

Parlamentsdienste

Services du Parlement

Servizi del Parlamento

Servetschs dal Parlament



Parlamentarische
Verwaltungskontrollstelle
3003 Bern

Die konjunkturpolitische Wirksamkeit und die gesamtwirtschaftlichen Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG)

Bericht

**der Parlamentarischen Verwaltungskontrollstelle
zuhanden der Sektion "Wirtschaft"
der Geschäftsprüfungskommission des Nationalrates**

Bern, 2. Dezember 1996

Herausgeber: Parlamentarische Verwaltungskontrolstelle, 3003 Bern

Druck: Eidgenössische Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern

Das Wichtigste in Kürze

Nach Vorliegen der Untersuchung der Parlamentarischen Verwaltungskontrollstelle (PVK) über die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) hinsichtlich seiner sozial- und gesellschaftspolitischen Ziele hat die PVK im Auftrag der Geschäftsprüfungskommission des Nationalrates die konjunkturpolitische Wirksamkeit und die gesamtwirtschaftlichen Wirkungen des WEG überprüft.

Ausgangspunkt dieser Ueberprüfung war die Erkenntnis, dass sich die Zielsetzungen des WEG, nämlich die Erhöhung des Angebotes an günstigen Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungsschichten (sozialpolitisches Ziel) und die Erhöhung des Anteils der Wohneigentümer in der Gesamtbevölkerung (gesellschaftspolitisches Ziel), im Verlaufe der Zeit um konjunktur- und wirtschaftspolitische Ziele erweitert haben.

Aufgrund einer durch externe Experten durchgeführten ökonometrischen Analyse gelangt die PVK zu den folgenden Erkenntnissen:

- Die konjunkturpolitische Wirksamkeit des WEG ist als sehr gering einzuschätzen.
- Die gesamtwirtschaftlichen Wirkungen belaufen sich seit 1975 auf eine jährliche Steigerung der inländischen Produktion und Wertschöpfung von ca. 0.02%. Durch das WEG wurden etwa 900 Arbeitsplätze geschaffen und erhalten.

In Anbetracht dieser Erkenntnisse kommen wir zum Schluss, dass das WEG weder für konjunkturpolitische Interventionen noch als Instrument zur Beeinflussung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geeignet ist. Mithin lässt sich die Bereitstellung von Mitteln für die Wohnbau- und Eigentumsförderung weder aus konjunkturpolitischen noch aus gesamtwirtschaftlichen Ueberlegungen begründen.

Die eigentlichen Wirkungen des WEG liegen in seinen sozial- und gesellschaftspolitischen Zielen. Diese Aspekte wurden von der PVK bereits eingehend untersucht und in den Berichten der PVK vom 9. Februar 1996 dargestellt.

A Brief Survey of the Essentials

Following the submission of the study of the Parliamentary Administration Control (PAC) on the effectiveness of the Law on Promotion of Housing Construction and Home Ownership (LPHHO), the PAC, acting upon mandate of the National Council's Oversight Committee, assessed the market policy effectiveness and the overall economic effects of the LPHHO.

The starting point of this assessment was the recognition of the fact that the objectives of the LPHHO, namely an enhanced offer of low-cost housing for population groups of modest income levels (social policy objective) and an increased share of private residence owners in the population at large (socio-political objective), had expanded in the course of time to include market and economic policy objectives

On the basis of an economic analysis conducted by external experts, the PAC comes to the following recognitions

- The market policy effectiveness of the LPHHO is to be estimated as extremely minor.
- The overall economic effects since 1975 represent a yearly increase of domestic production and value creation of approx. 0.02%. Thanks to the LPHHO, some 900 jobs were created and maintained.

In view of these considerations, the PAC comes to the conclusion that the LPHHO is suited neither for market policy intervention nor as an instrument to influence overall economic development. Consequently, the making available of financial means for the promotion of housing construction and home ownership can be justified neither by market policy nor by overall economic considerations.

The real effects of the LPHHO lie in its social and socio-political objectives. These aspects have already been thoroughly examined by the PAC and were presented in the reports of the PAC dated 9 February 1996.

Inhalt

1 Der Auftrag der Geschäftsprüfungskommission	3
2 Die Fragestellung	3
3 Heutiger Wissensstand und offene Fragen zum WEG	4
4 Die durchgeführten ökonomischen Berechnungen	5
5 Konjunkturpolitische Wirksamkeit des WEG	6
6 Gesamtwirtschaftliche Wirkungen des WEG	7
7 Die Ergebnisse im Ueberblick	13
8 Zur aktuellen Situation und Zukunft des WEG	14

Anhänge

Anhang A:	Seit 1975 gesprochene WEG-Kredite und geförderte Einheiten
Anhang B:	Anzahl der mit WEG-Mitteln gebauten Wohnungen 1975 - 1993
Anhang C:	Anzahl der mit WEG-Mitteln geförderten Eigenheime 1976 - 1991
Anhang D:	WEG-Risiken: Stand 1995

Abkürzungen

ALV	Arbeitslosenversicherung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
GPK-N	Geschäftsprüfungskommission des Nationalrates
PVK	Parlamentarische Verwaltungskontrollstelle
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

Originalsprache des Berichtes: Deutsch

1 Der Auftrag der Geschäftsprüfungskommission

In der umfassenden Untersuchung der Parlamentarischen Verwaltungskontrollstelle (PVK) zur Wirksamkeit des **Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG)** hinsichtlich seiner sozial- und gesellschaftspolitischen Ziele wurde deutlich, dass sich diese ursprünglichen Zielsetzungen des WEG, nämlich die **Erhöhung des Angebotes an günstigen** Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungsschichten (sozialpolitisches Ziel) und die **Erhöhung des Anteils der Wohneigentümer** in der Gesamtbevölkerung (gesellschaftspolitisches Ziel), im Verlaufe der Zeit um **konjunkturelle und wirtschaftliche Ziele** erweitert haben. Eine eingehende Ueberprüfung und Würdigung der **konjunkturpolitischen Wirksamkeit** und der **gesamtwirtschaftlichen Wirkungen** des WEG lag indes keine vor.

Die **Geschäftsprüfungskommission des Nationalrates (GPK-N)** erteilte in der Folge der PVK am 6. Juni 1996 den Auftrag, die **konjunkturpolitische Wirksamkeit** und die **gesamtwirtschaftlichen Wirkungen** des **WEG** seit seinem Inkrafttreten 1975 zu untersuchen.

2 Die Fragestellung

Dem Auftrag der GPK-N entsprechend, wurden die folgenden zwei Fragen untersucht und beantwortet:

1. *Welches ist die konjunkturpolitische Wirksamkeit des WEG?
Wie ist die Eignung des WEG als konjunkturpolitisches Instrument einzuschätzen?*
2. *Welches sind die gesamtwirtschaftlichen Wirkungen des WEG?
Wie ist die Eignung des WEG als Instrument zur Beeinflussung der Gesamtwirtschaft zu beurteilen?*

3 Heutiger Wissensstand und offene Fragen zum WEG

3.1 Vorarbeiten der PVK zum WEG

Im Rahmen ihrer Untersuchungen hat die PVK das **WEG** als **Instrument** der **Wohnungspolitik** des **Bundes erklärt** und **dargestellt** und dessen **Wirksamkeit bezüglich der sozial- und gesellschaftspolitischen Ziele gewürdigt**. Diese Untersuchungen liegen in Form einer **Zusammenfassung** (Bericht vom 9. Februar 1996) und eines detaillierten Arbeitsberichtes (Arbeitsbericht vom 9. Februar 1996) vor.

Gemessen an den vorher vorhandenen Instrumenten der Wohnungspolitik des Bundes ist das WEG ein **innovatives Instrument**, das aus einer **Kombination** von **Objekt-** und **Subjekthilfen** besteht. An dieser Stelle wird darauf verzichtet, den Aufbau und die Funktionsweise des WEG genauer zu erläutern. Einen guten Ueberblick gibt Kapitel 4 ("Was ist das WEG?") des Berichtes der PVK vom 9. Februar 1996. Hingegen sollen in der Folge die wichtigsten Resultate der Ueberprüfung der Wirksamkeit der WEG-Förderung hinsichtlich ihrer sozial- und gesellschaftspolitischen Ziele zusammenfassend dargestellt werden.

3.2 Die sozial- und gesellschaftspolitische Wirksamkeit des WEG

Die PVK gelangte in ihren Untersuchungen zur Wirksamkeit des WEG hinsichtlich seiner sozial- und gesellschaftspolitischen Ziele zu folgenden Ergebnissen:

- Seit 1975 sind ca. **2'100 Mio. Fr. für nicht rückzahlbare Beiträge** der **Subjekthilfe** (Zusatzverbilligungen I - IV) in Form von à fonds perdu-Beiträgen zugesichert und für ca. **11'500 Mio. Fr. rückzahlbare Bürgschaften und Schuldverpflichtungen** im Rahmen der **Objekthilfe** vom Bund eingegangen worden (siehe Anhang A).
- Mit der **Wohnbauförderung** sind zwischen 1975 und 1993 etwa **37'000 Mietwohnungen** erstellt worden, was in etwa **7%** aller im gleichen Zeitraum in der **Schweiz neu gebauten** Wohnungen entspricht (siehe Anhang B).
- Die angesteuerten **Zielgruppen**, nämlich **einkommensschwächere Haushalte**, **konnten** mit dem Gesetzesvollzug in erheblichem Masse **erreicht** werden.

- In der **Eigentumsförderung sind** zwischen 1975 und 1991 ca. **10'000 Wohneinheiten** gefördert worden, was einem Anteil von ca. **6.7%** der in dieser Periode neu **gebauten oder in Eigentum übergegangenen Wohnungen** entspricht (siehe Anhang C).
- Zwischen 1970 und 1990 ist der **Anteil der Wohneigentümer** in der Schweiz von gut **28%** auf etwas über **31%** gestiegen. Neben dem WEG haben aber auch andere Faktoren zu diesem - im internationalen Vergleich eher bescheidenen - Anstieg der Eigentümerquote beigetragen.
- Etwa die **Hälfte** der für die **Eigentumsförderung eingesetzten Mittel** ging an die **Zielgruppe**, nämlich an Schwellenhaushalte, die mangels Vermögen oder zu geringem Erwerbseinkommen das zum Kauf notwendige Eigenkapital nicht aufbringen können; die **andere Hälfte** wurde von sogenannten "**Mitnehmern**" beansprucht, d. h. von Personen, die auch **ohne diese Mittel Wohneigentum erworben hätten**.

3.3 Offene Fragen bezüglich der Wirksamkeit des WEG

Die Untersuchungen der PVK haben aufgezeigt, dass **viele offene Fragen** bezüglich **Finanzierung** und **Ausgestaltung** des **WEG** in der **Zukunft** bestehen. Wie bereits eingangs dargestellt wurde, blieben bisher auch die Fragen nach der **konjunkturpolitischen Wirksamkeit** und den **gesamtwirtschaftlichen Wirkungen** des WEG unbeantwortet.

Zur Beantwortung der erstgenannten Fragen hat das BWO eigene Untersuchungen in Auftrag gegeben. Erste Resultate sollten anfangs 1997 vorliegen. Die beiden anderen Fragen werden durch den vorliegenden Bericht abgedeckt und beantwortet.

4 Die durchgeführten ökonomischen Berechnungen

Bei der Beantwortung der gestellten Untersuchungsfragen, die **Bestimmung der konjunkturpolitischen Wirksamkeit** und der **gesamtwirtschaftlichen Wirkungen** des WEG, stützt sich die PVK auf ein **Expertengutachten**, das sie bei der Firma **Ecoplan**, Wirtschafts- und Umweltstudien, Bern, und Herrn **Dr. Carlos Lenz**, Bern, in Auftrag

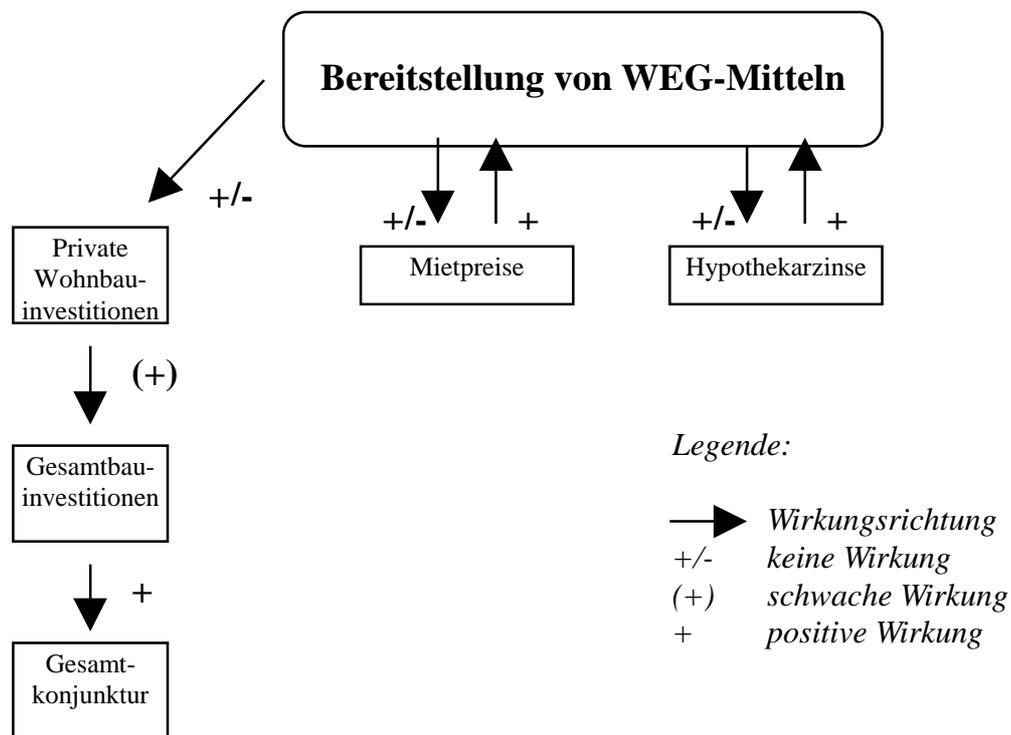
gegeben hat. Die Experten haben hierzu **ökonometrische Berechnungen** für die Periode 1975 - 1995 durchgeführt. Sie haben die Arbeit im Juni 1996 aufgenommen und ihren Bericht im November 1996 der PVK abgeliefert.

Die PVK legte den Entwurf ihres Berichtes dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Ueberprüfung auf seine Vollständigkeit und Genauigkeit und zum Ausräumen allfälliger Irrtümer und Missverständnisse vor.

5 Konjunkturpolitische Wirksamkeit des WEG

Schematisch lässt sich die konjunkturpolitische Wirksamkeit des WEG wie folgt darstellen:

Grafik 1: Schematische Darstellung der konjunkturpolitischen Wirksamkeit des WEG



In den Kapiteln 5.1 - 5.4 werden die einzelnen Wirkungen erläutert. Auf die jeweilige Arbeitshypothese folgen, durch einen Rahmen hervorgehoben, die aus den ökonometrischen Berechnungen gewonnenen Ergebnisse.

5.1 Wirkung der WEG-Mittel auf Mietpreise und Hypothekar zinsen

Die Wirkung der bereitgestellten WEG-Mittel sollte, so die Hypothese, im besten Fall zu einem Sinken der Hypothekarzinsen führen, was sich, bedingt durch die Koppelung der Mietpreise mit den Hypothekarzinsen, auch dämpfend auf die übrigen Mietpreise auswirken sollte. Die durch eine allfällige Senkung der Hypothekarzinsen bewirkte erhöhte Bautätigkeit wiederum sollte zu einer Ausdehnung des Angebots an Wohnraum führen, wodurch die Mieten zusätzlich sinken würden.

Das WEG kann weder die Mietpreise noch die Hypothekarzinsen merklich beeinflussen. Allfällige Wirkungen sind gering und nur von kurzer Dauer. Selbst eine massive Erhöhung der WEG-Mittel, wie dies in der Periode 1992 - 1996 der Fall war, hat keinen erkennbaren Einfluss auf die Mietpreise und Hypothekarzinsen.

5.2 Wirkung der Mietpreise und Hypothekarzinsen auf das WEG

Zwischen der Mietpreis- und Hypothekarzinsentwicklung einerseits und der Nachfrage nach bzw. dem Angebot von WEG-Mitteln wird eine positive Beziehung angenommen. Diese Hypothese wird durch die ökonometrischen Berechnungen bestätigt.

In Phasen hoher Mietpreise und Hypothekarzinsen wurden verstärkt WEG-Mittel bereitgestellt und nachgefragt.

Die Erhöhung der WEG-Kredite in Phasen hoher Mietpreise und Hypothekarzinsen wirkt sich aber erst nach zwei bis drei Jahren aus. Da nach einer Zinserhöhung der Rückgang der Wohnbauinvestitionen sofort eintritt, entfaltet das **WEG keine stabilisierende Wirkung** auf die **Baukonjunktur**.

5.3 Wirkung der WEG-Mittel auf die privaten Wohnbauinvestitionen

Durch die Bereitstellung von WEG-Mitteln mittels Bundesbürgschaft und Grundverbilligung sollten, so die Hypothese, die privaten Wohnbauinvestitionen positiv beeinflusst werden: einerseits durch die erleichterte Aufnahme von Hypotheken, andererseits durch die Bevorschussung der Mietkosten oder Eigentümerlasten, was zu einer erhöhten Bautätigkeit führen sollte.

Es lassen sich keine oder nur sehr schwache zeitliche Abhängigkeiten zwischen der Bereitstellung von WEG-Krediten und der Höhe der privaten Wohnbauinvestitionen feststellen. Diese Aussage behält auch bei einer massiven Erhöhung der WEG-Mittel, wie dies in der Periode 1992 - 1996 der Fall war, ihre Gültigkeit.

5.4 Indirekte Wirkungen des WEG auf die Gesamtkonjunktur

Die Bereitstellung von WEG-Mitteln sollte über die Erhöhung der Bautätigkeit im privaten Wohnungsbau die Baukonjunktur positiv beeinflussen. Die durch WEG-Mittel angekurbelte Baukonjunktur sollte sich belebend auf die Gesamtkonjunktur auswirken, so die Hypothese.

Erhöhte Bauinvestitionen vermögen die Gesamtkonjunktur positiv zu beeinflussen. Eine erhöhte Wohnbauproduktion kann - wenn auch in abgeschwächter Form - ebenfalls die Gesamtkonjunktur beleben. Hingegen übt das WEG auf die private Wohnbauproduktion keine konjunkturfördernde Wirkung aus.

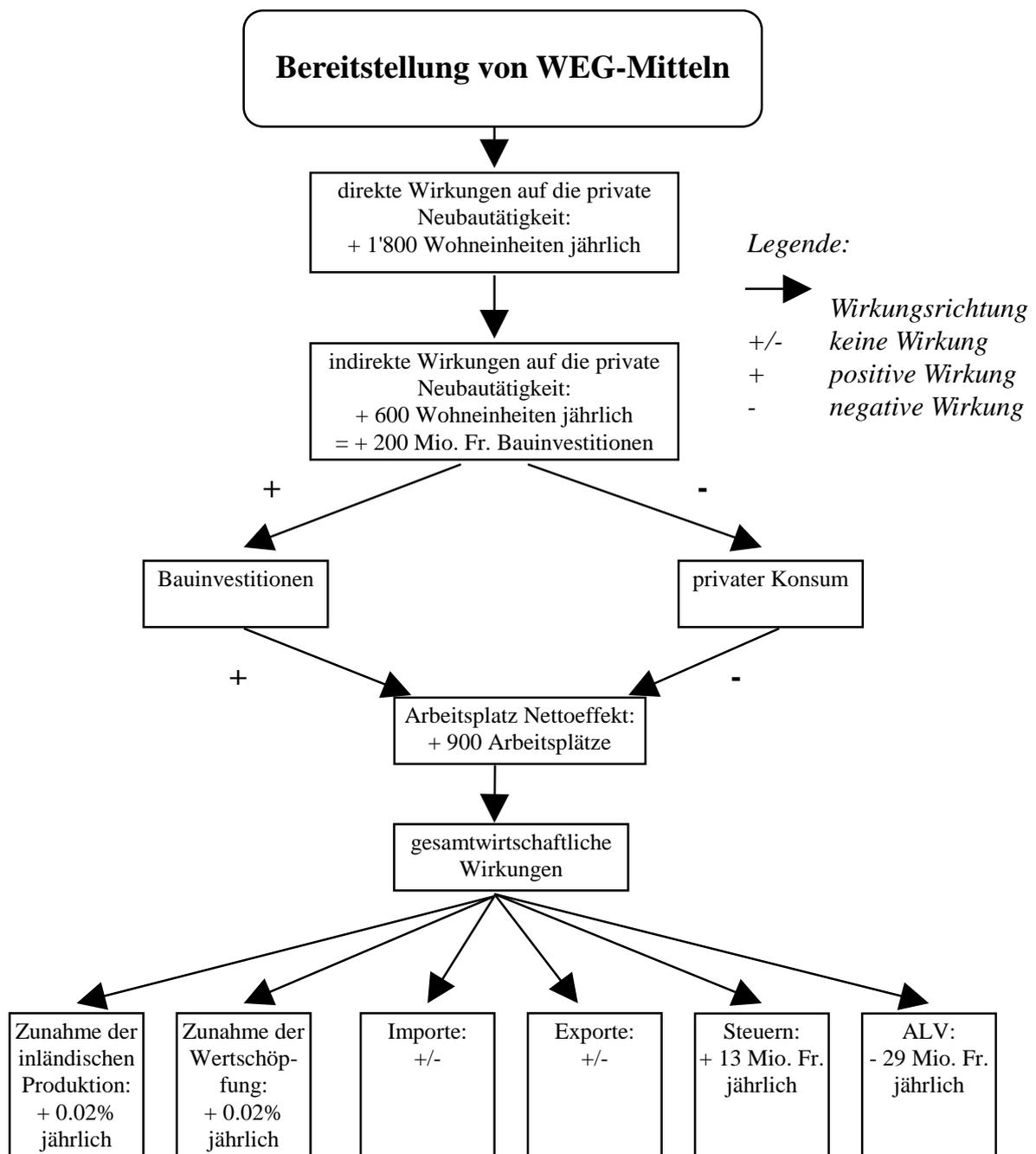
Eine indirekte konjunkturelle Wirkung des WEG auf die Gesamtkonjunktur kann somit nicht nachgewiesen werden. Hingegen üben die **Bauinvestitionen** eine klare **Wirkung** auf die **Gesamtkonjunktur** aus. Dabei ist die Wirkung der Bauinvestitionen auf das Bruttoinlandprodukt stärker als auf die Beschäftigung.

6 Gesamtwirtschaftliche Wirkungen des WEG

Die gesamtwirtschaftlichen Wirkungen des WEG werden quantitativ eingeschätzt. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass die Zahlen Richtwerte darstellen oder Trends aufzeigen und nicht absolut aufzufassen sind. Auch beruhen diese Berechnungen auf Modellannahmen, die letztlich immer gewisse Lücken aufweisen. Die Berechnungen und Modellannahmen sind im Expertenbericht vollständig wiedergegeben.

Die gesamtwirtschaftlichen Wirkungen des WEG lassen sich schematisch wie folgt darstellen:

Grafik 2: Schematische Darstellung der gesamtwirtschaftlichen Wirkungen des WEG



Die Untersuchung der gesamtwirtschaftlichen Wirkungen des WEG geht von der Hypothese aus, dass durch das **WEG** das **Niveau der privaten Neubautätigkeit**, etwa bedingt durch die Ausweitung des Kreises der Investoren, **gesteigert** wird. Dies wiederum sollte sich **positiv** auf die **Gesamtwirtschaft** auswirken. Anhand der direkten und indirekten Wirkungen auf die Neubautätigkeit werden die gesamtwirtschaftlichen Wirkungen abgeschätzt.

6.1 Direkte Wirkungen des WEG auf die Neubautätigkeit

In den letzten 20 Jahren wurden insgesamt ca. 62'000 Mietwohnungen mit WEG-Mitteln unterstützt. Bei ca. 70% oder **43'000 Mietwohnungen** handelt es sich um **Neubauten**. Der Rest verteilt sich auf Käufe und/oder Erneuerungen bestehender Mietwohnungen. Im Bereich der Eigentumsförderung wurden ca. 29'000 Einheiten mit WEG-Mitteln gefördert; davon wurden 35% oder ca. **10'000** von den **Geförderten** selbst **erstellt**.

Unter der Annahme, dass 70% der mit WEG-Mitteln geförderten Projekte im Bereich der Wohnbauförderung und 60% der Wohneinheiten im Bereich der Eigentumsförderung ohne WEG-Beihilfen nicht erstellt worden wären, kann von einer **Erhöhung der privaten Wohnbautätigkeit** von **36'000 Einheiten** ausgegangen werden. Diese Erhöhung verteilt sich auf ca. 30'000 Mietwohnungen und ca. 6'000 Eigenheime. Dies entspricht durchschnittlich einer durch das WEG verursachten **Neubautätigkeit** von ca. **1'800 Wohneinheiten pro Jahr**.

Tabelle 1: Direkte Wirkungen des WEG auf die Neubautätigkeit im Ueberblick

Periode 1976 - 1995	Total geförderte Einheiten		davon Neubau		davon nur dank WEG-Mitteln gebaut	
Wohnbauförderung	62'000	100%	43'000	70%	30'000	70%
Eigentumsförderung	29'000	100%	10'000	35%	6'000	60%
Durchschnitt pro Jahr					1'800	

6.2 Indirekte Wirkungen des WEG auf die Neubautätigkeit

Theoretische Ueberlegungen führen zur Annahme, dass die **indirekten Wirkungen** des **WEG** auf die **Neubautätigkeit geringer** ausfallen als die direkten Wirkungen. Denn wird mit WEG-Mitteln das Angebot an Wohnraum erweitert, sollten bekanntlich die Mietpreise sinken. Die nun sinkenden Mietpreise führen dazu, dass potentielle Investoren weniger in neuen Wohnraum investieren, weil sich die Rendite bei rückläufigen Mieten ebenfalls verringert. Die Angebotserhöhung bildet sich somit wieder etwas zurück.

Ausgehend von obiger Annahme und gestützt auf ausländische Schätzungen bezüglich Nachfrage- und Preiselastizitäten, wird die **indirekte Wirkung des WEG** auf die Erhöhung der Neubautätigkeit auf ca. **600 Wohneinheiten jährlich** geschätzt, was einem zusätzlichen Investitionsvolumen von ca. **200 Mio. Fr. pro Jahr** entspricht (350'000 Fr. pro Wohnung, reine Baukosten ohne Landerwerb). Da es sich bei diesen Zahlen um grobe Schätzungen handelt, liegt die Bandbreite der zusätzlichen Investitionen zwischen 50 bis 400 Mio. Fr. jährlich (zu Preisen von 1996).

Tabelle 2: Indirekte Wirkungen des WEG auf die Neubautätigkeit im Ueberblick

Erhöhung der Neubautätigkeit um jährlich	600 Wohneinheiten
zusätzliches jährliches Investitionsvolumen	200 Mio. Fr.

6.3 Gesamtwirtschaftliche Wirkungen: Modellrechnungen

Gestützt auf ein von der Firma Ecoplan schon verschiedentlich in anderen Studien angewandtes **komparativ statistisches Gleichgewichtsmodell**, wurde nun versucht, die **gesamtwirtschaftlichen Wirkungen** zu **quantifizieren**. Dabei wird in den Modellrechnungen von einer Zusatznachfrage der oben ausgewiesenen 600 Wohneinheiten und einem entsprechenden Investitionsvolumen von 200 Mio. Fr. jährlich ausgegangen. Folgende Effekte wurden bei den Berechnungen berücksichtigt:

Investitionseffekt: Die zusätzliche Neubautätigkeit führt zu einer Zunahme der Nachfrage in allen Sektoren des Bauhaupt- und Baunebengewerbes.

Entzugseffekt: Um mehr Neubau zu finanzieren, müssen die privaten Haushalte auf den Konsum anderer Güter und Leistungen verzichten.

Arbeitsplatzeffekt: Die zusätzliche Neubautätigkeit schafft Arbeitsplätze, gleichzeitig werden, bedingt durch den Rückgang des Konsums bestimmter Güter und Leistungen, Arbeitsplätze vernichtet. Es wird vermutet, dass mehr neue Arbeitsplätze geschaffen als bestehende vernichtet werden.

Multiplikatoreffekt: Die neu geschaffenen Arbeitsplätze werden ihrerseits wiederum zu mehr Konsum führen und die Gesamtwirtschaft positiv beeinflussen. Dadurch steigen in einem geringen Ausmass die Steuererträge, und die Aufwendungen für die Arbeitslosenversicherung (ALV) sinken.

Die Berechnungen führen zu folgenden Resultaten:

- Mit der **WEG-Förderung** wird die **inländische Produktion und Wertschöpfung** mit einer Zunahme von **0.02%** nur **sehr geringfügig** beeinflusst. Bauhaupt- wie Baunebengewerbe erfahren positive Impulse. Bedingt durch den Konsumverzicht verlieren hingegen andere Zweige der Volkswirtschaft. Auf die Importe und Exporte hat die WEG-Förderung keine messbaren Auswirkungen.
- Aus den zusätzlichen Einkommens-, Unternehmens- und Mehrwertsteuern ergeben sich **Steuermehrnahmen** für **Bund, Kantone** und **Gemeinden** von ca. **13 Mio. Fr.** pro Jahr. Die zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätze führen zudem zu einer **Entlastung** der **ALV** von **29 Mio. Fr.** jährlich.
- Durch die zusätzlichen Bauinvestitionen werden im **Bauhaupt- und Baunebengewerbe** ca. **1'500 neue Arbeitsplätze** geschaffen. Durch den **Konsumverzicht** gehen andererseits ca. **600 Arbeitsplätze** in anderen Bereichen der Volkswirtschaft, im Detailhandel ca. 140, im Gastgewerbe ca. 160 Arbeitsplätze, **verloren**. Netto verbleiben somit ca. 900 neu geschaffene Arbeitsplätze. Bedingt durch die grosse Unsicherheit in der Abschätzung der Arbeitsplatzwirkung des WEG liegt die Bandbreite neu geschaffener Arbeitsplätze zwischen 200 bis maximal 1'800.

Tabelle 3: Gesamtwirtschaftliche Wirkungen des WEG im Ueberblick

jährliche Zunahme der inländischen Produktion	0.02%
jährliche Zunahme der Wertschöpfung	0.02%
Import / Export	keine messbare Wirkung
Steuermehreinnahmen pro Jahr	13 Mio. Fr.
Entlastung ALV pro Jahr	29 Mio. Fr.
Total der Zunahme des Arbeitsangebots	900 Arbeitsplätze

Die hier dargestellten gesamtwirtschaftlichen Wirkungen würden sich nach einem allfälligen Auslaufen der WEG-Förderung wieder zurückbilden.

7 Die Ergebnisse im Ueberblick

7.1 Konjunkturpolitische Wirksamkeit des WEG

Die konjunkturpolitische Wirksamkeit des WEG ist folgendermassen einzuschätzen:

- Das **WEG** vermag die **Mietpreise** und **Hypothekarzinsen nicht zu beeinflussen**. Somit führt eine Erhöhung der WEG-Kredite nicht zu einer konjunkturell wirksamen Senkung der Mietpreise und Hypothekarzinsen, was sich in einer Belebung der Baukonjunktur auswirken könnte. Hingegen bewirken **Mietpreis- und Hypothekarzins-erhöhungen** eine **starke Ausdehnung** der **Nachfrage** und des **Angebots** von **WEG-Mitteln**.
- Das **WEG** beeinflusst die **privaten Wohnbauinvestitionen** nur in sehr geringem **Ausmass**.
- Die **indirekten Wirkungen** des **WEG** auf die Entwicklung der **gesamten Baukonjunktur** sind sehr **schwach**.

Demnach ist das WEG als konjunkturpolitisches Instrument ungeeignet. Die Bereitstellung von Mitteln für die Wohnbau- und Eigentumsförderung lässt sich nicht mit konjunkturpolitischen Ueberlegungen begründen.

7.2 Gesamtwirtschaftliche Wirkungen des WEG

Das WEG hat folgende gesamtwirtschaftliche Wirkungen:

- Das **WEG** wirkt **langfristig** mit einer **Erhöhung** der inländischen **Produktion** und **Wertschöpfung** von **0.02%** **leicht positiv** auf die Gesamtwirtschaft. Bauhaupt- wie Baunebengewerbe werden positiv beeinflusst. Bedingt durch den Konsumverzicht verlieren hingegen andere Zweige der Volkswirtschaft.
- Insgesamt wurden durch die **gesamtwirtschaftlichen Wirkungen** des **WEG** etwa **900 Arbeitsplätze geschaffen** und erhalten.
- Die leicht positiven gesamtwirtschaftlichen Wirkungen würden sich nach einem allfälligen Auslaufen der WEG-Förderung wieder zurückbilden.

Das WEG kann somit nicht als geeignetes Instrument zur Beeinflussung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beurteilt werden. Die Bereitstellung von Mitteln für die Wohnbau- und Eigentumsförderung lässt sich aus gesamtwirtschaftlichen Ueberlegungen nicht begründen.

8 Zur aktuellen Situation und Zukunft des WEG

Die künftige Entwicklung des WEG wird von folgenden Faktoren beeinflusst:

- Das Bundesamt für Statistik weist - nach einem Tiefpunkt von 0.44% 1990 - einen stetig steigenden **Leerwohnungsbestand** in der Schweiz aus, der heute 1.6% (ca. 55'000 Wohneinheiten) des gesamten Wohnungsbestandes beträgt.
- Die jährliche **Zinserhöhung grundverbilligter Wohneinheiten** (Mietwohnungen und Eigenheime) ist für die Jahre 1996 und 1997 von 3% auf 1.5% **reduziert** worden. Dementsprechend verlängert sich die Rückzahlungsdauer für die in der Grundverbilligung geleisteten Kredite.
- Für den Bund besteht ein **erhöhtes Risiko, Bundesbürgschaften und Schuldverpflichtungen einlösen** zu müssen. Genauere Angaben zur Höhe und Entwicklung der einzulösenden Verpflichtungen können den Untersuchungen der Eidgenössischen

Finanzkontrolle und des BWO entnommen werden (siehe Anhang D).

- Zur Zeit wird im Rahmen der Aufgabenneuverteilung zwischen Bund und Kantonen der **Uebergang der Wohnbau- und Eigentumsförderung** in die alleinige **Zuständigkeit** der **Kantone** erörtert. Definitive Entscheide sind aber noch keine gefällt worden.
- Bis Mitte 1997 werden die noch vorhandenen WEG-Kredite voraussichtlich aufgebraucht sein. Das BWO wird den Räten auf diesen Termin hin neue Kreditbegehren vorlegen.

Abschliessend ist anzufügen, dass im BWO eine mittelfristige Anpassung und Neuausrichtung der Wohnbau- und Eigentumsförderung geprüft wird. Erste konkrete Ansätze liegen im Entwurf zur Botschaft für die neuen Kreditbegehren vor. Das Parlament wird im Rahmen seiner Debatten Gelegenheit haben, dazu Stellung zu nehmen.

Anhänge

- Anhang A: Seit 1975 gesprochene WEG-Kredite und geförderte Einheiten
- Anhang B: Anzahl der mit WEG-Mitteln gebauten Wohnungen 1975 - 1993
- Anhang C: Anzahl der mit WEG-Mitteln geförderten Eigenheime 1976 - 1991
- Anhang D: WEG-Risiken: Stand 1995

Anhang A

Seit 1975 gesprochene WEG-Kredite

Periode	Total Kredit in Mio. Fr.	davon für Bürgschaften und Schuldverpflichtungen (Grundverbilligung) in Mio. Fr.	davon für rückzahlbare Darlehen und Beteiligungen in Mio. Fr.	davon für nicht rückzahlbare Beiträge in Mio. Fr. (Zusatzverbilligungen I-V)
1975-1976	907	608	98	201
1975-1976 (Sanierung Altbauten)	74	24	0	50
1981-1982	200	200	0	0
1983-1986 (vorgezogener Kredit)	289	225	21	43
1983-1986	854	695	22	137
1986-1990	2'980	2'400	65	515
1992-1996 (Kredit stark erhöht)	8'955	7'400	350	1'205
Total	14'259	11'552	556	2'151

Anhang B

Anzahl der mit WEG-Mitteln gebauten Wohnungen 1975 - 1993

Diagramm nur in Papierform vorhanden

Die Grafik basiert auf Abbildung 2 aus folgender Studie: HANSER Christian, KUSTER Jürg, FARAGO Peter (1995), Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau, Vollzug und Wirkung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG), Bundesamt für Wohnungswesen, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 59, Bern 1995, S. 12.

Anhang C

Anzahl der mit WEG-Mitteln geförderten Eigenheime 1976 - 1991

Diagramm nur in Papierform vorhanden

Grafik aus: SCHULZ Hans-Rudolf, MUGGLI Christoph, HUEBSCHLE Jörg (1993), Wohneigentumsförderung durch den Bund, Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG), Bundesamt für Wohnungswesen, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 55, Bern 1993, S. 89.

Anhang D

WEG-Risiken: Stand 1995

Total Bundesbürgschaften im Rahmen des WEG, davon:	11'550 Mio. Fr.	
• vom Bund eingelöste Bürgschaften:	2.4 Mio. Fr.	
• gefährdete Bürgschaften:	7 Mio. Fr.	
• gefährdete Bürgschaft für den vorsorglichen Landerwerb:	60 - 80 Mio. Fr.	
Verluste auf Vorschüssen der Grundverbilligung:	1995	1 Mio. Fr.
	1996	5 Mio. Fr.

Alle Angaben aus: Bericht der Finanzdelegation an die Finanzkommissionen des Nationalrates und des Ständerates betreffend die Oberaufsicht über die Bundesfinanzen im Jahre 1995 vom 11. April 1996, S. 34ff.

Dieser Bericht enthält die wichtigsten Ergebnisse und Erkenntnisse der ökonomischen Analyse der konjunkturpolitischen Wirksamkeit und der gesamtwirtschaftlichen Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG).

*Die Resultate der Ueberprüfung der Wirksamkeit des WEG hinsichtlich seiner sozial- und gesellschaftspolitischen Ziele sind im **Bericht** der PVK vom 9. Februar 1996 zusammengefasst. Interessierten Leserinnen und Lesern gibt der **Arbeitsbericht** der PVK vom 9. Februar 1996 detailliert Auskunft über diese Ueberprüfung und dient zur Vertiefung und als Nachschlagewerk. Der **Bericht** und der **Arbeitsbericht** der PVK vom 9. Februar 1996 sowie das **Expertengutachten Ecoplan** sind bei der Dokumentationszentrale der Parlamentsdienste, Parlamentsgebäude, 3003 Bern, Tel. (031) 322 97 44 erhältlich (in deutscher Sprache).*

Durchführung der Untersuchung

Projektleiter Patrick Trees, lic. phil. I, Parlamentarische Verwaltungskontrollstelle

Experten André Müller, Ecoplan, Bern
Dr. Carlos Lenz, Bern

Projektassistenz Andreas Tobler, lic. phil. I, Parlamentarische Verwaltungskontrollstelle

Sekretariat Ruth Aichele, Parlamentarische Verwaltungskontrollstelle
Hedwig Heinis, Parlamentarische Verwaltungskontrollstelle

Oberleitung: Dr. Markus Spinatsch, Parlamentarische Verwaltungskontrollstelle

Die PVK dankt den beauftragten Experten und allen Gesprächspartnern für die Teilnahme an der Untersuchung.
--

Die Parlamentarische Verwaltungskontrollstelle unterstützt die Geschäftsprüfungskommissionen der eidgenössischen Räte bei der Wahrnehmung der Oberaufsicht über Bundesrat und Verwaltung. Ihre Hauptaufgabe besteht in der Durchführung von Politikevaluationen

- zum Zusammenwirken von Parlament und Regierung/Verwaltung
- zum Vollzug von Verwaltungsprogrammen
- zur Leistungsfähigkeit und Zweckmässigkeit der Organisation und der eingesetzten Mittel
- zu den Wirkungen staatlichen Handelns auf die Gesellschaft.

Die Parlamentarische Verwaltungskontrollstelle arbeitet ausschliesslich im Auftrag der Geschäftsprüfungskommissionen. Ihre Berichte werden in der Regel veröffentlicht. Sie können kostenlos bezogen werden bei der **Dokumentationszentrale der Bundesversammlung, Parlamentsgebäude, CH-3003 Bern/Schweiz.**

Bisher sind erschienen: / Ont déjà paru: / Già pubblicati: / The following reports have already been published:

- ❑ **EFFI-QM-BV.** Querschnittsmassnahmen zur Effizienzsteigerung in der Bundesverwaltung. Überprüfung der Aufgabenstellung und des Massnahmenvollzugs bis zum Januar 1991. Bern, 1993 (deutsch / *avec résumé en français*).
- ❑ **Evaluation der regionalpolitischen Koordination von Bundespolitiken.** Bern, 1994 (deutsch / *avec résumé en français*).
- ❑ **Evaluation de la législation extra-parlementaire en matière de prévoyance professionnelle:** respect de la volonté parlementaire, adaptation à la pratique, nature juridique des prises de position officielles. **Rapport de travail.** Berne, 1994 (en français / *mit deutscher Zusammenfassung*).
- ❑ **Funktion und Einfluss von ausserparlamentarischen Kommissionen des Bundes. Schlussbericht.** Bern, 1994 (deutsch und *französisch*); 1996 zur Veröffentlichung freigegeben.
- ❑ **Evaluation der Beiträge an Organisationen der privaten Invalidenhilfe (Artikel 74 des Invalidengesetzes). Arbeitsbericht.** Bern, 1995 (deutsch / *avec résumé en français / with an abstract in English*).
- ❑ **Evaluation der eidgenössischen Volkszählung. Arbeitsbericht.** Bern, 1995 (deutsch / *avec résumé en français / with an abstract in English*).
- ❑ **Kostenentwicklung und Fristeinhaltung beim Nationalstrassenbau. Arbeitsbericht.** Bern, 1996 (deutsch, *Originalversion französisch / with an abstract in English*).
- ❑ **Die Informationspolitik von Bundesrat und Bundesverwaltung nach der Verhaftung eines ehemaligen EMD-Beamten Ende Januar 1996 und im Kontext der BSE/CJD-Ereignisse vom März 1996. Arbeitsbericht.** Bern, 1996 (deutsch / *avec résumé en français / con riassunto in italiano*).
- ❑ **Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG). Arbeitsbericht.** Bern, 1996 (deutsch / *avec résumé en français / with an abstract in English*).
- ❑ **Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG). Bericht.** Bern, 1996 (deutsch / *französisch / italienisch / with an abstract in English*).
- ❑ **Die konjunkturpolitische Wirksamkeit und die gesamtwirtschaftlichen Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG). Bericht.** Bern, 1996 (deutsch / *französisch / italienisch / with an abstract in English*).