



18.035n Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Auf- stockung des Fonds de Roulement

Zusatzbericht der Verwaltung zuhanden der WAK-N:

- Frühere und aktuelle Umsetzung von Art. 108 Abs. 1 BV durch den Bund
- Förderung der Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Bund, Kantone, Städte und Gemeinden

Sitzung WAK-N vom 23. Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Management Summary | 3 |
| 1 Ausgangslage und Auftrag | 4 |
| 2 Vorgehen | 5 |
| 3 Frühere und aktuelle Umsetzung von Art. 108 Abs. 1 BV | 5 |
| 3.1 Vorbemerkungen | 5 |
| 3.2 Allgemeine Förderung des Wohnungsbaus | 6 |
| 3.3 Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum | 7 |
| 3.4 Förderung der Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus | 8 |
| 3.5 Finanzielle Auswirkungen auf den Bundeshaushalt | 8 |
| 3.5.1 Auswirkungen der Förderung gemäss WEG | 8 |
| 3.5.2 Auswirkung der Förderung gemäss WFG | 9 |
| 3.5.3 Auswirkungen der übrigen Fördermassnahmen | 10 |
| 3.5.4 Belastung des Bundeshaushalts nach Teilzielen 2011 bis 2017 | 10 |
| 4 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch die Kantone | 12 |
| 4.1 Kantonale Massnahmen und Instrumente | 12 |
| 4.1.1 Kanton Genf | 12 |
| 4.1.2 Kanton Waadt | 12 |
| 4.1.3 Kanton Neuenburg | 13 |
| 4.1.4 Kanton Wallis | 13 |
| 4.1.5 Kanton Basel-Landschaft | 13 |
| 4.1.6 Kanton Basel-Stadt | 13 |
| 4.1.7 Kanton Nidwalden | 14 |
| 4.1.8 Kanton Zug | 14 |
| 4.1.9 Kanton Zürich | 14 |
| 4.2 Kantonale Aufwendungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau | 14 |
| 5 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Städte und Gemeinden | 15 |
| 5.1 Ergebnisse der Umfrage bei den Mitgliedern des SSV | 15 |
| 5.2 Beispiele ausgewählter Städte | 16 |
| 5.2.1 Stadt Zürich | 16 |
| 5.2.2 Stadt Bern | 17 |
| 5.2.3 Stadt Lausanne | 17 |
| 5.3 Beispiele von kleinen Gemeinden | 18 |
| 6 Anhang | 19 |
| 6.1 Anhang 1: Umsetzung von Art. 108 Abs. 1 BV 1975 bis 2017 | 19 |
| 6.1.1 Anhang 1a: Allgemeine Förderung des Wohnungsbaus | 19 |
| 6.1.2 Anhang 1b: Förderung des Erwerbs von Wohneigentum | 21 |
| 6.1.3 Anhang 1c: Förderung der Tätigkeit von Organisationen und Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus | 23 |
| 6.2 Anhang 2: Finanz- und Geschäftsübersicht Wohnraumförderung per 31.12.2017 | 25 |
| 6.3 Anhang 3: Kantonale Förderung der Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus | 26 |
| 6.4 Anhang 4: Übersicht Gemeinden | 30 |

Management Summary

Umsetzung von Art. 108 Abs.1 BV durch den Bund

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG) diente zwischen 1975 und 2001 der Umsetzung der drei Teilziele gemäss Art. 108 Abs. 1 BV (allgemeine Förderung des Wohnungsbaus, Eigentumsförderung, Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus). Es hatte den Anspruch, mit einem breiten Instrumentarium den gesamten Bauprozess und eine zeitlich limitierte Nutzungsphase abzudecken. Verschiedene Massnahmen, insbesondere solche mit raumplanerischen Zielen, wurden nie umgesetzt, andere während der Immobilienkrise der Neunzigerjahre sistiert. Letztere führte für den Bund zu Verlusten insbesondere als Folge der Einlösung von Bürgschaften. Mit dem Wohnraumförderungsgesetz vom 21. März 2003 wurden die Ziele enger gesteckt und die Förderbereiche eingeschränkt. Das Hauptinstrument, ein Darlehensmodell zur Förderung preisgünstiger Mietwohnungen und Eigentumsobjekte, wurde nie umgesetzt, spezifische Massnahmen zugunsten von «Schwellenhaushalten» im Eigentumsbereich sistiert. Aktuell werden auf dieser Gesetzesbasis nur noch Hilfen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus umgesetzt. Die altrechtlichen, zeitlich befristeten Zusatzverbilligungen, welche gemäss Art. 108 Abs. 4 BV die besonderen Bedürfnisse benachteiligter Gruppen abdecken, verlieren zunehmend an Bedeutung. Als «Ersatzmassnahme» können die im Rahmen der Ergänzungsleistungen ausgerichteten Beiträge an die Wohnkosten gedeutet werden. Der Eigentumsförderung wird aktuell fast ausschliesslich mit fiskalischen Massnahmen, die eine Subventionskomponente enthalten, nachgelebt. Diese ausserhalb der engeren Wohnbau- und Eigentumsförderung angesiedelten Massnahmen haben weitaus grössere Auswirkungen auf den Bundeshaushalt als jene im Zuständigkeitsbereich von WBF/BWO.

Förderung der Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Kantone, Städte und Gemeinden

Neun (ZH, GE, VD, ZG, NE, BS, BL, VS, NW) der 26 Kantone verfügen über eine Gesetzesgrundlage zur Wohnbau- und Eigentumsförderung. Die darin für den Mietwohnungsbereich vorgesehenen Massnahmen richten sich teilweise an alle Ersteller von Mietwohnungen, werden aber häufig mehrheitlich oder ausschliesslich von gemeinnützigen Wohnbauträgern beansprucht. Zum Einsatz kommen in erster Linie Darlehen, à fonds perdu-Beiträge und Bürgschaften. Der Kanton Nidwalden hat bis anhin keine Mittel eingesetzt, der Kanton Wallis lediglich ein Darlehen gesprochen. Der Kanton Genf hat zwischen 2011 und 2017 etwa die Hälfte aller Darlehen gewährt. Bei den à fonds perdu-Beiträgen entfallen zwischen 86 Prozent (2017) und 99 Prozent (2013) auf die Beiträge des Kantons Waadt zur Senkung der Mietzinsen. Auffallend sind sodann die hohen Aufwendungen des Kantons Genf für den Erwerb von Grundstücken sowie – ausserhalb der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus – für Mietzinszuschüsse.

Auf eine Umfrage bei den 131 Mitgliedern des Schweizerischen Städteverbandes (SSV) haben 71 Gemeinden reagiert. Davon teilten 38 Gemeinden mit, dass keine Förderung praktiziert werde. Die restlichen 33 antwortenden SSV-Mitglieder gaben an, dass mindestens eine der vier Förderkategorien Subventionen, zinsgünstige oder zinsfreie Darlehen, vergünstigte Baurechte sowie andere Förderinstrumente umgesetzt werden. In 9 Gemeinden kommen zwei und in weiteren je 3 Gemeinden drei resp. vier Förderarten gleichzeitig zur Anwendung. Das am häufigsten praktizierte Fördermittel ist das Baurecht (21 Städte). Über die eingesetzten Geldmittel können aus den eingegangenen Antworten nur in wenigen Fällen gesicherte Aussagen gemacht werden. Bei den Gemeinden sticht die Stadt Zürich hervor, die mit rund 25 Prozent schweizweit den grössten Anteil von Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger aufweist und seit 100 Jahren dieses Marktsegment mit einem breiten Massnahmenpaket fördert. Einzelne kleine Gemeinden fördern ebenfalls den gemeinnützigen Wohnungsbau. Häufig geht es dabei um ein spezifisches Wohnbauprojekt, besonders im Zusammenhang mit der Abdeckung von Wohnbedürfnissen älterer Menschen. Zu diesem Zweck kommen verschiedene Massnahmen zum Einsatz.

1 Ausgangslage und Auftrag

Volk und Stände stimmten 1972 einem Verfassungsartikel zu, der die Wohnbau- und Eigentumsförderung zu einer Daueraufgabe des Bundes erklärte. Dieser Auftrag wurde mit der Verfassungsrevision von 1999 bestätigt. Die aktuelle Fassung der Verfassungsgrundlage lautet wie folgt:

Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

¹ Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

² Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.

³ Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Bau-rationalisierung.

⁴ Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinder-ten

Zudem erfolgte 1999 eine Ergänzung in Form des Sozialziels einer angemessenen Wohnungsversor-gung (Art. 41 Abs. 1 Bst. e BV).

Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» verlangt eine Anpassung des Verfassungstextes. Mit seiner Botschaft vom 21. März 2018 beantragt der Bundesrat dem Parlament, die Initiative Volk und Ständen zur Ablehnung zu empfehlen. Gleichzeitig unterbreitet er dem Parlament einen Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit im Umfang von 250 Millionen Franken zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die WAK-N hat am 14. August 2018 das Geschäft ein erstes Mal behandelt und dabei zwei Anträgen zugestimmt, welche die Verwal-tung mit folgenden Zusatzabklärungen beauftragten:

Auftrag 1

Artikel 108 Absatz 1 der Bundesverfassung lautet wie folgt: «Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus»

Dieser Bestimmung zufolge hat der Bund folgende drei Aufgaben:

1. Förderung des Wohnungsbaus im Allgemeinen;
2. Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum;
3. Förderung der Tätigkeit von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bericht vorzulegen, der einen Überblick gibt über die Massnah-men, die zur Umsetzung dieser drei Aufgaben derzeit realisiert werden bzw. in der Vergangenheit rea-lisiert worden sind. Der Bericht soll namentlich aufzeigen, welche Auswirkungen diese Massnahmen auf den Bundeshaushalt haben (bzw. gehabt haben). Ausserdem soll er darlegen, inwiefern die beste-henden Massnahmen verbessert werden können, um Artikel 108 Absatz 1 der Bundesverfassung wirksam und vollständig umzusetzen.

Auftrag 2

Gemäss Artikel 108 Absatz 1 der Bundesverfassung fördert der Bund den Wohnungsbau, ... «sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus». Dies tun auch viele Kantone, Städte und Gemeinden.

Die Verwaltung wird ersucht, in einer Zusammenstellung aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen und mit welchen Mitteln (Mittelherkunft und Quantitativ) Bund, Kantone, Städte und Gemeinden die Tätig-keit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördern.

Im vorliegenden Bericht sind die Ergebnisse der Abklärungen zu beiden Aufträgen zusammengefasst.

2 Vorgehen

Die Abklärungen zu Auftrag 1 stützen sich ausschliesslich auf bundesinterne Informationen. Im Zusammenhang mit der Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Kantone, Städte und Gemeinden (Auftrag 2) wurden in zwei separaten Befragungen die Kantone und die Städte per E-Mail angegangen.

Die Kantone wurden gebeten, über die rechtlichen Grundlagen, die verschiedenen Förderleistungen, die Herkunft der Fördermittel und die jährlichen Aufwendungen Auskunft zu geben. Der zu berücksichtigende Zeitraum wurde in Absprache mit den antragstellenden WAK-Mitgliedern auf die Jahre 2011 bis 2017 festgelegt. Es wurden nicht alle Kantone kontaktiert. Das BWO hat davon Kenntnis, welche Kantone über eigene Fördermassnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus verfügen. Die Resultate der Befragung sind in Kapitel 4 zusammengefasst.

Im Hinblick auf die Erarbeitung einer Zusammenstellung der kommunalen und städtischen Massnahmen und Mittel zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus konnte auf die Mitgliederadressen des Schweizerischen Städteverbandes (SSV) abgestellt werden. Der SSV wurde 1897 gegründet und zählt heute 131 Mitglieder. Dazu gehören alle mittleren und grösseren Städte, aber auch 18 Gemeinden mit weniger als 10'000 Einwohnern. Unter Bezugnahme auf den Auftrag der WAK-N wurden die SSV-Mitglieder am 5. September 2018 um Informationen über kommunale Massnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus gebeten. In einer Tabelle war anzugeben, ob Subventionen, zinsgünstige oder zinsfreie Darlehen, vergünstigte Baurechte oder andere Fördermittel gewährt werden und welche Mittel für die einzelnen Kategorien in den Kalenderjahren 2011 bis 2017 eingesetzt wurden. Innerhalb der bis am 20. September 2018 verlängerten Antwortfrist gingen insgesamt 71 Rückmeldungen ein. Deren Auswertung ist Gegenstand von Kapitel 5. Wie mit dem antragstellenden WAK-Mitglied vereinbart, wird dabei besonderes Augenmerk auf die Städte Zürich, Bern und Lausanne gelegt. Unter Berücksichtigung der kantonalen Massnahmen in Genf und Basel sind damit alle Agglomerationen mit besonderen wohnungspolitischen Problemlagen berücksichtigt.

Am Schluss von Kapitel 5 wird exemplarisch dargelegt, wie einzelne kleinere Gemeinden den gemeinnützigen Wohnungsbau in jüngerer Zeit unterstützt haben. Die entsprechenden Informationen stammen unter anderem aus Gesuchen um Darlehen aus dem Fonds de Roulement.

3 Frühere und aktuelle Umsetzung von Art. 108 Abs. 1 BV

3.1 Vorbemerkungen

Der 1972 in die Verfassung aufgenommene Art. 34^{sexies} Abs. 1 aBV hatte folgenden Wortlaut: «Der Bund trifft Massnahmen zur Förderung, besonders auch zur Verbilligung des Wohnungsbaus, sowie des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum». Mit der Verfassungsrevision 1999 wurde zum Wohneigentum präzisiert, dass grundsätzlich nur der Erwerb von Wohnobjekten, welche dem Eigenbedarf Privater dienen, gefördert werden kann. Zudem wurde als drittes Teilziel die Förderung der Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufgenommen.

Für die Umsetzung des Verfassungsauftrags dienen hauptsächlich zwei Ausführungsgesetze:

- Das altrechtliche Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG) diente zwischen 1975 und 2001 als Basis für Verpflichtungsgeschäfte. Es hatte den Anspruch, mit einem sehr breiten Instrumentarium den gesamten Bauprozess und gleichzeitig alle drei Teilziele von Art. 108 Abs. 1 abzudecken. Im Zentrum stand das so genannte «WEG-Modell», das für die allgemeine Förderung und Verbilligung des Wohnungsbaus wie auch für die Eigentumsförderung zum Einsatz kam: Bürgschaften auf Nachgangshypotheken bis zu 90 Prozent der Anlagekosten dienten der Wohnbaufinanzierung; mit rückzahlbaren, verzinslichen Vorschüssen (Grundverbilligung) wurden die effektiven Wohnausgaben anfänglich unter das kostendeckende Niveau gesenkt; zeitlich befristete à fonds perdu-Beiträge für Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen (Zusatzverbilligung) dienen der weiteren Vergünstigung der Wohnkosten. Obwohl seit 16 Jahren keine neuen WEG-Verpflichtungen eingegangen wurden, hat dieses Fördermodell aufgrund der Laufzeit von bis zu 30 Jahren immer noch Auswirkungen auf den Bundeshaushalt. Der Grossteil der Hilfen wird bis 2030 definitiv beendet sein.

- In der Immobilienkrise und der Rezession der Neunzigerjahre traten Systemschwächen des WEG-Modells hervor, die zu unerwarteten finanziellen Verlusten führten (siehe Punkt 3.5.1). Deshalb erfolgte eine Umorientierung der Förderungspolitik. Mit dem Wohnraumförderungsgesetz vom 21. März 2003 (WFG) wurden die Ziele enger gesteckt und die Förderbereiche eingeschränkt. Das «WEG-Modell» wurde durch ein einfaches Darlehensmodell ersetzt.
- Neben diesen Förderungsgesetzen im engeren Sinn stützen sich verschiedene Bundesmassnahmen explizit oder implizit auf Art. 108 Abs. 1 BV mit zum Teil weitreichenden finanziellen Auswirkungen. Dazu gehören Fiskalmassnahmen im Zusammenhang mit der Eigentumsförderung sowie Leistungen zur Existenzsicherung, die auch der Abdeckung des Grundbedürfnisses «Wohnen» dienen. Umgekehrt sind in der Vergangenheit wohnungspolitische Instrumente verschiedentlich für konjunkturpolitische Anliegen eingesetzt worden (Beschäftigungs- und Investitionsprogramme der Siebziger-, Achtziger- und Neunzigerjahre des letzten Jahrhunderts, Stabilisierungsprogramm 2008 im Nachgang zur Finanzkrise).

3.2 Allgemeine Förderung des Wohnungsbaus

In Anhang 1a sind die Massnahmen und Instrumente zur allgemeinen Förderung des Wohnungsbaus aufgelistet, wobei farblich zwischen altrechtlichen, aktuell bestehenden und nie umgesetzten unterschieden wird. Dazu folgende Bemerkungen:

- Verschiedene im WEG enthaltene Massnahmen, die der allgemeinen Förderung des Wohnungsbaus zuzurechnen sind, sind nie umgesetzt worden. Dies gilt vorab für die gesetzgeberischen Kompetenzen in den Bereichen Erschliessung, Baulandumlegung und Bauvorschriften. Dabei dürfte eine Rolle gespielt haben, dass bei Inkrafttreten des WEG bereits die Vorarbeiten für das Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 im Gang waren. Für die Kapitalbeschaffung bestand nie ein Bedarf, während die Bauforschung und Massnahmen der Baurationalisierung an der ETHZ bzw. EPFL besser aufgehoben waren.
- Die Verbürgung von Landkrediten im Rahmen des vorsorglichen Landerwerbs wurde im Zuge der Immobilienkrise 1995 eingestellt.
- Die Forschungskompetenz des Bundes im Wohnungswesen, die sowohl im WEG wie im WFG verankert ist, stützt sich seit der am 1. Januar 2000 in Kraft getretenen neuen Bundesverfassung nicht mehr auf Art. 108 BV, sondern auf Art. 64 BV «Forschung».
- Im Zentrum der WEG-Umsetzung stand das Förderungsmodell mit den Instrumenten Bürgschaften, Grundverbilligung und Zusatzverbilligung. Daran konnten sich alle Ersteller von Mietwohnungen beteiligen. Die Vorschüsse der Grundverbilligung wurden bis Ende 2000 durch Banken ausgerichtet und durch den Bund abgesichert. 2001 hat der Bund die Vorschüsse abgelöst. Zwischen 1975 und 2001 wurden rund 70'000 Mietwohnungen auf dieser Grundlage unterstützt. Für den Bundeshaushalt immer noch relevant sind die Ausgaben für die Zusatzverbilligungen und auf der Einnahmenseite die Rückzahlungen der Grundverbilligung inklusive Zinsen. Zudem bestehen weiterhin Bürgschaften.
- Das aktuelle WFG sieht als allgemeine Massnahme zur Förderung des Mietwohnungsbaus zinslose oder zinsgünstige Direktdarlehen des Bundes vor. Diese würden als Pauschalen pro Wohnungsgrösse ausgerichtet, gegen 30 Prozent der Anlagekosten ausmachen und könnten von allen Erstellern von Mietwohnungen beansprucht werden. Für Haushalte in schwierigen finanziellen Verhältnissen könnte mit einem Verzicht auf die Verzinsung ein Verbilligungseffekt erzielt werden. Diese Massnahme ist mit dem Bundesgesetz vom 19. Dezember 2003 über das Entlastungsprogramm 2003 bis Ende 2008 sistiert worden. 2007 hat der Bundesrat beschlossen, die Massnahme nicht zu aktivieren. Damit wird gestützt auf die aktuelle Gesetzgebung ausser der Forschung keine Massnahme mehr zur allgemeinen Förderung des Wohnungsbaus umgesetzt.
- Ausserhalb der Wohnraumförderung im engeren Sinn sind die im Rahmen der Ergänzungsleistungen ausgerichteten Beiträge zu berücksichtigen, die teilweise zur Deckung der Wohnkosten von Eigentümer- und Mieterhaushalten dienen.
- Im Rahmen des «Gebäudeprogramms» unterstützt der Bund durch teilzweckgebundene Mittel aus der CO₂-Abgabe die energetische Sanierung von Gebäuden. Im Durchschnitt der letzten Jahre dürften etwa zwei Drittel der Mittel in Wohnobjekte geflossen sein.

3.3 Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum

In Anhang 1b sind die Massnahmen und Instrumente zur Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum aufgeführt. Auch hier ist farblich zwischen altrechtlichen und aktuellen sowie nie umgesetzten Massnahmen unterschieden. Dazu folgende Bemerkungen:

- Im Zentrum der Eigentumsförderung gemäss WEG stand ebenfalls das Förderungsmodell mit den Instrumenten Bürgschaften, Grundverbilligung und Zusatzverbilligung. Zwischen 1975 und 2001 wurden rund 35'000 Eigentumsobjekte auf dieser Grundlage unterstützt. Für den Bundeshaushalt immer noch relevant sind die Ausgaben für die Zusatzverbilligungen. Die Vorschüsse der Grundverbilligung sind bis auf einen Restbetrag von rund 1,4 Millionen Franken zurückbezahlt.
- Ab 1992 unterstützte der Bund auf der Basis des WEG die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung (HBW) und ihr welsches Pendant Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier (CRCI) mit Rückbürgschaften. Für Schwellenhaushalte mit geringem Eigenkapital konnte damit im Sinne einer Starthilfe die Eigenkapitallücke geschlossen werden. Das Instrument wurde im WFG übernommen, 2007 jedoch sistiert. Immer weniger Banken waren zur Zusammenarbeit bereit und das stetig gesunkene Zinsniveau trug ebenfalls zur geringen Nachfrage nach dieser Förderleistung bei.
- In den Neunzigerjahren wurde gestützt auf das WEG ein Fonds geöfnet, damit auch einkommensschwache Bauernfamilien ausserhalb der Bergregionen zinsgünstige Darlehen für die Hauserneuerung oder Ersatzneubauten beziehen können. Dieser Fonds ist mit 30 Millionen Franken dotiert und nach wie vor aktiv.
- Das WFG sieht zwei Massnahmen zur Eigentumsförderung vor, die nie umgesetzt wurden: Einerseits zinsgünstige Darlehen wie bei der Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsbaus, wobei diese vor allem für Haus- und Wohnungserneuerungen eingesetzt werden sollten. Andererseits war für den Fall von umfassenden Finanzierungsproblemen angedacht und im Gesetz festgehalten, dass die Schwellenhaushalte die erforderlichen Fremdmittel über verbürgte Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) beschaffen könnten, sofern sie sich einer gemeinnützigen Trägerschaft anschliessen.
- Von den bis Ende 2007 gestützt auf das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom 20. März 1970 umgesetzten Finanzhilfen profitierten einkommensschwache Haushalte, die in der Regel in der Landwirtschaft tätig waren und ihr Wohneigentum erneuerten oder einen Ersatzneubau erstellten. Im Rahmen dieses Programms konnten mehr als 20'000 Wohneinheiten unterstützt werden. Die als Verbundaufgabe konzipierte Unterstützung ging mit dem Inkrafttreten der Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung am 1. Januar 2008 in die alleinige Kompetenz der Kantone über. Die letzten diesbezüglichen Ausgaben des Bundes erfolgten 2013.
- Seit dem 1. Januar 1995 können Mittel aus der 2. Säule für die Finanzierung des selbst bewohnten Wohneigentums eingesetzt werden. Die Verwendung kann als Vorbezug des Altersguthabens oder in Form einer Verpfändung des Altersguthabens erfolgen, wobei der Vorbezug deutlich häufiger getätigt wird. Eine Förderkomponente ergibt sich aus der steuerlichen Privilegierung der Vorbezüge.
- Mittel aus der gebundenen Selbstvorsorge (Säule 3a) können bereits seit 1990 für die Finanzierung von selbstbewohntem Eigentum vorbezogen werden. Auch hier besteht ein Förderbeitrag in Form einer steuerlichen Privilegierung.
- Das aktuelle System der Eigenmietwertbesteuerung ist mit einer steuerlichen Begünstigung von selbstgenutztem Wohneigentum verbunden. Damit stellt auch die Eigenmietwertbesteuerung ein Instrument der Wohneigentumsförderung dar und trägt dem entsprechenden Verfassungsauftrag Rechnung. Der Ansatzpunkt der steuerlichen Förderung liegt bei der Festlegung tiefer Eigenmietwerte und einer Reihe abzugsfähiger Aufwendungen.

3.4 Förderung der Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

In Anhang 1c sind die Massnahmen und Instrumente zur Förderung der Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufgelistet. Zwischen altrechtlichen und aktuellen sowie nie umgesetzten Massnahmen ist unterschieden. Dazu folgende Bemerkungen:

- Auf die WEG-Periode gehen drei Instrumente zurück, die aktuell das Kernstück der Förderung gemäss WFG ausmachen: Der Bund hat ab 1975 einen Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus geäufnet; er verbürgt seit 1990 die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), welche den gemeinnützigen Bauträgern zu günstigen Finanzierungen von bestehenden Liegenschaften verhilft; er gewährt seit 1995 in Einzelfällen Rückbürgschaften an die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (hbg).
- Im Rahmen des WEG wurden vereinzelt direkte Bundesdarlehen an gemeinnützige Organisationen sowie Bürgschaften und Darlehen für die Erleichterung der Finanzierung spezifischer Liegenschaften gewährt.
- Ebenfalls auf altrechtlicher Basis bestehen noch einige Beteiligungen am Kapital von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit überregionaler Bedeutung. Die auch im WFG vorgesehene Möglichkeit von Kapitalbeteiligungen ist bis anhin nicht umgesetzt worden.
- Der Bund hat bis 1995 zinsgünstige Darlehen an Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals ausgerichtet. Die Betreuung dieser Darlehen ging 2004 von der Eidgenössischen Finanzverwaltung (EFV) an das BWO über. In vielen Fällen hatte der Bund Bauland im Bau-recht gewährt. Die Baurechte werden durch das BBL verwaltet. Den 157 Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals gehören rund 15'000 Wohnungen. Die Darlehenszinsen werden durch das BWO, die Baurechtszinsen durch das BBL vereinnahmt.
- Im Sinne der Übertragung einer öffentlichen Aufgabe an Dritte und zwecks administrativer Entlastung des Bundes hat das BWO mit den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Wohnen Schweiz) Leistungsaufträge abgeschlossen. Darin sind insbesondere die Entschädigungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Darlehen aus dem Fonds de Roulement und der damit verbundenen Beratungstätigkeit geregelt.

3.5 Finanzielle Auswirkungen auf den Bundeshaushalt

3.5.1 Auswirkungen der Förderung gemäss WEG

Für die Umsetzung der Massnahmen gemäss WEG hat das Parlament zwischen 1975 und 2015 insgesamt 14 Rahmenkredite gesprochen:

- 2769,5 Millionen Franken für nicht rückzahlbare Beiträge (Zusatzverbilligungen)
- 925 Millionen Franken für rückzahlbare Darlehen und Beteiligungen
- 11'777 Millionen Franken für Bürgschaften und Eventualverpflichtungen

Zudem hat das Parlament mit dem Bundesbeschluss über Massnahmen zur Minderung der Verluste und Zahlungsrisiken aus der Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 20. September 1999¹ einer Übernahme der von den Banken gewährten rückzahlbaren Vorschüsse der Grundverbilligung im Umfang von rund 1400 Millionen Franken zugestimmt.

Im Zuge der Immobilienkrise und der wirtschaftlichen Rezession der Neunzigerjahre ergaben sich aus der Wohnbau- und Eigentumsförderung unerwartete Kosten, wobei die Massnahmen und Instrumente in allen drei Teilzielen von Art. 108 Abs. 1 BV tangiert waren. Betroffen vom Einbruch der Immobilienpreise waren insbesondere Bürgschaftsverpflichtungen, die honoriert werden mussten. Als Folge von Konkursen und Sanierungsmassnahmen mussten auch Darlehen und Beteiligungen abgeschrieben werden. Die bundeseigene SAPOMP Wohnbau AG wurde mit mehr Kapital ausgestattet und diente als Auffanggesellschaft für notleidende Liegenschaften². Schliesslich zeigten sich in einem Umfeld mit

¹ BBI 2000 1585

² Das Portefeuille der SAPOMP wurde 2010 veräussert und die Gesellschaft 2016 liquidiert.

steigenden Wohnungsleerständen, sinkenden Baukosten, stagnierenden oder gar rückläufigen Löhnen die Systemschwächen des WEG-Modells, das auf stetig steigenden Mieten und Löhnen beruhte und zur Folge hat, dass die anvisierten Rückzahlungen der Vorschüsse nicht vollständig mit Zinsen und Zinseszinsen eingebracht werden können.

Die Auswirkungen der WEG-Förderung auf den Bundeshaushalt können Stand Ende 2017 wie folgt zusammengefasst werden:

- Die jährlichen à fonds perdu-Ausgaben für die Zusatzverbilligungen im Miet- und Eigentumsbereich haben mit 149 Millionen Franken im 2001 ihren Höchststand erreicht. Bis 2017 haben sich die Aufwendungen auf 39 Millionen Franken reduziert, und gemäss aktuellem Finanzplan werden sie bis 2022 auf 17 Millionen Franken zurückgehen. Der Ende 2017 verbliebene Rahmenkredit für Zusatzverbilligungen umfasst 106 Millionen Franken. Theoretisch könnten letzte Zahlungen im Jahr 2031 fällig werden.
- An Vorschüssen der Grundverbilligung wurden 1319 Millionen Franken ausbezahlt. Trotz Abschreibungen und Erlassen sind inklusive Zinsen und Zinseszinsen bis heute 2400 Millionen Franken zurückbezahlt worden. Ausstehend sind noch Vorschüsse im Umfang von 166 Millionen Franken.
- Seit 1995 waren Bürgschaftsverluste im Umfang von 777 Millionen Franken zu verzeichnen. Gegenwärtig sind noch Bürgschaften über 91 Millionen Franken ausstehend.
- Die abgeschriebenen Darlehen und Beteiligungen machen 106 Millionen Franken aus. Aktuell sind nebst den beiden Fonds de Roulement noch Darlehen im Umfang von 65 Millionen Franken und Beteiligungen über 11,5 Millionen Franken ausstehend.
- Auf der Einnahmenseite sind ferner der Nettoerlös aus dem Verkauf des SAPOMP-Portfolios und der SAPOMP-Liquidation im Umfang von 287 Millionen Franken sowie Rückzahlungen von 61 Millionen Franken auf bereits abgeschriebenen Forderungen zu berücksichtigen.

Verteilt auf die bisherige Laufzeit von 1975 bis 2017 und unter Berücksichtigung der à fonds perdu-Aufwendungen, der Abschreibungen und der Rückflüsse macht die jährliche Belastung des Bundeshaushalts durch die WEG-Förderung rund 50 Millionen Franken aus.

3.5.2 Auswirkungen der Förderung gemäss WFG

Gestützt auf das WFG hat das Parlament seit 2003 die folgenden Rahmenkredite gesprochen:

- BB vom 31.03.2003: 300 Millionen Franken für Darlehen; 1775 Millionen Franken für Bürgschaften
- BB vom 17.03.2011: 1400 Millionen Franken für Bürgschaften
- BB vom 11.12.2014: 13,9 Millionen Franken für Darlehen (Aktivierung der damaligen «Reserven» im Fonds de Roulement für allfällige Verlustdeckungen)
- BB vom 9.03.2015: 1900 Millionen Franken für Bürgschaften

Die Auswirkungen der gesprochenen Kredite auf den Bundeshaushalt können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die gesprochenen Rahmenkredite für Darlehen (313,9 Millionen Franken) sind nicht wie ursprünglich gemäss Botschaft des Bundesrates vom 27. Februar 2002 zum WFG vorgesehen für zinsgünstige Direktarlehen an Ersteller von Mietwohnungen und Eigentumsobjekte, sondern in den Jahren 2003 bis 2005 und 2009 bis 2017 in Jahrestanchen in den Fonds de Roulement übergeführt worden. Diese Darlehen generieren Einnahmen in Form von Zinsen.
- Die drei Rahmenkredite für Bürgschaften dienten bzw. dienen fast ausschliesslich der Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Rückbürgschaften an die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften im Wohneigentumsbereich wurden nur bis 2007 gewährt und jene im Mietwohnungsbereich machen einen sehr kleinen Anteil der gesamten Bürgschaftsverpflichtungen aus.
- Die Bürgschaften zugunsten der EGW dürfen nicht mit jenen der WEG-Förderung verglichen werden. Die EGW agiert bei der Kreditvergabe an gemeinnützige Wohnbauträger sehr zurückhaltend und verfügt über ein umfassendes Risikomanagement. Es waren bisher denn auch keine Ausfälle zu verzeichnen, welche den Bundeshaushalt belasten würden. Ein kürzlich durchgeführter «Stresstest» des EGW-Portfolios attestiert diesem auch unter extremem Szenario grosse Robustheit. Der Bundesrat wird entscheiden, ob die Unterstützung der EGW

nach Ablauf des aktuellen Rahmenkredits Ende 2021 fortgesetzt und dem Parlament zu diesem Zweck im Jahr 2020 eine Botschaft zu einem entsprechenden Bundesbeschluss unterbreitet werden soll.

3.5.3 Auswirkungen der übrigen Fördermassnahmen

Bei den nicht der Wohnbau- und Eigentumsförderung im engeren Sinn zugehörigen - und damit nicht in der BWO-Rechnung anfallenden Belastungen - handelt es sich zum einen um Beiträge, die im Rahmen der Ergänzungsleistungen (EL) für die Deckung der Wohnkosten bedürftiger Mieter- und Eigentümerhaushalte ausgerichtet werden; andererseits um Mindereinnahmen bei den Steuern, die im Zusammenhang mit der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums anfallen. Wie nachfolgend erläutert, können aufgrund der vorliegenden Daten nur in groben Grössen Aussagen gemacht werden, wie stark diese Massnahmen den Bundeshaushalt belasten.

- Bei den Bundesausgaben für das Wohnen im Rahmen der Ergänzungsleistungen wird von folgenden Fakten und Annahmen ausgegangen: Die EL-Ausgaben 2017 beliefen sich auf 4939 Millionen Franken. Abzüglich der heimbedingten Mehrkosten sowie Krankheits- und Behindertenkosten reduzieren sich die Aufwendungen für die reine Existenzsicherung auf 2413 Millionen Franken. Weiter wird davon ausgegangen, dass der Bundesanteil bei der Existenzsicherung 30 Prozent (= 804 Millionen Franken) ausmacht und davon ein Viertel auf die Deckung der Wohnkosten entfällt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Bund im Rahmen der EL jährlich rund 200 Millionen Franken an «Subjekthilfe» für das Wohnen ausrichtet.
- Die Vorbezüge aus der zweiten Säule und aus der Säule 3a für die Finanzierung des selbst genutzten Wohneigentums machten 2016 1455 Millionen Franken bzw. 1282 Millionen Franken aus. Die beim Bund anfallenden Mindereinnahmen aufgrund der steuerlichen Privilegierung dieser Mittel können nach Auskunft der ESTV aufgrund fehlender Daten nicht abgeschätzt werden.
- Im Rahmen der Besteuerung des Eigenmietwertes wird letzterer zu Förderungszwecken deutlich unter der jeweiligen Marktmiete angesetzt. Bei einem Bruttoeigenmietwert von 70 Prozent der Marktmiete machen nach Auskunft der ESTV die jährlichen Mindereinnahmen bei der direkten Bundessteuer (DBST) zwischen 750 und 830 Millionen Franken aus.
- Die Abzugsfähigkeit der Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen beim selbst genutzten Wohneigentum hat in Form von Mindereinnahmen bei der DBST einen jährlichen Fördereffekt, der von der ESTV auf 140 bis 300 Millionen Franken geschätzt wird.
- Aus der CO₂-Abgabe sind im Rahmen des «Gebäudeprogramms» ab 2010 pro Jahr jeweils zwischen 110 und 170 Millionen Franken zur Förderung von energetischen Sanierungen von Wohngebäuden eingesetzt worden. Diese Mittel dürften sich jeweils etwa hälftig auf den Wohneigentumsbereich und den Mietwohnungssektor aufgeteilt haben. Aufgrund der Abgabefinanzierung führen sie zu keiner Belastung des Bundeshaushalts.

3.5.4 Belastung des Bundeshaushalts nach Teilzielen 2011 bis 2017

In der Tabelle 1 sind die Belastungen des Bundeshaushalts durch die Massnahmen der engeren Wohnungspolitik zugunsten der drei Teilziele gemäss Art. 108 Abs. 1 BV aufgeführt. Die Angaben stammen aus den BWO-Rechnungen 2011 bis 2017. Zudem ist in Anhang 2 der Stand der finanziellen Verpflichtungen und der damit einhergehenden Geschäfte des BWO per 31. Dezember 2017 aufgelistet. Zur nachfolgenden Tabelle folgende Bemerkungen:

- In den aufgeführten Jahren sind die Einnahmen des BWO (Rückzahlung von Darlehen und Vorschüssen, Zinserträge, Auflösung von Beteiligungen, Rückerstattungen aus älteren Förderprogrammen etc.) jeweils deutlich höher ausgefallen als die Aufwendungen.
- Bei den Belastungen ist zu berücksichtigen, dass es sich zum einen um à fonds perdu-Beiträge (altrechtliche Zusatzverbilligungen, Honorierung von altrechtlichen Bürgschaften und Grundverbilligungen, Entschädigungen für Leistungsaufträge) und zum andern um Kredite für den Fonds de Roulement handelt, welche im Verwaltungsvermögen des Bundes bleiben und Zinseinnahmen generieren.

- Die im Zuständigkeitsbereich des BWO angefallenen Belastungen machten 2011 bis 2017 505 Millionen Franken aus. Dabei handelt es sich bei rund drei Viertel des Betrags um à fonds perdu-Beiträge (namentlich altrechtliche Zusatzverbilligungen an die Mietkosten und Eigentümerlasten), und bei knapp einem Viertel um Darlehen (Einlagen in den Fonds de Roulement). Auffallend ist zudem, dass die jährlichen Belastungen insbesondere in den Zielbereichen «Allgemeine Förderung des Wohnungsbaus» und «Eigentumsförderung» stark rückläufig und in letzterem dem Nullpunkt nahe sind. Aufgrund des «Auslaufens» der altrechtlichen Verpflichtungen setzt dieser Trend in den nächsten Jahren fort.
- Um ein Gesamtbild zu erhalten, sind die ausserhalb des Kompetenzbereichs des BWO, aber ebenfalls gestützt auf Art. 108 Abs. 1 BV ergriffenen Massnahmen und deren Auswirkungen auf den Bundeshaushalt einzubeziehen. Bei der «allgemeinen Förderung des Wohnungsbaus» sind dies jährliche Belastungen in der Grössenordnung von 200 Millionen Franken aus den EL-Aufwendungen und bei der «Eigentumsförderung» Mindereinnahmen bei der direkten Bundessteuer im Umfang von jährlich 890 bis 1130 Millionen Franken.

Tabelle 1: Belastung des Bundeshaushalts nach Teilzielen (in Mio. Franken)

| Jahr | Allgemeine Förderung des Wohnungsbaus ³ | Eigentumsförderung ⁴ | Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ⁵ |
|---------|--|---|--|
| 2011 | 61,6 (61,6 ZV) | 8,8 (7,7 ZV / 0,58 B+G / 0,27 WS / 0,25 LA) | 8,1 (6,75 FdR / 1,38 LA) |
| 2012 | 58,4 (58,3 ZV / 0,02 B) | 6,9 (6,22 ZV / 0,32 B+G / 0,09 WS / 0,23 LA) | 9,6 (6,75 FdR / 1,5 B / 1,33 LA) |
| 2013 | 54,1 (54,1 ZV) | 5,4 (4,63 ZV / 0,43 B+G / 0,1 WS / 0,25 LA) | 30,6 (29,25 FdR / 1,32 LA) |
| 2014 | 54,4 (54,4 ZV) | 4,5 (4,01 ZV / 0,25 B+G / 0,21 LA) | 30,9 (29,55 FdR / 1,32 LA) |
| 2015 | 50,1 (50,1 ZV) | 3,1 (2,79 ZV / 0,13 B+G / 0,20 LA) | 21,4 (20 FdR / 1,35 LA) |
| 2016 | 43,9 (43,9 ZV) | 3,0 (1,96 ZV / 0,87 B+G / 0,19 LA) | 16,7 (15,3 FdR / 1,36 LA) |
| 2017 | 37,6 (37,6 ZV) | 1,5 (1,34 ZV / 0,18 LA) | 12,1 (10,8 FdR / 1,26 LA) |
| VA 2018 | | 37 (ZV) | 1,5 (LA) |
| VA 2019 | | 30 (ZV) | 1,5 (LA) |
| FP 2020 | | 25 (ZV) | 22,5 (FdR + LA) |
| FP 2021 | | 19 (ZV) | 22,5 (FdR + LA) |
| FP 2022 | | 17 (ZV) | 22,5 (FdR + LA) |

³ Altrechtliche Zusatzverbilligungen (ZV) an Mieterhaushalte und Bürgschaftshonorierungen (B) im Mietwohnungsbereich

⁴ Altrechtliche Zusatzverbilligungen an Eigentümerhaushalte (ZV), altrechtliche Bürgschaftshonorierungen (B) und Abschreibungen von Grundverbilligungen (G), altrechtliche Auszahlungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten (WS), Entschädigung Leistungsauftrag an SFWE (LA)

⁵ Honorierung altrechtlicher Bürgschaften (B), Einlagen in den Fonds de Roulement (FdR), Entschädigungen Leistungsaufträge an «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» und «Wohnen Schweiz» (LA)

4 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch die Kantone

Neun der 26 Kantone verfügen über eine Gesetzesgrundlage und darauf abgestützte Massnahmen zur Wohnbau- und manchmal auch Eigentumsförderung. Die im Mietwohnungsbereich angebotenen Förderleistungen richten sich teilweise an alle Ersteller von Mietwohnungen, werden aber häufig mehrheitlich oder ausschliesslich von gemeinnützigen Wohnbauträgern beansprucht. Die jeweiligen Massnahmen, deren Ziele und die dafür seit 2011 eingesetzten Mittel sind im Anhang 3 gestützt auf die Rückmeldungen aus den Kantonen tabellarisch aufgeführt und werden nachfolgend kommentiert.

4.1 Kantonale Massnahmen und Instrumente

4.1.1 Kanton Genf

Der Kanton Genf stellt in der kantonalen «Förderlandschaft» einen Sonderfall dar. Er verfügt mit der «Loi générale sur le logement et la protection des locataires» (LGL) seit 1977 über eine Rechtsgrundlage für ein breites und komplexes Instrumentarium zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne dieses Gesetzes. Es enthält zeitlich befristete Objekthilfen, die von allen Investoren beansprucht werden können. Diese müssen sich im Gegenzug verpflichten, preisgünstige Mietwohnungen zu erstellen und die damit verbundenen Vorgaben des Kantons einzuhalten. Je nach Wohnungskategorie (immeubles d'habitation bon marché, HBM; immeubles d'habitation à loyers modérés, HLM; immeubles d'habitation mixte, HM), die unterschiedliche Mietzinsniveaus und Zielgruppen widerspiegeln, kommen unterschiedliche Objekthilfen zum Einsatz. An Mieterhaushalte mit geringen Einkommen bzw. übermässiger Mietzinsbelastung werden zudem Mietbeihilfen (allocation du logement) ausgerichtet. Ferner sieht das LGL spezifische Leistungen für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften vor. Der Kanton verbürgt in diesem Segment zusätzlich Baukredite und Hypothekendarlehen bis maximal 95 Prozent der Anlagekosten, je nach Rechtsform des Gesuchstellers..

Mit der «Loi pour la construction de logements d'utilité publique» (LUP) vom 24. Mai 2007 hat der Kanton seinen Willen bekräftigt, künftig bei der Verfolgung wohnungspolitischer Ziele stärker auf den gemeinnützigen bzw. genossenschaftlichen Wohnungssektor zu setzen. Dieser machte 2007 rund 9 Prozent des Wohnungsangebots aus, gegenüber 15 Prozent des «sozialen Wohnungsbaus» gemäss LGL. Es wurde das Ziel formuliert, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen langfristig auf 20 Prozent anzuheben. Zu diesem Zweck wurde unter anderem ein Fonds eingerichtet und dieser jährlich mit 35 Millionen Franken dotiert. Die Fondsmittel werden namentlich für den Erwerb von Bauland und bestehenden Liegenschaften eingesetzt, unter anderem bei der Ausübung des kantonalen Vorkaufrechts. Die Grundstücke werden anschliessend gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht zur Verfügung gestellt. Dabei wird von einem Landwert ausgegangen, der sich an der Bruttogeschossfläche orientiert (aktuell 688 Franken / m²). Der Zinssatz variiert je nach den oben genannten Wohnungskategorien. Für den gemeinnützigen Wohnungsbau beträgt er aktuell 5 Prozent gegenüber 6 Prozent für die übrigen Investoren.

Wie aus der Tabelle hervorgeht, ist die Fördertätigkeit des Kantons Genf mit vergleichsweise hohen Aufwendungen verbunden. Es ist schwierig, eine exakte Aufteilung auf die Marktsegmente vorzunehmen. Als Aufwendungen, die spezifisch dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugutekommen, werden unter Punkt 4.2 die jährlichen Auszahlungen aus dem «Fonds LUP» sowie die in den einzelnen Jahren gesprochenen Darlehen aufgeführt.

4.1.2 Kanton Waadt

Eine Eigenheit des kantonalen Förderprogramms besteht darin, dass es Massnahmen zugunsten von allen Bauträgern vorsieht, die vom Kanton anerkannte «gemeinnützige Wohnungen» (logements d'utilité publique, LUP) Gemäss der «Loi sur le logement» vom 9. September 1975 und der «Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif» vom 10. Mai 2016 werden vier Kategorien gemeinnütziger Wohnungen (LUP) unterschieden: «Logements à loyers modérés», deren Mietzinsen während 15 Jahren durch kantonale und kommunale à fonds perdu-Beiträge gesenkt werden; «logements protégés» für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen, die der Kanton mit zinsgünstigen Darlehen

fördert sowie «logements étudiants», die ebenfalls mit Darlehen unterstützt werden. Zur vierten Kategorie gehören die «logements à loyers abordables» mit Flächen- und Mietertragsbeschränkungen. Diese profitieren von einem Nutzungsbonus und werden nur in speziellen Zonen für preisgünstige Wohnungen erstellt, welche die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung ausscheiden. Die genannten Fördermassnahmen können von allen Investoren beansprucht werden. Nach Auskunft des Kantons werden die Instrumente jedoch grossmehrheitlich von gemeinnützigen Bauträgern beansprucht, weshalb in der Tabelle 2 unter Punkt 4.2 alle diesbezüglichen Aufwendungen aufgeführt sind.

4.1.3 Kanton Neuenburg

Im Rahmen der «Loi sur l'aide au logement» vom 30. Januar 2008 unterstützt der Kanton den Neubau und die Erneuerung von Wohnungen gemeinnütziger Bauträger und von solchen im Eigentum der Gemeinden. Die Gesetzesgrundlage sieht die Gewährung von Baurechten, zinslose Darlehen an Gemeinden und zinsgünstige Darlehen (aktueller Zinssatz 1%) an gemeinnützige Bauträger, Bürgschaften, die Übernahme von Zinskosten bei Erneuerungen sowie die finanzielle Beteiligung am Genossenschaftskapital vor. Ein besonderer Fokus liegt auf der Bereitstellung von Wohnungen für ältere Menschen. Der Kanton hat bis anhin je ein Baurecht gewährt und eine Bürgschaft erteilt. Darlehen, die Übernahme von Zinsaufwendungen, sowie Beteiligungen am Genossenschaftskapital werden etwas häufiger umgesetzt.

4.1.4 Kanton Wallis

Gemäss Artikel 19 des kantonalen Gesetzes über die Regionalpolitik vom 12. Dezember 2008 kann der Kanton den Bau, die Renovation und den Erwerb von Wohnungen in Berggebieten unterstützen. Aktuell bezieht sich der Förderperimeter auf 38 Gemeinden. Eine Unterstützung in Form von à fonds perdu-Beiträgen können natürliche Personen in Anspruch nehmen (Eigentumsförderung). An juristische Personen (unter anderem Wohnbaugenossenschaften) können Darlehen zu günstigen Zinssätzen oder ohne Verzinsung mit einer Laufzeit von 20 Jahren ausgerichtet werden. Bis anhin hat ein gemeinnütziger Bauträger im Jahr 2016 von einem Darlehen im Umfang von 300'000 Franken profitiert.

4.1.5 Kanton Basel-Landschaft

Die Verordnung über Förderbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 10. Mai 2011 ermächtigt den Kanton, einmalige, nicht rückzahlbare Beiträge an die Kosten von Neubauten oder energetische Sanierungen auszurichten. Es handelt sich um Pauschalbeträge nach Wohnungsgrösse und Energiestandard. So wird beispielsweise eine neu erstellte 4,5 – 5-Zimmerwohnung nach Minergie-Standard mit 5200 Franken und nach Standard Minergie-P mit 10'400 Franken unterstützt. Zwischen 2011 und 2017 schwankten die jährlichen Ausgaben zwischen Null Franken und 460'000 Franken.

4.1.6 Kanton Basel-Stadt

Das Gesetz über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 bezweckt, vielfältigen, unterschiedlichen Ansprüchen genügenden, insbesondere familiengerechten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Ein Teilziel des Gesetzes ist die Abdeckung des Bedarfs an preisgünstigen Mietwohnungen, welchem über die Förderung der Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus nachgekommen werden soll. Als Instrumente können die Abgabe von Land im Baurecht, rückzahlbare und verzinsliche Projektentwicklungsdarlehen, Bürgschaften sowie Finanzierungen von Erstberatungen zum Einsatz kommen. Die Projektentwicklungsdarlehen werden über den genossenschaftlichen Regionalverband Nordwestschweiz abgewickelt. Seit Inkrafttreten des Gesetzes am 1. Juli 2014 haben Gesamtaufwendungen von weniger als 1 Million Franken für Beratungen und Projektentwicklungsdarlehen zu Buche geschlagen. Bürgschaften wurden bis anhin nicht gewährt.

Bei den Baurechten wird der so genannte partnerschaftliche Baurechtsvertrag PLUS praktiziert. Dieser sieht für die ersten 10 Jahre einen reduzierten und gestaffelten Baurechtszins vor (1.-4. Jahr 50%; 5.-8. Jahr 75%; 9.+10. Jahr 100%). Im Gegenzug müssen die Genossenschaften einen Erneuerungsfonds schaffen und verschiedene Vorgaben (Belegungsvorschriften, maximale Wohnungsgrösse, Sicherstellung soziale Durchmischung) einhalten.

4.1.7 Kanton Nidwalden

Im Kanton Nidwalden ist am 1. August 2017 das Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes in Kraft getreten. Es ist das Resultat eines Gegenvorschlags zur Volksinitiative «Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden», welchem das Stimmvolk am 28. September 2014 mit 71.5 Prozent zugestimmt hat. Das Gesetz ist vom Parlament am 12. April 2017 mit 44 gegen 0 Stimmen beschlossen worden. Ein Teilziel dieses Gesetzes ist die Förderung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Zu diesem Zweck können sich der Kanton und/oder die Gemeinden mit Kapital oder auch lediglich als Mitglied an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus beteiligen. Zudem können der Kanton oder die Gemeinden Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Bauträger übertragen. Eine dritte Förderkomponente ist bau- und planungsrechtlicher Natur: Gemeinden können mittels Zonenplanung dafür sorgen, dass Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in bestimmten Zonen höher oder dichter bauen dürfen (Nutzungsbonus). Schliesslich, als viertes Förderinstrument, hat der Kanton Nidwalden im kantonalen Planungs- und Baugesetz die Möglichkeit geschaffen, dass Gemeinden mit Grundeigentümern Vereinbarungen über preisgünstigen Wohnraum abschliessen können. Die Umsetzung all dieser gesetzlichen Vorgaben läuft erst an. Entsprechend sind noch keine kantonalen Aufwendungen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus angefallen.

4.1.8 Kanton Zug

Im Rahmen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes vom 30. Januar 2003 unterstützt der Kanton Zug den preisgünstigen Mietwohnungsbau wie auch das preisgünstige Wohneigentum. Die für die Ausweitung des Angebots an preisgünstigen Mietwohnungen zur Verfügung stehenden Instrumente richten sich grundsätzlich an alle Investoren von Mietwohnungen. Sie werden aber mehrheitlich von gemeinnützigen Wohnbauträgern in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse (2017 wurden für 800 Haushalte 2'400'000 Franken ausgerichtet) und um zinsvergünstigte Darlehen (2015 wurde ein solches über 1'865'000 Franken gesprochen) sowie um zinslose Projektdarlehen (2013: 240'000 Franken; 2015: 176'000 Franken) mit Laufzeiten von bis zu 20 Jahren. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt können die Laufzeiten zur Verbilligung der Mietzinse verlängert werden.

4.1.9 Kanton Zürich

Der Kanton unterstützt auf der Basis des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 7. Juni 2004 den preisgünstigen Mietwohnungsbau mittels zinslosen Darlehen mit einer Laufzeit von maximal 20 Jahren. Die Förderung setzt eine gleichwertige Leistung der Gemeinde voraus. Sie richtet sich grundsätzlich an alle Ersteller von Mietwohnungen, welche sich verpflichten, die damit verbundenen Vorgaben einzuhalten. Die Unterstützung wurde in den letzten Jahren jedoch ausschliesslich von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, öffentlichen Stiftungen und Gemeinden (für kommunale Wohnungen) beansprucht. Die mit zinslosen Darlehen geförderten Wohnungen stehen nur Mieterhaushalten offen, deren Einkommen und Vermögen gewisse Höchstwerte nicht überschreiten. Im September 2014 hat das Zürcher Stimmvolk einer Änderung des Bau- und Planungsgesetzes zugestimmt, welche es den Gemeinden erlaubt, bei Auf- und Einzonungen einen Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen vorzuschreiben. Es ist noch offen, ob und inwiefern der gemeinnützige Wohnungsbau von der lokalen Umsetzung dieser Massnahme profitieren wird.

4.2 Kantonale Aufwendungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Die kantonalen Aufwendungen in den Jahren 2011 bis 2017 sind in der Tabelle 2 zusammengefasst. Die Aufwendungen bei den Darlehen betreffen die Kantone GE, VD, NE, ZH und ZG, wobei im Durchschnitt der betrachteten Jahre rund die Hälfte der gewährten Darlehen auf den Kanton Genf entfällt. A fonds perdu-Beiträge zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus kennen die Kantone VD, NE, BL und BS. In den einzelnen Jahren entfallen zwischen 86 Prozent (2017) und 99 Prozent (2013) auf die Beiträge des Kantons Waadt zur Senkung der Mietzinsen. Die à fonds perdu-Beiträge der Kantone NE, BL und BS haben in keinem Jahr mehr als 0,5 Millionen Franken ausgemacht. Separat aufgeführt sind die Ausgaben für Landerwerbe, die der Kanton Genf mit Mitteln aus dem «Fonds LUP» getätigt

hat. Bei den «weiteren Aufwendungen» handelt es sich um Kapitalbeteiligungen des Kantons Neuenburg.

Die Bürgschaften können als Eventualverpflichtungen nicht zu den Aufwendungen gezählt werden. Der überwiegende Anteil der Bürgschaften entfällt auf den Kanton Genf. Die Kantone Waadt (2014-2017) und Neuenburg (nur 2011) haben nur in einzelnen Jahren und in geringem Umfang Bürgschaften gewährt. Alle Kantone haben mitgeteilt, dass die Fördermittel über Steuergelder bereitgestellt werden. Einzig die Darlehen für Projektentwicklung im Kanton Basel-Stadt werden aus dem Verwaltungsvermögen ausgerichtet.

Tabelle 2: Kantonale Aufwendungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau (in Mio. Franken)

| Jahr | Darlehen | À fonds perdu- Beiträge | Ausgaben für Land- erwerbe (Kt. GE) | Weitere Auf- wendungen (Kt. NE) |
|------|----------|----------------------------|--|------------------------------------|
| 2011 | 17,8 | 4,9 | 27,1 | 0,24 |
| 2012 | 17,7 | 4,5 | 54,7 | |
| 2013 | 16,2 | 3,8 | 34,9 | 0,32 |
| 2014 | 24,4 | 3,8 | 40,9 | 0,15 |
| 2015 | 33,6 | 3,4 | 31,8 | 0,32 |
| 2016 | 23,6 | 3,2 | 21,7 | |
| 2017 | 37,1 | 3,5 | 27,0 | 0,02 |

Ergänzend ist zu erwähnen, dass einzelne Kantone auch Mietzinszuschüsse an finanzschwache Haushalte ausrichten. Jene des Kantons Zug können nur von Haushalten beansprucht werden, die in geförderten Wohnungen leben. Die diesbezüglichen jährlichen Aufwendungen machen 1,1 bis 2,4 Millionen Franken aus. Die ungebundenen Familienmietzinsbeiträge des Kantons Basel-Stadt haben sich zwischen 2011 und 2017 von gut 4 Millionen Franken auf 10,7 Millionen Franken erhöht. Im gleichen Zeitraum haben sich im Kanton Genf die Aufwendungen für die «allocations au logement» von 53 Millionen Franken auf 45 Millionen Franken reduziert.

5 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Städte und Gemeinden

5.1 Ergebnisse der Umfrage bei den Mitgliedern des SSV

Eine Übersicht über die Ergebnisse der Umfrage bei den Mitgliedern des SSV gibt die Tabelle im Anhang 4. Von den 71 antwortenden Städten teilten 38 Gemeinden mit, dass keine Förderung zugunsten von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus praktiziert wird. In je einem Fall wurde dazu präzisiert, dass eine diesbezügliche Volksinitiative hängig ist, dass ein bestehender Rahmenkredit bisher nicht beansprucht wurde und dass eine faktische Unterstützung anlässlich der Zuteilung von Bauland erfolgt.

Die restlichen 33 antwortenden SSV-Mitglieder gaben an, dass mindestens eine der vier Förderkategorien Subventionen, zinsgünstige oder zinsfreie Darlehen, vergünstigte Baurechte sowie andere Förderinstrumente umgesetzt werden. In 9 Gemeinden kommen zwei und in weiteren je 3 Gemeinden drei resp. vier Förderarten gleichzeitig zur Anwendung.

Das am häufigsten praktizierte Förderinstrument ist das Baurecht: Insgesamt 22 Städte gaben an, vergünstigte Baurechte anzuwenden. Zinsgünstige oder zinsfreie Darlehen werden in 13 und Subventionen in 8 Gemeinden gewährt. Eine Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Form von anderen Förderinstrumenten erfolgt an 13 Orten. Zu dieser Kategorie gehören nebst der Beteiligung an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie Beiträgen an Kosten von Architekturwettbewerben beispielsweise auch Solidarbürgschaften, die es den gemeinnützigen Wohnbauträgern ermöglichen, günstigere Konditionen am Kapitalmarkt zu erreichen. Ebenfalls den anderen Förderinstrumenten zugeordnet sind vereinzelte Spezialfinanzierungen wie Fonds oder Mehrwertabschöpfung sowie gemeindeeigene Wohnungen, die vergünstigt an einkommensschwache Bewohner vermietet werden.

Insgesamt 16 der antwortenden Städte mit Förderung haben keine, oder aber nur rudimentäre Angaben zu den in den Jahren 2011 bis 2017 für die einzelnen Förderkategorien eingesetzten Geldmittel gemacht. Zum Teil wurde mitgeteilt, dass die zur Verfügung stehende Antwortzeit zu kurz war, um detaillierte Zahlen liefern zu können. Vereinzelt wurde auch ausgeführt, dass die vergünstigten Baurechte in der Gemeinderechnung nicht ausgewiesen werden. Entsprechendes gilt für Förderleistungen, die über einen Fonds erbracht und daher statt in der kommunalen Jahresrechnung in einer Sonderrechnung ausgewiesen werden.

Die übrigen 17 Antworten enthielten Angaben zum betragsmässigen Umfang der eingesetzten Fördermittel. Aus den eingegangenen Antworten konnte nicht in jedem Fall mit Gewissheit abgeleitet werden, um welche Grösse es sich handelt. So war mit Blick auf die übermittelten Zahlen und die begleitenden Erläuterungen vereinzelt unklar, ob damit beispielsweise ein Darlehensvolumen, ein Zinsertrag oder eine Zinsvergünstigung angegeben wurde. Aufgrund des Zeitdruckes war es nicht in jedem Fall möglich, solche Punkte durch gezielte Rückfragen zu klären. Um zu vermeiden, dass möglicherweise irreführende Zahlen enthalten sind, wurde in der Tabelle auf diese Angaben verzichtet und stattdessen nur festgehalten, welche Förderarten jeweils praktiziert werden. Demgegenüber enthalten die nachstehenden Kapitel zu den Städten Zürich, Bern und Lausanne genauere Informationen zu den eingesetzten Fördermitteln. Entsprechendes gilt für die Stadtkantone Genf und Basel, bei denen sich die kommunalen und kantonalen Förderleistungen weitgehend decken und deren Angaben oben in den Ziffern 4.1.1 und 4.1.6 enthalten sind.

Ebenfalls nicht mit Gewissheit ausgeschlossen werden kann, dass bei einzelnen Rückmeldungen zwar die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus genannt wird, die betreffenden Programme jedoch auch für andere Wohnbauträger verfügbar oder an alle Haushalte, die gewisse Voraussetzungen erfüllen, gerichtet sind. Auch was diese Eventualität anbetrifft, war es aus zeitlichen Gründen nicht möglich, sämtliche Angaben zu verifizieren. Aufgrund der klaren Fragestellung und dem hohen Präzisionsgrad der meisten Rückmeldungen kann jedoch gefolgert werden, dass solches die absolute Ausnahme darstellen sollte.

5.2 Beispiele ausgewählter Städte

5.2.1 Stadt Zürich

Fast ein Viertel der insgesamt rund 170'000 Wohnungen gemeinnütziger Bauträger in der Schweiz befindet sich in der Stadt Zürich. Diese Wohnungen machen zusammen mit den Wohnungen im Eigentum der Stadt ebenfalls rund einen Viertel des gesamten Wohnungsangebots in der Stadt Zürich aus. 2011 hat das Stimmvolk einem Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung zugestimmt. Danach soll der gemeinnützige Wohnungsanteil (inkl. Stadtwohnungen) längerfristig auf einen Drittel angehoben werden.

Der kommunale Wohnungsbau und die Förderung von Wohnbaugenossenschaften hat in der Stadt eine über 100-jährige Tradition. Dennoch sind rund 70 Prozent der rund 39'000 Genossenschaftswohnungen ohne Subventionen und auf zu Marktpreisen erworbenem Land erstellt worden. In der städtischen Förderpolitik kommen aktuell folgende Massnahmen und Instrumente zum Einsatz:

- Baurechte: Die Stadt hat 112 Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgegeben, 8 davon im Zeitraum 2011 bis 2017. In dieser Periode schwankten die jährlichen Baurechtszinserträge zwischen 8,6 und 9,4 Millionen Franken. Über die Marktwerte der Grundstücke sind keine Informationen verfügbar. Es können deshalb keine Aussagen zu einer allfälligen Differenz zwischen den geschuldeten und den marktmässigen Zinsen und damit zur «Subventionskomponente» gemacht werden.
- Abschreibungsbeiträge (direkte Subvention): Die Stadt gewährt der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) Abschreibungsbeiträge, mit denen die Kosten der marktmässig erworbenen Liegenschaften auf ein Niveau gesenkt werden, das die Vermietung gemäss Stiftungszweck erlaubt.
- Zinslose Darlehen: Die Stadt gewährt zusammen mit dem Kanton zinslose, rückzahlbare Darlehen für Wohnungen, die nur von wirtschaftlich schwachen Haushalten bewohnt werden dür-

fen, die die kantonalen Einkommens-, Vermögens- und Belegungsvorgaben für den subventionierten Wohnungsbau einzuhalten haben. Aktuell sind rund 6600 Wohnungen auf diese Art subventioniert. In der Tabelle 3 sind auch die mit den neu gewährten Darlehen einhergehenden jährlichen Zinsverzichte aufgeführt.

- Die Stadt gewährt zinslose Beiträge an die städtischen Wohnungen sowie die Stiftungen für Alterswohnungen bzw. kinderreiche Familien.
- Jugendwohnkredite sind unverzinsliche Darlehen z. B. an die Stiftung studentisches Wohnen, die nach 50 Jahren zweckgerichteter Verwendung nicht zurückbezahlt werden müssen. Auch hier sind die Zinsverzichte aufgeführt.
- Kapitalbeteiligungen dienen als «Anschubhilfe» und werden zu einem tiefen Zinssatz oder gar nicht verzinst.
- Restfinanzierungsdarlehen werden aus Mitteln der Pensionskasse der Stadt Zürich bestritten. Die Verzinsung liegt in der Regel 1/2-Prozentpunkt unter dem mietrechtlichen Referenzzinssatz. Die Stadt übernimmt eine Verlustdeckungsgarantie, die in der Periode 2011 bis 2017 nie in Anspruch genommen werden musste.
- 2013 hat die Stadt Zürich zudem das Kapital der neu gegründeten Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen mit 80 Millionen Franken dotiert.

Tabelle 3: Stadtzürcher Aufwendungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau (inkl. städtische Siedlungen, in Mio. Franken)

| Jahr | Abschreibungsbeiträge | Zinslose Darlehen / jährlicher Zinsverzicht | Zinslose Beiträge / Zinsverzicht | Zinslose Darlehen Jugendwohnungen / Zinsverzicht | Beteiligungen | Restfinanzierungsdarlehen Pensionskasse |
|------|-----------------------|---|----------------------------------|--|---------------|---|
| 2011 | | 0,38 / 0,010 | 3,88 / 0,11 | 3,0 / 0,082 | | 14,0 |
| 2012 | 5 | 1,8 / 0,042 | 2,6 / 0,060 | 4,93 / 0,116 | | 25,5 |
| 2013 | 4,96 | 0,9 / 0,020 | | 4,0 / 0,087 | | 18,9 |
| 2014 | 3,35 | 1,9 / 0,038 | 6,76 / 0,135 | 3,46 / 0,069 | | 11,4 |
| 2015 | 1,85 | 11,2 / 0,207 | 3,72 / 0,069 | 2,72 / 0,050 | 1,1 | 12,6 |
| 2016 | 2,42 | 3,99 / 0,070 | 3,94 / 0,689 | 0,8 / 0,014 | 0,12 | 27,7 |
| 2017 | 2,97 | 3,77 / 0,060 | 6,36 / 0,102 | 0,15 / 0,002 | 0,032 | 12,5 |

5.2.2 Stadt Bern

In der Stadt Bern ist im Mai 2014 die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» angenommen worden. Sie verlangt eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern mit einem neuen Artikel zu preisgünstigem Wohnungsbau und gemeinnützigem Wohnbauträgern. Aufgrund hängiger Beschwerden ist die Änderung der Gesetzesgrundlage noch nicht in Kraft.

Die Förderaktivitäten der Stadt zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus beschränkten sich bis anhin auf wenige Abgaben von Grundstücken im Baurecht. Zudem hat die Stadt im Zeitraum 2011 bis 2017 zwei gemeinnützigen Bauträgern je ein rückzahlbares und verzinsliches Darlehen in der Höhe von 4 Millionen bzw. 1 Million Franken zugesichert, aber noch nicht ausbezahlt. Ferner finanziert die Stadt im Rahmen eines Leistungsauftrags mit dem regionalen Genossenschaftsdachverband Beratungsleistungen zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträger. Dafür fielen 2016 und 2017 Kosten von 12'720 bzw. 18'000 Franken an. Die Finanzierung erfolgt nicht zulasten der Gemeinderechnung, sondern über die Sonderrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

5.2.3 Stadt Lausanne

Die Massnahmen der Stadt Lausanne zielen gemäss kantonaler «Förderphilosophie» nicht spezifisch auf die Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträger, sondern auf die Bereitstellung der oben genannten vier Kategorien von «logements d'utilité publique» (LUP). Der wichtigste «Hebel» auf städtischer Ebene ist die Vergabe von Grundstücken im vergünstigten Baurecht. Angaben über die damit

verbundenen Subventionen sind nicht vorhanden. Zudem verzichtet die Stadt bei geförderten Liegenschaften auf Grundstücksteuern (rund 1,5 Mio. Franken im Schnitt der letzten 7 Jahre). Ferner vergünstigt die Stadt in Ergänzung zum Kanton mit à fonds perdu-Beiträgen die Mietzinsen von geförderten Wohnungen während 15 Jahren. Dafür wurden 2011 bis 2017 jährlich zwischen 1,4 und 2,8 Millionen Franken aufgewendet. Die ebenfalls gewährten rückzahlbaren verzinslichen Darlehen haben die Rechnung jährlich mit 14,7 bis 18,8 Millionen Franken belastet.

5.3 Beispiele von kleinen Gemeinden

Die Gemeinde Tarasp (GR, heute Grossgemeinde Scuol) hat 2011 mit einem Planungskredit von 200'000 Franken unter anderem die Durchführung eines Architekturwettbewerbs der Wohnbaugenossenschaft Curtin unterstützt. Zusätzlich hat sie mit einem langfristigen Darlehen von 1 Million Franken den Bau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 7 Mietwohnungen und 5 Eigentumswohnungen ermöglicht. Die Gemeinde Ftan (GR) hat mit einem Darlehen im Umfang von 980'000 Franken den 2010 fertig gestellten Neubau (10 Wohnungen) der Genossenschaft Chasa Reisgia gefördert. Die Gemeinde Herdern (TG) hat zugunsten eines Neubaus der Wohnbaugenossenschaft Herdern ein Darlehen von 700'000 Franken gewährt.

Am Anteilscheinkapital der 2018 gegründeten Wohnbaugenossenschaft Taminatal (SG) sind die Grossgemeinde Pfäfers (200'000 Franken), die Ortsgemeinde Pfäfers (10'000 Franken), die Ortsgemeinde Vättis (210'000 Franken) und die Ortsgemeinde Valens (10'000 Franken) beteiligt. Die Wohnbaugenossenschaft hat ein Baugesuch für einen Neubau mit 5 Wohnungen in Vättis eingereicht. Die Kleinstadt Sempach (LU) hat 2016 der Sozialen Wohnbaugenossenschaft Martinsrain im Baurecht ein Grundstück für einen Neubau mit 20 Wohnungen abgegeben. Der Landwert wurde rund 20 Prozent unter dem Marktwert festgelegt. Die Gemeinden Rumendingen (BE) und Wynigen (BE) haben den zwischen 2012 und 2015 erstellten Neubau der Genossenschaft Wohnpark Riedwilstrasse Wynigen (18 Wohnungen) mit einem langfristigen Darlehen von 167'000 Franken bzw. einem Legat der Gemeinde im Umfang von 543'000 Franken gefördert. Der von der Wohnbaugenossenschaft «Daheim» 2013 abgeschlossene Umbau einer alten Liegenschaft zu einem Wohngebäude mit 11 altersgerechten Wohnungen in Leuzigen (BE) ist von der Standortgemeinde mit verschiedenen Instrumenten unterstützt worden: Die Gemeinde hat die Liegenschaft im Baurecht zur Verfügung gestellt, sie hat ein zinsloses, rückzahlbares Planungsdarlehen von 100'000 Franken gewährt und verbürgt das Fremdkapital einer Bank im Umfang von 2,5 Millionen Franken. Am Genossenschaftskapital sind die Einwohner- und die Burgergemeinde Leuzigen, die reformierte Kirchgemeinde Arch-Leuzigen und die Spitex mit je 2000 Franken beteiligt. Die Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen (SO) hat 2014 ein denkmalgeschütztes Bauernhaus im Dorfzentrum käuflich erworben und im Baurecht der neu gegründeten Wohnbaugenossenschaft «am Dorfbrunnen» abgegeben. Die Gemeinde ist am Kapital der Genossenschaft beteiligt und hat dieser ein zinsloses Darlehen im Umfang von 910'000 Franken gewährt. Zur Realisierung von 12 Wohnungen für ältere Menschen hat zudem die Denkmalpflege des Kantons mit einem à fonds perdu-Beitrag von 125'000 Franken beigesteuert. Die Coopérative d'habitation du Vully (FR) erstellt in Sugiez 27 Wohnungen für ältere Menschen. Zur Projektfinanzierung hat neben einem privaten Legat eine Beteiligung der Gemeinde im Umfang von 600'000 Franken beigetragen.



6 Anhang

6.1 Anhang 1: Umsetzung von Art. 108 Abs. 1 BV 1975 bis 2017

| | |
|--|---|
| | Instrumente / Massnahmen mit altrechtlicher Grundlage, d. h. es gibt keine neuen Förderungsleistungen |
| | Instrumente / Massnahmen mit aktueller Rechtsgrundlage |
| | Instrumente / Massnahmen, die nie umgesetzt wurden bzw. sistiert sind |

6.1.1 Anhang 1a: Allgemeine Förderung des Wohnungsbaus

| Massnahme (Rechtsgrundlage) | Ziel | Instrument |
|---|---|---|
| Erschliessungsrecht (Art. 4 - 6 WEG) | Sicherung der Erschliessung von Land für den Wohnungsbau | Kompetenz des Bundes für den Erlass von Vorschriften |
| Umlegung von Bauland und Grenzregulierung (Art. 7 – 11 WEG) | Umgestaltung von Grundstücken für eine rationelle Überbauung | Kompetenz des Bundes für den Erlass von Vorschriften |
| Erschliessungshilfe (Art. 12 – 20 WEG) | Verbesserung des Baulandangebots und Dämpfung des Preisniveaus | Unterstützung von öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Wohnbauinvestoren durch Verbürgung von Erschliessungsdarlehen sowie Zinszuschüssen |
| Vorsorglicher Landerwerb (Art. 21 – 24 WEG) | Erleichterung des frühzeitigen Erwerbs von Bauland und Ermöglichung eines Zinsaufschubs zwischen Landkauf und Baubeginn | Unterstützung von öffentlich-rechtlichen Körperschaften und gemeinnützigen Bauträgern durch Verbürgung von Landkrediten und der darauf lastenden Zinsen |
| Wohnungsmarktforschung (Art. 25 – 27 WEG) | Übersicht über die Marktverhältnisse verbessern, Angebots- und Nachfragetendenzen auf dem Wohnungsmarkt ermitteln, Wohnbedürfnisse abklären | Aufträge an Fachleute und Forschungsinstitutionen |
| Bauforschung und Baurationalisierung (Art. 28 – 31 WEG) | Mit Forschungs- und Entwicklungsarbeiten die Rationalisierung des Bauwesens fördern | |
| Bauvorschriften (Art. 32 WEG) | Mit rechtlichen Vorschriften die Baurationalisierung fördern | Kompetenz des Bundes zum Erlass von Bauvorschriften |
| Kapitalbeschaffung (Art. 33 - 34 WEG) | Bei Mittelverknappung auf dem Kapitalmarkt die Finanzierung des Wohnungsbaus sichern | Darlehen |

| | | |
|---|--|---|
| Grundverbilligung (Art. 36 - 41 WEG) | Sicherung der Wohnbaufinanzierung und Senkung der Anfangsmieten | Bürgschaften teilweise bis 95% der Anlagekosten Rückzahlbare und verzinsliche Vorschüsse |
| Zusatzverbilligung (Art. 42 WEG) | Vergünstigung der Mietzinsen von Haushalten mit beschränkten Einkommen und Vermögen bei Einhaltung von Belegungsvorschriften | À fonds perdu-Beiträge |
| Preisgünstige Mietwohnungen (Art. 10 – 21 WFG) | Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für wirtschaftlich und sozial benachteiligte Personen | Zinslose oder zinsgünstige Darlehen Bürgschaften |
| Ergänzungsleistungen (Art. 12 ELG) ⁶ | Deckung des Existenzbedarfs | À fonds perdu-Beiträge |
| Verminderung von CO ₂ -Emissionen bei Gebäuden / «Das Gebäudeprogramm» (Art. 34 CO ₂ -Gesetz) ⁷ | Verbesserung der energetischen Effizienz von (Wohn-)Gebäuden | À fonds perdu-Beiträge |

⁶ Das Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) stützt sich nicht auf Art. 108 BV, sondern auf Art. 112a und Art. 112c BV. Gemäss Art. 10 ELG werden zur Bestimmung des Umfangs der EL auch der Mietzins bzw. der Eigenmietwert einer Wohnung und die damit zusammenhängenden Nebenkosten berücksichtigt. Ein Teil der EL dient daher der Deckung der Wohnkosten von Mietern und Eigentümern.

⁷ Das Bundesgesetz über die Reduktion der CO₂-Emissionen stützt sich ebenfalls nicht auf Art. 108 BV, sondern auf Art. 74 und Art. 89 BV. Mittel aus der CO₂-Abgabe fliessen jedoch in den Wohnungs- und Immobilienmarkt und sollten in einer Gesamtschau berücksichtigt werden.

6.1.2 Anhang 1b: Förderung des Erwerbs von Wohneigentum

| Massnahme (Rechtsgrundlage) | Ziel | Instrument |
|---|--|---|
| Grundverbilligung (Art. 48 WEG) | Sicherung der Eigenheimfinanzierung und Senkung der Anfangslasten | Bürgschaften für 2. Hypotheken Rückzahlbare und verzinsliche Vorschüsse |
| Zusatzverbilligung (Art. 48 WEG) | Vergünstigung der Eigentümerlasten von Haushalten mit beschränkten Einkommen und Vermögen bei Einhaltung von Belegungsvorschriften | À fonds perdu-Beiträge |
| Erleichterung der Finanzierung von Wohneigentum (Art. 56 VWEG) | Rückverbürgung von Bürgschaften, welche durch Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften gewährt werden; dadurch Überbrückung einer Eigenkapitallücke und Senkung der Anfangsbelastung von «Schwellenhaushalten» | Rückbürgschaften an HBW und CRCI |
| Finanzhilfe (Art. 56 VWEG) | Unterstützung des Baus und der Erneuerung von Wohnungen im ländlichen Raum unter besonderer Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Bevölkerung | Fonds de Roulement, treuhänderisch verwaltet durch die «Schweizerische Stiftung zur Förderung von Wohneigentum» (SFWE) |
| Finanzhilfe (Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom 20. März 1970) | Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen für Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen in Berggebieten | À fonds perdu-Beitrag in Abhängigkeit von Finanzkraft und Beiträgen der Kantone |
| Finanzhilfe (Art. 24 WFG) | Förderung des Baus, der Erneuerung und des Erwerbs von preisgünstigem Wohneigentum | Zinslose oder zinsgünstige Darlehen |
| Erleichterung der Finanzierung von Wohneigentum (Art. 26 WFG) | Rückverbürgung von Bürgschaften, welche durch Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften gewährt werden; dadurch Schliessung einer Eigenkapitallücke und Senkung der Anfangsbelastung von «Schwellenhaushalten» | Rückbürgschaften an HBW und CRCI, sistiert seit 2007 |
| Günstige Finanzierung des Eigentumserwerbs (Art. 35 WFG) | Beschaffung von Kapital direkt auf dem Kapitalmarkt | Verbürgung von Anleiheobligationen |
| Nutzung der 2. Säule für den Erwerb von Wohneigentum (Art. 30c BVG und 331 OR, Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV)) | Erleichterung der Eigentumsfinanzierung durch Vorbezug oder Verpfändung für den Erwerb oder die Erneuerung von Wohneigentum bzw. für die Rückzahlung von Hypothekendarlehen | Steuerliche Privilegierung: Vorbezug wird gesondert besteuert und unterliegt reduziertem Steuersatz (Bund: 1/5 der ordentlichen Tarife) |
| Nutzung der Säule 3a für den Erwerb von Wohneigentum | Erleichterung der Eigentumsfinanzierung durch Vorbezug für den Erwerb sowie Erneuerung | Steuerliche Privilegierung: In der Ansparphase Abzugsfähigkeit des angesparten Betrags vom |

| | | |
|--|--|---|
| (Art. 33 Abs. 1 Bst. e DBG und Art. 9 Abs. 2 Bst. e StHG) | von Wohneigentum oder für die direkte oder «indirekte» Amortisation von Hypothekendarlehen | Steuereinkommen; beim Vorbezug für Wohnzwecke: Das Kapital wird gesondert besteuert und unterliegt reduziertem Steuersatz (Bund: 1/5 der ordentlichen Tarife) |
| Besteuerung des Eigenmietwerts (Art. 21, 32 und 33 DBG sowie Art. 7 und 9 StHG) | Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums durch steuerliche Entlastung | Festsetzung des Eigenmietwerts deutlich unter der Marktmiete. Abzugsmöglichkeiten im Bereich des Liegenschaftsunterhalts (inkl. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen) und der Finanzierungskosten (Hypothekarzinsen) |

6.1.3 Anhang 1c: Förderung der Tätigkeit von Trägern und Organisationendes gemeinnützigen Wohnungsbaus

| Massnahme (Rechtsgrundlage) | Ziel | Instrument |
|--|--|--|
| Darlehen an Dachorganisationen und gemeinnützige Bauträger (Art. 51 WEG und Art. 58 VWEG) | Äufnung eines Fonds de Roulement, der durch die Dachorganisationen verwaltet wird Direkte Bundesdarlehen an gemeinnützige Wohnbauträger zur Erfüllung besonderer Aufgaben | Zinsgünstige Darlehen als Überbrückungs- und Restfinanzierungen für Neubau, Erwerb und Erneuerung |
| Förderung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Art. 51 WEG) | Günstige Kapitalbeschaffung direkt auf dem Kapitalmarkt durch Begebung von Anleihen | Bürgschaften für Anleiheobligationen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW |
| Förderung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Art. 51 WEG) | Erleichterung der Finanzierung von Neubau- und Erneuerungsvorhaben; Teilweise Übernahme des Bürgschaftsrisikos | Rückbürgschaften an die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG |
| Kapitalbeteiligung (Art. 51 WEG und Art. 57 VWEG) | Stärkung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit überregionaler Bedeutung | Finanzielle Beteiligung am Gesellschaftskapital |
| Objektgebundene Darlehen und Bürgschaften (Art. 51 WEG und Art. 59 VWEG) | Erleichterung der Finanzierung spezifischer Liegenschaften | Darlehen oder Bürgschaften bis zu 95% der Anlagekosten |
| Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals (Bundesbeschluss vom 7. Oktober 1947 über Wohnungsfürsorge für Bundespersonal; Art. 60 WFG) | Wohnraumbeschaffung für das Bundespersonal | Gewährung von Baurechten Zinsgünstige Darlehen |
| Zinslose oder zinsgünstige Darlehen an Dachorganisationen (Art. 37 WFG) | Aufstockung des Fonds de Roulement | Zinsgünstige Darlehen als Überbrückungs- und Restfinanzierungen für Neubau, Erwerb und Erneuerung von Wohnungen sowie den Landerwerb |
| Verbürgung von Anleiheobligationen gemeinnütziger Emissionszentralen (Art. 35 WFG) | Günstige Kapitalbeschaffung direkt auf dem Kapitalmarkt durch Begebung von Anleihen | Bürgschaften für Anleiheobligationen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW |
| Rückbürgschaften (Art. 36 WFG) | Erleichterung der Finanzierung von Neubau- und Erneuerungsvorhaben; Teilweise Übernahme des Bürgschaftsrisikos | Rückbürgschaften an die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG |
| Kapitalbeteiligungen (Art. 38 WFG) | Stärkung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus | Finanzielle Beteiligung am Gesellschaftskapital |

18.035n Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement

| | | |
|---|--|---|
| Delegation von Vollzugsaufgaben (Art. 47 WFG) | Übertragung von Vollzugsaufgaben an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus | Leistungsaufträge an die zwei Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus |
| Nutzung der 2. Säule für den Erwerb von Anteilscheinen (Art. 30c Abs. 3 BVG und Art. 331e Abs. 3 OR) | Erleichterung der Finanzierung von Anteilscheinen an Genossenschaftskapital | Der Vorbezug zu diesem Zweck wird steuerlich gleich behandelt wie für den Erwerb von Wohneigentum |

6.2 Anhang 2: Finanz- und Geschäftsübersicht Wohnraumförderung per 31.12.2017

Wohnraumförderungsgesetz WFG

| | | |
|--|---------|------|
| Bestand Fonds de roulement | 509,8 | Mio. |
| Zugesicherte Fonds de roulement-Darlehen 2004-2017 | 641,0 | Mio. |
| mit Fonds de roulement-Darlehen geförderte Wohnungen 2004-2017 | 20'714 | |
| | | |
| Bürgschaften für 24 laufende EGW-Anleihen | 3'196,9 | Mio. |
| Rückbürgschaften | 18,5 | Mio. |
| Restkredit Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen | 1'077,3 | Mio. |
| | | |
| Bundesdarlehen an WBG Bundespersonal | 436,8 | Mio. |
| Publica-Darlehen an WBG Bundespersonal | 126,7 | Mio. |
| ETH-Professordarlehen | 5,16 | Mio. |
| Direktdarlehen gemeinnützige Bauträger | 21,6 | Mio. |

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG

| | | |
|--|--------|------|
| Aktueller Bestand geförderte Wohnungen | 45'242 | |
| Ausstehende Bürgschaften WEG-Wohnungen | 91,1 | Mio. |
| Ausstehende Grundverbilligungsvorschüsse | 165,5 | Mio. |
| Fonds de roulement SFWE (Eigentumsförderung) | 30,2 | Mio. |
| | | |
| Im 2017 ausbezahlte Zusatzverbilligungen | 39,0 | Mio. |
| Restkredit Zusatzverbilligungen | 106,3 | Mio. |
| | | |
| BB93-Darlehen | 1,44 | Mio. |
| BBVM-Darlehen zur Verlustminderung | 63,8 | Mio. |
| Beteiligungen | 11,5 | Mio. |

Wohnbausanierung Berggebiet WS

| | | |
|---|-------|------|
| Wohneinheiten laufende Geschäfte (bis 20 Jahre) | 3'565 | |
| Zugesicherte Finanzhilfen laufende Geschäfte | 96,2 | Mio. |

Beschlüsse betreffend Wohnbauförderung 40-er Jahre

| | | |
|--|------|------|
| Zugesicherte Finanzhilfen mit Rückerstattungspflicht | 26,0 | Mio. |
|--|------|------|

6.3 Anhang 3: Kantonale Förderung der Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

| Kanton | Rechtsgrundlage | Beschreibung | Herkunft Fördermittel | Eingesetzte Geldmittel | | | Budget 2018 | Bemerkungen |
|------------------|--|--|---|------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---|---|
| | | | | Jahr | Beratungen | Darlehen für Projektentwicklungen | | |
| Basel-Landschaft | Verordnung über Förderbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 10.05.2011 | Einmalige Beiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für Sanierungen und Neubauten | Steuergelder | 2011 | | 76'800 | 200'000 | <ul style="list-style-type: none"> Die Beiträge sind nicht rückzahlbar. Es gelten Richtlinien betreffend Energiestandard, Gemeinnützigkeit etc. |
| | | | | 2012 | | 350'400 | | |
| | | | | 2013 | | 0 | | |
| | | | | 2014 | | 310'800 | | |
| | | | | 2015 | | 0 | | |
| | | | | 2016 | | 74'400 | | |
| | | | | 2017 | | 465'200 | | |
| Basel-Stadt | Gesetz über die Wohnraumförderung (WRFG, SG 861.500) Verordnung über die Wohnraumförderung (WRFV, SG 861.529) | <ul style="list-style-type: none"> Baurecht Projektentwicklungsdarlehen Bürgschaften Finanzierung von Erstberatungen | <ul style="list-style-type: none"> Steuergelder Finanzvermögen (Baurechte) Verwaltungsvermögen (Darlehen für Projektentwicklung) | Jahr | Beratungen | Darlehen für Projektentwicklungen | 70'000 (Beratungen) | <ul style="list-style-type: none"> Baurechte: ca. 4'100 Wohnungen bei rund 200 Baurechtsverträgen mit Wohnbaugenossenschaften. Für sieben Areale mit rund 300 Wohnungen: Genossenschaften mit Baurechtsvertrag PLUS, gestaffelter Zins (1.-4. Jahr: 50 %, 5.-8. Jahr: 75 %) |
| | | | | 2011 | 4'580 | 0 | | |
| | | | | 2012 | 3'185 | 0 | | |
| | | | | 2013 | 4'060 | 0 | | |
| | | | | 2014 | 9'356 | 0 | | |
| | | | | 2015 | 37'595 | 0 | | |
| | | | | 2016 | 18'468 | 300'000 | | |
| | | | | 2017 | 28'592 | 500'000 | | |
| Genève | Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL – I 4 05) Loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (LUP – I 4 06) | <ul style="list-style-type: none"> Subventions à la pierre (LGL) Subventions à la personne (LGL) Allocations personnalisées au logement (LGL) Prêts coopératives | <ul style="list-style-type: none"> Budget ordinaire annuel (impôts) Fonds propres LUP (35 mio.) Patrimoine administratif | Année | Subventions Allocations | Prêts | Subventions + allocations : 51'264'000 Prêts : 10'000'000 Fonds LUP : 35'000'000 | Les prestations LGL sont à disposition à tout constructeur de logements d'utilité publique, qu'il soit un maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) ou non. Dotations en terrain hors budget, hors Fonds LUP (valeur de transfert : 2011 : |
| | | | | 2011 | 53'001'660 | 7'953'799 | | |
| | | | | 2012 | 52'061'660 | 8'353'374 | | |
| | | | | 2013 | 49'797'354 | 8'788'929 | | |
| | | | | 2014 | 51'155'329 | 15'090'053 | | |
| | | | | 2015 | 47'120'182 | 16'203'719 | | |

18.035n Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement

| | | <ul style="list-style-type: none"> • Prêts coopérateurs (LGL) • Cautionnement (LGL) • Dotation en terrains acquis grâce au fonds LUP • Dotations numériques issus du fonds LUP • Droits de superficie | (dont les terrains acquis grâce au fonds LUP) | <table border="1"> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>44'913'718</td> <td>11'550'492</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>45'450'508</td> <td>11'897'451</td> </tr> <tr> <td>Année</td> <td>Fonds LUP</td> <td>Cautionnements</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>27'081'283</td> <td>255'244'754</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>54'654'735</td> <td>318'781'139</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>34'929'925</td> <td>304'367'557</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>40'946'286</td> <td>344'766'049</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>31'839'225</td> <td>357'515'597</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>21'685'908</td> <td>369'066'212</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>26'980'569</td> <td>568'626'928</td> </tr> </tbody> </table> | 2016 | 44'913'718 | 11'550'492 | 2017 | 45'450'508 | 11'897'451 | Année | Fonds LUP | Cautionnements | 2011 | 27'081'283 | 255'244'754 | 2012 | 54'654'735 | 318'781'139 | 2013 | 34'929'925 | 304'367'557 | 2014 | 40'946'286 | 344'766'049 | 2015 | 31'839'225 | 357'515'597 | 2016 | 21'685'908 | 369'066'212 | 2017 | 26'980'569 | 568'626'928 | 3'546'142, 2015 : 8'993'576, 2016 : 5'380'000, 2017 : 3'774'551) |
|------------------|---|---|---|---|-------|---|------------|------|------------|------------|-------|-----------|----------------|------|------------|-------------|------|------------|-------------|------|------------|-------------|------|------------|-------------|------|------------|-------------|--|---|-------------|------|------------|-------------|--|
| 2016 | 44'913'718 | 11'550'492 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2017 | 45'450'508 | 11'897'451 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Année | Fonds LUP | Cautionnements | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2011 | 27'081'283 | 255'244'754 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2012 | 54'654'735 | 318'781'139 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2013 | 34'929'925 | 304'367'557 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2014 | 40'946'286 | 344'766'049 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2015 | 31'839'225 | 357'515'597 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2016 | 21'685'908 | 369'066'212 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2017 | 26'980'569 | 568'626'928 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Neuchâtel | <p>Loi sur l'aide au logement, du 30 janvier 2008 (RSN 841.00)</p> <p>Règlement d'exécution de la loi sur l'aide au logement, du 22 décembre 2008 (RSN 841.010)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Prêts sans intérêt ou à taux préférentiel • Cautionnements • Prise en charge d'intérêts <u>par année, pendant 20 ans</u> et à fonds perdu en cas de rénovation • Acquisition de parts sociales dans les coopératives d'habitation • Droit de superficie | <ul style="list-style-type: none"> • Impôts • Éventuellement voie d'emprunt | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>prise en charge d'intérêt</th> <th>Prêts</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>40'000</td> <td>1'786'000</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>64'000</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>30'000</td> <td>1'000'000</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>40'000</td> <td>1'686'000</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>40'000</td> <td>550'000</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>10'000</td> <td>4'200'000</td> </tr> </tbody> </table> | Année | prise en charge d'intérêt | Prêts | 2011 | 40'000 | 1'786'000 | 2012 | 64'000 | - | 2013 | 30'000 | 1'000'000 | 2014 | 40'000 | 1'686'000 | 2015 | 40'000 | 550'000 | 2016 | - | - | 2017 | 10'000 | 4'200'000 | <p>2015-2018 : Crédit-cadre de 18 mio.</p> | <p>Autres fonds employées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parts sociales (2011: 237'500, 2013: 324'500, 2014: 150'000, 2015: 324'500, 2017: 23'000) • Cautionnements (2011: 2'500'000) <p>Environ 70% des sommes allouées à l'aide à la pierre sont remboursés avec intérêt.</p> | | | | | |
| Année | prise en charge d'intérêt | Prêts | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2011 | 40'000 | 1'786'000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2012 | 64'000 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2013 | 30'000 | 1'000'000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2014 | 40'000 | 1'686'000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2015 | 40'000 | 550'000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2016 | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2017 | 10'000 | 4'200'000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nidwalden | <p>Wohnraumförderungsgesetz (WRFG; NG 751.3)</p> <p>Planungs- und Baugesetz (PBG; NG 611.1)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung an Organisationen • Baurecht • Zone mit Nutzungsbonus • Vereinbarungen mit Grundeigentümern | - | - | - | <p>Die Förderung erfolgt ohne finanzielle Mittel. Daher entfallen die Angaben zur Herkunft und zum Umfang von Geldmitteln sowie zum Budget.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

18.035n Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement

| | | | | | | | | |
|---------------|--|--|--|------------|---|---|--|--|
| Vaud | <ul style="list-style-type: none"> - Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; RSV 840.15) - Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL; RSV 840.11) et son règlement d'application du 17 janvier 2017 (RLL; RSV 840.11.1) | <ul style="list-style-type: none"> • Subventions (à fonds perdu), de manière paritaire avec la commune • Prêts avec ou sans intérêts • Cautionnements • Droit de superficie (DDP) de la commune à titre gratuit ou avec une faible rente | <ul style="list-style-type: none"> • Enveloppe inscrite dans la loi de 240 mio. pour les prêts et cautionnements • Aides à fonds perdu pour abaisser les loyers paritairement avec la commune ou subventionner des études en lien avec le développement du logement. | Année | Aide à la pierre (à fds perdus) | Prêts (20 ans) | Aide à la pierre : 3'000'000 Cautionnements : 5'300'000 Prêts : 6'900'000 | Autres fonds employées : <ul style="list-style-type: none"> • Cautionnements (2014: 1'577'700, 2015: 2'582'000, 2016: 8'189'287, 2017: 2'824'000) Une coopérative, une commune, une SA, une Sàrl, une caisse de pensions ou un particulier obtient les mêmes aides financières et les soutiens si leurs projets respectent les critères techniques et financiers imposés par la législation cantonale pour la construction de logements d'utilité publique (LUP). |
| | | | | 2011 | 4'745'028 | 1'780'000 | | |
| | | | | 2012 | 4'120'000 | 2'787'500 | | |
| | | | | 2013 | 3'787'860 | 3'423'600 | | |
| | | | | 2014 | 3'467'701 | 1'500'000 | | |
| | | | | 2015 | 3'287'702 | 3'000'000 | | |
| | | | | 2016 | 3'152'917 | 4'518'770 | | |
| | | | | 2017 | 2'993'206 | 6'377'000 | | |
| Wallis | <ul style="list-style-type: none"> - Gesetz über die Regionalpolitik vom 12.12.2008 (Art. 19) - Verordnung vom 09.12.2009 zum Gesetz über die Regionalpolitik (Art. 15 Abs. 3) | Zinslose Darlehen an juristische Personen; u.a. Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus | Allgemeiner Finanzhaushalt des Kantons | 2011 | | 0 | Keine spezielle Budgetierung; Finanzierung über das allgemeine NRP-Budget der Dienststelle | Nur in den im Anhang zur Verordnung aufgeführten Gemeinden mit spezifischen Problemstellungen der Berggebiete und des ländlichen Raums. |
| | | | | 2012 | | 0 | | |
| | | | | 2013 | | 0 | | |
| | | | | 2014 | | 0 | | |
| | | | | 2015 | | 0 | | |
| | | | | 2016 | | 300'000 | | |
| | | | | 2017 | | 0 | | |
| | | | | Zug | <ul style="list-style-type: none"> - Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG; SR 851.211) - Verordnung über die Förderung von preisgünstigem | <ul style="list-style-type: none"> • Mietzinsbeiträge • Zinsvergünstigte Darlehen • Zinslose Projektdarlehen | | |
| 2011 | 1'149'181 | 0 | | | | | | |
| 2012 | 1'467'762 | 0 | | | | | | |
| 2013 | 2'066'609 | 240'000 | | | | | | |

18.035n Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement

| | | | | | | | | |
|---------------|--|---|--------------|------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------|--|
| | Wohnraum (WFV; SR 851.212) | • Unterstützung von Projekten zur Förderung alternativer Wohnformen | | 2014 | 1'890'749 | 0 | 1'000'000 (Darlehen) | |
| | | | | 2015 | 1'839'319 | 2'041'000 | | |
| | | | | 2016 | 2'212'901 | 0 | | |
| | | | | 2017 | 2'438'022 | 0 | | |
| | | | | | | | | |
| Zürich | Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (WBFG; LS 841) Wohnbauförderungsverordnung (WBfV; LS 841.1) Reglement zur Anwendung des Wohnbauförderungsrechts (WBFR) | Mietwohnungsbau: Objekthilfe in Form von zinslosen, rückzahlbaren kantonalen Darlehen | Steuergelder | Jahr | Darlehen Öffentliche ⁸ | Darlehen Private ⁹ | 13'550'000 | Die Vergabe der Darlehen erfolgt über einen Rahmenkredit von 180 Mio.: • ausbezahlt bis Ende Juli 2018: 100.5 Mio.; • weiter vergeben/beantragt: 37,9 Mio.; • noch verfügbar: 41,6 Mio. |
| | | | | 2011 | 4'707'500 | 1'557'000 | | |
| | | | | 2012 | 1'598'000 | 4'938'600 | | |
| | | | | 2013 | 1'589'000 | 1'182'060 | | |
| | | | | 2014 | 112'300 | 2'599'000 | | |
| | | | | 2015 | 3'063'400 | 7'652'800 | | |
| | | | | 2016 | 964'518 | 5'941'140 | | |
| | | | | 2017 | 0 | 8'732'570 | | |
| | | | | Jahr | Darlehen an Gemeinden ¹⁰ | | | |
| | | | | 2011 | 0 | | | |
| | | | | 2012 | 0 | | | |
| | | | | 2013 | 0 | | | |
| | | | | 2014 | 3'407'000 | | | |
| | | | | 2015 | 1'043'000 | | | |
| 2016 | 0 | | | | | | | |
| 2017 | 5'392'000 | | | | | | | |

⁸ Öffentliche = Stiftungen (z.B. für Alterswohnungen oder für kinderreiche Familien)

⁹ Private = gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften

¹⁰ Unterstützte Gemeindewohnungen

6.4 Anhang 4: Übersicht Gemeinden

| PLZ Ortschaft | Kanton | Einwohnerzahl ¹¹ | Förderung |
|-------------------------------|--------|-----------------------------|--------------|
| 1000 Lausanne | VD | 137 810 | Subventionen |
| | | | Darlehen |
| | | | Baurecht |
| | | | Andere |
| 1009 Pully | VD | 17 972 | Keine |
| 1030 Bussigny | VD | 8 268 | Subventionen |
| 1110 Morges | VD | 15 889 | Subventionen |
| | | | Darlehen |
| | | | Baurecht |
| | | | Andere |
| 1196 Gland | VD | 12 997 | Baurecht |
| 1220 Lancy | GE | 31 661 | Keine |
| 1213 Onex | GE | 18 825 | Baurecht |
| 1400 Yverdon-les-Bains | VD | 29 977 | Keine |
| 1630 Bulle | FR | 22 523 | Subventionen |
| | | | Darlehen |
| 1700 Freiburg | FR | 38 829 | Andere |
| 1752 Villars-sur-Glâne | FR | 12 128 | Keine |
| 1870 Monthey | VS | 17 573 | Keine |
| 1950 Sitten | VS | 34 353 | Keine |
| 2500 Biel | BE | 54 456 | Subventionen |
| | | | Darlehen |
| | | | Baurecht |
| 2520 Neuenstadt | BE | 3 693 | Keine |
| 2540 Grenchen | SO | 16 985 | Keine |
| 2900 Pruntrut | JU | 6 876 | Keine |

¹¹ Gemäss Angaben auf der Homepage des Schweizerischen Städteverbandes (SSV; <https://staedteverband.ch/>)

18.035n Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement

| | | | |
|---------------------------|----|---------|----------|
| 3000 Bern | BE | 133 115 | Darlehen |
| | | | Baurecht |
| | | | Andere |
| 3072 Ostermundigen | BE | 17 127 | Keine |
| 3076 Worb | BE | 11 473 | Baurecht |
| 3098 Köniz | BE | 40 938 | Keine |
| 3110 Münsingen | BE | 12 396 | Keine |
| 3250 Lyss | BE | 14 706 | Keine |
| 3400 Burgdorf | BE | 16 295 | Keine |
| 3600 Thun | BE | 43 568 | Baurecht |
| 3700 Spiez | BE | 12 713 | Andere |
| 3960 Siders | VS | 16 817 | Keine |
| 4132 Muttenz | BL | 17 723 | Baurecht |
| 4153 Reinach | BL | 19 021 | Darlehen |
| | | | Baurecht |
| 4310 Rheinfelden | AG | 13 337 | Darlehen |
| | | | Baurecht |
| 4410 Liestal | BL | 14 148 | Keine |
| 4500 Solothurn | SO | 16 697 | Keine |
| 4600 Olten | SO | 18 166 | Keine |
| 4800 Zofingen | AG | 11 560 | Keine |
| 5000 Aarau | AG | 21 036 | Baurecht |
| 5400 Baden | AG | 19 222 | Baurecht |
| | | | Andere |
| 5600 Lenzburg | AG | 9 503 | Andere |
| 5610 Wohlen | AG | 15 824 | Keine |
| 6000 Luzern | LU | 81 592 | Baurecht |
| | | | Andere |

18.035n Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement

| | | | |
|-------------------------|----|---------|--------------|
| 6010 Kriens | LU | 27 110 | Keine |
| 6048 Horw | LU | 13 884 | Darlehen |
| | | | Andere |
| 6060 Sarnen | OW | 10 233 | Keine |
| 6300 Zug | ZG | 29 804 | Baurecht |
| 6430 Schwyz | SZ | 14 885 | Keine |
| 6460 Altdorf | UR | 9 211 | Keine |
| 6830 Chiasso | TI | 8 331 | Keine |
| 7000 Chur | GR | 34 880 | Baurecht |
| 7050 Arosa | GR | 3 219 | Keine |
| 7500 St. Moritz | GR | 5 084 | Subventionen |
| | | | Baurecht |
| 8000 Zürich | ZH | 402 762 | Subventionen |
| | | | Darlehen |
| | | | Baurecht |
| | | | Andere |
| 8134 Adliswil | ZH | 18 742 | Keine |
| 8303 Bassersdorf | ZH | 11 616 | Subventionen |
| 8304 Wallisellen | ZH | 15 934 | Keine |
| 8400 Winterthur | ZH | 109 775 | Darlehen |
| 8500 Frauenfeld | TG | 25 200 | Baurecht |
| | | | Andere |
| 8590 Romanshorn | TG | 10 803 | Keine |
| 8620 Wetzikon | ZH | 24 640 | Baurecht |
| 8706 Meilen | ZH | 13 762 | Baurecht |
| 8712 Stäfa | ZH | 14 291 | Darlehen |
| | | | Baurecht |
| | | | Andere |
| 8750 Glarus | GL | 12 515 | Keine |
| 8800 Thalwil | ZH | 17 789 | Keine |

18.035n Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement

| | | | |
|------------------------|----|--------|------------------------------------|
| 8807 Freienbach | SZ | 16 196 | Keine |
| 8810 Horgen | ZH | 20 291 | Baurecht |
| 8820 Wädenswil | ZH | 21 797 | Keine |
| 8902 Urdorf | ZH | 9 657 | Darlehen Andere |
| 8953 Dietikon | ZH | 27 076 | Keine |
| 9000 St. Gallen | SG | 75 481 | Subventionen Darlehen Andere |
| 9050 Appenzell | AI | 5 825 | Keine |
| 9100 Herisau | AR | 15 730 | Keine |
| 9450 Altstätten | SG | 11 438 | Keine |
| 9500 Wil | SG | 23 751 | Keine |