

Medienmitteilung

Bern, 13. Juni 2024

Bezahlbare Mieten: Einkommensschwache Mieterinnen und Mieter direkt unterstützen oder staatlichen Wohnraum bereitstellen?

Die Erschwinglichkeit von Wohnraum ist ein zentrales Anliegen in der aktuellen politischen Debatte. Dabei gibt es Forderungen nach preisgünstigem Wohnraum, aber auch solche nach direkter Unterstützung von einkommensschwachen Mietenden. Was ist letztlich effektiver? Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) hat Swiss Economics und Dr. Marco Salvi eine Studie in Auftrag gegeben, um diese Frage zu beantworten. Die Studie zeigt, dass die Schweizer Wohnpolitik mit flächendeckender Subjektförderung wirkungsvoller und dank gutem Kosten-Nutzen Verhältnis auch substanziell besser würde.

Wie tragbar sind die Wohnkosten in der Schweiz? Die Studie zeigt klar: Trotz steigender Mieten und Immobilienpreise liegt die Belastungsquote im gesamtschweizerischen Durchschnitt seit 20 Jahren konstant bei ca. 20 Prozent des Bruttoeinkommens der Haushalte - deutlich unter der als tragbar erachteten Grenze von 30 Prozent. Allerdings gilt es zu differenzieren: Für jene Haushalte, die erst kürzlich eine Wohnung bezogen haben, hat sich die Tragbarkeit der Wohnkosten etwas verschlechtert. Die Studie zeigt zudem, dass es nicht hauptsächlich Familien sind, die mit der Tragbarkeit der Wohnkosten zu kämpfen haben. Haushalte, die mehr als 30 Prozent ihres Bruttoeinkommens für Wohnen ausgeben, sind überwiegend Einpersonenhaushalte. Diese finden sich auch nicht ausschliesslich in den Zentrumsstädten, sondern genauso oft in den Agglomerationen. Haushalte, welche die Belastungsquote von 30 Prozent überschreiten, bewohnen überdies sehr oft verhältnismässig grosse Wohnungen und konsumieren somit viel Wohnraum. Die Studie erläutert diese Widersprüche.

Objekt- versus Subjekthilfe: Wohnraumförderung oder direkte Zuschüsse?

Wie kann in der Schweizer Wohnpolitik sichergestellt werden, dass staatliche Unterstützungsgelder möglichst jenen zugutekommen, welche sie tatsächlich benötigen? Soll – wie bisher – vor allem das Angebot an preisgünstigem Wohnraum gefördert werden? Oder ist es wirksamer, den Bedürftigen unter den Wohnungssuchenden direkte finanzielle Hilfe zu leisten? Die Studie geht diesen Fragen detailliert nach und erläutert dabei auch, welche Förderinstrumente in der Schweiz heute existieren und angewendet werden.

Die Förderansätze der schweizerischen Wohnungspolitik lassen sich grundsätzlich in direkte und indirekte Hilfe unterteilen. Die direkte Hilfe umfasst etwa finanzielle Unterstützung für Bauträger, die preisgünstigen Wohnraum bereitstellen (sog. Objektförderung), aber auch Zuschüsse des Staats an private Haushalte und Personen (sog. Subjektförderung). Objektförderung wird heute in der Schweiz auf allen Staatsebenen betrieben: auf Bundesebene, auf kantonaler und kommunaler Ebene. Oft geht jedoch vergessen, dass auch die Subjektförderung – insbesondere in Form von Wohnkostenbeiträgen im Rahmen der Sozialhilfe oder als Ergänzungsleistungen – in der Schweiz weitverbreitet ist. Mit indirekter Hilfe sind im Übrigen Massnahmen gemeint, die darauf abzielen, die Wohnkosten niedrig zu halten, ohne dass dafür staatliche Gelder aufgewendet werden. Ein Beispiel dafür sind Mindestanteile gemeinnütziger Wohnungen in den Gemeinden.

Was, wenn in der Schweiz grossflächig Subjekthilfe betrieben würde?

Ausgehend von der heute in der Schweiz betriebenen Subjektförderung zeigt die Studie schliesslich auf, was eine Ausdehnung dieses Systems auf die gesamte Schweiz kosten würde. Würden etwa die individuellen Zuschüsse auf eine Art und Weise bestimmt, wie dies heute bei den Ergänzungsleistungen (EL) der Fall ist, entstünde gesamtschweizerisch ein staatlicher Unterstützungsbedarf von rund

CHF 1'450 Mio. Es wären rund 12.6 Prozent der Schweizer Haushalte anspruchsberechtigt. Ein anderes Modell der Subjektförderung kennt der Kanton Basel-Stadt, der ausschliesslich Haushalte mit Kindern unterstützt. Würde dieses Modell national umgesetzt, käme der finanzielle Aufwand bei etwa CHF 700 Mio. zu liegen, damit wären 3.6 Prozent der Haushalte anspruchsberechtigt.

Sowohl die heute praktizierte Objekt- wie auch die Subjekthilfe weisen Schwächen auf: Die Subjekthilfe könnte in unelastischen Märkten - etwa in den Zentren von Grossstädten - preistreibend wirken. Die Objektförderung wiederum erreicht die wirklich Bedürftigen in ungenügender Masse, weil sie nicht zielgenau wirkt. Vor allem aber verdrängt sie die private Wohnbautätigkeit.

Subjektförderung ist ein wirkungsvolles wohnungspolitisches Instrument

Die unterschiedlichen Szenarien einer allfälligen schweizweiten Umsetzung der Subjektförderung zeigen erstmals auf, dass diese – bei vernünftiger und zielgenauer Ausgestaltung – durchaus bezahlbar sind. Mit der Gesamtfördersumme könnten deutlich mehr einkommensschwache Haushalte gefördert werden. Eine erweiterte Subjektförderung würde eine höhere Treffsicherheit aufweisen als die heute stattfindende Objektförderung. Dabei werden auch die kritischen Aspekte der Subjektförderung diskutiert: Kritiker sagen, die Subjekthilfe führe zu Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt, so dass schliesslich Mietpreissteigerungen resultieren würden. Ein solcher Effekt ist jedoch nur dann zu erwarten, wenn das Wohnungsangebot nicht auf Preisänderungen reagiert und wenn ein sehr grosser Teil der Haushalte Anspruch auf Subjekthilfe hat. Letztendlich hängt also der finanzielle Aufwand und die Wirkung von Subjekthilfe entscheidend davon ab, wie gezielt diese erfolgt.

Die Studie verdeutlicht:

Obwohl die Subjektförderung – je nach Ausgestaltung – mehr kostet als die heute in der Schweiz betriebene Objektförderung, ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Subjektförderung viel besser. Die Möglichkeit, Förderbeiträge gezielt und bedarfsgerecht auszugestalten, macht die Subjektförderung zu einem sehr effizienten wohnungspolitischen Instrument. Es würde die soziale Durchmischung der Haushalte in Wohnsiedlungen verbessern und es ermöglicht, Hilfe für Bedürftige zielgenau zu steuern. Mit der Subjekthilfe kommt die Hilfe somit denjenigen zu, die sie auch tatsächlich benötigen.

Kontakt

Verband Immobilien Schweiz

Dr. Beat Walti, Präsident VIS

Tel. +41 79 296 72 25

Geschäftsstelle VIS

contact@vis-ais.ch

Tel. +41 31 311 65 25

Kontakt

Studienautoren

Dr. Samuel Rutz

Tel. +41 79 204 78 83