

Gemeinnütziger Wohnungsbau: Notwendigkeit oder Luxus?

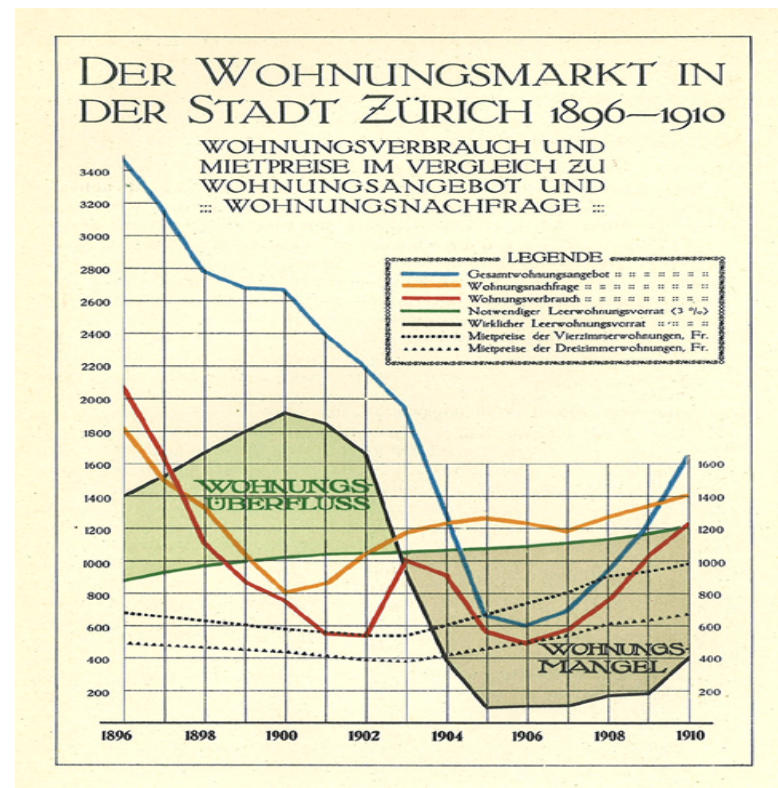
Wüest & Partner

Überlegungen aus volkswirtschaftlicher Optik in Thesenform

Dr. Urs Hausmann

Grenchner Wohntage

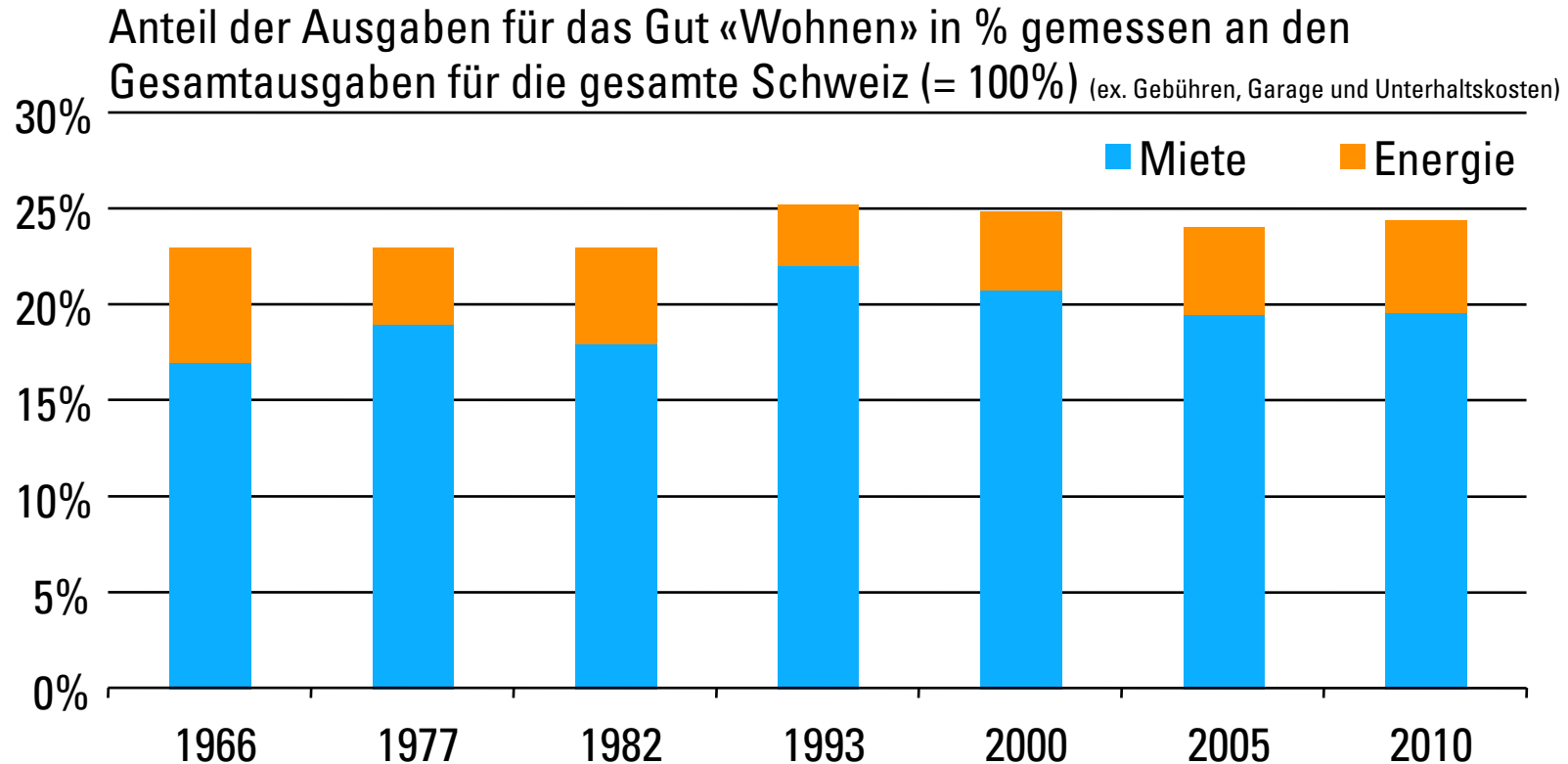
Grenchen, 3. November 2011



Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich (Hrsg.): Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung, Zürich 1911

10 «Wohnen» im Warenkorb des LIK

Wüest & Partner



Zwei Erkenntnisse: Erstens lässt sich kein Trend nachweisen, dass die relative Ausgabenbelastung im Zeitverlauf zugenommen hätte. Zweitens wird pro Kopf im Jahr 2010 im Schnitt 50 m² Wohnfläche konsumiert! 1980 waren es noch 34 m².

Quellen: Bundesamt für Statistik, diverse Jahre bei Revisionszeitpunkten des Warenkorb zur Bestimmung der Inflation in der Schweiz. LIK = Landesindex der Konsumentenpreise.

11 Agenda

Wüest & Partner

- Fehlende Datengrundlagen
- Qualitativ neue Dimensionen sind zu beachten
- Notwendigkeit oder Luxus?» Weder noch (Zielkonflikte)
- Gesellschaftsform ist kein Garant für eine optimale Zielerreichung
- Sowohl-als-auch: Lokale Experimente und nationale Strategie

12 Erste These: Datengrundlagen

Wüest & Partner

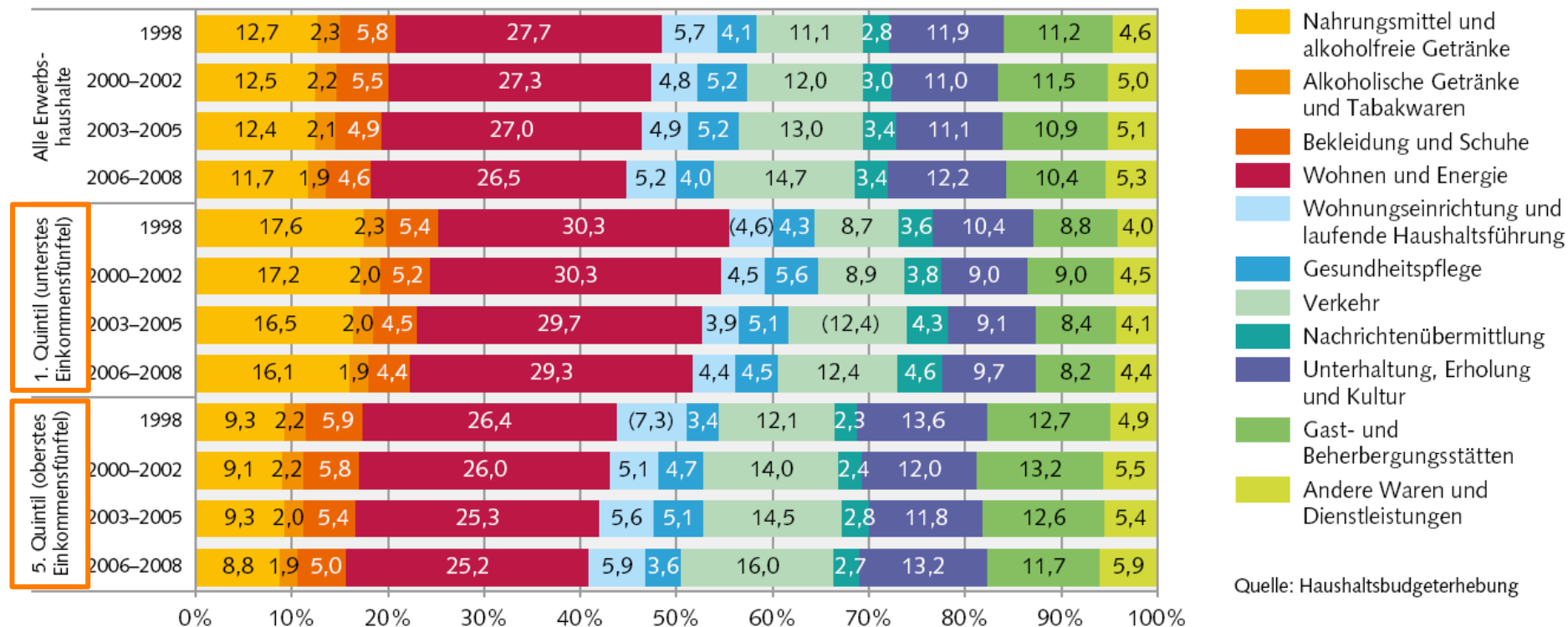
Nur rudimentäre Datengrundlagen vorhanden

Vorhandener Datenkranz wird der Komplexität der Thematik bei Weitem – inhaltlich, konzeptionell und methodisch – nicht gerecht.

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

13 Illustration zur ersten These

Wüest & Partner



Quelle: Haushaltsbudgeterhebung

(In Klammern): Wert mit starker Streuung: Variationskoeffizient > 10%
Wegen Rundungsdifferenzen können aufaddierte Werte leicht von 100% abweichen.

Quelle: Statistischer Sozialbericht Schweiz 2011, Bundesamt für Statistik, S. 38.

14 Zweite These: Neue Dimensionen

Wüest & Partner

«Gemeinnütziger» Wohnungsbau mit qualitativ neuen Dimensionen

Neben den Hochburgen mit gemeinnützigem Wohnraum – primär in den fünf Grossstädten und ausgewählten Mittelstädten – hat die Fragestellung in den letzten Jahren weitere Schweizer Gemeinden erreicht. Es handelt sich dabei um Gemeinden, die im nationalen Vergleich markant überdurchschnittliche Mieten aufweisen. Der «Kampf um bezahlbaren Wohnraum» zieht weitere Kreise.

Fazit: 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. Differenzierte Betrachtung ist notwendig.

15 Illustration zur zweiten These

Wüest & Partner

Für manche bleiben die Türen geschlossen

Armutsbetroffene haben in der Stadt Zürich kaum mehr Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt

Quelle: NZZ, 29.10.2011

Zumiker lehnen Mietzuschüsse ab

Der Gemeinderat verliert die Abstimmung deutlich

staunen: Der Gemeinderat Zumikon wollte Familien bis zu 1080 Franken pro Monat an die Miete zahlen. Als Bedingung stellte die Behörde auf, dass die Familie mindestens ein schulpflichtiges Kind hat, nicht mehr als 130 000 Franken jährlich verdient und über höchstens 250 000 Franken Vermögen verfügt. Diesen so definierten Mittelstand wollte der Gemeinderat unterstützen, um eine Entwicklung zu dämpfen, die alle Zürichseegemeinden beschäftigt:

Quelle: NZZ, 15.09.2011

Zug schafft Zonen für preisgünstiges Wohnen

Hat Zürich bald Sonderzonen für günstige Wohnungen?

16 Dritte These: Zielkonflikte

Wüest & Partner

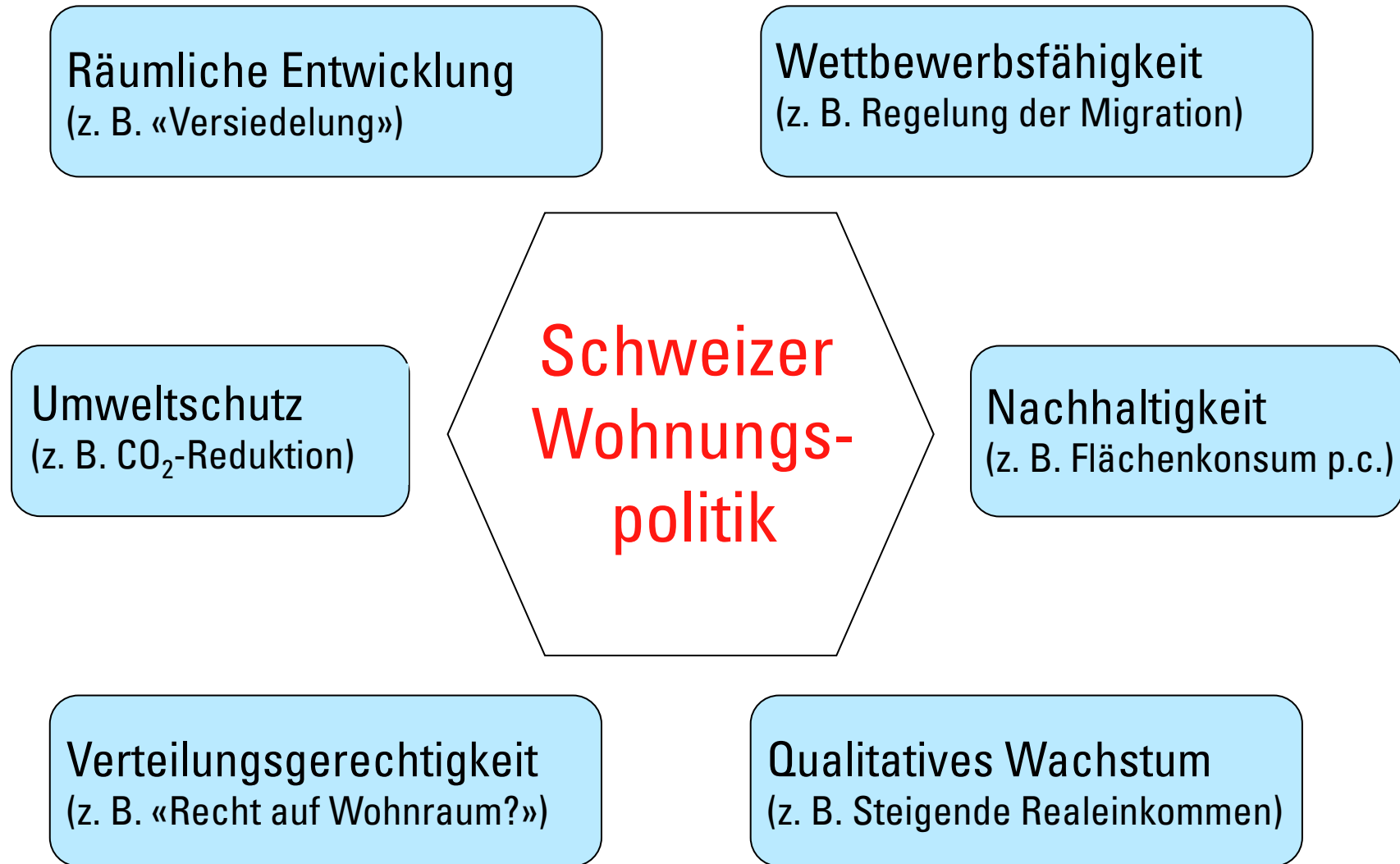
Omnipräsente Zielkonflikte:

Die Ressourcen sind in jedem Land knapp. Es existieren 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 zwei Punkte: Es stellt sich zwangsläufig die Frage nach den Systemgrenzen. So gestaltet es sich anspruchsvoll, alle gewollten und ungewollten Effekte der Massnahmen zu messen und zu werten. Zweitens bestehen zwangsläufig Zielkonflikte unter allen Anspruchsgruppen (zum Beispiel Gesundheits- versus Bildungskosten).

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

17 Illustration zur dritten These

Wüest & Partner



18 Vierte These: Gesellschaftsform

Wüest & Partner

Gesellschaftsform ist kein Garant für optimale Zielerreichung

Bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus spielen Genossenschaften eine tragende Rolle, was aufgrund der Zweckbestimmung ihrer Gesellschaftsform nachvollziehbar ist. Die Praxis zeigt, dass auch privatwirtschaftlich orientierte Akteure in der Lage und auch willens sind, preisgünstigen Wohnraum zu produzieren und diesen zu moderaten Mieten anzubieten.

Denkanstoss: Gesetze, welche die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum regeln, sollten möglichst offen formuliert sein und keine Apriori-Selektion beinhalten. Denkbar wäre eine Versteigerung von entsprechendem Bauland. Den Zuschlag bekommt, wer nach Fertigstellung den günstigsten **Mietzins** gewähren kann.

19 Fünfte These: Sowohl-als-auch-Ansatz

Wüest & Partner

Lokale Experimente und parallel nationale Strategie entwickeln

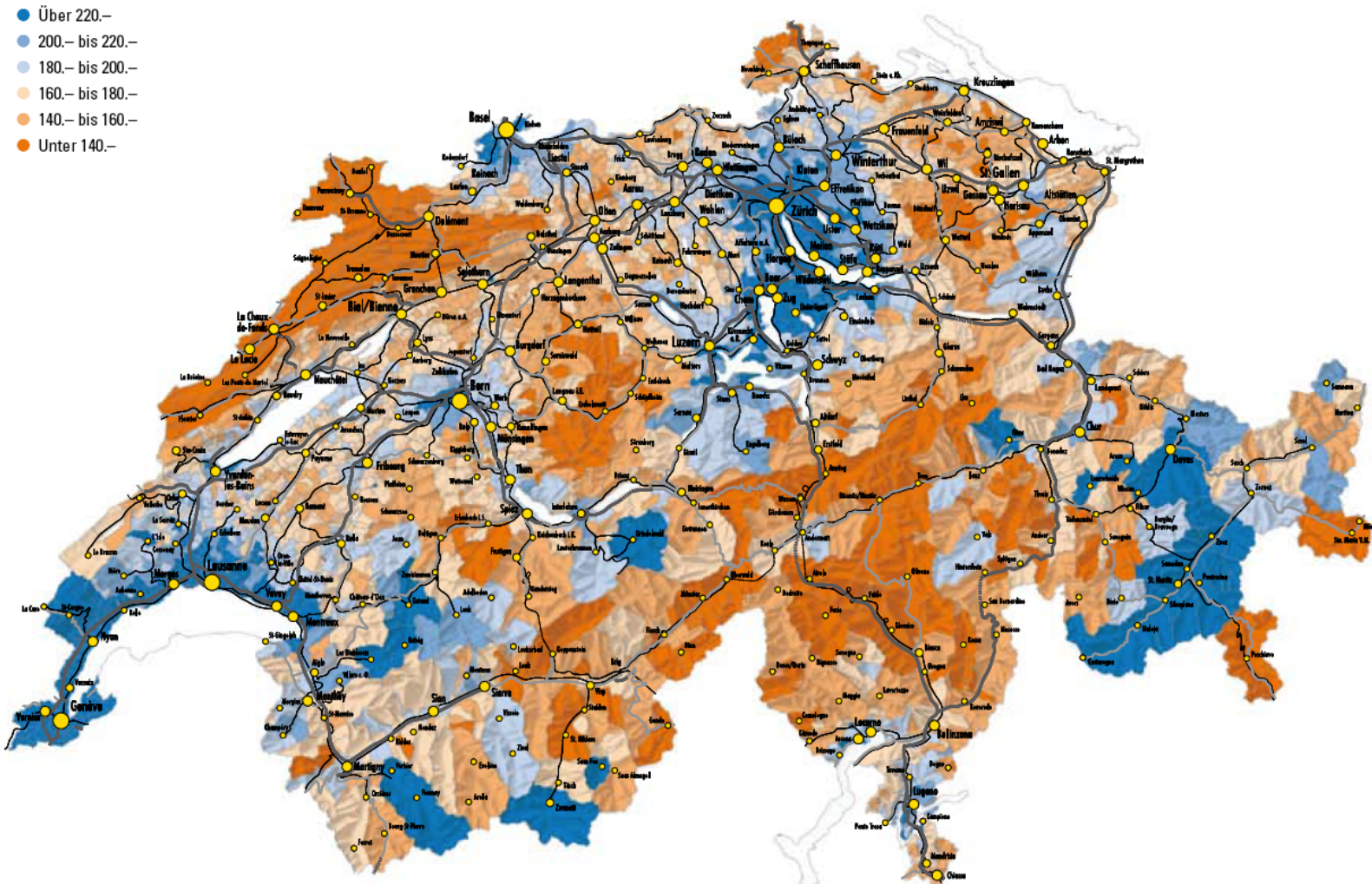
Neben den Hochburgen mit gemeinnützigem Wohnraum – primär in den fünf Grossstädten und ausgewählten Mittelstädten – hat die Fragestellung in den letzten Jahren weitere Gemeinden erreicht. Es handelt sich dabei ausschliesslich um Gemeinden, die im nationalen Vergleich überdurchschnittliche Mieten aufweisen. Der «Kampf um bezahlbaren Wohnraum» zieht weitere Kreise.

Denkanstoss: Um der Komplexität des Themas gerecht zu werden, empfiehlt sich erstens ein Bottom-up-Ansatz mit «Experimenten», da unklar ist, was richtig und was falsch ist. Zweitens soll in einem Top-down-Ansatz eine konsistente, abgestimmte und glaubwürdige Gesamtstrategie entwickelt werden.

20 Illustration zur fünften These

Wüest & Partner

Franken pro m² Nettowohnfläche und Jahr (exklusive Nebenkosten)



Quelle: Wüest & Partner, 3. Quartal 2011

21 Sechste These: Effektive Verteilung

Wüest & Partner

Faire und effektive Verteilung von Wohnraum ist Schlüsselthema

Im Zentrum der Debatte um den preisgünstigen beziehungsweise gemeinnützigen Wohnungsbau steht die Erstellung von **zusätzlichem** Wohnraum. Zumindest auf konzeptioneller und analytischer Ebene sollte die Steuerung beziehungsweise die Beeinflussung der Nachfrage nach Wohnraum gedanklich integriert werden.

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 anderen monetären «Incentives». Die Allokation und nicht die Produktion interessiert.

22 Meine Botschaften

Wüest & Partner

Aufbau von brauchbaren Statistiken vorantreiben

Überwinden noch normativen Tradierung hin zu innovativen Ansätzen

Entwickeln von nationaler Strategie mit klarer Prioritätensetzung

22 Fragen und Diskussion

Wüest & Partner

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

23 Weitere Gedanken

Wüest & Partner

http://www.nzz.ch/nachrichten/blogs/nzz_votum/urs_hausmann_19.295865

Zonen für billiges Wohnen haben keine Wirkung; NZZ am Sonntag, 26. Dezember 2010.