



Bezahlbarer Wohnraum – welche Förderung ist sinnvoll?

Die Vor- und Nachteile der Objekt- und der Subjekthilfe

Das Wichtigste in Kürze

Die öffentliche Hand hat verschiedene Mittel, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Mit der Objekthilfe kann sie gemeinnützige Bauträger dabei unterstützen, preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Bei der Subjekthilfe werden Wohnungszuschüsse direkt an Haushalte mit geringem Einkommen ausbezahlt, sodass sich diese auf dem Markt eine angemessene Wohnung leisten können.

Für die Subjekthilfe sprechen vor allem ihre hohe Treffsicherheit und der allgemeine Rechtsanspruch: Die finanziellen Zuschüsse können gezielt allen Haushalten ausbezahlt werden, die anspruchsberechtigt sind. Jedoch birgt die Subjekthilfe, insbesondere in angespannten Märkten, die Gefahr eines allgemeinen Preisanstiegs. Denn die Ausrichtung von Mietzinszuschüssen bewirkt auch eine Erhöhung der Zahlungsbereitschaft. In diesem Fall dient die Subjekthilfe zumindest teilweise der blossen Abfederung überteuerter Mieten und der Verbesserung der Renditen der Wohnungsanbieter.

Die Objekthilfe hat den grossen Vorteil, dass sie nachhaltig wirkt. Die erstellten Wohnungen bleiben auf Dauer preiswert. Auch ist ab einem gewissen Umfang eine Preisdämpfung im Markt zu erwarten. Ein Nachteil der Objekthilfe ist, dass ihre Breitenwirkung beschränkt ist. Da die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum meist das Angebot übersteigt, stellt sich die Frage nach der gerechten Verteilung der objektgeförderten Wohnungen. Für gezielt verbilligte Wohnungen gelten deshalb strikte Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsvorschriften. Daneben reguliert sich der gemeinnützige Sektor weitgehend selbst. Mehr als zwei Drittel der gemeinnützigen Wohnungen unterliegen Belegungsvorschriften. Die meisten gemeinnützigen Bauträger haben sich zudem statutarisch verpflichtet, ihre Wohnungen an bestimmte Zielgruppen wie Familien, wirtschaftlich schwächere Haushalte oder ältere Menschen zu vermieten.

Einleitung

Seit der Jahrtausendwende sind die Mietzinse in der Schweiz konstant angestiegen. Dieser Trend hat eine öffentliche Diskussion zur finanziellen Tragbarkeit von Wohnraum ausgelöst – insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen, aber auch für den Mittelstand. Um preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, bieten sich für die öffentliche Hand zwei sehr unterschiedliche Förderansätze an: die Objekt- und die Subjekthilfe. Im Folgenden werden diese beiden Ansätze erläutert und die in der öffentlichen Diskussion am häufigsten genannten Vor- und Nachteile diskutiert. Neben grundsätzlichen Überlegungen wird auch auf die Frage eingegangen, welcher der beiden Förderansätze sich besser eignet, um gezielt Haushalten mit geringem Einkommen den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern.

Definition von Objekt- und Subjekthilfe

Bei der Objekthilfe ist die öffentliche Unterstützung an eine Liegenschaft gekoppelt, die von einem gemeinnützigen Bauträger neu erstellt, erneuert oder erworben wird. Je nach ihrer Ausgestaltung hat die Objekthilfe zum Ziel, das Angebot zu erhöhen, Wohnraum für Menschen mit besonderen Bedürfnissen bereitzustellen oder gezielt Wohnungen mittels günstiger Förderkonditionen zu verbilligen. Gängige Instrumente sind zum Beispiel die Abgabe von Land im Baurecht, Bürgschaften, Darlehen sowie Baukosten-, Zins- oder Abschreibungsbeiträge. Auch Beteiligungen am Eigenkapital von gemeinnützigen Bauträgern lassen sich im weitesten Sinne dazu zählen.

Bei der Subjekthilfe wird ein staatlicher Mietzinszuschuss direkt an wirtschaftlich schwache Haushalte ausgerichtet, sodass sich diese auf dem Markt eine angemessene Wohnung zu tragbaren Mietzinsen leisten können. Beispiele für Subjekthilfen sind die Familienmietzinsbeiträge im Kanton Basel-Stadt oder die «allocation logement» im Kanton Genf. Auch bei Gemeinden in den Kantonen Basel-Land und Waadt sind Mietzinsbeiträge verbreitet. Eine weitere Form von Subjekthilfe stellen die Beiträge an die Wohnkosten dar, welche im Rahmen der Ergänzungsleistungen von AHV/IV und der Sozialhilfe ausbezahlt werden.

Die beiden Förderansätze lassen sich auch kombinieren, indem man Mietzinszuschüsse auf mit Objekthilfe geförderte Liegenschaften beschränkt.¹ Hier spricht man von objektgebundener Subjekthilfe. Werden bei der Vergabe von objektgeförderten Wohnungen Einkommenslimiten und Be-

legungsvorschriften angewendet, entspricht dies ebenfalls einer objektgebundenen Subjekthilfe. Die Wohnbauförderung der Kantone Zürich oder Zug beispielsweise orientiert sich an diesem Prinzip.

Die Vor- und Nachteile der Objekthilfe

Für die Objekthilfe spricht vor allem, dass sie nachhaltig wirkt. Eine einmal preisgünstig erstellte Wohnung bleibt dank der Kostenmiete auf Dauer preiswert. Denn im Gegensatz zur Marktmiete fließen im System der Kostenmiete nur die tatsächlich anfallenden Kosten in die Mietzinsberechnung ein. Auch ermöglicht die Objekthilfe einen haushälterischen Umgang mit Steuergeldern. Denn soweit zinsgünstige Darlehen zum Einsatz gelangen, werden die Gelder wieder zurückbezahlt. Für die öffentliche Hand bietet die Objekthilfe weitere Vorteile: Ihr Finanzbedarf ist begrenzt und über das Förderungsvolumen steuerbar. Auch entsteht ein vergleichsweise geringer Verwaltungsaufwand. Ein wichtiges Argument für die Objekthilfe ist ferner, dass über sie Einfluss auf das Wohnungsangebot (etwa bezüglich Kosten- und Preislimiten, energetischen Standards oder Behindertengerechtigkeit) genommen werden kann. Zudem setzt die Objekthilfe starke Anreize zur Bautätigkeit. Nicht zu vernachlässigen ist, dass die Objekthilfe ab einem gewissen Umfang preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einwirkt.

Die Objekthilfe hat aber auch Nachteile. So sind zum Beispiel sogenannte Mitnahmeeffekte möglich: Einige geförderte Objekte wären wohl auch ohne staatliche Unterstützung erstellt oder erneuert worden. Kritiker der Objekthilfe argumentieren ferner, dass diese zu «Marktverzerrungen» führe.

¹ Diese Kombination der Subjekt- und Objekthilfe gab es zum Beispiel im Rahmen der Zusatzverbilligungen des früheren Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes (WEG). Das WEG bildete von 1974 bis 2003 die Grundlage für die Wohnbauförderung des Bundes. 2003 wurde es vom Wohnraumförderungsgesetz (WFG) abgelöst. Das System der Zusatzverbilligungen läuft zusehends aus.

Bei einem hohen Anteil geförderter Wohnungen wäre es denkbar, dass sich die renditeorientierten Investoren zurückziehen. In der Praxis hat sich dies jedoch nicht bestätigt: Weder ist in Anbetracht des geringen Objekthilfe-Volumens eine Marktverzerrung feststellbar, noch ist ein Rückzug der renditeorientierten Investoren zu beobachten.

Ein Knackpunkt der Objekthilfe ergibt sich daraus, dass es meist viele Interessenten für eine objektgeförderte Wohnung gibt. So stellt sich die Frage, wie diese Wohnungen gerecht verteilt werden können. Darauf wird im Weiteren noch vertiefter eingegangen.

Die Vor- und Nachteile der Subjekthilfe

Die grossen Vorteile der Subjekthilfe sind vor allem ihre hohe Treffsicherheit und der allgemeine Rechtsanspruch: Die finanziellen Zuschüsse können gezielt all jenen Haushalten ausbezahlt werden, die anspruchsberechtigt sind. Zudem erlaubt die Subjekthilfe – bei regelmässiger Überprüfung –

Weshalb führt die Ausrichtung von Subjekthilfe zu einem Preisanstieg?

Die Zahlungsbereitschaft jener Haushalte, welche von Wohnzuschüssen profitieren, nimmt zu, weil der Staat einen Teil ihrer Mietkosten übernimmt. Wenn ein solcher Haushalt auf dem Markt eine Wohnung sucht, kann er sich beispielsweise neu eine Wohnung im Preissegment von 1500 bis 2000 Franken Miete pro Monat leisten. Die Nachfrage nach Wohnungen dieser Preisklasse nimmt somit zu. Ein Teil der Vermieter in diesem Preissegment wird versuchen, ihre Wohnungen teurer anzubieten. Viele Wohnungssuchende (mit oder ohne Wohnzuschüsse) werden sich wegen der hohen Konkurrenz überlegen, etwas mehr zu zahlen. Einige Vermieter von Wohnungen, deren Mietzinse bislang unter 1500 Franken pro Monat lagen, werden ihre Wohnungen ebenfalls teurer anbieten. Weil die Zahlungsbereitschaft der Haushalte mit geringem Einkommen steigt, werden auch diese Wohnungen Absatz finden. Am Ende zeigt sich überspitzt folgendes Bild: Weil die Anzahl Wohnungen zumindest in Städten nicht so schnell zunehmen kann, und weil alle Haushalte irgendwo wohnen müssen, bezahlen schlussendlich alle mehr für die qualitativ gleichgebliebenen Wohnungen.

die Anpassung an sich verändernde individuelle Voraussetzungen (Einkommen, Haushaltsgrösse etc.). Positiv fällt ebenso ins Gewicht, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer Wohnungssuche nicht eingeschränkt werden oder dass sie in ihren angestammten Wohnungen bleiben können.

Gegen die Einführung der Subjekthilfe 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 Wohnungsanbieter in der Lage, für Wohnraum generell höhere Mieten zu verlangen. Steigende Mieten wirken sich ihrerseits wieder preistreibend aus, sodass immer mehr Haushalte unterstützt werden müssen. Die Folge sind immer weiter steigende Kosten für die öffentliche Hand. Hinzu kommt, dass die eingesetzten Gelder – es handelt sich um à-fonds-perdu-Beiträge – verpuffen, ohne dass eine nachhaltige Wirkung auf das Wohnungsangebot erzielt wird. Die Wohnungen bleiben nämlich nur so lange preisgünstig, wie Beiträge ausgerichtet werden. Ferner ergibt sich ein hoher administrativer Aufwand für die Überprüfung der Anspruchsberechtigung. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Subjekthilfe zudem wenig geeignet ist für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personengruppen. Randständige etwa müssen häufig überbezahlte Mieten für qualitativ schlechten Wohnraum bezahlen. Die Subjekthilfe ist somit auch kein geeignetes Mittel zur Qualitätssicherung von preisgünstigem Wohnraum.

Welcher Ansatz fördert die soziale Durchmischung?

Die Verfechter der Subjekthilfe argumentieren, dass die soziale Durchmischung besser gewährleistet ist, wenn sich Wohnungssuchende auf dem gesamten Wohnungsmarkt eine passende Wohnung aussuchen können. Dies mag auf den ersten Blick ein überzeugendes Argument sein. Die Bevölkerung verteilt sich punkto Wohnlage jedoch vielfach nach beruflichem und gesellschaftlichem Status oder nach Nationalität. Wenn hingegen günstiger Wohnraum über das ganze Kantons- oder Gemeindegebiet und auf verschiedene Siedlungen verteilt angeboten wird, trägt dies im Endeffekt mehr zur sozialen Durchmischung bei als wenn Wohnungssuchende auf klassische Art und Weise eine Wohnung suchen.

Welcher Förderansatz eignet sich besser, um die wirtschaftlich schwächsten Haushalte gezielt zu unterstützen?

Bei flüchtiger Betrachtung mag die Subjekthilfe mit ihrer hohen Treffsicherheit und ihrem generellen Rechtsanspruch als zweckmässigeres Instrument für die Versorgung der ärmsten Bevölkerungsgruppen wirken. Im Umfeld eines flexiblen und genügend grossen Angebots an Wohnraum kann die Subjekthilfe tatsächlich ein geeignetes Mittel zur Vermeidung übermässiger Wohnkostenbelastungen sein. Dabei dürfen die Einkommens- und Vermögenslimiten nicht zu restriktiv festgelegt sein, denn die Wirkung ist gering, wenn nur sehr wenige Haushalte von Wohnzuschüssen profitieren.

Wenn hingegen in einem angespannten Wohnungsmarkt im grösseren Stil Wohnzuschüsse ausbezahlt werden, ist die Gefahr gross, dass es wie oben erläutert zu einem generellen Preisanstieg kommt (siehe Kasten auf S. 3). In diesem Fall dient die Ausrichtung von Subjekthilfen zumindest teilweise der blossen Abfederung überteuerter Mieten und der Verbesserung der Renditen der Wohnungsanbieter.²

Trotz der hohen Treffsicherheit kommen folglich die staatlichen Mittel nur teilweise der eigentlichen Zielgruppe, d.h. den Ärmsten, zugute. Als unerwünschte Begleiterscheinung findet eine Umverteilung von Steuergeldern an die Wohnungsanbieter statt.

Kritiker der Objekthilfe argumentieren häufig, dass die «Falschen» in den geförderten Wohnungen wohnen beziehungsweise dass die eingesetzten staatlichen Mittel nicht vollumfänglich den ärmsten Bevölkerungsschichten zugutekommen. Tatsächlich wohnen in mit Objekthilfe geförderten Wohnungen zum Teil auch Haushalte, welche zum Mittelstand gehören. Dies ist – mit Blick auf

eine gute soziale Durchmischung – auch vertretbar. Je nach Ausgestaltung der Objekthilfe steht auch nicht die gezielte Verbilligung, sondern die allgemeine Erhöhung des Angebots an preisgünstigem Wohnraum im Vordergrund.³ So macht der Bund bei der Verbürgung von Anleihen oder der Gewährung von zinsgünstigen Darlehen für gemeinnützige Bauträger keine Auflagen betreffend die Belegung. Dies, weil die Bundeshilfe nicht nur die Vergünstigung von Wohnungen, sondern allgemein die Förderung der Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus bezweckt, wie dies Artikel 108 der Bundesverfassung vorschreibt.⁴

Dennoch verlangt der Bund für seine finanzielle Hilfe von den gemeinnützigen Wohnbauträgern Gegenleistungen. Die Wichtigste ist die Anwendung der Kostenmiete, das heisst nur die tatsächlich anfallenden Kosten dürfen in die Mietzinsberechnung einfließen. Dank den tieferen Mieten werden die Kantone und Gemeinden bei den Sozialhilfeausgaben tendenziell entlastet. Ferner stützt sich der Bund auf die Selbstregulierung des Sektors. Die meisten gemeinnützigen Bauträger haben sich statutarisch verpflichtet, ihre Wohnungen an bestimmte Zielgruppen wie Familien, wirtschaftlich schwächere Haushalte oder ältere Menschen zu vermieten. Überdies unterliegen gut zwei Drittel aller Wohnungen gemeinnütziger Bauträger verbindlichen Belegungsvorschriften.⁵

Die Objekthilfe kann also so ausgestaltet sein, dass sie die allgemeine Erhöhung des Angebots an preisgünstigem Wohnraum anstrebt, wie es das Beispiel der gegenwärtigen Bundeshilfe zeigt. Die Objekthilfe kann jedoch auch so angelegt sein, dass sie die gezielte Verbilligung von Wohnungen ermöglicht. Beispiele dafür sind die Wohnbauförderung des Kantons Zürich oder jene des Kan-

² Vgl. dazu den Artikel «Subjekt- oder Objekthilfe? – Eine Auslegeordnung» von Christoph Brutschin, erschienen im Jahrbuch 2012 der Sozialhilfe der Stadt Basel

³ Davon profitieren nicht nur die Bewohner von objektgeförderten Wohnungen. Denn ab einem gewissen Umfang ist auch eine allgemeine Preisdämpfung im Markt zu erwarten.

⁴ Die Arbeitsgruppe, welche im Rahmen des wohnungspolitischen Dialogs Bund, Kantone und Städte eingesetzt wurde, schreibt zur Förderung der Tätigkeit von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus: «Dieser Verfassungsauftrag hat denselben Stellenwert wie die im gleichen Absatz festgehaltene Förderung des selbstgenutzten Wohnungs- und Hauseigentums, wo z.B. im Zusammenhang mit fiskalischen Erleichterungen keine Belegungsvorgaben zur Diskussion stehen.» (vgl. Bericht der Arbeitsgruppe zum wohnungspolitischen Dialog Bund, Kantone und Städte vom 2. Dezember 2014, S. 14)

⁵ Vgl. Studie des BWO zu Vermietungskriterien gemeinnütziger Wohnbauträger in der Schweiz, 2012

tons Zug. Subventionierte, d.h. mit substantiellen staatlichen Mitteln verbilligte Wohnungen sind klar Haushalten vorzubehalten, welche sie am dringendsten benötigen. Dies wird in der Praxis auch so gehandhabt und mittels Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsvorschriften sichergestellt. In der Vergangenheit gab es vereinzelt Probleme mit der Umsetzung. So wurde 2014 publik, dass in mehr als der Hälfte der verbilligten städtischen Wohnungen in Bern Menschen wohnten, die eigentlich gar keinen Anspruch mehr auf ihre Wohnung hatten. Die Berner Mietaffäre ist jedoch schweizweit ein Einzelfall. Sie ist auf die mangelhafte Kontrolle seitens der öffentlichen Hand zurückzuführen und die Probleme sind mittlerweile behoben.

Abschliessend lässt sich festhalten, dass sowohl bei der Objekt- als auch bei der Subjekthilfe die eingesetzten Gelder nicht nur den Ärmsten zugutekommen. Bei der Objekthilfe des Bundes etwa erklärt es sich dadurch, dass sie gemäss Verfassungsauftrag eine breitere Zielsetzung verfolgt als die gezielte Verbilligung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte. Bei der Subjekthilfe ist es darauf zurückzuführen, dass ihre Einführung mit grosser Wahrscheinlichkeit einen Preisanstieg auslöst und somit zumindest teilweise die Wohnungsanbieter subventioniert. In angespannten Märkten ist die Subjekthilfe daher tendenziell keine gute Wahl.

Fazit zur Objekt- und Subjekthilfe

Obwohl beide Fördermethoden ihre Vor- und Nachteile haben, schneidet die Objekthilfe aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Schweiz unter dem Strich besser ab. Für sie sprechen insbesondere die langfristige Erhaltung eines preisgünstigen Wohnungsangebots, die Möglichkeit der qualitativen und quantitativen Einflussnahme

auf den Wohnungsbau sowie die ab einem gewissen Umfang zu erwartende Preisdämpfung im Markt.

Unter pragmatischer Abwägung der Vor- und Nachteile haben der Bund sowie kantonale und kommunale Entscheidungsträger ihre Wohnungspolitik bislang vorwiegend an der Objekthilfe orientiert. Einige Beispiele: Der Grosse Rat des Kantons Neuenburg entschied 2014 einstimmig, verstärkt auf die Objekthilfe zu setzen. Der bürgerlich geprägte Regierungsrat des Kantons Zürich hält ebenfalls an der Objekthilfe fest.⁶ Für den Kanton Waadt sind unter den aktuellen Marktverhältnissen die Nachteile einer Subjekthilfe zu gross. Und im Kanton Zug wurde die Einführung einer Subjekthilfe aufgrund der veranschlagten Kosten verworfen.⁷

Wohnbaugenossenschaften Schweiz findet diese Praxis richtig, ohne per se gegen die Ausrichtung von Subjekthilfen zu sein. Die im Rahmen der Ergänzungsleistungen der AHV/IV sowie der Sozialhilfe gewährten Wohnzuschüsse sind nötig. Auch Familienmietzinsbeiträge, wie sie beispielsweise der Kanton Basel-Stadt kennt, sind vertretbar. Es gilt jedoch zu bedenken, dass im Rahmen der Subjekthilfe bereits sehr grosse Beträge ausgegeben werden. Allein die Wohnbeihilfen bei den Ergänzungsleistungen machen jährlich rund 500 Millionen Franken aus.⁸ Dazu kommen die Beiträge an die Wohnkosten im Rahmen der Sozialhilfe und die individuellen Mietzinszuschüsse von einigen Gemeinden und Kantonen. Für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gibt der Bund hingegen netto nicht einmal einen Franken pro Bewohnerin und Bewohner der Schweiz aus. Die Ausgaben für Subjekthilfen entsprechen somit einem Vielfachen der Ausgaben für die Objekthilfe. Wenn man dabei bedenkt, dass die vielgestalti-

⁶ In einer Stellungnahme vom 21. Mai 2014 äusserte sich der Regierungsrat des Kantons Zürich folgendermassen: «Die Objektfinanzierung hat sich im Kanton grundsätzlich bewährt. Sie ist zielgerichtet, transparent und es wird ein haushälterischer Umgang mit Steuergeldern sichergestellt: Das Kapital wird nachhaltig eingesetzt und muss zurückbezahlt werden; die öffentliche Hand verzichtet lediglich auf den Zins. Die Objektfinanzierung und die finanzielle Unterstützung von Genossenschaftswohnungen entfalten insbesondere in Zeiten, in denen das Angebot mit der steigenden Nachfrage nach Wohnraum nicht Schritt halten kann, einen dämpfenden Einfluss auf die Preisentwicklung. Die Subjektfinanzierung dämpft solche überschüssenden Preisentwicklungen hingegen nicht. Bei einer geringen Verfügbarkeit von günstigeren Wohnungen wird die Handhabung einer Subjektfinanzierung zusätzlich erschwert; sie bietet sich eher in einem flexiblen Wohnungsmarkt mit genügend grossem Angebot an. Zudem ist die Subjektfinanzierung flächendeckend und damit sehr teuer.»

⁷ Vgl. Bericht der Arbeitsgruppe zum wohnungspolitischen Dialog Bund, Kantone und Städte vom 2. Dezember 2014, S. 12

⁸ Vgl. Bericht der Arbeitsgruppe zum wohnungspolitischen Dialog Bund, Kantone und Städte vom 2. Dezember 2014, S. 10

gen Mietzinszuschüsse die Preise auf dem Wohnungsmarkt weiter in die Höhe treiben, dann stellt sich wirklich die Frage, ob die Subjekthilfe noch weiter ausgebaut werden sollte. Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist überzeugt, dass ein öffentlicher Franken als Objekthilfe nachhaltiger und damit sinnvoller eingesetzt ist als im Rahmen der Subjekthilfe. Denn während die Subjekthilfe riesige jährliche Kosten verursacht, ohne das Problem an der Wurzel zu packen, wird bei der Objekthilfe eine Investition gefördert. Diese Förderung wirkt dann über die gesamte Betriebsdauer der Immobilie hinweg. Eine einmal preisgünstig erstellte Wohnung bleibt dank der Kostenmiete dauerhaft preisgünstig.

Noch haben nicht alle Haushalte, welche auf eine günstige Wohnung angewiesen sind, Zugang zu einer solchen. Dies sollte nicht ein Argument für einen Systemwechsel zur Subjekthilfe sein. Vielmehr braucht es dringend mehr Investitionen in den gemeinnützigen Wohnungsbau. Man stelle sich vor, welche Einsparungen bei den Wohnbeihilfen gemacht werden könnten, wenn nur ein Bruchteil der Wohnzuschüsse, welche im Rahmen der Ergänzungsleistungen oder der Sozialhilfe jährlich wiederkehrend ausgegeben werden, in die tatsächliche Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen investiert würde.

Gemeinnützigkeit und öffentliche Unterstützung

Gemeinnützige Wohnbauträger verpflichten sich zur Anwendung der Kostenmiete. Im Gegensatz zur Marktmiete fließen im System der Kostenmiete nur die tatsächlich anfallenden Kosten in die Mietzinsberechnung ein. Damit verzichten die Gemeinnützigen auf Gewinnstreben. Als Folge sind ihre Wohnungen mittel- und langfristig preisgünstiger als vergleichbare Wohnungen anderer Investoren. Die Gemeinnützigkeit hat per se nichts mit öffentlicher Unterstützung zu tun. Sie ist aber Voraussetzung, um Förderleistungen des Bundes beanspruchen zu können.

Nur ein Teil des gemeinnützigen Wohnungsangebots ist mit öffentlicher Unterstützung bereitgestellt worden, sei es beispielsweise mit der Gewährung eines Baurechts oder über Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand. Ferner werden zum Teil einzelne Wohnungen gezielt verbilligt. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn für Wohnungen gemeinnütziger Bauträger Zusatzverbilligungen gemäss WEG (vgl. Definition von Objekt- und Subjekthilfe) oder zinslose Darlehen (wie sie beispielsweise der Kanton Zürich kennt) ausgerichtet werden. Diese Form der substantiellen öffentlichen Unterstützung ist an Einkommens- und Vermögengrenzen sowie Belegungsvorschriften gekoppelt.

VORTEILE DER OBJEKTHILFE

- Nachhaltige Investition: Eine einmal preisgünstig erstellte Wohnung bleibt dank der Kostenmiete auf Dauer preiswert.
- Haushälterischer Umgang mit Steuergeldern: Soweit zinsgünstige Darlehen zum Einsatz gelangen, fließen die eingesetzten Gelder wieder zurück an die öffentliche Hand.
- Finanzbedarf begrenzt: Der Aufwand der öffentlichen Hand ist über das Förderungsvolumen steuerbar.
- Vergleichsweise geringer Verwaltungsaufwand.
- Ermöglicht Einflussnahme auf das Angebot: Kosten- und Preislimiten, energetische Standards, Behindertengerechtigkeit, Angebote für spezifische Nachfragergruppen.
- Setzt starke Anreize zur Bautätigkeit.
- Wirkt ab einem gewissen Umfang preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt ein.
- Trägt zu einer guten Durchmischung bei.

NACHTEILE DER OBJEKTHILFE

- Beschränkte Breitenwirkung: Anzahl geförderte Wohnungen als Limite.
- Schwierigkeit der gerechten Verteilung der geförderten Wohnungen, da es meist mehr Interessenten als Wohnungen gibt.
- Mitnahmeeffekte möglich: Manche Objekte wären wohl auch ohne staatliche Unterstützung erstellt oder erneuert worden.
- Verdrängungseffekt möglich: Bei einem sehr hohen Anteil geförderter Wohnungen ist ein Rückzug der renditeorientierten Investoren denkbar.
- Lokal kann es an geeigneten Bauträgern mangeln.

VORTEILE DER SUBJEKTHILFE

- Allgemeiner Rechtsanspruch der Zielgruppe: Wer die Bedingungen erfüllt, ist anspruchsberechtigt.
- Hohe Treffsicherheit: Die Hilfe kann gezielt jenen Haushalten ausbezahlt werden, welche anspruchsberechtigt sind.
- Erlaubt bei regelmässiger Überprüfung eine Anpassung an sich ändernde individuelle Voraussetzungen (Einkommen, Haushaltsgrösse etc.).
- Die Bewohner können, wenn sich ihre Verhältnisse ändern, in ihren angestammten Wohnungen bleiben.
- Die Bewohnermobilität bleibt erhalten.
- Die Massnahme wirkt kurzfristig.

NACHTEILE DER SUBJEKTHILFE

- Eine staatlich unterstützte Erhöhung der Zahlungsbereitschaft begünstigt Preisanstiege in angespannten Märkten.
- Wenn die Zuschüsse einen generellen Preisanstieg provozieren oder die Vermieter zu individuellen Mietzinserhöhungen animieren, dann wird die anvisierte Zielgruppe verfehlt.
- Keine einmaligen, sondern periodisch wiederkehrende Kosten. Der Finanzbedarf ist nicht planbar und viel höher als bei der Objekthilfe.
- Kein langfristiger Erhalt, Wohnraum bleibt nur so lange preisgünstig wie Beiträge ausgerichtet werden.
- Hoher administrativer Aufwand für die Überprüfung der Anspruchsberechtigung.
- Wenig geeignet für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personengruppen und solche mit spezifischen Bedürfnissen.
- Keine baulichen Einflussmöglichkeiten punkto Qualität, Kostengünstigkeit etc.
- Mögliche Stigmatisierung als Hindernis für die Inanspruchnahme.



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Herausgeber:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Lea Gerber, Politik und Grundlagen

Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Bucheggstrasse 109

Postfach

8042 Zürich

www.wbg-schweiz.ch

Zürich, Juni 2015