

Wohnbauförderung zum Nulltarif

In zehn Jahren sind mithilfe des Bundes 27'000 Genossenschaftswohnungen entstanden. Die Mieter sparten 100 Millionen Franken. Die Wohnbauförderung ist derzeit Thema im Parlament.



Bundesgarantien können Wohnungsmieten verbilligen. Foto: Sabina Bobst

Im Parlament ist die Staatsgarantie für Hypothekarkredite von Wohngenossenschaften praktisch unbestritten. Am Donnerstag hat der Ständerat den vom Bundesrat vorgeschlagenen Rahmenkredit von 1,9 Milliarden Franken für die Jahre 2015 bis 2021 ohne Opposition gutgeheissen. Nun folgt der Nationalrat. Ein Ausstieg aus dieser indirekten Förderung wäre politisch heikel: Sollte das Parlament Nein sagen, müsste der Kreditgeber, die Emissionszentrale, schliessen, schreibt der Bundesrat in seiner Botschaft. Die Miete von 27'000 Wohnungen würde rasch steigen.

Die vom Bund mitfinanzierten Wohnungen stehen heute in 272 Gemeinden und Städten. Es handelt sich um rund 800 Genossenschaftssiedlungen. Darunter sind nicht nur Projekte für kleine Einkommen, sondern auch viele bürgerlich geprägte, gemeinnützige Wohnbauten. Die Eidgenossenschaft begann im Jahr 2003 ihnen zu helfen. Ein erster Kredit belief sich auf 1,8 Milliarden Franken. Ein zweiter wurde 2011 in der Höhe von 1,4 Milliarden gesprochen. Er wird bald ausgeschöpft sein. Erstaunlich ist, dass all diese Kredite den Steuerzahler bisher nichts gekostet haben.

Der Bund leistet nur Garantien

Der Bund leistet nämlich nur eine Garantie auf Hypothekarkredite (sogenannte Bürgschaften). Nur wenn eine Genossenschaft Konkurs geht, müsste der Bund einspringen. Das war bis jetzt nie der Fall. Drehscheibe des Geschäfts ist nicht der Bund, sondern die in Olten domizilierte Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger. Sie hat die Rolle einer Bank: Sie leiht sich dank Staatsgarantie (AAA-Rating) sehr billiges Geld im Kapitalmarkt. Dieses vergibt sie als Hypothekarkredite an Genossenschaften zu einem Zins, der im Schnitt ein Prozent

Von Andreas Valda
Bundeshausredaktor
@ValdaSui 02:39

Stichworte

[Steuern](#)
[Konjunktur](#)
[Finanzpolitik](#)
[Wohnen](#)
[Hypothek](#)

Gemeinnützige Wohnsiedlungen

• 274 Gemeinden mit vom Bund begünstigten Siedlungen



TA-Grafik/Quelle: EDW-Geschäftsbericht

Zum Vergrössern auf die Grafik klicken.

Artikel zum Thema

Wo Genosschafter wohnen



Eine digitale Karte zeigt alle gemeinnützigen Gebäude in der Stadt und im Kanton Zürich. Es sind erstaunlich viele Detaildaten erhältlich. [Mehr...](#)

10.04.2014

Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

[@tagesanzeiger folgen](#)

tiefer liegt als bei Banken. So wird beispielsweise aktuell eine zehnjährige Festhypothek für nur 0,8 statt 1,8 Prozent Zins möglich.

Gemäss Botschaft des Bundesrates sind seit 2004 dank diesen Billigkrediten 27'000 Genossenschaftswohnungen entstanden. Die Summe eingesparter Zinsen beträgt jährlich 24 Millionen Franken. Jede Wohnung spart also monatlich rund 90 Franken Zins. Doch das ist nur der kleinste Teil des Spareffekts aus der Sicht der glücklichen Bewohner. Laut Botschaft vermieten nämlich alle Genossenschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete, das heisst, sie verlangen einen Mietzins, der nur die Kosten deckt. Die Kostenmieten liegen «im Allgemeinen zwischen 10 und 20 Prozent unter dem Mietzinsniveau vergleichbarer Wohnungen» privater Anbieter, Versicherungen und Pensionskassen, sagt der Bundesrat. Auf den Bestand von 27'000 Wohnungen gerechnet, sparen die Mieter jährlich rund 100 Millionen Franken Miete.

Ein Beispiel einer Siedlung, die kürzlich profitiert hat, ist die Liberale Baugenossenschaft in Adligenswil bei Luzern. Dort stehen drei Mietshäuser mit 48 Wohnungen. Mit dem letzten Umbau wurden im Dachstock zwölf Wohnungen erstellt, die ganzen Häuser energetisch saniert und alle Wohnungen um eine Dusche und einen grösseren Balkon ergänzt. Für den Umbau erhielt die Eigentümerin 4,5 Millionen Franken Kredit von der Emissionszentrale. Die Mieten schlugen bloss 7 bis 10 Prozent auf. Kein Mieter zog weg. Für eine Dreizimmerwohnung bezahlen die Altmieten jetzt 1600 Franken. «Das ist geschätzt 10 bis 15 Prozent unter dem Marktniveau der Gemeinde», sagt Finanzvorstand Paul von Deschwanden der Genossenschaft.

Gefahr der Verschwendung

Keine Kosten für den Bund, billige Mieten für die Bewohner – alle profitieren. Der Privatwirtschaft schade das staatliche Engagement ebenfalls nicht, sagt der Bundesrat in der Botschaft. Der Anteil dieser Billigstkredite am Hypothekarmarkt betrage nur ein Viertel Prozent und der Wohnungsmarkt sei mit Leerstandsquoten von unter einem Prozent vielerorts ausgetrocknet. Anders gesagt: Der Bundesrat kann Wohnbauförderung zum Nulltarif betreiben. Beahlt hier wirklich niemand die Zeche?

Sollten die Immobilienpreise purzeln, könnten auch Genossenschaften in Schwierigkeiten kommen. Der Zürcher Immobilienökonom Stefan Fahrländer sagt, billiges Geld berge die Gefahr, ineffizient eingesetzt zu werden. «Aufwendige Bauweise, unüblich grosse Grundrisse, teure Energiemassnahmen: Dies sind drei Beispiele für mangelnde Kosteneffizienz, wenn Geld wenig bis nichts kostet.» Es sei möglich, dass die Mieten solcher neuer Genossenschaftswohnungen bei einer allfälligen Marktkorrektur aufgrund der Kostenmieten im Verhältnis zum Markt plötzlich sehr hoch sind, weil Luxus finanziert werde, den sich ein privater Investor nicht leisten könnte.

Der Direktor des Hauseigentümergeverbandes (HEV) Schweiz, Ansgar Gmür lehnt die Fortsetzung der Staatsgarantie völlig ab. Wohnbau fördern sei Sache der Kantone und Gemeinden. Darüber hinaus würden auch gut Verdienende von der Finanzhilfe profitieren. Laut Botschaft gehört auch der Mittelstand zu den Profiteuren. «Bei der staatlichen Hilfe ist aber sicherzustellen, dass sie Personen zugutekomme, die darauf angewiesen sind, weil sie auf dem normalen Wohnungsmarkt keine geeignete Wohnung finden», sagt Gmür.

Um dies zu erreichen, sei mittelfristig ein Wechsel von der Objekthilfe (Wohnbauträger) zur Subjekthilfe (Person, die keine geeignete Wohnung findet) anzustreben, kritisiert Gmür. Sein Verband empfiehlt, den Rahmenkredit

abzulehnen.

(Tages-Anzeiger)

(Erstellt: 04.12.2014, 21:53 Uhr)