

Alternative zur Wohnbaupolitik

Keine Utopie: Mehr bezahlbares Wohnen ohne Mehrausgaben ist möglich. *Von Niels Lehmann*

Die Stadt Zürich verschenkt mit einer einseitigen Ausrichtung der Wohnbaupolitik ein riesiges Potenzial. Der Kostenvergleich zeigt, eine Subjektförderung ist deutlich günstiger – und gerechter. Aber wie überzeugend sind Zahlen im ideologischen Diskurs?

In Zürich bedeutet Wohnförderung Objektförderung. Dabei werden durch Subventionen Wohnungen gemeinnütziger Bauträger vergünstigt. Sie profitieren von vorteilhaften Finanzierungsbedingungen, zum Beispiel durch Bürgschaften der Eidgenossenschaft. Noch bedeutender ist die Abgabe von Bauland durch die öffentliche Hand zu künstlich tiefen Preisen, in Form von jahrzehntelangen Baurechtsverträgen zu tiefen Zinssätzen. Der resultierende Kostenvorteil wird über eine Kostenmiete an die Mieter weitergegeben.

In den meisten Nachbarländern, aber auch in einigen Kantonen wird eine breitere Förderpalette angewandt. Wichtiges Instrument dabei ist die Subjektförderung. Das Prinzip ist simpel: Berechtigte Mieterhaushalte werden über Mietzinsbeiträge mit finanziellen Mitteln direkt ausgestattet. Das erhöht ihren Marktzugang und senkt den Wohnkostenanteil an ihrem Haushaltsbudget. Richtet sich die Objektförderung an die Angebotsseite, wirkt die Subjektförderung auf der Nachfrageseite. In Zeiten von Niedrigzinsen und Wohnraum-Überproduktion könnte man die Effektivität einer Angebotsförderung als einziges Mittel der Wahl wohl in Frage stellen. In Zürich gibt es die Subjektförderung dennoch nicht.

Bedürftige finanzieren Mittelstand

Die öffentliche Debatte um die beiden Fördermodelle ist selten empirisch unterlegt und führt meist auf politisch verminntes Gelände. Dort stehen die vermeintlich marktliberalen Fürsprecher der Subjektförderung, zu denen übrigens auch die Caritas Schweiz gehört, einem markt-skeptischen Lager gegenüber. Die häufig vorgebrachte Kritik, die Subjektförderung würde zur Erhöhung von Mieten führen, ist bei empirischen Untersuchungen nicht festzustellen; der Hauptkritikpunkt an

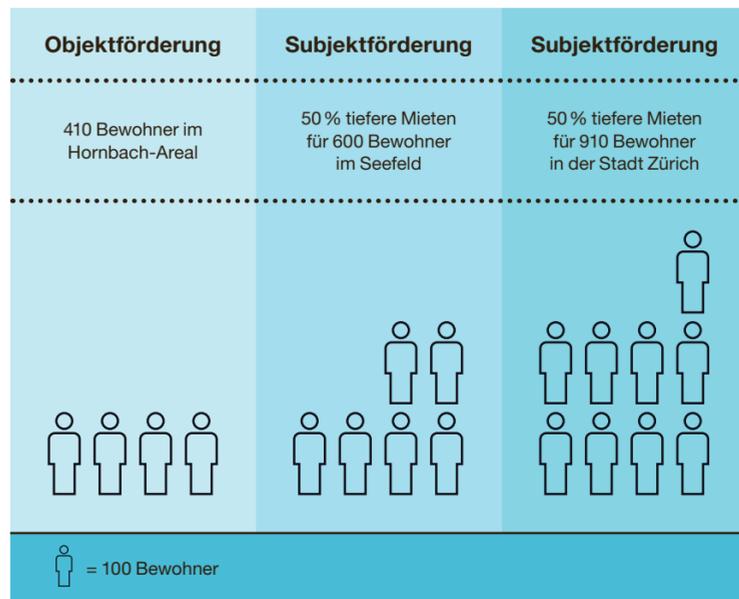
der Objektförderung, die hohen Fehlbelegungen, hingegen schon. 50 Prozent der Bewohner im begrenzten Gut gemeinnütziger Wohnraum verfügen in Zürich über ein mittleres beziehungsweise hohes Einkommen. Das ist keine Polemik, sondern sind Zahlen genossenschaftsnahe Verbände, der Stadt und des Bundesamts für Wohnungswesen. Das Angebot dieser Wohnungen ist also begrenzt, begünstigt zum Teil die Falschen, wird aber finanziert von allen – auch von jenen geringverdienenden Steuerzahlern, die nicht einzie-

hen dürfen. Die Subjektförderung wirkt hingegen in der Breite. Jeder Haushalt, welcher unterhalb einer definierten Einkommens- und Vermögensgrenze liegt, ist anspruchsberechtigt. Dieser Umstand kann zu einer hohen finanziellen Belastung öffentlicher Haushalte führen. So wurden zwar Kostenberechnungen für die Subjektförderung angestellt, die auch öffentlich verfügbar sind. Die Kosten der Objektförderung tauchen hingegen nirgends auf. Ein sachlicher, faktenbasierter Vergleich ist daher bisher nicht möglich.

veranschaulichen. Anstelle eines markt-gerechten Landwerts von 114.9 Mio. CHF (12 200 CHF pro m²) setzt die Stadt in ihrer Investitionsrechnung einen «Landrichtwert» von lediglich 10.7 Mio. CHF (1100 CHF pro m²) ein – de facto eine Subvention von 104.2 Mio. CHF. Der Verzicht, das Land zu marktgerechten Konditionen im Baurecht abzugeben, entspricht fortlaufenden Opportunitätskosten von CHF 2400 pro Monat für jede der 122 Wohnungen mit ihren etwa 400 Bewohnern. (Da es sich um eine konservative Schätzung handelt und andere Fördermassnahmen nicht berücksichtigt werden, ist die tatsächliche Subvention eigentlich sogar teurer.) Zum Vergleich: Mit demselben Betrag liessen sich bei gleichen Wohnungsgrössen mittels Subjektförderung für 600 Bewohner im Seefeld die Marktmieten halbieren. Würde man die Förderung auf die gesamte Stadt, wo es günstigere Quartiere gibt, erweitern, erhielten sogar 910 Mieter eine Miet-Halbierung. Von diesem Modell profitierten nur förderwürdige, sprich «arme» Haushalte und nicht ein 50-Prozent-Mittelstandsanteil, welcher heute in gemeinnützigen Wohnungen lebt.

Wie die beiden Stadtkantone Genf und Basel zeigen, wäre die Einführung einer Subjektförderung auch in Zürich möglich. Ob es politische Mehrheiten für den Vorschlag gäbe, darf allerdings bezweifelt werden.

Grundlage dieses Artikels sind Berechnungen aus der Abschlussarbeit «Die Opportunitätskosten der Wohnbauförderung in Zürich», entstanden am CUREM der Universität Zürich. Niels Lehmann ist Verantwortlicher für die Immobilien-Projektentwicklung bei UTO Real Estate Management AG.



Subjektförderung: Gleiche Kosten, mehr günstige Wohnungen.

N. Lehmann

Aktuelle Förderpolitik ist teurer

In Zürich müsste man die Subjektförderung nicht über zusätzliche Steuern finanzieren. Man könnte das städtische Grundeigentum im Baurecht abgeben, allerdings zu marktgerechten Baurechtszinsen, ohne Pflicht zur Kostenmiete und auch an private Bauherren. Die Stadt müsste ihr Tafelsilber nicht veräussern, bliebe langfristig Eigentümerin ihres Grundbesitzes und könnte diesen auch weiterhin vermehren. Würde man das Bauland zu einem marktgerechten Baurechtszins von jährlich 3 Prozent vergeben, generierte das etwa 146 Mio. CHF Baurechtseinnahmen pro Jahr. Die nun von der wegfallenden Objektförderung betroffenen, bedürftigen Haushalte würden eine kompensierende Subjektförderung erhalten. Ihre Miete wäre unverändert niedrig. Das würde jährlich etwa 83 Mio. CHF kosten. So blieben jährlich netto 63 Mio. CHF übrig. (Selbst wenn das Modell zu steigenden Mieten führte, stünde dies steigenden Baurechtseinnahmen gegenüber.) Das Grundprinzip lässt sich einfach anhand der städtischen Wohnsiedlung «Hornbach-Areal» im Zürcher Seefeld