

Wohnraumförderung: Neuer Zahlungsrahmen für den Fonds de Roulement

Weshalb braucht es eine Wohnraumförderung?

In der Schweiz herrscht vielerorts ein akuter Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Steigende Angebotsmieten und hohe Immobilienpreise treffen zunehmend auch Haushalte mit mittlerem Einkommen. Diese Entwicklung führt zu sozialer Verdrängung und zwingt viele Menschen zu längeren Pendelwegen. Dadurch gerät die Infrastruktur unter Druck und die Umwelt wird stärker belastet. Auch die wirtschaftliche Entwicklung leidet, wenn z. B. in touristischen Gemeinden Arbeitskräfte und Einheimische keine bezahlbaren Wohnungen mehr finden. Zudem steigen die Sozialkosten: Jährlich werden über eine Milliarde Franken für Wohnkostenbeiträge im Rahmen der Sozialhilfe sowie der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV aufgewendet. Durch die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus leistet der Bund einen wichtigen Beitrag zur Schaffung und zum langfristigen Erhalt von preisgünstigem Wohnraum.

Ist die Wohnraumförderung eine Bundesaufgabe?

Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist in der Bundesverfassung verankert (Art. 108 BV). Gemäss den Sozialzielen sind Bund und Kantone angehalten, sich dafür einzusetzen, dass Wohnungssuchende eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden (Art. 41 BV). Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2003 das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) erlassen.

Wie fördert der Bund den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Das Wohnraumförderungsgesetz sieht eine direkte und indirekte Förderung vor. Direkte Bundesdarlehen für die allgemeine Wohnraumförderung wurden mit dem Entlastungsprogramm 2003 sistiert. 2007 entschied der Bundesrat, auf die direkte Darlehensgewährung zu verzichten und die Wohnraumförderung auf den gemeinnützigen Woh-

nungsbau und einen sogenannten indirekten Förderungsweg zu beschränken.

Dieser **indirekte Förderungsweg** umfasst:

- Die Alimentierung eines Fonds de Roulement, aus dem gemeinnützige Wohnbauträger zinsgünstige Darlehen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten sowie für den Landerwerb beantragen können. Der Fonds wird von den Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger im Auftrag des Bundes treuhänderisch verwaltet.
- Garantieleistungen für Instrumente wie die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), deren Anleihen der Bund verbürgt.

Welche Rolle spielt die Wohnraumförderung bei der Umsetzung des Aktionsplans Wohnungsknappheit?

Gemäss Aktionsplan Wohnungsknappheit beabsichtigt der Bundesrat, die Instrumente der indirekten Wohnraumförderung – namentlich Bürgschaften und Fonds de Roulement – gezielt zu stärken. Diese Instrumente haben sich bewährt und tragen wesentlich zur Schaffung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum bei. Mit einem ausreichend dotierten Fonds de Roulement wird dieses Ziel des Aktionsplans konkret umgesetzt.

Welche Bedeutung hat der Fonds für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus?

Im Wohnraumförderungsgesetz von 2003 war der Fonds de Roulement ursprünglich als ergänzendes Instrument zu den Direktdarlehen vorgesehen. Er sollte als spezifische Finanzhilfe für gemeinnützige Wohnbauträger dienen, die über zu wenig Eigenkapital verfügen. Mit dem Entscheid des Bundesrats, auf die direkten Darlehen zu verzichten und die dafür vorgesehenen Mittel in den Fonds de Roulement

zu leiten, hat der Stellenwert des Fonds stark zugenommen. Statt einer ergänzenden Finanzierungshilfe kommt den Darlehen nun die Funktion einer zentralen Fördermassnahme zu.

Wie funktioniert der Fonds de Roulement?

Die Fonds-Darlehen werden als Restfinanzierung für den Neubau, den Erwerb oder die Erneuerung von gemeinnützigen Wohnungen oder für den Landerwerb vergeben. Sie decken folglich nur einen kleinen Teil der Finanzierung ab (ca. fünf bis zehn Prozent). Maximal kann ein Darlehen von 60'000 Franken pro Wohnung gewährt werden. Als Mittel zur Eigenkapitalüberbrückung dient der Fonds faktisch als Starthilfe für die Projektrealisierung und fördert innovative Lösungen im Wohnungsbau.

Über welche Mittel verfügt der Fonds de Roulement?

Ende 2029, nach Auszahlung des restlichen Rahmenkredits, wird der Fonds mit 753,9 Millionen Franken dotiert sein. Der laufende Rahmenkredit von 250 Millionen Franken wurde vom Parlament 2019 bewilligt.

Kann der Fonds ohne eine zusätzliche Aufstockung seine Aufgabe als zentrales Instrument der Wohnraumförderung noch erfüllen?

Nein. Die rund 754 Millionen Franken, mit denen der Fonds Ende 2029 dotiert sein wird, reichen bei Weitem nicht aus, um die Fördertätigkeit angemessen fortzuführen. Ohne zusätzliche Mittel könnten aus den Amortisationen allein durchschnittlich 30 Millionen Franken pro Jahr vergeben werden. Ausgehend von der aktuellen Nachfrage müssten rund 60 Prozent aller förderungswürdigen Gesuche in der Folge abgelehnt werden. Ab 2030 könnten damit jährlich nur noch rund 650 Wohnungen gefördert werden. Mit einem solch geringen Fördervolumen käme der Bund seinem Auftrag gemäss Bundesverfassung und WFG nicht mehr nach.

Reicht der vom Bundesrat vorgeschlagene Zahlungsrahmen in Höhe von 150 Millionen Franken aus, um die Nachfrage zu decken?

Nein. Gemäss Bundesrat kann mit dem angedachten Zahlungsrahmen von 150 Millionen Franken die Förderung zwar im bisherigen Ausmass fortgeführt werden. Dabei geht der Bundesrat von der mittleren Nachfrage der letzten 20 Jahre aus. In jüngster Zeit war die Nachfrage nach Beiträgen aus dem Fonds de Roulement allerdings deutlich höher – 2024 sogar doppelt so hoch wie der Durchschnitt. Um die hohe Nachfrage zu decken, ist ein Zahlungsrahmen von mindestens 300 Millionen Franken nötig. Nur so können

gemeinnützige Wohnbauträger weiterhin ihren wirksamen Beitrag zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum leisten.

Welche Kosten entstehen dem Bund durch den Fonds de Roulement?

Die Alimentierung des Fonds entspricht keinem A-fonds-per-du-Beitrag. Weil es sich um verzinste, rückzahlbare Darlehen handelt, gehören die eingesetzten Mittel weiterhin dem Bund. Die gemeinnützigen Bauträger verzinsen die Darlehen zu einem Zinssatz von 2,0 Prozentpunkten unter dem Referenzzinssatz, jedoch mindestens zu 1,0 Prozent. Solange sich der Bund selber zu einem tieferen Zinssatz als dem für die Fonds-de-Roulement-Darlehen verlangten Zins refinanzieren kann, entstehen ihm keine Kosten. Im gegenwärtigen Zinsumfeld macht der Bund sogar Gewinne. Im Jahr 2024 betrug der Zinsertrag 5,5 Millionen Franken.

Ist mit den Fonds-Darlehen auch Eigentumsförderung möglich?

Ja. Darlehen aus dem Fonds de Roulement können auch an Genossenschaften vergeben werden, die preiswerte Eigentumswohnungen erstellen.

Konkurrenziert der Fonds de Roulement die Banken?

Nein. Als Ersatz oder Überbrückung für fehlendes Eigenkapital stellen die Fonds-Darlehen für die Banken keine Konkurrenz, sondern vielmehr eine Ergänzung dar. Denn Banken dürfen gemäss eigenen Standards nur bis ca. 80 Prozent des Belehnungswertes belehnen.

Wie beeinflusst der Fonds de Roulement den Markt?

Die zinsgünstigen Darlehen wirken sich allein auf die Kostenmieten eines Teils der gemeinnützigen Bauträger aus. Der Fonds beeinflusst die Marktmieten höchstens indirekt und vom Volumen her marginal. Dies zeigt ein Vergleich des Bestands des Fonds per 2029 (754 Millionen Franken) mit der Höhe der Hypothekarschuld für Immobilien in der Schweiz (ca. 1'200 Milliarden Franken). Der Fonds de Roulement entspricht somit einem Finanzierungshilfeanteil durch den Bund von gerade einmal 0,06 Prozent.

Welche Hebelwirkung wird durch den Fonds de Roulement erzielt?

Über den Fonds de Roulement wurden im Jahr 2024 rund 2'000 preisgünstige Wohnungen gefördert. Zwischen 2004 und 2024 konnte zudem durch die gewährten Darlehen ein Bauvolumen von total rund 8'000 Millionen Franken mitfinanziert werden – im Durchschnitt rund 380 Millionen Franken pro Jahr. Von diesem Bauvolumen profitierten vor allem das lokale Baugewerbe und Handwerksbetriebe.

Warum werden nur gemeinnützige Bauträger unterstützt?

Das Wohnraumförderungsgesetz beschränkt seine Hilfen auf gemeinnützige Bauträger. Die Kriterien für die Gemeinnützigkeit sind in Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung festgehalten. Gemeinnützige Bauträger dürfen keinen Gewinn abschöpfen und im Fall einer Liquidation muss der Erlös wieder zweckkonform verwendet werden. Somit wird sichergestellt, dass die zinsgünstigen Darlehen auch wirklich zu dauerhaft tiefen Mietzinsen führen. Nicht nur Genossenschaften, sondern auch gemeinnützige Aktiengesellschaften und Stiftungen können Darlehen aus dem Fonds de Roulement beziehen.

Welche Gegenleistungen werden von den Bauträgern verlangt?

Die wichtigste Gegenleistung ergibt sich aus dem Kriterium der Gemeinnützigkeit. Gemeinnützige Bauträger verpflichten sich, ihre Wohnungen zu den Selbstkosten (sog. Kostenmiete¹) zu vermieten und keinen Gewinn abzuschöpfen. Zudem müssen vom Fonds de Roulement geförderte Bauprojekte preisgünstig erstellt werden. Ihre Anlagekosten dürfen eine gewisse Obergrenze, welche der Bund für jede Gemeinde bestimmt, nicht überschreiten. Damit wird sichergestellt, dass nur preisgünstige Wohnungen mit Fonds-Darlehen unterstützt werden.

Werden bei der Darlehensvergabe auch ökologische und soziale Anliegen berücksichtigt?

Ja. Geförderte Wohnungen müssen hohe Ansprüche an das ökologische und energieeffiziente sowie das hindernisfreie und altersgerechte Bauen erfüllen. Diese Kriterien sind auch massgebend für die Höhe des Darlehensbetrages pro Wohnung. Über zwei Drittel der Neubauprojekte, die zwischen 2003 und 2024 mit Darlehen aus dem Fonds de Roulement unterstützt wurden, erfüllen mindestens den Minergie-Standard. Zudem wird auf eine gute Ausnützung der Wohnungen (durch Belegungsvorschriften oder ähnliche Vermietungsaufgaben) geachtet.

Profitieren auch Dörfer und Randregionen vom Fonds de Roulement?

Ja. In ländlichen Gemeinden sind in den letzten Jahren viele Genossenschaften neu gegründet worden, mehrheitlich im Bereich des Alterswohnens oder für mehr bezahlbaren Erstwohnraum in Berg- und Tourismusgemeinden.

Gerade für junge Genossenschaften sind die Fonds-Darlehen als ergänzendes Finanzierungsinstrument wichtig. Von den Fonds-Darlehen profitieren Bauträger in der ganzen Schweiz. Gut ein Drittel aller Darlehen geht an Bauprojekte in der Romandie.

Welche raumplanerischen Überlegungen sprechen für einen starken gemeinnützigen Wohnungsbau?

Ein starker gemeinnütziger Sektor ist auch aus raumplanerischer Sicht erwünscht. Das Raumplanungsgesetz verlangt von den Kantonen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, was zu weiter steigenden Preisen führen wird. Dabei spielt die Sicherstellung eines preisgünstigen Wohnraumangebots eine entscheidende Rolle. Zudem verbrauchen Bewohnerinnen und Bewohner von gemeinnützigen Wohnungen deutlich weniger Wohnfläche als der Schweizer Durchschnitt (36 statt 46 m²)². Damit leistet der gemeinnützige Wohnungsbau einen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden und zu niedrigeren Kosten für die öffentliche Infrastruktur.

Wer wohnt in den gemeinnützigen Wohnungen?

Wohnungen gemeinnütziger Bauträger kommen vorwiegend denjenigen Bevölkerungsgruppen zugute, die darauf angewiesen sind. In den günstigen Wohnungen wohnen überproportional viele Menschen mit einem tiefen Bildungsniveau und folglich mit geringen finanziellen Ressourcen. Menschen mit Migrationshintergrund sind ähnlich stark vertreten wie in anderen Mietwohnungen.³

Was nützt der gemeinnützige Wohnungsbau der Gesellschaft?

Investitionen in den gemeinnützigen Wohnungsbau lohnen sich für die öffentliche Hand. Dank tieferen Mieten, ausgeprägter Freiwilligenarbeit und teilweise genossenschaftsinternen Sozialdiensten werden die Kantone und Gemeinden in der Sozialhilfe und der Gemeinwesenarbeit massiv entlastet. Genossenschaftsbewohnerinnen und -bewohner brauchen ausserdem weniger Wohnfläche als andere Mieterinnen und Mieter. Gemeinnützige Bauträger wirken somit der Zersiedelung entgegen.

Weitere Informationen finden Sie auf:

www.wbg-schweiz.ch

Zürich, Januar 2026

¹ Die Anwendung der Kostenmiete ist Bestandteil der «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz», nach deren Grundsätze sich die gemeinnützigen Wohnbauträger richten. <https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/fachpublikationen/13/charta>.

² BWO/BFS: Statistik des gemeinnützigen Wohnungsbaus 2024, abrufbar unter: www.bwo.admin.ch/de/statistik-des-gemeinnuetzigen-wohnungsbaus.

³ Vgl. dazu die [Studie «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum.»](#), sotomo (2017), Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.