der ortsüblichen Mietzinsen).	☐ 1	☐ 2
- Die heutigen Bestimmungen über das minimale Raum- und Ausstattungsprogramm sollten ergänzt werden durch Bestimmungen über ein maximal zulässiges Raum- und Ausstattungsprogramm im Sinne einer Begrenzung des Ausbaustandards.	☐ 1	☐ 2
- Die Kantone sollten den Vollzug des WEG aktiver unterstützen (z.B. durch Informationstätigkeit oder Beratung).	☐ 1	☐ 2
- Die Kontrolle über die Einhaltung der Einkommens- und Vermögensgrenzen durch die ZV-Bezüger ist konsequent durchzuführen.	☐ 1	☐ 2

17. Bitte geben Sie an, welchem *Investortyp* Sie sich zuordnen:

- | | |
|--|-----------------------------|
| Privatperson | ☐ 01 |
| Wohnbaugenossenschaft | ☐ 02 |
| Stiftung/Verein | ☐ 03 |
| Gemeinnütziger Wohnbauträger gemäss BWO-Richtlinien | ☐ 04 |
| Immobilien-gesellschaft/-treuhand o.ä. | ☐ 05 |
| Pensionskasse | ☐ 06 |
| Anderer institutioneller Anleger | ☐ 07 |
| Anderer juristische Person (Architekturbüro, Bau-firma o.ä.) | ☐ 08 |
| Öffentliche Hand (Gemeinde) | ☐ 09 |
| Anderes, nämlich: _____ | ☐ 10 |
-

18. Gibt es abschliessend noch etwas, das Sie zum Themenbereich WEG anführen möchten und das bis anhin zuwenig zur Sprache kam? Bitte notieren Sie frei.

**Vielen Dank
für Ihre Mitarbeit!**

Fragebogen telefonische Mieterbefragung

1. Wieviele Erwachsene (20 Jahre und älter) wohnen in Ihrem Haushalt, Sie eingerechnet? Anzahl Erwachsene: #	Grüezi, hier ist ... vom Institut IPSO. Wir machen im Auftrag vom Bundesamt für Wohnungswesen eine Befragung über das Wohnen. ABKLÄREN, OB PERSON AM TELEFON ÜBER DEN HAUSHALT ALS GANZES AUSKUNFT GEBEN KANN (KEINE JUGENDLICHEN ODER NUR VORÜBERGEHEND ODER ZEITWEISE ANWESENDEN PERSONEN BEFRAGEN)
2. Wieviele davon sind ... (KEINE PERSON -> "0" EINGEBEN) - 20-34 Jahre alt # - 35-54 Jahre alt # - 55-65 Jahre alt # - älter als 65 Jahre #	KONTAKTPROTOKOLL TEL # NAME # PLZ/ORT # ADRESSE # ID-NUMMER # KANTON # REGION # GEWENDE #

3. Und wieviele Minderjährige (unter 20 Jahren) wohnen in Ihrem Haushalt?

Anzahl Minderjährige: #

KEINE MINDERJÄHRIGEN = 0

4. Wieviele Zimmer hat Ihre Wohnung?

OHNE KÜCHE UND BAD, HALBE ZIMMER ABRUNDEN

Anzahl Zimmer: #

5. Was schätzen Sie, wieviele Quadratmeter Wohnfläche haben Sie im ganzen?

INKL. KÜCHE, BAD, GANG ETC.

FALLS NÖTIG: MIT BEFRAGTER PERSON ÜBERSCHLAGSMÄSSIG BERECHNEN!

Anzahl Quadratmeter: #

6. Wieviele Wohnungen hat es in dem Haus/Block, wo Sie wohnen?

FALLS UNKLAR: GEMEINT SIND DIE WOHNUNGEN AN DER GLEICHEN HAUSNUMMER!
(GLEICHES TREPPENHAUS)

Anzahl Wohnungen: #

7. Gehört Ihr Haus zu einer Überbauung mit mehreren gleichen oder ähnlichen Häusern?

(1) ja

(2) nein

#

8. Wieviele Wohnhäuser hat diese Überbauung im ganzen?

Anzahl Häuser: #

9. Wann ist das Haus gebaut worden, wo Sie jetzt drin wohnen?

Jahrgang angeben ... (2-stellig) 19#

FALLS KEINE GENAUE ANGABE MÖGLICH, PERIODE ERMITTELN:

(2) vor 1970

(3) 1970-1974

(4) 1975-1979

(5) 1980-1984

(6) 1985-1989

(7) 1990 und später

#

10. In welchem Jahr haben Sie diese Wohnung gemietet?

Jahr: # (2-stellig)

11. Wem gehört die Wohnung, wo Sie drin leben?

FALLS KEINE AHNUNG, EV. VORLESEN

- (1) Privatperson(en), inkl. Erbengemeinschaft
- (2) Wohnbaugenossenschaft
- (3) Stiftung/Verein
- (4) Pensionskasse/Personalvorsorgestiftung
- (5) Öffentliche Hand (Gemeinde, Kanton, Bund)
- (6) Andere (Versicherung, Immobilienfonds, Bau-/Immobilien-gesellschaft etc.)
- (7) Mieter kennt nur Verwaltung, nicht den Eigentümer
NUR IM NOTFALL!!! VERSUCHEN EIGENTÜMER HERAUSZUFINDEN

#

12. Wie haben Sie diese Wohnung gefunden?

- (1) durch Inserat
- (2) Hinweis von Bekannten/Verwandten
- (3) Hinweis vom Vermieter
- (4) Bin Mitglied der Genossenschaft/des Vereins
- (5) gezielt WEG-verbilligte Wohnung gesucht
- (6) anderes: ...

#

wie sonst? #

13. Hat der Vermieter/die Verwaltung vor dem Abschluss vom Mietvertrag Bedingungen gestellt in bezug auf die minimale Anzahl Erwachsene oder Kinder im Haushalt?

- (1) JA, in bezug auf Erwachsene
- (2) JA, in bezug auf Kinder
- (3) JA, anderes, was: ...
- (4) Nein, keine Bedingungen

#

was sonst: #

14. Dürfen wir Sie fragen, wie hoch jetzt die Miete für Ihre Wohnung pro Monat ist?

WENN KEINE GENAUE ANGABE MÖGLICH: SCHÄTZUNG ERWÜNSCHT
NEBENKOSTEN = HEIZUNG, VERWALTUNG, ABWART ETC.

1. exkl. Nebenkosten: Fr. #

2. inkl. Nebenkosten: Fr. #

15. Haben Sie ein Depot geleistet, Anteilscheine gezeichnet oder sich sonst finanziell an der Wohnung beteiligt?
FALLS UNKLAR: ALLENFALLS AUCH N A C H BEGINN DES MIETVERHÄLTNISSSES

- (1) Depot
- (2) Anteilscheine
- (3) anderes Engagement, was: ...
- (4) kein finanzielles Engagement

#

was sonst? #

16. Wie gerne wohnen Sie - alles in allem - in Ihrer Wohnung?

- (1) sehr gern
- (2) ziemlich gern
- (3) nicht besonders gern
- (4) gar nicht gern

#

17. Was gefällt Ihnen besonders?

- (1) Grösse, Platz, Geräumigkeit
- (2) Ausbaustandard, Komfort, Luxus (Maisonette usw.)
- (3) Umgebung, Lage (ruhig, sonnig, gut erschlossen, gute Infrastruktur)
- (4) günstiger Mietzins
- (5) gutes Verhältnis mit Vermieter/Verwaltung
- (6) gutes nachbarschaftliches Verhältnis
- (7) anderes, was: ...

#

was?

18. Was gefällt Ihnen nicht?

- (1) klein, eng
- (2) zu wenig Komfort/Luxus
- (3) Umgebung, Lage (lärmig, dunkel, schlecht erschlossen, mangelnde Infrastruktur)
- (4) Mietzins (zu) hoch
- (5) schlechtes Verhältnis mit Vermieter/Verwaltung
- (6) schlechtes nachbarschaftliches Verhältnis
- (7) anderes, was: ...

#

was?

19. Wenn Sie Ihren heutigen Mietzins mit anderen, ähnlichen Wohnungen an ähnlicher Lage vergleichen: Finden Sie ihn eher niedriger, etwa gleich hoch oder eher höher?

- (1) eher niedriger
- (2) etwa gleich
- (3) eher höher

#

20. Haben Sie die Möglichkeit, bei der Verwaltung und/oder beim Unterhalt vom Haus bzw. von der Liegenschaft mitzureden?

- (1) ja
- (2) nein

#

21. Worin besteht diese Möglichkeit?

- (1) Organisation des Zusammenlebens (Waschküche etc.)
- (2) Organisation und Durchführung gemeinschaftlicher Aktivitäten (Feste etc.)
- (3) Mithilfe bei der Hauswartung (Treppenhausreinigung, Rasenmähen etc.)
- (4) Gestaltung gemeinschaftlicher Räume (Treppenhaus, Garten etc.)
- (5) Mitsprache bei Fragen des Ausbaus (Heizung, Isolation, Geräte etc.)
- (6) formelle Mitspracherechte (z.B. Genossenschafter-Versammlung)
- (7) anderes, was: ...

#

was:

#

22. Und wie oft nehmen Sie diese Möglichkeiten wahr?

- (1) immer
- (2) häufig
- (3) selten
- (4) nie

#

23. Wir kommen nun zu einigen Fragen über den preisgünstigen Wohnungsbau. Der Bund unterstützt unter bestimmten Bedingungen den preisgünstigen Wohnungsbau. So werden die Mietzinsen am Anfang verbilligt. Hat Ihre Wohnung so eine Unterstützung vom Bund?
FALLS ERLÄUTERUNG NÖTIG: DAS IST DIE "GRUNDVERBILLIGUNG"

- (1) ja
- (2) nein
- (3) Antwort verweigert
- (4) keine Angabe

#

24. Die Einzelheiten von der Bundeshilfe werden im Wohnbau-Förderungsgesetz geregelt. Darin sind unter anderem periodische Mietzins-Erhöhlungen vorgesehen, um die Verbilligung zurückzuzahlen. Sind Sie in den letzten 2 Jahren von einer solchen Mietzinssteigerung betroffen gewesen?

- (1) ja
- (2) nein
- (3) Antwort verweigert
- (4) keine Angabe

#

25. Können Sie uns sagen, um wieviel Ihr Mietzins da gestiegen ist?

Der Mietzins ist gestiegen um Fr. #

26. In der heutigen Rezession, wo die Löhne oft nicht mehr steigen, kann einen das vor Probleme stellen. Welche von den folgenden Aussagen trifft für Sie eher zu?

- (1) Wir haben die Mietzinserhöhung bisher gut verkraften können
- (2) Wir haben uns deswegen etwas einschränken müssen (Ferien, auswärts essen...
- (3) Wir haben uns in unserem täglichen Leben einschränken müssen (Kleider, Essen u.ä.)
- (4) Wir sind auf der Suche nach einer anderen Wohnung

#

27. Zusätzlich verbilligt der Bund die Mietzinse von Wohnungen, wo Leute mit wenig Einkommen wohnen. Ist bei Ihnen abgeklärt worden, ob Sie Anrecht auf solch eine zusätzliche Vergünstigung haben?

FALLS NÖTIG ERLÄUTERN: DAS GESCHIEHT DURCH UNTERZEICHNUNG EINES SPEZIELLEN FORMULARS, DAMIT DAS STEUERAMT DAS EINKOMMEN UND VERMÖGEN WEITERMELDEN DARF. DAS IST DIE "ZUSATZVERBILLIGUNG"

- (1) ja
- (2) nein
- (3) kann mich nicht erinnern
- (4) Antwort verweigert
- (5) keine Angabe

#

28. Wer hat die Initiative dazu ergriffen?

- (1) Befragte(r) selbst bzw. Angehörige(r) des Haushalts
- (2) Vermieter/Verwaltung
- (3) ein Amt (Bund, Kanton, Gemeinde)
- (4) anderer, wer: ...

#

#

29. Von wo haben Sie gewusst, dass es die Möglichkeit dieser zusätzlichen Verbilligung gibt?

- (1) von Nachbarn
- (2) von Bekannten/Verwandten
- (3) aus den Medien (Zeitung, TV, Radio)
- (4) vom Vermieter/von der Verwaltung
- (5) direkte Mitteilung eines Amtes (Bund, Kanton, Gemeinde)
- (6) aus Veröffentlichungen eines Amtes (Bund, Kanton, Gemeinde)
- (7) anderes: ...

#

von wo:

#

30. Können Sie sich erinnern, vor wievielen Jahren ungefähr diese Abklärung gewesen ist?

Vor wievielen Jahren? ... #

FALLS KEINE ZEITANGABE MÖGLICH, SCHÄTZEN LASSEN:

- (2) Vor der Unterzeichnung vom Mietvertrag
- (3) später (nach der Unterzeichnung vom Mietvertrag)
- (4) kann mich nicht erinnern

#

31. Haben Sie dann die Zusatzverbilligung erhalten oder nicht?

(1) Zusatzverbilligung erhalten

(2) Zusatzverbilligung n i c h t erhalten

| # |

32. Ist die Zusatzverbilligung auch jetzt gültig?

(1) ja

(2) nein

| # |

33. Wo die Zusatzverbilligung weggefallen ist, ist die Miete plötzlich angestiegen. Haben Sie sich deswegen einschränken müssen, oder haben Sie das mit mehr Einkommen kompensieren können?

(1) wir haben uns einschränken müssen

(2) wir haben das mit mehr Einkommen kompensieren können

(3) kann mich nicht mehr erinnern

| # |

34. Wo Sie in diese Wohnung gezogen sind: Haben Sie da gezielt eine Wohnung gesucht, wo vom Bund verbilligt worden ist?

(1) ja

(2) nein

(3) bin vorher schon drin gewesen,
Unterstützung erst nach Handänderung (Verkauf/Kauf)
und/oder Erneuerung (Renovation)

| # |

35. Von wem haben Sie gewusst, dass es vom Bund verbilligte Wohnungen gibt?

- (1) von Nachbarn
- (2) von Bekannten/Verwandten
- (3) von Leuten, die schon in einer solchen Wohnung gewesen sind
- (4) aus den Medien (Zeitung, TV, Radio)
- (5) vom Vermieter/von der Verwaltung

- (6) direkte Mitteilung eines Amtes (Bund, Kanton, Gemeinde)
- (7) aus Veröffentlichungen eines Amtes (Bund, Kanton, Gemeinde)
- (8) anderes: ...

#

von wem: #

36. Wir sind damit am Schluss angelangt. Für die Auswertung wären wir noch froh um ein paar statistische Angaben.

Wohnen in Ihrem Haushalt nur Schweizer, nur Ausländer, oder ist das gemischt?

- (1) nur Schweizer
- (2) nur Ausländer
- (3) gemischt

#

37. Wo wohnen Sie?

Ist das ein(e) ...

- (1) Grossstadt mit mehr als 40'000 Einwohnern
- (2) Kleinstadt
- (3) Dorf in der Nähe einer Stadt (Agglomeration)
- (4) Dorf auf dem Land

#

38. Und in welcher näheren Umgebung wohnen Sie?

Ist das ...

- (1) Innenstadt / Altstadt / Stadtzentrum
- (2) Dorfkern
- (3) Wohngebiet mit grösseren Ueberbauungen
- (4) gemischtes Gebiet mit Miethäusern, Einfamilienhäusern, ev. Gewerbe/Industrie
- (5) alleinstehend, im Grünen

#

39. Welche Art von Einkommen ist die wichtigste für Ihren Haushalt?

- (1) Erwerbseinkommen (Lohn)
- (2) Renteneinkommen (AHV, IV, Pensionskasse, Krankenkasse, Unfallkasse, Fürsorge, Arbeitslosengeld, Ergänzungsleistungen etc.)
- (3) Alimente
- (4) Vermögenseinkommen (Zinsen, Wertschriften etc.)
- (5) anderes (Stipendien etc.)

#

40. Welches Mitglied vom Haushalt trägt den grössten Teil zum Einkommen bei?

- (1) Befragte(r) selbst
- (2) Partner(in)
- (3) anderes Mitglied

#

41. Und was ist seine (ihre) berufliche Stellung?

- (1) angestellt, o h n e Vorgesetztenfunktion
- (2) angestellt, m i t Vorgesetztenfunktion
- (3) selbständig erwerbend

#

42. Wie hoch schätzen Sie das Totaleinkommen von Ihrem Haushalt?

D.h. alle Einkommen von allen Haushaltmitgliedern zusammen.

N E T T O -EINKOMMEN PRO JAHR (NETTO= N A C H ABZUG AHV/PENSIONS KASSE
O H N E FAMILIEN-/KINDERZULAGEN)

- # (1) Befragte Person gibt Auskunft
- (2) Befragte Person v e r w e i g e r t Auskunft

IN DIESEM JAHR (NETTO) genaue Angabe: # Fr. WEITER MIT 1: #

Falls keine genaue Angabe möglich:

- | | |
|------------------------|--------------------|
| (1) bis 13'000 Franken | (5) 52'001-65'000 |
| (2) 13'001-26'000 | (6) 65'001-78'000 |
| (3) 26'001-39'000 | (7) 78'001-130'000 |
| (4) 39'001-52'000 | (8) über 130'000 |

#

42. Wie hoch schätzen Sie das Totaleinkommen von Ihrem Haushalt?
D.h. alle Einkommen von allen Haushaltmitgliedern zusammen.
B R U T T O -EINKOMMEN PRO JAHR (BRUTTO= V O R ABZUG AHV/PENSIONS KASSE
O H N E FAMILIEN-/KINDERZULAGEN

IN DIESEM JAHR (BRUTTO) genaue Angabe: # Fr. WEITER MIT 1: #

Falls keine genaue Angabe möglich:

- (1) bis 13'000 Franken
- (2) 13'001-26'000
- (3) 26'001-39'000
- (4) 39'001-52'000
- (5) 52'001-65'000
- (6) 65'001-78'000
- (7) 78'001-130'000
- (8) über 130'000

#

43. Wie hoch schätzen Sie das Totaleinkommen von Ihrem Haushalt?
D.h. alle Einkommen von allen Haushaltmitgliedern zusammen.
B R U T T O -EINKOMMEN PRO MONAT (BRUTTO= V O R ABZUG AHV/PENSIONS KASSE
O H N E FAMILIEN-/KINDERZULAGEN

M O N A T (BRUTTO) genaue Angabe: # Fr. WEITER MIT 1: #

Falls keine genaue Angabe möglich:

- (1) bis 1000 Franken
- (2) 1001-2000
- (3) 2001-3000
- (4) 3001-4000
- (5) 4001-5000
- (6) 5001-6000
- (7) 6001-10'000
- (8) über 10'000

#

43. Wie hoch schätzen Sie das Totaleinkommen von Ihrem Haushalt?
D.h. alle Einkommen von allen Haushaltmitgliedern zusammen.
N E T T O -EINKOMMEN PRO MONAT (NETTO= N A C H ABZUG AHV/PENSIONS KASSE
O H N E FAMILIEN-/KINDERZULAGEN

M O N A T (NETTO) genaue Angabe: # Fr. WEITER MIT 1: #

Falls keine genaue Angabe möglich:

- (1) bis 1000 Franken
- (2) 1001-2000
- (3) 2001-3000
- (4) 3001-4000
- (5) 4001-5000
- (6) 5001-6000
- (7) 6001-10'000
- (8) über 10'000

#

44. DANKEN, VERABSCHIEDEN

"1" EINGEBEN #

Schriftenreihe Wohnungswesen**Bulletin du logement****Bollettino dell'abitazione**

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.001 f
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz - Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse - Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.005 f
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.10	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 ^{ème} partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.10	No de commande	725.011 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.014 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.017 f
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.018 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal-Vorsorge- einrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.020 d
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	148 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	160 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.022 f
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung/ Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.024 f

Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier-erneuerung/Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier-erneuerung/Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.026 f
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.10	No di ordinazione	725.027 i
Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.028 f
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits-plätzen/Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	30	1984	Miete und Einkommen 1983/ Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume	30	1984	Loyer et revenu 1983/ Les coûts du logement pour les locataires suisses Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.030 f
Band	31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.50	Bestell-Nummer	725.031 d
Volume	31	1984	Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement/Sous l'aspect des caractères spécifiques aux groupes sociaux et aux régions - Version abrégée Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	64 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.031 f
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.30	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.033 f
Band	34	1985	Wohnen in der Schweiz/ Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.60	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume	34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.60	No de commande	725.034 f

Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	No di ordinazione	725.035 i
Band	36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume	36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.036 f
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire/ Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.040 f
Band	41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz, 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume	41	1989	L'Habitat en Suisse, 3 ^e édition remaniée	168 pages	Fr. 19.40	No de commande	725.041 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/ Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/ Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements, locatifs/ Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs-erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d

Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	No de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980 - 1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	52	1992	Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1992-1995	48 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.052 d
Volume	52	1992	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1992-1995	52 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.052 f
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse/ Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages/ Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	No de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund/Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe/Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056 d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel/ Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle/ Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990 - 1992 Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990 - 1992 L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau/Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.059 d

Arbeitsberichte Wohnungswesen**Rapports de travail sur le logement****Rapporti di lavoro sull' abitazione**

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI"/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoops	468 Seiten	Fr. 35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.518 d
Heft	19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970-1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	21	1991	Ueberprüfung der "Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995" Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.521 d
Cahier	21	1991	Vérification des "Perspectives du besoin de logements d'ici 1995" Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.521 f
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.523 d
Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.524 d

Heft	25	1992	Die Hypothekarzins erhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr. 33.65	No de commande	725.526 f
Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaiss er les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:
Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,
3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Dépositaire:
Office central fédéral des imprimés
et du matériel, 3000 Berne,
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:
Ufficio federale degli stampati
e del materiale, 3000 Berna,
o attraverso le librerie