

Zürich Die Bewohner von 500 000 Haushalten müssen bei anderen Grundbedürfnissen zurückstecken, damit sie für die Wohnkosten aufkommen können. Sie sparen etwa bei Gesundheitsausgaben und Kleidern. Bis in zehn Jahren werde es weiteren 80 000 Haushalten so gehen, erwartet Jan Mischke vom McKinsey Global Institute in Zürich. Bereits heute ist das Angebot günstiger Wohnungen rückläufig, wie das neuste «Immo-Monitoring» des Beratungsunternehmens Wüest & Partner zeigt. Insgesamt wurden 2014 zwar leicht mehr Wohnungen gebaut. Doch der Anteil günstiger Wohnungen sinke. In der Folge würden damit die Preise solcher Wohnungen nach oben getrieben, heisst es im Monitoring.

Passiert nichts, werden kleine Haushaltsbudgets weiter strapaziert. Mit jährlich je einer Milliarde Franken müssten Menschen in den Grossräumen Zürich und Basel unterstützt werden, damit sie sich ohne Einschränkungen passenden Wohnraum leisten könnten. In Genf sind es laut McKinseys «Affordable Housing Report» 1,6 Milliarden. Laut Mitautor Mischke hätte es die Schweiz in der Hand, mit neuen Ansätzen rasch mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen.

In Zug werden Zonen für preiswertes Wohnen erlassen

Da Landkosten oft 50 bis 70 Prozent der Gesamtwohnkosten ausmachen, müsse hier angesetzt werden – noch bevor man versuche, die hohen Baukosten zu senken. Schweizer Immobilien sind so teuer, weil die Landpreise so hoch und unbeweglich sind. Die Schweiz hat unter den OECD-Staaten die tiefste Preiselastizität.

Gemäss Report fehlt heute weltweit 330 Millionen Haushalten ausreichender Wohnraum, Tendenz steigend. Doch einigen Städte wie Barcelona und New York gelingt es, bezahlbare Wohnungen zu bauen. Sie machen den Landentwicklern Auflagen, wie viel sol-



Opfikerpark in Glattbrugg ZH: Investoren sind an günstigem Wohnungsbau nicht interessiert

Foto: Key

che Wohnungen sie errichten müssen, so Mischke. Auch Schweizer Städte könnten mehr Etagen zulassen als Gegenleistung für den Bau von günstigen Wohnungen.

Seit kurzem werden in einigen Gemeinden Grundeigentümer dazu verpflichtet, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. In der Stadt Zug werden Zonen für preis-

günstigen Wohnraum erlassen – ein gutes Mittel, wie Lukas Bühlmann, Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung bestätigt. Dort muss 50 Pro-

zent des neuen Wohnraums günstig sein.

In der Schweiz sei aber vor allem das Potenzial gross, in die Höhe zu bauen, sagt McKinsey-Experte Mischke. Selbst in den Ballungszentren wie rund um den Zürcher Hauptbahnhof sei die Anzahl Haushalte pro Fläche deutlich tiefer als in globalen Metropolen.

Es sei eine politische Entscheidung, verdichtet zu bauen. «Will die Schweiz mehr bezahlbaren Wohnraum, ist es akzeptabler, in die Höhe zu bauen, als die Zersiedlung zu verstärken.» Doch eine der politischen Hürden sind die Gemeinden. Sie haben laut Mischke handfeste Interessen daran, günstigen Neubau einzudämmen. Denn dieser mindert den Landwert der jetzigen Besitzer, er schafft zusätzliche Infrastrukturkosten und führt kaum zu einem höheren Steueraufkommen.

Ausnutzungsanreize besser als Bundesförderung, sagt die CS

Der Bund will das Problem in erster Linie mit der Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau lösen. Heute gehören nur 6 Prozent des Wohnbestands in diese Kategorie. Der Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen, Ernst Hauri, sagt: «Neben dem gemeinnützigem Wohnungsbau gibt es kaum Investoren, die sich des bezahlbaren Wohnraums annehmen.» Der Bund unterstützt preisgünstigen Wohnungsbau dieses Jahr mit 97 Millionen Franken, etwa über zinsgünstige Kredite, Bürgschaften und Mietzinsbeiträge für einkommensschwache Haushalte.

Die Immobilienexperten der Credit Suisse halten das für problematisch. Das Beispiel Genfillustrieure zahlreiche ungewollte Nebeneffekte des Versuchs, über die Festsetzung von Preisen zur Schaffung günstigen Wohnraums ins Marktgefüge einzugreifen, heisst es in der CS-Studie «Immobilienmarkt 2014». «Mit der direkten Subjektfinanzierung oder dem Setzen von Ausnutzungsanreizen existieren indes Instrumente, womit die Wohnraumziele besser erreicht werden könnten.» **Kommentar — 20**

Der Markt bringt keine günstigen Wohnungen

Claudia Gnehm fragt sich, wieso der Bund der Not der kleinen Haushalte zuschaut. Dabei wäre der Bau erschwinglicher Unterkünfte einfach

Bezahlbare Wohnungen sind das rarste und gefragteste Gut in der Schweiz. Zum Leidwesen vieler Menschen, die sich die gestiegenen Preise nicht mehr leisten können. Das Problem: Immobilienbesitzer verdienen kein Geld mit günstigen Wohnungen. In über 500 000 Haushalten wohnen die Menschen laut McKinsey über ihren Verhältnissen oder ohne ausreichenden Wohnraum. Sie sparen dann bei anderen Posten wie den Gesundheitshausgaben. Ironischerweise gibt es gleichzeitig immer mehr leere Wohnungen.

Dabei wäre es keine Hexerei, zusätzliche günstige Wohnungen bereitzustellen. New York und Bar-

Claudia Gnehm,
Wirtschaftsredaktorin



celona machen es vor. Dort erhalten Landbesitzer Anreize, um erschwingliche Bleiben zu bauen. Im Gegenzug ist es ihnen erlaubt, in die Höhe zu bauen. So können sie auf ihren Flächen mehr Bewohner unterbringen und höhere Mieteinnahmen generieren.

In der Schweiz wird es gegen Hochbauten immer lokale Widerstände geben. Deshalb gibt es gute Gründe, die Entscheide wie in anderen Ländern auf höherer Ebene zu fällen – beim Bund. Gemäss Bundesverfassung hat der Staat ohnehin den Auftrag, «sich dafür einzusetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu trag-

baren Bedingungen finden können.» Da der Wohnungsmarkt versagt und der Bund einen Versorgungsauftrag hat, läge eine staatliche Marktsteuerung auf der Hand. Leider betreibt der Bund Tröpfchenpolitik, statt die grossen Hebel zu bewegen. Er gibt im Jahr knapp 100 Millionen aus, um gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern und Mieten der Armen zu vergünstigen.

Effektiver wäre es, den Immobilienbesitzern aufzuerlegen, einen Anteil günstiger Wohnungen zu bauen. Im Gegenzug dürften sie in die Höhe bauen. Schon nur ein wenig Nähe zum Himmel brächte Wunder. **Wirtschaft — 48**