

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
3003 Bern

Versand per E-Mail an:
recht@bwo.admin.ch

18. Dezember 2024

Stellungnahme zur Änderung des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG)

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrem Schreiben vom 20. September 2024 haben Sie darauf hingewiesen, dass ein Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes eröffnet wird. Gerne nehmen wir aus gesamtwirtschaftlicher Sicht dazu Stellung.

Die heutige Form der Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger ist ineffizient und verfehlt das Ziel der Unterstützung von Haushalten mit geringen Einkommen. Auch mit der vorgeschlagenen Änderung des WFG wird es nicht gelingen, die Wohnraumförderung zielgerichtet an Haushalte mit tiefen Einkommen zu lenken. Es entsteht zudem unnötiger bürokratischer Aufwand. Direktzahlungen an Haushalte mit tiefen Einkommen sind gerechter und effizienter als Unterstützungsbeiträge für Gebäude. Anstelle der vorgeschlagenen Änderung befürwortet economiesuisse deswegen eine gesamthafte Überarbeitung des WFG, welche auf dem Prinzip der Subjektfinanzierung aufbaut.

Änderung des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum
(Wohnraumförderungsgesetz, WFG): Stellungnahme von economiesuisse

Art. 1 Abs. 1 stellt bereits zu Beginn des WFG dessen Zweck klar: Das Gesetz soll auf Haushalte mit geringem Einkommen abzielen. Dabei setzt das Gesetz auf die Objektförderung. Anstelle von Direktzahlungen an Haushalte mit geringem Einkommen, werden Objekte und Bauprojekte unterstützt. Dieser Ansatz weist mehrere Nachteile auf. Einerseits entsteht erheblicher Kontrollaufwand bei den Behörden: Damit die Unterstützung bei den Haushalten mit geringem Einkommen landet, muss sowohl das Gebäude als auch die Einkommenssituation der Mieterschaft regelmässig kontrolliert werden. Der Staat hat aber oftmals Mühe dieser Kontrollfunktion angemessen nachzukommen. Deswegen wird vergünstigter Wohnraum unter der heutigen Wohnraumförderung mit unbefriedigender Genauigkeit vergeben. Das bedeutet, dass unter dem heutigen System häufig auch Menschen mit höheren Einkommen in vergünstigtem Wohnraum wohnen, obschon sie keinen Anspruch darauf hätten. Beispielsweise wohnen [überdurchschnittlich viele Politiker und Politikerinnen in Zürich in Genossenschaftsbauten](#), wovon viele subventioniert sein dürften. Für effektiv Bedürftige wird es dadurch sogar schwieriger, eine passende Wohnung zu finden. Die heute praktizierte Objektförderung ist also nicht nur ineffizient, sondern auch ungerecht. Die vorgeschlagene Änderung, welche weiterhin auf der Objektförderung beharrt, ist deswegen abzulehnen.

Wenn der Gesetzgeber an einer Wohnraumförderung festhalten will, muss aus Effizienz- und Gerechtigkeitsgründen ein Systemwechsel zur Subjektförderung stattfinden. Gegenüber der Objektförderung weist sie klare Vorteile aus. Der Kontrollaufwand kann reduziert werden, indem der Unterstützungsbeitrag direkt vom Einkommen abhängig gemacht werden kann. Die Förderung landet automatisch und zielgenau bei den Haushalten mit geringen Einkommen. Ausserdem können die Begünstigten ihren Wohnort komplett frei wählen und müssen nicht dorthin ziehen, wo es vergünstigten Wohnraum gibt. Ein weiterer grosser Vorteil der Direktunterstützung liegt darin, dass Begünstigte nach einem sozialen Aufstieg ihre Wohnung nicht verlassen müssen. Sie können bleiben, weil sie sich mit höherem Einkommen auch die Marktmiete leisten können, wohingegen sie eine subventionierte Wohnung wegen zu hohem Einkommen verlassen müssten. Nicht zuletzt ist auch der Markteingriff unter dem Subjektförderungsansatz weniger einschneidend. Verzerrungen durch staatlich unterstützte Wohnungen sind ausgeschlossen und das Angebot wird bedarfsgerecht zum Ort der höchsten Nachfrage gelenkt. Auf Basis dieser Argumente befürwortet economiesuisse eine Überarbeitung der Abschnitte 2 und 4 des WFG, welche anstelle der Objektförderung auf dem Subjektförderungsansatz beruht.

Falls trotz dieser Argumente an den vorgeschlagenen Änderungen festgehalten wird, sind bezüglich der Kostenmiete Präzisierungen notwendig. Sie verzerrt nämlich die Anreize für effizientes Bauen. Wenn die Kostenmiete eingehalten werden muss, dürfen der Belegschaft nur direkt durch die Liegenschaft verursachte Kosten berechnet werden. Solange sich Mieter für die Wohnungen finden, sind der Höhe der Kosten keine Grenzen gesetzt. Dadurch entfällt bei dem unterstützten Gebäude der Anreiz für eine wirtschaftliche Ausführung teilweise. Das könnte zum Beispiel dazu führen, dass eine überbewertete Heizung verbaut wird, welche wirtschaftlich nicht die beste Lösung für das Gebäude ist. Bei einer allfälligen Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen muss diesen Umständen Rechnung getragen werden. Entsprechend müssten bei der vorgesehenen Änderung in Art. 38a Abs. 2 weitere Bestimmungen definiert werden, welche garantieren, dass die Anreize für eine effiziente Ausführung auch bei den subventionierten Gebäuden greifen.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir Ihnen bestens. Für die Beantwortung allfälliger Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
economiesuisse

Prof. Dr. Rudolf Minsch
Stv. Vorsitzender der Geschäftsleitung /
Chefökonom

Fabian Scheidegger
Projektmitarbeiter allgemeine
Wirtschaftspolitik & Bildung