

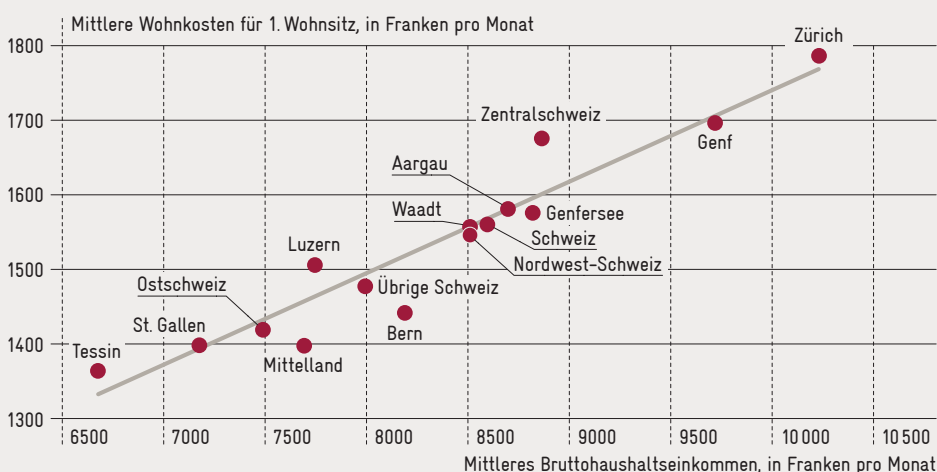
Auf wackligem Fundament

Mit einem Anteil von fast 20 % am Bruttoeinkommen bilden die Wohnkosten in der Schweiz den grössten Ausgabeposten der Haushalte. Deshalb kommt einer weitsichtigen Wohnpolitik grosse Bedeutung zu.

Ausgangslage

Boden-, Miet- und Immobilienpreise sind da hoch, wo hohe Einkommen erzielt werden. Die Haushalte geben in den verschiedenen Schweizer Regionen in etwa den gleichen Anteil ihres Budgets für das Wohnen aus. Diese Anteile sind seit Jahrzehnten weitgehend konstant. Würde man mittels eines politischen Zauberstabs die Wohnungen in den Grossstädten «bezahlbarer» machen, etwa durch eine strikte Kostenmiete, würden noch mehr Personen als bisher an zentralen Lagen wohnen wollen. Die Nachfrage würde das Angebot um ein Vielfaches übersteigen. Dies zeigt die Grenze der Interventionen im Wohnungsmarkt.

Höhere Einkommen, höhere Wohnkosten



Es besteht eine starke Korrelation zwischen dem Haushaltseinkommen und dem entsprechenden Mietniveau – trotz grossen Unterschieden in Bautätigkeit, Regulierung und topografischen Gegebenheiten.

Facts

0,57

Der private Wohnungsmarkt wird oft als «freier Markt» bezeichnet. Tatsächlich? Der OECD-Mietregulierungsindex liegt bei 0,57 (1 ist das Maximum). Die Schweiz belegt damit Platz 4 der am strengsten regulierten Mietmärkte in Europa.

■ **Es bestehen bereits zahlreiche wohnpolitische Instrumente:** Subjekthilfe (z. B. Mietbeiträge im Rahmen der Ergänzungsleistungen), Objekthilfe (wie vergünstigte Baurechte an Genossenschaften) und raumplanerische Massnahmen (etwa Mindestanteile an preisgünstigen Wohnungen in neuen Überbauungen).

■ **Hürden zum Neubau:** In allen Regionen konnte das Angebot bisher ähnlich stark erweitert werden, sonst wären die Wohnkostenanteile in den Zentren gestiegen. Doch die restriktivere Raumplanung, eine veränderte Gerichtspraxis (die Rekurse einfach macht) und gut gemeinte Vorschriften (für Lärm-, Heimatschutz usw.) stellen dies nun in Frage.

■ **Geschützte Altmietler:** Das Mietrecht sollte alle vertraglichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter regeln. Kantonale Bestimmungen (Renovationsgesetz in Genf, Wohnschutz in Basel) erschweren aber zusehends Renovationen und Mietanpassungen. Dies bevorzugt Altmietler zu Lasten mobiler Haushalte, besonders der Jungen.

■ **Weniger Angebot:** Das Schweizer Mietrecht hat sich grosso modo bewährt, wie der hohe Anteil an Mieterhaushalten (60 %) nahelegt. Eine einseitige Bevorzugung der Altmietler könnte jedoch negative Folgen haben: geringere Mobilität, reduzierte Investitionen und eine schwächere Verdichtung.

Empfehlungen

Eine wirksame und finanziell tragbare Wohnpolitik **muss gezielt erfolgen**, indem sie nur jene Haushalte unterstützt, die wirklich Hilfe benötigen. Dabei ist die **Subjekthilfe vorzuziehen**, weil sie

gezielter und transparenter wirkt. Noch wichtiger ist es aber, ein Umfeld zu schaffen, das **private Wohnbauinvestitionen fördert**. Dies stellt langfristig den sichersten Weg dar, um **bezahlbaren Wohnraum** zu schaffen.

