

Der Wohnungsmarkt wird es nicht richten

Gastkommentar

von URS HAUSER, Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Wohnen gehört wie Arbeit und Bildung zu den Grundbedürfnissen aller Menschen. Ein Grundrecht, das sogar in der Bundesverfassung (Art. 41) geregelt ist: «Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungsuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.»

Die Wirklichkeit sieht leider anders aus. Zwar brummt der Immobilienmarkt: Ein steigender Wohnflächenkonsum, mehr Kleinhaushalte und das Bevölkerungswachstum treiben die Nachfrage nach Wohnraum nach oben. Also wird so viel gebaut wie noch nie, über 45 000 Wohneinheiten pro Jahr. Dann wird der Wohnungsmarkt ja wohl eine gute Versorgung mit Wohnraum garantieren – könnte man meinen.

Tut er aber nicht. Der Boden ist in unserem Land ein immer knapperes und ein immer teureres Gut. Gebaut wird vor allem im hochpreisigen Segment. Gesamtschweizerische Durchschnittswerte täuschen darüber hinweg, dass der Wohnungsmarkt in vielen Regionen angespannt ist. Gerade in grossen Städten und Ballungsgebieten steigen die Mietzinse ungebremst. Nimmt man an, dass die Ausgaben für die Wohnungsmiete höchstens einen Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen sollen, ist es für viele Haushalte in der Schweiz noch schwieriger geworden, eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu finden. Inzwischen sogar für Mittelstandshaushalte. Die Schere zwischen Arm und Reich öffnet sich so weiter. Die Gefahr einer Immobilienblase sei so stark angestiegen wie seit langem nicht mehr, meldete unlängst die UBS.

Der Markt richtet es offenbar überhaupt nicht. Es braucht mehr preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Die gemeinnützigen Bauträger verzichten auf spekulative Gewinne und

Der Bund ist verpflichtet,
gegen den angespannten
Wohnungsmarkt auf nationaler Ebene
aktiv zu werden.

übersetzte Preise und bewirtschaften ihren Bestand nachhaltig. So leisten sie einen unerlässlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Schweiz. Ihre Leistungen entlasten das Gemeinwesen in finanzieller und sozialer Hinsicht und tragen zum sozialen Frieden bei.

Aber die Wohnbaugenossenschaften können mit den hohen Bodenpreisen und der hochpreisigen Bautätigkeit nicht mithalten. Ihr Marktanteil sinkt laufend. Um Gegensteuer zu geben, braucht es den Eingriff der öffentlichen Hand. Bund, Kantone und Gemeinden müssten aktiv werden und den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen, zum Beispiel mit Fördermitteln, mit besserem Zugang zu Bauland oder mit raumplanerischen Massnahmen.

Doch es geschieht das Gegenteil. Der Bund hat zwar wohnungspolitische Massnahmen geprüft, etwa ein Vorkaufsrecht für Gemeinden oder eine Anpassung der Immobilienstrategie der bundnahen Betriebe. Umgesetzt hat man davon nichts. Die SBB sind nach wie vor verpflichtet, ihre Immobilienstrategie auf Gewinnmaximierung auszulegen, statt nicht mehr benötigte Areale für den preisgünstigen Wohnungsbau einzusetzen.

Für die Wohnbauförderung wird immer weniger Geld ausgegeben. Dies zeigt die Statistik der Eidgenössischen Finanzverwaltung: Gaben Bund, Kantone und Gemeinden 1992 noch 534 Millionen aus, waren es 2012 noch 310 Millionen. Insgesamt bewegen sich die kumulierten Ausgaben für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Promillebereich.

Für eine spürbare Erhöhung des Marktanteils der gemeinnützigen Wohnbauträger reicht das nicht. Die Bundesverfassung verpflichtet den Bund, gegen den angespannten Wohnungsmarkt auf nationaler Ebene aktiv zu werden. Wenn wir in der Schweiz den Zugang zu einer angemessenen Wohnung für alle zu einem bezahlbaren Preis sicherstellen wollen, müssen nun Taten folgen.

Urs Hauser ist Direktor von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger.

In der Rubrik «Was läuft falsch?» beschreiben Verbände und Organisationen, was sich ihrer Meinung nach in der Schweiz ändern müsste.