



Prekäre Lage: Schlange stehen bei der Besichtigung einer städtischen Siedlung in Zürich (Archivbild).
Foto: Reto Oeschger

«Mehr subventionierte Genossenschaften lösen das Problem nicht»

Wohnungsnot Eine neue Studie zeigt, wie prekär der Immobilienmarkt in gewissen Regionen der Schweiz ist. Autor Peter Ilg nennt Lösungen und sagt, warum ein Mietpreisdeckel nur schadet.

Rico Bandle

Die Anzahl ausgeschriebener Wohnungen hat im letzten Jahr erneut deutlich abgenommen, wie der Online-Wohnungsindex des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft zeigt. Studienautor ist Peter Ilg, Ökonom und Leiter des Swiss Real Estate Institute an der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ). Ilg sagt, es sei höchste Zeit, gegen die Wohnungsnot vorzugehen.

Herr Ilg, in Ihrer Studie zum Wohnungsmarkt ist von einer «dramatischen Situation» die Rede. Was meinen Sie damit?

Der Wohnflächenbedarf pro Kopf nimmt seit Jahren zu, was vor allem an der steigenden Anzahl Einpersonenhaushalte und dem steigenden Wohlstand liegt. In grösseren Städten lebt heute in der Hälfte der Wohnungen nur eine Person. Hinzu kommt das starke Bevölkerungswachstum durch die Zuwanderung. Auf der anderen Seite wird immer weniger gebaut, es kommen also weniger Wohnungen auf den Markt. Diese Knappheit treibt den Preis von freien Wohnungen in die Höhe. Die Preisschere zwischen den Bestandesmieten und den neu ausgeschriebenen Mieten wird immer grösser.

Was ist problematisch an dieser Preisschere?

Wer einmal in einer Wohnung ist, zieht kaum mehr um. Auch deshalb hat die Anzahl ausgeschriebener Wohnungen in den letzten Jahren stark abgenommen. Darunter leiden vor allem Wohnungssuchende, die finanziell knapp dran sind. Müssen sie ihre Wohnung wegen eines Neubaus verlassen, bleibt ihnen nur noch, sich mit deutlich weniger Wohnraum zu begnügen oder weit von den Zentren wegzuziehen. Für die Mittel- und Oberschicht sind höhere Mieten zwar unangenehm, aber kein grosses Problem.

Im Notfall können sie auf eine kleinere Wohnung ausweichen, da der Durchschnitt mit 40 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf komfortabel lebt. Dies hätte sogar einen positiven Effekt: Die allseits gewünschte Innenverdichtung würde Wirklichkeit, denn steigende Mieten sind der beste Verdichter.

In Ihrer Studie heisst es, das Problem bestehe nicht mehr nur in den Regionen Zürich-Zug oder Basel, sondern auch in kleineren Städten wie Chur.

Chur hat uns auch erstaunt. Die Lage hat sich dort seit rund drei Jahren stetig verschlechtert: Nun sind in Chur die Wohnungen am wenigsten lang ausgeschrieben von allen Städten, die wir untersuchten. Es gibt aber auch Städte, in denen es genügend oder sogar zu viele Wohnungen gibt, zum Beispiel St. Gallen oder Lugano. Das schlägt auf die Mietpreise durch. In St. Gallen erhält man problemlos eine Viereinhalbzimmerwohnung für 1400 Franken pro Monat, in Zürich kostet sie mehr als das Doppelte. Daran sieht man: Der Mietmarkt funktioniert grundsätzlich. Deshalb muss man alles dafür tun, dass das Wohnungsangebot in den Hochpreisregionen grösser wird.

In den Städten gelten Genossenschaftswohnungen als Allheilmittel für die Wohnungsmisere. Wie sehen Sie das?

Die meisten Genossenschaften sind selbsttragend. Das ist eine gute Form der Selbsthilfe. Dass man aber mit mehr staatlichem Wohnungsbau und staatlich subventionierten Genossenschaften das Wohnungsproblem lösen kann, ist eine Illusion. Die notwendigen Staatsausgaben und die Steuererhöhungen wären erheblich, um die erforderliche Anzahl von Wohnungen auf diesem Weg einzukaufen. Wir müssen stattdessen die Grundlagen

schaffen, dass auf dem freien Markt mehr gebaut wird; dass also der Kuchen grösser wird, statt sich über die Grösse der Kuchenstücke zu streiten.

«In St. Gallen erhält man eine Wohnung mit viereinhalb Zimmern für 1400 Franken pro Monat, in Zürich kostet sie mehr als das Doppelte.»

Sie leiten das Swiss Real Estate Institute, das der Immobilienwirtschaft nahesteht. Natürlich müssen Sie sich gegen den staatlichen Wohnungsbau aussprechen.

Als Hochschulinstitut sind wir den Fakten und nicht einem politischen Lager verpflichtet. Es geht darum, realistische Szenarien aufzuzeigen. In Zürich beträgt der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen rund 25 Prozent. Obschon das Stimmvolk 2011 einer Erhöhung auf 33 Prozent bis 2050 zugestimmt hat, steigt der Anteil nicht. Dies liegt daran, dass kaum Objekte auf dem Markt sind, die der Staat oder eine Genossenschaft kaufen könnte, selbst wenn die notwendigen Milliarden dazu vorhanden wären, um Tausende von Wohnungen zuzukaufen.

Was ist also Ihre Lösung? Die Bauvorschriften lockern?

Durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) könnte man tatsächlich höhere Gebäude und eine verdichtete Bauweise zulassen. Kurz- und mittelfristig ist das aber unrealistisch, durch Einsprachen und Volksabstimmungen dauern Änderungen von BZO immer Jahre

oder gar Jahrzehnte – wenn sie denn überhaupt durchkommen. Es gibt aber eine andere Möglichkeit: Bei grösseren Überbauungen können Gestaltungspläne erstellt werden, die eine viel grössere Ausnützung ermöglichen als die BZO.

Was heisst das konkret?

Wenn höher und dichter gebaut werden darf, erhöht sich der Wert eines Grundstücks. Deshalb sind solche Gestaltungspläne oft an Bedingungen geknüpft. Die Bauherren müssen sich zum Beispiel verpflichten, im Gegenzug für drei zusätzliche Geschosse 30 Prozent günstige Wohnungen zu bauen. Dies ist auch in ihrem Interesse: Denn so kommt ein Gestaltungsplan bei einer Volksabstimmung eher durch.

Selbst mit solchen Bedingungen haben es Gestaltungspläne vor dem Volk oft schwer.

Das liegt in der Regel daran, dass bei neuen Projekten alte Häuser weichen müssen, in denen die Bewohner oft seit Jahrzehnten mit tiefen Mieten leben. Diese Leute haben keine Chance, eine ähnlich günstige Alternative im Quartier zu finden. Verständlicherweise versuchen sie mit Einsprachen, das Projekt zu verhindern oder so lange wie möglich zu verzögern, um nicht wegziehen zu müssen. Wenn ihnen aber die Möglichkeit geboten wird, in eine vergleichbare, neue Wohnung im Nachbarhaus zu praktisch gleichen Mieten umzuziehen und sie danach langfristig im Quartier bleiben können, gewinnen auch sie bei diesem Projekt. In Singapur zum Beispiel hat sich das Modell mit einem Anteil günstiger Wohnungen bei Neubauten sehr bewährt.

Wie funktioniert das dort?

Bei vielen Projekten gibt es klare Vorschriften: Die unteren Wohnungen müssen sozial Schwachen angeboten werden, in den oberen Stockwerken sind die teuren Wohnungen. Diese Regelung führt auch zu einer guten Durchmischung: Arbeiter und Chefarzte wohnen im selben Hochhaus.

Um dem Problem explodierender Mieten zu begegnen, haben Städte wie Genf und Basel einen Mietpreisdeckel eingeführt.

Mit verheerenden Konsequenzen, wie man vor allem in Genf sieht, wo diese Massnahme schon lange besteht. Die Bautätigkeit hat stark abgenommen, die Wohnungsnot wurde dadurch sogar verstärkt. Auch wird kaum mehr saniert, was schlecht für die Umwelt ist. Für die Eigentümer lohnen sich die Investitionen schlicht nicht mehr, wenn sie die Mieten nicht erhöhen dürfen. Die Mieten in Genf gehören zudem, nach 20 Jahren Mietzinsdeckel, zu den höchsten in der Schweiz. Diese Lösung erinnert mich an das, was Argentinien vor einigen Jahren gemacht hat, um die Inflation zu bekämpfen: Den Supermärkten wurde verboten, die Preise für Lebensmittel zu erhöhen. Viele Supermärkte gingen in der Folge Pleite, die Inflation aber blieb. Man muss die Ursachen bekämpfen, nicht die Symptome.

In der Immobilienbranche ist so viel Geld im Spiel, da besteht immer ein Abzockerverdacht.

Zu den grössten Investoren gehören heute die Pensionskassen. Ein Viertel unserer Pensionskassengelder ist in Mietwohnungen angelegt. Wir sind so-

mit nicht nur ein Volk von Mietern, sondern auch ein Volk von Mietwohnungsbesitzern. Deckeln wir unsere Mieten, deckeln wir auch die Erträge auf unserem angesparten Alterskapital und damit unsere Renten. Das geht in dieser Diskussion oft vergessen.

Sie plädieren für das Modell Singapur: Doch wer möchte schon, dass die ganze Schweiz mit Hochhäusern vollgestellt wird?

Man kann nicht alles haben: viel Wohnfläche, starke Zuwanderung und selbst in den Städten einen ländlichen Lebensstil ohne Hochhäuser, die Schatten werfen. Ich bin auch dagegen, dass immer mehr Grünfläche verbaut wird. Wenn wir aber endlich höher und dadurch dichter bauen, besteht auf vorhandenen Siedlungsflächen mehr als genug Potenzial, dass Herr und Frau Schweizer auch auf 50 Quadratmetern pro Kopf leben könnten. Der Preis dafür sind aber mehr Hochhäuser.

Sie haben einmal gesagt, der Staat solle Bedürftigen lieber mit einem Mietzinszuschuss direkt helfen, statt billige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Indirekt ist das doch einfach eine Subvention für die Immobilienwirtschaft, die dadurch weiterhin hohe Mieten verlangen kann.

Wie gesagt: In erster Linie müssen wir versuchen, das Angebot zu erhöhen, damit die Mieten sinken. Gezielt Bedürftige zu unterstützen, erachte ich als viel effizienter, als wenn der Staat teure Liegenschaften kauft und dann günstig vermietet. Ich denke, dass Personen, die jeden Monat Geld für den Wohnungszuschuss erhalten, eher motiviert wären, ihre wirtschaftliche Situation zu verbessern, als wenn sie bequem in eine stark verbilligte Wohnung eingezogen sind.

Peter Ilg, Professor an der HWZ.

