

ANSTATT MIETPREISDECKEL «WINDFALLS» NUTZEN

Text / Texte: Peter Ilg

Die «unsichtbare Hand des Marktes» reguliert Angebot und Nachfrage, besagt das mikroökonomische Preismodell. Bei freier Preisbildung ist der Markt im Gleichgewicht. Angebot und Nachfrage stimmen überein. Steigen die Preise aufgrund höherer Nachfrage, wird mehr produziert und umgekehrt. Hält jedoch der Staat die Preise künstlich tief, steigt infolgedessen die Nachfrage, die Angebotsmenge aber sinkt. Gilt dies auch für den Mietwohnungsmarkt?

Ein Schlagwort in der öffentlichen Diskussion ist der «Mietpreisdeckel»: Eine zu hohe Miete soll künstlich gesenkt werden. Weil es nun zum gleichen Preis eine grössere Wohnung gibt, steigt der Flächenkonsum. Kann die Bauherrschaft keine vernünftige Miete mehr lösen, stellt sie die Produktion ein und vermietet Wohnungen als Airbnb, Arztpraxen oder Ingenieurbüros. Die angebotene Mietfläche reduziert sich, die unerfreuliche Konsequenz heisst Wohnungsnot.

Gibt es eine empirische Evidenz? SVIT und SwissREI haben dies für die Stadt Basel überprüft. Nach Inkrafttreten der Wohnschutzinitiative im Mai 2022 wurden die eingereichten Baugesuche (ohne Sanierungen) statistisch erhoben. Die Datenauswertung ergab: Die Initiative wirkt wie ein Mietpreisdeckel. Die Erhebung der geplanten jährlichen Wohnungsproduktion nach dem Volks-Ja zeigte einen Rückgang von 784 Wohnungen auf 190 (minus 76 Prozent) pro Jahr. Dieser Rückgang in der Stadt Basel ist fast doppelt so stark wie in Baselland (minus 40 Prozent). Auch der Vergleich mit anderen Städten ist ernüchternd. Der Basler Mietpreisdeckel ist ein Pyrrhussieg für die Mieter. Langfristig entstehen für sie massive Nachteile.

Angebotsausweitung als Antwort

Das Marktmodell funktioniert also auch für Mietwohnungen. Der Deckel bringt kurzfristig Stabilisierung, mittelfristig reduziert er jedoch das Angebot. Die vermeintlich stabilen Mieten führen zu einem drastischen Rückgang der Neubautätigkeit, zur Verstärkung der Wohnungsknappheit und zu weiteren Preisanstiegen.

Nur eine Angebotsausweitung bringt Entspannung. Der Staat alleine ist überfordert. Kauft er Wohnungen zu Marktpreisen und vermietet sie stark vergünstigt, vernichtet er nicht nur Volksvermögen, er schafft auch keine einzige zusätzliche Wohnung. Es braucht die Investitionskraft der Privatwirtschaft, welche zusätzlichen Wohnraum

baut. Sie tut dies jedoch nur, wenn sie angemessene Renditen erwirtschaften kann. Dies gilt auch für die Pensionskassen, die in Mietwohnungen investieren und mit den Mieten unsere Renten sichern.

Wenn das Angebot an Wohnungen ohne Verlust an Landwirtschaftsland steigen soll, muss im Siedlungsgebiet höher oder näher zusammengebaut werden. Weil dies oft nur durch Abbruch von bestehendem Wohnraum geschehen kann, muss das Ausnutzungsmass erheblich erhöht werden, um spürbar mehr Wohnungen zu schaffen. Dafür könnten die Gemeinden und Städte sorgen.

Da Mieten in Altbauten künstlich tief gehalten werden, sind Bewohner mit tiefen Haushaltsbudgets bei einem Abbruch ihrer Liegenschaft oft gezwungen, das Quartier oder gar die Stadt zu verlassen. Sie können sich die neuen Mieten nicht leisten oder finden keine andere erschwingliche Wohnung in ihrer gewohnten Umgebung.

«Windfalls» schaffen Linderung

Nutzungserhöhungen führen zu Gewinnen bei den Grundeigentümern, die ohne deren Zutun zustande kommen. Man nennt sie Windfalls. Sie motivieren Eigentümer, das unverhofft gewonnene Nutzungspotenzial zu konsumieren und zusätzliche Wohnungen zu bauen. Wird ein Teil des Windfalls eingesetzt, um Wohnungen zu verbilligen, kann dies eine wirkungsvolle Massnahme sein, Alteingesessenen ein zahlbares Zuhause im angestammten Quartier zu bieten.

Anstatt Mietpreisdeckel einzuführen, täten die Gemeinden und Städte also besser daran, die Nutzungspotenziale in den vorhandenen Bauzonen zu erhöhen. Mit geschickter Zuteilung des damit erzielten Windfalls würden sie nicht nur zusätzlichen, sondern auch bezahlbaren Wohnraum ermöglichen.

/

OUI AUX «GAINS FORTUITS», NON AU PLAFONNEMENT DES LOYERS

Selon le modèle micro-économique des prix, la « main invisible du marché » régule l'offre et la demande. Le marché atteint une situation d'équilibre lorsque les prix sont fixés librement. L'offre et la demande

sont alors en adéquation. Si les prix augmentent en raison d'une demande plus forte, la production s'accroît, et inversement. En revanche, si l'État maintient artificiellement les prix à un niveau bas, la demande augmente tandis que l'offre diminue. Le marché du logement locatif échappe-t-il à cette logique économique fondamentale?

Le « plafonnement des loyers » est un sujet d'actualité dans le débat public, afin de baisser artificiellement des loyers trop élevés. Mais comme il est alors possible d'obtenir un logement plus grand pour le même prix, la consommation de surface habitable s'accroît. Si la maîtrise d'ouvrage ne peut plus percevoir un loyer économiquement viable, elle cesse de produire des logements locatifs et se tourne vers d'autres usages, tels que la location de courte durée (Airbnb), des cabinets médicaux ou des bureaux d'ingénieurs. Il en résulte une diminution de l'offre locative et, à terme, une pénurie de logements.

Dispose-t-on de preuves empiriques? L'Association suisse de l'économie immobilière SVIT et SwissREI se sont intéressés au cas bâlois. Après l'entrée en vigueur de l'initiative sur la protection du logement en mai 2022, les demandes de permis de construire déposées (hors rénovations) ont fait l'objet d'une analyse statistique. Les résultats montrent que l'initiative produit un effet comparable à un plafonnement des loyers. La production annuelle de logements prévue est passée de 784 à 190 unités, soit une baisse de 76 %. Ce recul est presque deux fois plus fort à Bâle-Ville qu'à Bâle-Campagne (-40 %) et la comparaison avec d'autres villes est aussi une désillusion. Le plafonnement des loyers à Bâle s'apparente à une victoire à la Pyrrhus pour les locataires. À long terme, ils risquent d'en subir des conséquences négatives.

Élargir l'offre pour remédier au problème

Le modèle du marché fonctionne donc aussi pour les logements locatifs. Le plafonnement des loyers stabilise le marché à court terme, mais réduit l'offre à moyen terme. Les loyers stabilisés entraînent un recul drastique de la construction de logements, aggravent la pénurie et génèrent de nouvelles hausses de prix.

Seul un étoffement de l'offre peut calmer le jeu. L'État ne peut pas y parvenir seul. Lorsqu'il acquiert des logements aux prix du marché pour les louer à des prix très réduits, il mobilise des ressources publiques, sans pour autant créer de logement supplémentaire. La

réalisation de nouveaux logements nécessite l'engagement du secteur privé. Or celui-ci n'investit que s'il peut dégager des rendements adéquats. Il en va de même avec les caisses de pension, dont les investissements immobiliers contribuent directement à financer les retraites.

Pour élargir l'offre de logements sans empiéter sur les terrains agricoles, il faut surélever et densifier les constructions dans les zones urbanisées. Souvent, cela n'est possible qu'en démolissant l'existant. Il faut donc augmenter le taux d'occupation du sol pour créer plus de logements. Les communes et les villes pourraient y veiller.

Lorsque les loyers sont maintenus artificiellement à un niveau bas, les habitants d'immeubles anciens disposant de faibles revenus sont particulièrement vulnérables : si leur bâtiment est démoli, ils peuvent être contraints de quitter leur quartier, voire leur ville. Ils ne peuvent pas se permettre de payer les nouveaux loyers fixés ou ne trouvent aucun logement abordable dans leur voisinage.

L'augmentation des droits à bâtir génère des plus-values foncières indépendantes de toute action des propriétaires : les « gains fortuits ». Ces gains constituent une incitation essentielle à mobiliser le potentiel constructible et à créer de nouveaux logements. Si une partie du gain fortuit est utilisée pour proposer des loyers plus abordables, cela peut permettre aux habitants de longue date de rester dans leur quartier à un prix raisonnable.

Au lieu d'introduire un plafonnement, les communes et les villes auraient tout intérêt à accroître les potentiels d'occupation dans les zones à bâtir existantes. En répartissant habilement le gain fortuit ainsi obtenu, elles permettraient la création de logements supplémentaires, mais aussi abordables.

PETER ILG hat an der Universität Zürich Betriebswirtschaftslehre studiert und promoviert, sowie an der Harvard Business School das GMP Programm abgeschlossen. Er ist zudem diplomierter Wirtschaftsprüfer in der Schweiz und den USA. Seine berufliche Karriere startete er bei PricewaterhouseCoopers als Wirtschaftsprüfer und Berater, er wurde Leiter Finanz- und Rechnungswesen bei SR Technics und Finanzchef bei Allreal und bei Mikron. Seit Anfang 2012 ist er Dozent und Leiter des Swiss Real Estate Institute an der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ). 2013 wurde er zum Professor an die Hochschule für Wirtschaft berufen. In seiner Forschungs- und Lehrtätigkeit widmet er sich verschiedensten Aspekten der Immobilienwirtschaft, mit dem Forschungsschwerpunkt Wohnungsmärkte. / PETER ILG a étudié la gestion d'entreprise et obtenu son doctorat à l'Université de Zurich. Il a aussi suivi le programme GMP à la Harvard Business School. Il est par ailleurs expert-comptable diplômé en Suisse et aux États-Unis. Il a débuté sa carrière chez PricewaterhouseCoopers en tant qu'auditeur et consultant, avant d'occuper le poste de responsable des finances et de la comptabilité chez SR Technics, puis celui de directeur financier chez Allreal et Mikron. Depuis début 2012, il est chargé de cours et directeur du Swiss Real Estate Institute à la Haute école d'économie de Zurich (HWZ), où il a été nommé professeur en 2013. Il consacre ses activités de recherche et d'enseignement à différents aspects du secteur immobilier, et notamment aux marchés du logement. → fh-hwz.ch