

Objekt- oder Subjekthilfe?

Welches System effizienter funktioniert, ist eine von jeher umstrittene Frage. Eine Abschlussarbeit* am CUREM (Center for Urban & Real Estate Management) der Universität Zürich hat sich mit ihr auseinandergesetzt und weist zunächst auf einige höchst interessante Tatsachen hin:

- In der Stadt Zürich gibt es gemäss einer Auswertung von Stadtentwicklung Zürich eigentlich für alle ausser der alleruntersten Einkommenskategorien genügend bezahlbaren Wohnraum. Betrachtet man 25 Prozent als Grenze der Belastbarkeit, was sehr zurückhaltend ist, fehlen nur für 3 Prozent der Haushalte günstige Wohnungen.

- Demgegenüber verfügt die Hälfte der Bewohner gemeinnützigen Wohnraums über ein mittleres bis hohes Einkommen.

- Die Behauptung, Subjekthilfe führe letztlich zu weiteren Mietzinssteigerungen, hält einer wissenschaftlichen Untersuchung nicht stand.

Offensichtlich könnte also all denen, die wirklich darauf angewiesen sind, vergünstigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, wenn der vorhandene für sie reserviert wäre. Dem ist aber bekanntlich nicht so. Die gängige Objekthilfe muss daher als ineffizient betrachtet werden.

Anhand konkreter Berechnungen zeigt der Autor auf, dass Subjektförderung effizienter ist und nicht einmal durch zusätzliche Steuern finanziert werden müsste. Vielmehr könnte dafür der Ertrag eingesetzt werden, der sich aus dem Wegfall der Objektförderung ergäbe. Städtisches Grundeigentum könnte zu einem marktgerechten Baurechtszins im Baurecht abgegeben und mit den Baurechtseinnahmen den bedürftigen Haushalten die höheren Mieten kompensiert werden. Mit einem solchen Modell könnte man eine höhere Anzahl auf Hilfe angewiesener Haushalte gezielt unterstützen. Anspruchsberechtigt wären alle Haushalte bis zu einer bestimmten Einkommens- und Vermögensgrenze. Profitieren würden nur sie.

Angesichts der letzten Wahlergebnisse sind die politischen Voraussetzungen für einen Wechsel von der Objekt- zur Subjekthilfe alles andere als günstig. Dennoch möchte ich allen, die Wohnbauförderung als soziale Aufgabe und nicht als ideologisches Tummelfeld betrachten, sehr zur Lektüre empfehlen.

Albert Leiser
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich

* Niels Lehmann: «Die Opportunitätskosten der Wohnbauförderung in Zürich»