

# 1 «Gemeinnütziger Wohnungsbau: Notwendigkeit oder Luxus?»

## Grenchner Wohntage 2011: Referat Hausmann

### 1.1 **Überlegungen aus einer volkswirtschaftlichen Optik**

Die nachfolgenden Ausführungen zum gemeinnützigen Wohnungsmarkt basieren auf volkswirtschaftlichen Überlegungen. Das Ziel besteht darin, einige Denkanstösse zu geben und sie mit theoretischen Aspekten zu untermauern.

### 1.2 **Datenkranz wird der Komplexität der Thematik bei Weitem nicht gerecht**

In der Schweiz ist statistisches Datenmaterial zum Wohnungsmarkt rar. So können beispielsweise nur vage Aussagen zur Verteilung der Wohnflächen und zur finanziellen Belastung durch Wohnkosten getroffen werden. Notwendige Informationen zur Erhellung spezifischer Fragen einerseits und zur Lösungsfindung andererseits existieren nicht oder nur in rudimentären Ansätzen. Nur selten können die statistischen Daten helfen, fundierte Entscheidungen zu treffen.

Denkanstoss: Heute ist man de facto im Blindflug unterwegs. Um dies zu beenden, ist der Aufbau von relevanten und aussagekräftigen statistischen Grundlagen zu fördern. Je besser die Datengrundlagen sind, desto gezielter können Massnahmen ergriffen und kontrolliert werden.

### 1.3 **«Faire» und effektive Verteilung von Wohnraum sollte das Schlüsselthema sein**

Im Zentrum der Debatte um den preisgünstigen beziehungsweise gemeinnützigen Wohnungsbau steht die Erstellung von zusätzlichem Wohnraum. In der Angebotsausdehnung mittels Neubautätigkeit durch «Gemeinnützig» wird eine Linderung der Wohnungsknappheit erwartet. Gemäss der Gesetzmässigkeit von Jean-Baptiste Say, der im 18. Jahrhundert lebte, schafft aber ein Angebot immer auch eine zusätzliche Nachfrage. Daher sollte zumindest auf konzeptioneller und analytischer Ebene die Steuerung beziehungsweise die Beeinflussung der Nachfrage nach Wohnraum gedanklich integriert werden. Im Brennpunkt steht dabei die optimale Regulierung einer «gerechten» Koordination von Angebot und Nachfrage auf der kurz- und langfristigen Zeitachse.

Denkanstoss: Statt nur auf eine Angebotsausdehnung via Neubau zu schielen, wäre es einen Gedanken Wert, mit geeigneten Massnahmen auf die gesamte Nachfrage nach Wohnraum einzuwirken – beispielsweise durch Lenkungsabgaben oder monetären «Incentives». Die Hebelwirkung über den gesamten Wohnungsbestand wäre immens.

### 1.4 **Rechtliche Gesellschaftsform ist kein Garant für eine optimale Zielerreichung**

In der Diskussion um die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus spielen Genossenschaften traditionell eine tragende Rolle, was aufgrund der Zweckbestimmung ihrer Gesellschaftsform absolut nachvollziehbar ist. Die Praxis zeigt aber, dass auch privatwirtschaftlich orientierte Akteure durchaus in der Lage und auch willens sind, preisgünstigen Wohnraum zu produzieren und diesen zu moderaten Mieten am Markt anzubieten (Stichwort «affordable housing»). Bietet also die öffentliche Hand eigenes Bauland zu Vorzugskonditionen an oder sind raumplanerische Instrumente für preisgünstigen Wohnungsbau vorgesehen, spielt die Gesellschaftsform der Produzenten keine Rolle. Das Niveau der Mieten, das der Anbieter langfristig garantieren kann, sollte im Zentrum stehen.

Denkanstoss: Gesetze, welche die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum regulieren, sollten möglichst offen formuliert sein und keine rechtliche Selektion beinhalten. Denkbar wäre beispielsweise eine Versteigerung von entsprechendem Bauland. Den Zuschlag bekommt jener Akteur, der bereit ist, nach der Fertigstellung den günstigsten Mietzins zu gewähren.

### 1.5 **«Gemeinnütziger» Wohnungsbau erfährt qualitativ neue Dimensionen**

Neben den traditionellen Hochburgen mit gemeinnützigem Wohnraum – primär in den fünf Grossstädten und ausgewählten Mittelstädten – hat die hier diskutierte Fragestellung in den letzten Jahren weitere Schweizer Gemeinden erreicht. Es handelt sich dabei ausschliesslich um Gemeinden, die im nationalen Vergleich markant überdurchschnittliche Wohnkosten aufweisen. Teilweise sind es aber auch Stadtquartiere mit ausgezeichneter Standortqualität. Ein Teil der ansässigen Bevölkerung kann es sich nicht mehr leisten, vor Ort zu wohnen. Der «Kampf um bezahlbaren Wohnraum» zieht ganz offensichtlich immer weitere Kreise.

Fazit: Die Motive zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum können unterschiedlich sein. Während es in der Vergangenheit primär darum ging, die Haushaltsbudgets von weniger gut Verdienenden zu entlasten, hat sich mit der «Sicherung des persönlichen Wohnorts» ein zusätzliches Handlungsfeld eröffnet. Die Ziele sind dieselben, die Motive aber unterschiedlich. In der Diskussion einerseits und den Handlungsanweisungen andererseits ist eine entsprechend differenzierte Betrachtungsweise hilfreich.

### 1.6 **Lokale Experimente wagen und zusätzlich eine nationale Strategie entwickeln**

Gegenwärtig scheint es nicht vermessen zu sein, von einer Renaissance des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu sprechen. Dabei sind zwei Aspekte bemerkenswert: Erstens wird bei der Suche nach Lösungen experimentiert. Statt nur gängige Ansätze zu propagieren und diese umzusetzen, werden punktuell auch Alternativen ins Auge gefasst. Dies ist ganz im Sinne des bekannten Ökonomen Joseph Alois Schumpeter, der den Marktprozess als schöpferische Zerstörung sah. Zweitens werden die Massnahmen – getreu dem schweizerischen Föderalismus – in aller Regel auf kommunaler Ebene umgesetzt. Dabei stehen einzelne Parzellen oder Projekte im Zentrum. Der Sache dienlich wäre eine zusätzliche Strategie auf nationaler Ebene. So würde dem Anliegen mehr Gehör und Gewicht verliehen. Die Menschen als Nachfrager sind heute räumlich mobiler, während dem das Angebot an entsprechendem Wohnraum räumlich gebunden bleibt. In einer gesamtschweizerischen Koordination liegt letztlich eine grosse Chance.

### 1.7 **«Gemeinnütziger Wohnungsbau: Notwendigkeit oder Luxus?» Weder noch.**

Die (finanziellen) Ressourcen sind in jedem Land knapp. Es existieren harte Budgetrestriktionen. Aus volkswirtschaftlicher Sicht wird dem Gemeinwohl dann am besten gedient, wenn die eingesetzten Mittel – sowohl kurz- als auch langfristig – insgesamt den grössten gesellschaftlichen – nicht individuellen – Nutzen stiften. Dazu sind zwei Punkte anzumerken: Erstens stellt sich zwangsläufig die Frage nach den Systemgrenzen. So gestaltet es sich in der Praxis anspruchsvoll, alle gewollten und ungewollten Effekte der Massnahmen zu messen und zu werten. Zweitens bestehen zwangsläufig Zielkonflikte unter allen Anspruchsgruppen (zum Beispiel Krankenkassen versus Immobiliengesellschaften versus Bildungsinstitutionen).

Fazit: Aus ökonomischer Sicht gesehen sind die Vertreter des «gemeinnützigen Wohnungsbaus» Interessens- und Lobbyvertreter wie andere auch. Ihre legitimen Zielsetzungen stehen aber richtigerweise in einem Wettbewerb mit Dritten. Eine Vorzugsbehandlung einer einzigen Interessensgruppe (Monopol) ist schwierig zu legitimieren.