

GASTKOMMENTAR

Gefährliche Perspektiven in der Wohnraumpolitik

Die Politik greift immer mehr in den Wohnungsmarkt ein. Die Gesellschaft scheint vergessen zu haben, dass Wohnungen dann am günstigsten sind, wenn man sie dort ausreichend bereitstellt, wo sie auch nachgefragt werden. Von Robert E. Gubler

Der Ruf nach mehr günstigen Wohnungen ist politisch. In Wirklichkeit gäbe es genügend. Sichere Renten sind auch politisch. Rechnerisch sind sie aber längst in Schieflage. Die Menschen werden älter, und gute Renditen für das angelegte Geld sind immer schwieriger zu erzielen. Wohnungsmarkt und Renten sind verknüpft. Wer sichere Renten will, braucht rentable Wohnhäuser. Aufgrund der politischen Rahmenbedingungen laufen die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt dem Wunsch nach günstigen Wohnungen und sicheren Renten entgegen. In den letzten Jahren sind die Mieten – trotz Zuwanderung und Anstieg beim Standard und bei der Fläche – nie schneller gewachsen als die Einkommen der meisten Haushalte. Trotzdem verspüren Politikerinnen und Politiker Handlungsbedarf.

Boden und Mieten künstlich verteuert

Die Politik greift immer mehr in den Wohnungsmarkt ein. Die Raumplanung setzt auf Reduktion von Bauland und verteuert damit Land und Wohnungen. Gebaut wird deshalb nicht zuletzt an der Peripherie, mitten in der Landschaft, wo noch Bauzonen verfügbar sind. In den Zentren, wo Erneuerung und Verdichtung angesagt sind, wird erst noch darüber nachgedacht. Die Mieten verteuern sich bei steigender Nachfrage und sinkender Verfügbarkeit von Wohnungen. Zahlreiche Investoren, welche für die ihnen anvertrauten Gelder nach Objekten suchen, die Genossenschaften und die öffentliche Hand eingeschlossen, treiben die Preise für Baugrund und Wohnobjekte – mangels Alternative – weiter nach oben. Wieder steigen die Mieten – und die Renditen schrumpfen. Mieter und Pensionskassensparer werden doppelt bestraft. Anreize zum verdichteten Bauen und zur Erneuerung des Immobilienbestandes als Ausweg werden von den gleichen politischen Kreisen infrage gestellt, die Mietvergünstigungen und Landschaftschutz fordern.

Die Energiewende fordert energetische Sanierungen im Wohnungsmarkt. Die Folge sind Investitionen in Milliardenhöhe und entsprechend höhere Mieten, die nur teilweise durch tiefere Mietnebenkosten aufgefangen werden können. Nun kommen noch Mehrwertabschöpfungen dazu. Der Staat will an Mehrwerten partizipieren und vergisst, dass die Mieten für künftige Mieter teurer ausfallen oder die Renditen für die Pensionskassen zusätzlich unter Druck geraten. Ausserdem können die Behörden verlangen, dass einzelne der von privaten Investoren erstellten Wohnungen zur Kostenmiete zu vermieten sind. Das sollte nicht nur die Pen-

sionskassen alarmieren. Diese aber speziell: Wie sollen die Pensionskassen begründen, dass sie die ihnen anvertrauten Gelder, die obligatorisch im Hinblick auf die Rente eingezogen werden, für den sozialen Wohnungsbau einsetzen? Eine Wohnungs- und Sozialpolitik auf Kosten der künftigen Rentner, die dazu nichts zu sagen haben.

Mieterinnen und Mieter werden unter solchen staatlichen Rahmenbedingungen abgezockt: durch künstlich verteuerte Mieten, Steuerabgaben, die in Mietsubventionen oder in den staatlich begünstigten Wohnungsbau fliessen, und zu guter Letzt als künftige Rentner, die um die Früchte ihrer Sparanlagen geprellt werden.

Der Entwurf zur Stadtzürcher Bau- und Zonenordnung spiegelt die nationale Strategie der Linksparteien im Verbund mit dem Mieterverband. Die Attraktivität des Wohnungsbaus soll für private und institutionelle Investoren Schritt für Schritt reduziert und deren Rolle im Markt marginalisiert werden. Sind die Privaten einmal weg, wird der Ruf nach staatlichen Interventionen, Steuergeldern und weiteren Mietrechtsverschärfungen folgen. Wer keine Wohnung findet oder auf den künstlich verteuerten Wohnungsmarkt verwiesen wird, muss in die Agglomeration ausweichen. Just dorthin, wo jetzt Bund und Kantone die Pendlerabzüge bei den Steuern kappen wollen und so das Wohnen ausserhalb ebenfalls künstlich zu verteuern wissen.

Zeit für neue Anreize im Wohnungsbau

Wem diese Regulierungsfolgen noch nicht genug sind, der schielt nach Deutschland, dort ist die Plafonierung der Mieten im Gespräch. In die gleiche Richtung zielen Ideen, eingezonte Grundstücke sozusagen zwangsüberbauen zu lassen. Die falschen Anreize und die kontraproduktiven staatlichen Regulierungen werden als sogenanntes Marktversagen qualifiziert, obwohl sie deren Ursache sind. Keine Überraschung, wenn linke Parteien nach einer Kollektivierung des Grundeigentums rufen. Das Terrain für planwirtschaftliche Träume scheint gut geebnet.

So entwickelt sich eine gut gemeinte Politik für mehr Grünraum, Förderung einer ökologischen Energieeffizienz und Verstärkung des günstigen Wohnungsbaus genau in ihr Gegenteil. Die Versprechen können nicht gehalten werden. Bauland und Wohnungen werden teurer, wenige profitieren, und anstatt die minder besiedelten Gebiete zu schonen, werden diese zugebaut. Die Gesellschaft hat vergessen, dass Wohnungen dann am günstigsten sind, wenn sie dort, wo sie nachgefragt werden, ausreichend bereitgestellt werden können. An pri-

vaten Geldern für die Bereitstellung von Wohnungen würde es nicht mangeln.

So schnell wie möglich sollen die gesetzlichen Voraussetzungen und die Anreize zur Verdichtung vorangetrieben werden. Die privaten und institutionellen Anleger sollen mindestens während einer Dekade von Sonderabgaben befreit werden. Wer günstige Wohnungen baut, soll mit Ausnützungsboni belohnt und nicht mit Auflagen bestraft werden. Der Bestand an günstigen Wohnungen soll erfasst werden, und diese sind den sozial schwachen Haushalten vorbehalten. Private und Pensionskassen waren schon immer die Treiber eines funktionierenden und für die meisten Haushalte tragbaren Wohnungsangebotes. Letztlich profitieren alle davon: Steuerzahler, Rentner und alle jene, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind.

.....
Robert E. Gubler ist Geschäftsführer der Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI).