

Der Staat profitiert von d

Um den Mietanstieg zu bremsen, muss der Staat den gemeinnützigen Wohnungsbau stärker unterstützen. Dies fordert Expertin Lea Gerber vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Seit der Jahrtausendwende sind die Mieten in der Schweiz stetig gestiegen. Die Angebotsmieten, die das Preisniveau der aktuell auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen widerspiegeln, haben sich gemäss dem Immobilienberatungsbüro Wüest & Partner in den



Lea Gerber

letzten 15 Jahren durchschnittlich mehr als verdoppelt. Dieser Trend hat eine öffentliche Diskussion zur finanziellen Tragbarkeit von Wohnraum ausgelöst – nicht nur für Haushalte mit geringem Einkommen, sondern auch für den Mittelstand. vielerorts fordern politische Vorstösse oder Initiativen, mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Es kursieren aber auch andere Ideen, wie das Problem der hohen Mietbelastung angegangen werden sollte. So verlangten bürgerliche Politiker oder etwa der Hauseigentümergebund wieder vermehrt einen «Systemwechsel» von der sogenannten Objekt- zur Subjekthilfe. Mit anderen Worten: Statt beim preisgünstigen Wohnungsbau soll die staatliche Hilfe bei den Mieten ansetzen (siehe Box).

Was heisst Objekt- und Subjekthilfe?

Die öffentliche Hand hat verschiedene Mittel, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Sie kann selber günstige Wohnungen anbieten – beziehungsweise gemeinnützige Bauträger dabei unterstützen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. In diesem Fall spricht man von Objekthilfe. Gängige Förderinstrumente der Objekthilfe sind etwa zinsgünstige Darlehen, Bürgschaften oder die Abgabe von Land im Baurecht an gemeinnützige Bauträger.

Bei der Subjekthilfe bezahlt der Staat Haushalten mit geringem Einkommen ein Wohngeld, sodass die Miete tragbar bleibt. Beispiele sind die «Familienmietzinsbeiträge» im Kanton Basel-Stadt oder die «allocation logement» im Kanton Genf. Eine weitere, wichtige Form von Subjekthilfe sind die Beiträge an die Wohnkosten, die im Rahmen der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV ausbezahlt oder von der Sozialhilfe übernommen werden.



Obwohl verfassungsmässig vorgeschrieben, vernachlässigt der Bund die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus (im Bild)

Von einem «Systemwechsel» kann allerdings keineswegs gesprochen werden. Im Gegenteil: Im Jahr 2013 überstiegen die Ausgaben für Subjekthilfen jene für Objekthilfen um mehr als das Zwanzigfache. Angesichts dieser Diskrepanz möchte ich darlegen, warum die Objekthilfe aus ökonomischer Sicht gestärkt wer-

den muss. Die Vorteile der Subjekthilfe sind ihre Treffsicherheit und der allgemeine Rechtsanspruch: Die finanziellen Zuschüsse können gezielt all jenen

Die Objekthilfe hat klare Vorteile.

Haushalten ausbezahlt werden, die anspruchsberechtigt sind. Zudem kann die Subjekthilfe – bei regelmässiger Überprüfung – an sich verändernde Einkommen oder Haushaltsgrossen angepasst werden.

Doch die Subjekthilfe hat schwerwiegende unerwünschte Wirkungen. Gegen ihre Einführung spricht vor allem die Gefahr eines allgemeinen Preisanstiegs. Denn wer von Zuschüssen profitiert, ist auch bereit, mehr für eine Wohnung zu bezahlen. Dadurch sind die Wohnungsan-

bieter in der Lage, für Wohnraum generell höhere Mieten zu verlangen.

Die Auswirkungen von Subjekthilfen auf das allgemeine Mietpreisniveau sind wissenschaftlich mehrfach untersucht worden. In einer aktuellen Literaturauswertung kommt das «Australian Housing and Urban Research Institute» zum Schluss: In den meisten Fällen führen Wohnzuschüsse zu einem generellen Mietzinsanstieg. Folglich geht ein Teil der Subventionen direkt an die Hauseigentümer. Die Höhe dieses Anteils wird in den untersuchten Studien auf zwischen 30 und 78 Prozent der Erhöhung des Wohngeldes geschätzt. Letztlich profitieren also auch Immobilienbesitzer von den Zuschüssen, was einer Umverteilung von Steuergeldern an Gutsituierte gleichkommt.

In der Schweiz werden jährlich rund 1,3 Milliarden Franken

en Gemeinnützigen



d. Genossenschaftssiedlung in Winterthur).

als Wohnkostenbeiträge ausgegeben. Diese Summe setzt sich aus den Beiträgen an die Wohnkosten im Rahmen der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV (rund 500 Millionen Franken) und Mietzahlungen der Sozialhilfe (rund 820 Millionen Franken im Jahr 2013 gemäss Bundesamt für Statistik) zusammen. Die Verwaltungskosten sind in diesen

Beträgen noch nicht eingerechnet. Diese staatlichen Ausgaben führen zu einem Teufelskreis: Bei steigenden Mieten müssen immer mehr Haushalte unterstützt und die Wohngelder immer höher angesetzt werden, was wiederum zu höherer Kaufkraft der Mieter und so zu weiter steigenden Mietpreisen führt. Die Wohnraumversorgung einseitig auf ei-

Es braucht einen Ausbau der Objekthilfe

Für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gaben Bund, Kantone und Gemeinden zusammen gemäss Finanzstatistik im Jahr 2013 ungefähr 50 Millionen Franken aus – inklusive Verwaltungs- bzw. Personalkosten. Dazu kamen knapp 200 Mio. Franken Investitionsausgaben in Form von Darlehen oder Beteiligungen. Diese Gelder erhält die öffentliche Hand jedoch wieder zurück. In aller Regel werden sie auch verzinst.

Die Ausgaben für Objekthilfen machen mit ungefähr 50 Mio. Franken also weniger als ein Zwanzigstel der Ausgaben für Subjekthilfen aus. Angesichts dieses Missverhältnisses braucht es dringend einen Ausbau der Objekthilfe. Nur wenn mehr preisgünstiger Wohnraum entsteht, kann die öffentliche Hand die wachsenden Kosten bei den Wohnbeihilfen in den Griff bekommen.

nen Mechanismus abzustützen, der tendenziell zu einer Eskalation der Förderkosten führt, scheint deshalb problematisch. Dass diese Preisspirale nicht nur Theorie ist, zeigte sich in der Herbstsession 2015, als der Nationalrat entschied, die anrechenbaren Mietzinsmaxima bei den Ergänzungsleistungen zur AHV/IV zu erhöhen. Die Erhöhung war überfällig, denn die bisherigen Höchstbeträge deckten den Mietzins für viele Haushalte nur noch teilweise ab.

Im Gegensatz zur Subjekthilfe hat die Objekthilfe einen preisdämpfenden Effekt auf den Wohnungsmarkt. Wohnungen gemeinnütziger Bauträger – also etwa von Wohnbaugenossenschaften oder Stiftungen – sind im Durchschnitt rund ein Fünftel günstiger als die übrigen Mietwohnungen. Dafür sind nicht in erster Linie die staatlichen Hilfen wie zum Beispiel zinsgünsti-

ge Darlehen verantwortlich, sondern vielmehr die Tatsache, dass gemeinnützige Bauträger auf das sonst bei Immobilien übliche Gewinnstreben verzichten und ihre Wohnungen zu den Selbstkosten (sogenannte Kostenmiete) vermieten.

Für die Objekthilfe spricht ferner, dass sie nachhaltig wirkt. Eine preisgünstig erstellte Wohnung bleibt dank der Kostenmiete auf Dauer günstig. Ein weiterer Vorteil ist, dass die öffentliche Hand Einfluss auf die Qualität des geförderten Wohnraums nehmen und Auflagen etwa hinsichtlich Behindertengerechtigkeit oder Energieeffizienz machen kann. Die Objekthilfe garantiert ferner einen haushälterischen Umgang mit Steuergeldern. Denn sofern zinsgünstige Darlehen zum Einsatz gelangen, zahlen die Bauträger diese wieder zurück.

Die Objekthilfe hat aber auch Nachteile, allen voran ihre be-

Eine preisgünstig erstellte Wohnung bleibt günstig.

schränkte Breitenwirkung. Mit der Objekthilfe können nur so viele Haushalte mit günstigem Wohnraum versorgt werden, wie Wohnungen gefördert werden. Damit stellt sich die Frage, wie diese Wohnungen gerecht verteilt werden sollen. Denn während im restlichen Wohnungsmarkt die Verteilung über den Preis erfolgt, fällt hier dieser Mechanismus weg.

Ein probates Mittel sind Belegungsvorschriften etwa zur Anzahl Zimmer, die einem Haushalt zur Verfügung stehen. So steht in den meisten Genossenschaften einem Haushalt maximal ein Zimmer mehr zur Verfügung, als Personen in der Wohnung leben. Eine Mehrheit der gemeinnützigen Bauträger hat sich zudem in ihren Statuten verpflichtet, ihre Wohnungen an bestimmte Zielgruppen wie Familien, wirtschaftlich schwächere Haushalte, Alleinerziehende oder ältere Menschen zu vermieten.

Lea Gerber
Leiterin Politik und Grundlagen,
Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Zürich