

92.3144

Interpellation Hafner Rudolf
Mieterschreck Stiftung Locacasa
und Bundesamt für Wohnungswesen
Fondation Locacasa
et Office fédéral du logement

Wortlaut der Interpellation vom 20. März 1992

Aus Presseberichten können Missstände zu Lasten der Mieterschaft bei der als gemeinnützig anerkannten Stiftung Locacasa entnommen werden. Eine Publikation des «Schweizerischen Beobachters» weckt sogar die Frage, inwiefern die Geschäftstätigkeit noch als seriös bezeichnet werden darf. (Artikel «Soziales Wohnmodell als Mieterschreck» vom 20. März 1992). Da die Stiftung mit Bundesgeldern arbeitet und der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen im Stiftungsrat involviert ist, besteht ein Interesse der Öffentlichkeit und der Mieterschaft an einer Bereinigung der aufgeworfenen Fragen. Der Bundesrat wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wieviel Geld hat der Bund der Stiftung Locacasa zur Verfügung gestellt? Unter welchen Titeln und Bedingungen?
2. Wie stellt sich der Bundesrat zur Aussage des Liegenschaftsverwalters der Stadt Biel: «Locacasa überzahlt die Liegenschaften bisweilen massiv weil die Stiftung Objekte vorher nicht seriös begutachtet.» Ist der Bundesrat in Anbetracht der massiven Vorwürfe bereit, diesen und eventuell weitere Problempunkte durch eine vom Bundesamt für Wohnungswesen unabhängige Stelle überprüfen zu lassen?
3. Die Mieter sollen in der Regel Mieteigentümer werden und Darlehen gewähren. Sind diese Darlehen lückenlos durch Schuldbriefe oder vergleichbare Sicherheiten gedeckt?
4. Aus einem Brief vom 19. Dezember 1990 der Locacasa an die Mieter der Ringstrasse 5 in Ostermundigen kann folgendes entnommen werden: «Die Stiftung Locacasa Bern wird von der Einwohnergemeinde Bern und sieben Berner Banken getragen und wird allen bisherigen Mietern eine Mischform von Miete und Eigentum anbieten» Ist der Bundesrat der Auffassung, eine Anpreisung einer solchen «Mischform» sei rechtlich korrekt und der Mieterschaft genügend transparent? Sind die Mieter effektiv Mieteigentümer laut Begriff der Locacasa, und welche eigentumsähnliche Rechte (Begriff Locacasa) haben sie? Ist die Stiftungsform der Locacasa geeignet für die behauptete Eigentumsform? Würde eine effektive Mitsprache der Mieterschaft nicht eine andere Rechtsform erfordern?
5. Wie stellt sich der Bundesrat zu den von der Locacasa angestrebten zeitlich rückwirkenden Erhöhungen von Mietzinsen (z. B. per 1. Februar 1991 in der Liegenschaft Vereinsweg 10a in Bern) in Anbetracht des Widerspruchs mit dem Mietrecht und aufgrund der Stiftungsratsaktivität des Direktors des Bundesamtes für Wohnungswesen?
6. Erachtet es der Bundesrat als richtig, dass die Stiftung Locacasa bei einem Mieterwechsel den Wohnungswert und entsprechend den Mietzins an das aktuelle Marktniveau anpasst? Widerspricht eine solche Vorgehensweise nicht dem gemeinnützigen Ziel der Stiftung?
7. Kann der Bundesrat bestätigen, dass Charles M. Wyder, Geschäftsführer von Locacasa, ein ehemaliger Mitarbeiter des Bundesamtes für Wohnungswesen ist? Welches Gehalt und welche geldwerten Leistungen beziehen er und die Stiftungsratsmitglieder von der Locacasa?
8. Ist der Bundesrat der Auffassung, der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen nehme seine Aufsichtspflicht als Amtsdirektor respektive als Stiftungsrat der Locacasa in jeder Hinsicht wahr?
9. Welche Massnahmen gedenkt der Bundesrat anzuordnen, um die Ordnungsmässigkeit bei der Stiftung Locacasa wiederherzustellen und die Rechte der Mieterschaft zu sichern?

Texte de l'interpellation du 20 mars 1992

La presse fait état d'anomalies dont sont victimes des locataires membres de la fondation Locacasa, pourtant reconnue d'utilité publique. Le «Schweizerische Beobachter» a publié, le 20 mars 1992, un article intitulé «Soziales Wohnmodell als Mieterschreck»; après l'avoir lu, on se demande si on peut encore qualifier de sérieuses ses activités. Comme elle travaille avec des fonds de la Confédération et que le directeur de l'Office fédéral du logement est membre de son conseil de fondation, l'opinion publique et les locataires ont intérêt à ce que la lumière soit faite sur les problèmes ci-après.

Je demande donc au Conseil fédéral de bien vouloir répondre aux questions suivantes:

1. Combien d'argent la Confédération a-t-elle mis jusqu'à présent à la disposition de la fondation Locacasa? A quels titres et à quelles conditions?
2. Que pense le Conseil fédéral des propos de l'administrateur des immeubles de la Ville de Bienne, lequel a dit que «Locacasa achetait de temps à autre des immeubles à un prix surfait parce qu'elle ne procédait pas au préalable à une expertise sérieuse»? Vu le caractère grave de ces reproches, le gouvernement est-il disposé à faire examiner cet aspect, et éventuellement d'autres, par un organisme qui n'ait aucun lien avec l'Office fédéral du logement?
3. En règle générale, les locataires doivent devenir des propriétaires-locataires et fournir un apport personnel sous la forme d'un prêt. Ces prêts sont-ils couverts en totalité par des lettres de gage ou d'autres titres du genre?
4. On peut lire dans une lettre de la fondation Locacasa, datée du 19 décembre 1990 et envoyée aux locataires de la Ringstrasse 5 à Ostermundigen, que «la fondation Locacasa de Berne est soutenue par la Commune des habitants de Berne et par sept banques bernoises, et qu'elle offrira à tous les locataires 'eine Mischform von Miete und Eigentum', autrement dit, une formule mixte entre la location et la propriété. Le Conseil fédéral pense-t-il qu'il soit correct, juridiquement parlant, de faire l'article pour une telle formule et estime-t-il qu'elle est suffisamment transparente pour les locataires? Les locataires sont-ils effectivement des propriétaires-locataires («Mieteigentümer» comme le dit la fondation Locacasa) et de quels droits de la «parapropriété» («eigentumsähnliche Rechte» dit la fondation Locacasa) disposent-ils? Une fondation se prête-t-elle à cette prétendue forme de propriété? Un droit de codécision réel des locataires n'exigerait-il pas un autre statut juridique?
5. Que pense le Conseil fédéral des augmentations de loyer à effet rétroactif (au 1er février 1991 pour les locataires du Vereinsweg 10a à Berne) que la fondation Locacasa entend introduire, eu égard au fait qu'elles sont contraires au droit de bail et que le directeur de l'Office fédéral du logement est membre du conseil de cette fondation?
6. Pense-t-il qu'il soit juste que la fondation Locacasa profite d'un changement de locataire pour augmenter la valeur d'un appartement et, partant, adapter son loyer aux conditions du marché? Cette façon d'agir ne contredit-elle pas le caractère d'utilité publique de cette fondation?
7. Peut-il confirmer que M. Charles M. Wyder, actuel administrateur de la fondation Locacasa, est un ex-fonctionnaire de l'Office fédéral du logement? Quels appointements et autres prestations perçoit-il de la fondation Locacasa, lui et les membres du conseil de fondation?
8. Pense-t-il que le directeur de l'Office fédéral du logement remplit à tout point de vue son devoir de surveillance en qualité de directeur dudit office et en tant que membre du conseil de fondation Locacasa?
9. Quelles mesures entend-il ordonner pour rétablir l'ordre au sein de la fondation Locacasa et assurer le respect des droits des locataires qui en sont membres?

Mitunterzeichner – Cosignataires: Bär, Meier Hans, Thür (3)

Schriftliche Begründung – Développement par écrit

Der Urheber verzichtet auf eine Begründung und wünscht eine schriftliche Antwort.

Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates vom 14. Dezember 1992

Rapport écrit du Conseil fédéral du 14 décembre 1992

a. Vorbemerkungen

Schon die «Kommission Masset» hat im Jahre 1980 in ihrem Bericht zur Eigentumsförderung auf die Wünschbarkeit von Mischformen zwischen Miete und Eigentum hingewiesen. Auch der Bundesrat unterstützt in seinem im September 1991 verabschiedeten Paket zur Wohnungs- und Bodenpolitik die Schaffung entsprechender Wohnmodelle. Damit sollen die Vorteile beider Besitzesformen kombiniert und deren Nachteile soweit als möglich eliminiert werden.

Aus dem Mischcharakter folgt allerdings, dass die gängigen Vertrags- und Organisationsformen für die Realisierung solcher Modelle nur bedingt geeignet sind. In Form von Mietbeteiligungsgesellschaften, Miete-Kauf-Konzepten, Stiftungen, Genossenschaften und verschiedensten Darlehensformen hat man daher in den siebziger und achtziger Jahren mit verschiedenen Konstruktionen experimentiert. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat entsprechende Versuche in Anbetracht des weitverbreiteten Bedürfnisses nach neuen Lösungen im Wohnbereich unterstützt. Dabei wurde ausdrücklich davon abgesehen, irgendwelche Formen von Eigentumsförderung als staatliche Aufgabe zu formulieren. Es wurde gegenteils privatwirtschaftlichen Lösungen der Vorzug gegeben. Dies hat zur Folge, dass der Bundesrat für die jeweilige Tätigkeit, insbesondere für diejenige der Locacasa, keine Verantwortung trägt. Andererseits bestätigt der Erfolg in sachlicher Hinsicht die Richtigkeit der Bemühungen. Die «Stiftung Locacasa Bern für Mieteigentum» ist ein Mieter-Beteiligungsmodell. Zurzeit gibt es in der Schweiz sechs derartige regionale Stiftungen, drei weitere sind in Gründung. Sie sind gemeinnützig, und ihre Tätigkeit hat sich den Zielsetzungen und Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes untergeordnet. Sie sind demgemäss verpflichtet, ihr Handeln auf die Realisierung ihrer wohnungspolitischen Zielsetzungen zu konzentrieren und einen Liquidationsüberschuss gegebenenfalls wieder vollumfänglich dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die verschiedenen Stiftungen wiederum sind gesamtschweizerisch in der Schweizerischen Vereinigung Locacasa zusammengefasst.

Nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG, SR 843) hat jeder Gesuchsteller, der die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, nach Massgabe der vorhandenen Mittel Anspruch auf Bundeshilfe. Dies gilt auch bezüglich der Locacasa, die diese Voraussetzungen erfüllt.

b. Zu den einzelnen Fragen

1. Im Sinne der Artikel 51 und 52 WEG hat der Bund der Schweizerischen Vereinigung Locacasa bisher 10,75 Millionen Franken an zinsgünstigen Darlehen zur Verfügung gestellt. Aus dem damit geäußerten Fonds de roulement flossen bisher 8,1 Millionen Franken an die Stiftung Locacasa Bern, welche mit ungefähr 1800 Wohneinheiten die grösste der regionalen Stiftungen ist. Die Darlehen tragen vorwiegend zur teilweisen Ueberbrückung der Eigenkapitallücken zwischen dem Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs und jenem der Darlehensleistung der Bewohner bei.

Als gemeinnützige Bauträgerin hat die Locacasa ferner Anspruch auf die üblichen Bürgschaften und Verbilligungsvorschüsse des WEG. Diese erfolgen aber in Form blosser Garantieleistungen für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren. Sie stellen also keine Ausgaben dar. Die zurzeit beanspruchten Garantien belaufen sich auf rund 150 Millionen Franken. Bewohner von WEG-Objekten erhalten ferner nichtrückzahlbare Zusatzverbilligungen, sofern sich ihre Einkommen und Vermögen innerhalb bestimmter Limiten bewegen. Diese subjektbezogenen Beiträge an Locacasa-Mieter machen bis heute rund 1,5 Millionen Franken aus.

2. Es ist nicht Sache des Bundesrates, sich zum Geschäftsgebaren der Locacasa zu äussern. Wesentlich ist, dass die ihr aufgrund des WEG zur Verfügung gestellten Mittel zweckentsprechend eingesetzt werden. Im übrigen hat eine Sektion der Geschäftsprüfungskommission des Ständerates das Bundesamt für Wohnungswesen inspiziert.

3. Die Mieterdarlehen sind durch Grundpfänder sichergestellt.

4. Das WEG sieht in Artikel 47 neben der Förderung des Eigentums im engeren Sinn auch die Förderung eigentumsähnlicher Rechte ausdrücklich vor. Eine mögliche Form dieser Variante stellt das Locacasa-System dar.

Für die im Locacasa-System bestehenden Rechte und Pflichten muss auf die entsprechenden Broschüren und Verträge der Stiftung verwiesen werden.

5. Es ist nicht Sache des Bundesrates, sich zu allfälligen zeitlich rückwirkenden Erhöhungen von Mietzinsen durch die Locacasa zu äussern. Dafür sind die Schlichtungsstellen und die Gerichte zuständig. Solange die Locacasa dem WEG-Modell untersteht, gelten die damit verbundenen Mietzinspläne.

Der Umstand, dass Herr Direktor Guggenheim des Bundesamtes für Wohnungswesen der Verwaltung der Schweizerischen Vereinigung Locacasa und der Stiftung Locacasa Bern angehört, verpflichtet den Bundesrat in keiner Weise, dafür verantwortlich einzustehen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei der Ausübung des Amtes eines Stiftungsrates und desjenigen des Direktors des Bundesamtes Interessenkollisionen entstehen können. Es versteht sich von selbst, dass in diesen Fällen der Beamte bei der Ausübung seines Amtes in Ausstand zu treten hat.

6. Soweit und solange die Locacasa dem WEG-Modell untersteht, gelten, wie erwähnt, die damit verbundenen Mietzinspläne. Im übrigen stellt der vom Interpellanten skizzierte Mechanismus einen der Kernpunkte des Locacasa-Modells dar, der die Mieter auch an den Vermögenswirkungen des Eigentums teilhaben lassen will.

7. Es trifft zu, dass der heutige Geschäftsführer von Locacasa früher Mitarbeiter des Bundesamtes für Wohnungswesen gewesen ist. Die Auskunftspflicht der Locacasa gegenüber dem Bund erstreckt sich allerdings lediglich auf Sachverhalte, die mit der Bundeshilfe in direktem Zusammenhang stehen (Art. 62 WEG). Der Bundesrat ist deshalb nicht in der Lage, über die Entschädigungen von Mitarbeitern und Stiftungsratsmitgliedern Auskunft zu geben. Soweit Herr Direktor Guggenheim als Stiftungsrat eine Entschädigung bezieht, wird darüber die Eidgenössische Finanzkontrolle jährlich orientiert.

8. Der Bundesrat ist der Auffassung, dass alles darangesetzt werden muss, um Interessenkollisionen bei der Ausübung der Ämter eines Direktors des Bundesamtes für Wohnungswesen einerseits und eines Stiftungsrates der Locacasa andererseits zu vermeiden. Diese Schlussfolgerung drängt sich auch im Zusammenhang mit zwei Aufsichtsbeschwerden auf, die zurzeit beim Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement hängig sind. Das Departement wird die erforderlichen Massnahmen treffen.

9. Wie bereits erwähnt, ist der Bundesrat lediglich dafür verantwortlich, dass die aufgrund des WEG gewährten Mittel zweckentsprechend verwendet werden. Er ist insbesondere nicht zuständig, Massnahmen bezüglich der Stellung der der Locacasa angeschlossenen Mieter zu treffen.

Präsident: Der Interpellant ist von der Antwort des Bundesrates nicht befriedigt und verlangt Diskussion.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag auf Diskussion
Dagegen

offensichtliche Mehrheit
Minderheit

Verschoben – Renvoyé

Interpellation Hafner Rudolf Mieterschreck Stiftung Locacasa und Bundesamt für Wohnungswesen

Interpellation Hafner Rudolf Fondation Locacasa et Office fédéral du logement

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1993
Année	
Anno	
Band	I
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	16
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	92.3144
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	19.03.1993 - 08:00
Date	
Data	
Seite	623-624
Page	
Pagina	
Ref. No	20 022 490

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.

Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.

Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.