



RICS-Impulse

Preisgünstiges Wohnen



RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) ist ein weltweit tätiger Berufsverband von Immobilienfachleuten, der über 110'000 qualifizierte Mitglieder in mehr als 140 Ländern rund um den Globus repräsentiert. RICS steht für professionelle Berufsausübung in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft, darunter Bewertung, Wohn- und Gewerbeimmobilien, Bauwesen, Grundbesitz oder Umweltfragen. Der Verband regelt und fördert den Berufsstand auf der Grundlage hoher fachlicher Standards und einer strengen Berufsethik. Zudem gilt er als führende Wissensquelle in sämtlichen Immobilienfragen und erbringt unabhängige, unparteiische Beratungsleistungen für ihre Mitglieder, die Öffentlichkeit, Institutionen und internationale Organisationen. RICS-Impulse ist eine Publikation von RICS-Schweiz, die je nach thematischem Bedarf mehrmals jährlich erscheint. Es handelt sich um ein Fact-Sheet zu aktuellen Themen, die Einfluss auf die Immobilienwirtschaft haben. RICS-Impulse ist unabhängig und richtet sich an Meinungsbildner in der Schweiz, die auf unabhängige professionelle Einschätzung zu aktuellen Immobilienfragen Wert legen.

Zusammenfassung

Die finanzielle Tragbarkeit von Wohnraum stellt in der öffentlichen Diskussion ein zentrales Anliegen dar. Es zeigt sich indessen, dass dieses Problem vorab auf die Ärmsten in Agglomerationen konzentriert ist. Zudem ist Wohnen bezogen auf die Einkommen über die letzten Jahre tendenziell günstiger geworden, während der Preisanstieg hauptsächlich im Bereich der Neubauwohnungen zu verzeichnen ist und oftmals überschätzt wird. Trotz der grossen Nachfrage im letzten Jahrzehnt hat der Wohnungsmarkt gut funktioniert, und die Verfügbarkeit von Wohnraum (sowohl insgesamt als auch im preisgünstigen Segment) ist gegeben. Jedoch ist der preisgünstige Wohnraum nicht immer gerecht verteilt. Massnahmen zur Verbesserung der Tragbarkeit sollten daher neben Umverteilungselementen mitunter eine Flexibilisierung der Nutzung bestehender Flächen beinhalten. Die gut gemeinte Mietregulierung hat sich indessen in ihrer langfristigen Wirkung nicht selten als kontraproduktiv und als einer gerechten Verteilung von Wohnraum nicht förderlich erwiesen.

1 Einleitung

Das Thema «preisgünstiges Wohnen» stellt für viele Personen in der Schweiz ein zentrales Anliegen dar. Verschiedene politische Vorstösse sowie die Annahme des Planungs- und Baugesetzes in der Abstimmung vom 28. September 2014 im Kanton Zürich dokumentieren, dass gegenwärtig in weiten Teilen der Bevölkerung eine Unzufriedenheit über die Verfügbarkeit günstigen Wohnraums existiert.

Ebenfalls zum Ausdruck kommen dürfte in diesem Votum ein Misstrauen gegenüber dem Markt, während ein System der Mietpreisregulierung und die zumindest teilweise Allokation von Wohnraum durch das Gemeinwesen als gerechter empfunden werden. Interessanterweise gelangen andererseits Befragun-

gen von Mietern regelmässig zum Ergebnis, dass diese eine hohe Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation verspüren, aber auch, dass das Wohnen eine hohe Wertschätzung genießt und die Wohnkosten vor diesem Hintergrund eine wesentliche Rolle spielen.

Trotz der Wichtigkeit dieses Anliegens war die öffentliche Diskussion über preisgünstiges Wohnen bislang geprägt durch ein hohes Mass an Emotionalität und einem Wildwuchs an Ideen betreffend der als wünschenswert angesehenen Massnahmen. Ziel der vorliegenden Ausgabe von RICS Impulse ist es daher, zunächst die Dimension des Problems zu eruieren und darauf basierend ein möglichst breites Spektrum an denkbaren Handlungsoptionen zu diskutieren.

2 Preisgünstiges Wohnen in der Schweiz

Zunächst ist festzuhalten, dass der Begriff des «preisgünstigen Wohnens» (bzw. «affordable housing») nicht definiert ist. Als Faustregel werden hierunter oftmals Wohnungen subsumiert, bei welchen die Wohnkosten rund einen Drittel des Bruttoeinkommens spezifischer, tieferer Einkommen nicht übersteigen. Eine vergleichbare Regel existiert auch im Bereich selbstgenutzten Wohneigentums. Für die Beurteilung der Situation preisgünstigen Wohnens sind daher die Aspekte der Tragbarkeit einerseits sowie der Verfügbarkeit andererseits zentral.

Redaktionskomitee RICS-Impulse «Preisgünstiges Wohnen»

Leitung Pascal Gantenbein, MRICS, Prof. Dr., Universität Basel, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät

Mitglieder Reto Brüesch, MRICS, AXA Investment Managers Schweiz AG

Daniel Conca, lic. iur., MRICS, Bereichsleiter Immobilien Stadt Bern

Christian Eichenberger, Dr. iur., MRICS, Rechtsanwalt, Meyerlustenberger Lachenal Anwälte

Markus Fischer, MRICS, UBS, Risk Control Corporates / Bau & Immobilien

Samuel Gerber, MRICS, samuel-gerber.ch AG

Hans R. Hauri, FRICS, RUAG Real Estate AG, CEO

David Herberger, FRICS, Dr., Hersberger Experts, Inhaber

Stefan Schädle, MRICS, Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich, Leiter Real Estate Management

Felix Thurnheer, MRICS, Geschäftsführer ImmoCompass

Text Pascal Gantenbein

a) Tragbarkeit

Ausgehend von dieser Betrachtung hat eine Untersuchung der ZHAW und ImmoCompass AG für die Stadt Zürich unter anderem ergeben, dass mit abnehmendem Einkommen die relative Belastung mit Wohnkosten ansteigt: Die rund 20 Prozent der Ärmsten müssen etwa 25 bis 35 Prozent ihres Bruttoeinkommens für das Wohnen aufbringen. Im Kanton Zürich verfügen die 20 Prozent der ärmsten Haushalte über ein Einkommen von maximal CHF 4'932. Für Miete und Energie (Strom und Heizung, ohne Benzin) geben sie im Monat CHF 1'480 aus. Diese Bruttomietkosten entsprechen 30 Prozent des Einkommens. Je nach Haushaltstyp sind die Belastungen aber unterschiedlich. Die grösste Gruppe sind die Einpersonenhaushalte. Sie zahlen einen monatlichen Bruttomietpreis von CHF 1'407, das sind 39 Prozent gemessen am Einkommen. Die 20 Prozent der ärmsten Paare zahlen pro Monat CHF 1'860 (ohne Kinder) bzw. CHF 1'930 (mit Kindern). Das entspricht einem Anteil von 25 bzw. 27 Prozent des verfügbaren Bruttoeinkommens.

Bei einer Tragbarkeit von 25 Prozent dürfen die Bruttomietpreise für die ärmsten Haushalte nicht höher als CHF 1'230 pro Monat sein. In der Stadt Zürich liegen 44'719 der insgesamt 209'754 Wohnungen der Stadt Zürich darunter. Dies entspricht 21.3 Prozent der Wohnungen. Mit anderen Worten: 21.3 Prozent aller Wohnungen in der Stadt Zürich sind für die 20 Prozent der ärmsten Haushalte nach diesem Kriterium tragbar. Insgesamt hat es also genügend günstige Wohnungen. Die günstigen Wohnungen sind aber nicht unbedingt gerecht verteilt. So zeigt die Studie der ZHAW, dass die Kaufkraft bei den Bewohnern

von Genossenschaftswohnungen praktisch gleich hoch ist wie bei den Mietern im freien Markt.

Ein weiteres Problem kann darüber hinaus für Personen entstehen, die etwa im Zusammenhang mit Gebäudesanierungen und zwangsweisem Umzug in der Folge mit höheren Wohnkosten konfrontiert sind und deshalb nicht länger in dem als Heimat empfundenen Umfeld leben können. Auch die Wohnqualität kann ein Problem darstellen, da preisgünstige Wohnungen mehrheitlich klein sind und vorwiegend in Altbauten anzutreffen sind.

Trotz des aktuell hohen Preisniveaus bei Neuvermietungen in Zentren ist indessen festzuhalten, dass im Durchschnitt die einkommens- und flächenbereinigten Mietpreise in den letzten Jahren vielerorts eher gesunken sind und Wohnen für grosse Teile der Bevölkerung tendenziell günstiger geworden ist. Zwar hat die durchschnittliche Mietpreisentwicklung seit 1940 die Konsumentenpreisentwicklung übertroffen. Die Einkommen haben im gleichen Zeitraum aber ebenfalls zugenommen. So sind etwa in den vergangenen zwei Jahrzehnten die durchschnittlichen Einkommen pro Kopf stärker gestiegen als die Mietpreise. Zusätzlich hat der Flächenbedarf pro Kopf zugenommen. Nicht unerwähnt seien auch die qualitativen Verbesserungen im Mietwohnungsbestand. Probleme entstehen jedoch dort, wo die Einkommensentwicklung der lokalen Bevölkerung nicht mit dem Mietpreisanstieg Schritt gehalten hat, wie etwa an zentralen oder besonders attraktiven Lagen.



Bouca Social Housing, Porto, Alvaro Siza
Quelle: Britannica Image Quest

b) Verfügbarkeit

Hinsichtlich der Verfügbarkeit von Wohnraum gilt es zu differenzieren: Während in Ballungsräumen und hierbei insbesondere in der Stadt Zürich sowie in Genf in den letzten rund 15 Jahren eine starke Nachfrage und somit Engpässe im Wohnungsangebot zu verzeichnen waren, gibt es in der Peripherie im Umkreis von rund 30-60 Minuten Fahrzeit vom Zentrum vielerorts nach wie vor grössere Leerstände. Die Verfügbarkeit von Wohnraum in der Schweiz ist insgesamt gegeben, wenngleich dieser nicht immer dort gelegen ist, wo die Leute präferiert wohnen wollen. Dies ist umso bemerkenswerter als es die Schweiz trotz einer Zuwanderung von zwischen rund 40'000 und 100'000 Personen pro Jahr im letzten Jahrzehnt geschafft hat, mit rund 40'000 zusätzlichen Wohneinheiten pro Jahr genügend Wohnkapazitäten zu generieren. Die Bereitstellung von Wohnraum hat somit auch in dieser anspruchsvollen Phase sehr gut funktioniert.

Der Blick auf den Grossraum Zürich in dieser Diskussion lässt zuweilen die Tatsache vergessen, dass viele mittlere Schweizer Städte in den letzten Jahrzehnten eher einen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen hatten. Doch auch in grossen Städten ist die Entwicklung keineswegs linear verlaufen: So war im Zürich der neunziger Jahre die Wohnungsknappheit kein besonders grosses Thema, weil gute Steuerzahler – unter anderem einem entsprechenden Wohntrend folgend – tendenziell aufs Land gezogen sind. Kaufkräftige Haushalte sind erst wieder ab dem Jahr 2000 in die Stadt zurückgekehrt.

c) Beurteilung

Insgesamt gibt es somit aktuell genug Wohnraum, und der Schweizer Wohnungsmarkt hat trotz der starken Zuwanderung im letzten Jahrzehnt genügende Kapazitäten bereitgestellt. In diesem Zeitraum ist Wohnen relativ zum Einkommen betrachtet im Durchschnitt günstiger geworden. Die Reallohnentwicklung darf deshalb in der Diskussion nicht ausgeblendet werden, ebenso wenig der gestiegene Flächenbedarf pro Kopf und die qualitativen Verbesserungen, die auf höhere Anforderungen der Mieter zurückzuführen sind. Nicht zu vergessen sind auch immer wieder ändernde Wohntrends, welche zwischen Leben in der Stadt und Leben auf dem Land oszillieren.

Es gibt indessen aktuell eine Konzentration der Nachfrage auf bestimmte Ballungsräume. Die Folge sind Preissteigerungen, welche bewirken, dass sich einkommensschwache Personen mitunter nicht mehr leisten können dort zu leben. Dieses Problem ist primär auf zentrale Agglomerationen und dort auf die Ärmsten konzentriert. Dies stellt kein Marktversagen des Mietmarktes dar, sondern ist ein Verteilungsproblem.

Interessanterweise ist die Wohnkostensteigerung gleichwohl ein Dauerthema in einer breiten Bevölkerung. Möglicherweise besteht ein Grund darin, dass Neuwohnungen auf deutlich höherem Preisniveau angeboten werden, was entsprechende mediale Aufmerksamkeit erregt. Der Anteil solcher Neuvermietungen bezogen auf den Bestand ist indessen gering: In der Stadt Zürich belaufen sich die jährlichen Neubauten auf lediglich 0.8 Prozent des Wohnungsbestandes, daher ist die Tragweite dieses Preiseffektes faktisch sehr begrenzt.

3 Regelmechanismen im Mietmarkt

Gleichwohl stellt sich die Frage, welche Faktoren in den genannten Segmenten für das zuweilen hohe Preisniveau verantwortlich sind und das Problem der Tragbarkeit und Verfügbarkeit offenbar nicht nur für die Betroffenen als virulent erscheinen lassen. Hierbei ist vorab relevant, welche Regelmechanismen heute im Wohnungsbereich zum Einsatz kommen und wie diese hinsichtlich der Kriterien Tragbarkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu beurteilen sind.

a) Markt und staatliche Eingriffe

Das Geschehen im Wohnungsbereich spielt sich heute weitgehend im Spektrum zwischen Markt und staatlicher Lenkung ab. In einem funktionierenden Markt führen Knappheiten im Mietmarkt zu kurzfristigen Preiserhöhungen und diese – weil sich Investitionen lohnen – zu einer Angebotsausweitung, welche wieder eine Mietpreisnormalisierung zur Folge hat. Ergebnis dieser laufenden Anpassungsprozesse sind Mietpreise, welche zum Ausdruck bringen, wie sich die Nachfrage in Relation zum Angebot an Flächen verhält: Höhere Mietpreise sind dort zu beobachten, wo die Nachfrage gross und das Angebot aus beispielsweise regulatorischen oder geographischen Gründen knapp ist, etwa in Zentren. Die Ökonomie hinter dieser Erkenntnis ist im Wesentlichen seit Johann Heinrich von Thünen (1783-1850) bekannt und wurde seither weiter erforscht. Der Marktmechanismus führt somit zu einer effizienten Bereitstellung von Raum innerhalb der gegebenen Möglichkeiten und sorgt damit prinzipiell für die Verfügbarkeit von (Wohn-)Raum. In Bezug auf die Tragbarkeit gibt es jedoch keine Garantie, dass für Personen mit tiefem Einkommen auch genügend günstiger Wohnraum bereitsteht. Der Markt funktioniert zudem nicht, wenn die Bevölkerung überhaupt kein Geld hat oder wenn private Investitionen am Kreditmarkt nicht finanzierbar sind, wie etwa nach dem Zweiten Weltkrieg in Deutschland. In solchen Krisenzeiten macht es Sinn, wenn der Staat eingreift, wie damals geschehen mit Programmen des sozialen Wohnungsbaus. Ebenso kann ein Umfeld mit stark schwankender Nachfrage hohe Mietpreisschwankungen zur Folge haben, welche ebenfalls unerwünscht sind. Die Antwort hierauf ist traditionell die Mietpreisregulierung, wie sie etwa in der Schweiz nach dem Ersten Weltkrieg eingeführt wurde. Die Mietpreisregulierung wirkt sich vor allem positiv auf die Tragbarkeit aus, während längerfristig die Verfügbarkeit negativ beeinträchtigt sein kann, weil Investitionen weniger lohnend sind.

Heute umfasst die Regulierung in diesem Bereich typischerweise neben der Einflussnahme auf die Mietzinse auch Belegungs- und Einkommensvorschriften beim Bezug der Mietobjekte. Eine periodische Kontrolle dieser Vorgaben während der Mietphase wird aber nur teilweise je nach Trägerschaft verlangt. Insbesondere diese Allokation ist indessen nicht unproblematisch, da der Preismechanismus durch Interessen und Beziehungen abgelöst zu werden droht. Eine Variante hiervon sind Mindestquoten preisgünstiger Wohnungen innerhalb von Wohngebäuden. So ist es etwa in den USA nicht unüblich, dass Land im Baurecht vom Staat oder anderen Institutionen an Bauträger abgegeben wird, welche dann z.B. die Hälfte der Wohnungen über einen Lotteriemechanismus an Personen vordefinierter (tieferer) Einkommensklassen abgeben.

b) Objekthilfe, Subjekthilfe und weitere Regelmechanismen

Das staatliche Instrumentarium umfasst darüber hinaus auch die Subventionierung von Wohnungen für Nutzer unterhalb einer bestimmten Einkommensgrenze (Objekthilfe) oder die Unterstützung von Personen mit tiefem Einkommen (Subjekthilfe). Ersteres macht eine Kontingentierung zwingend notwendig, weil durch die Subventionierung die Nachfrage steigt, während zugleich der Preis nicht steigen kann und sich daraus eine ungedeckte Überschussnachfrage nach solchen Wohnungen ergibt. Zufrieden sind in diesem System vor allem jene, die mit Glück oder wie auch immer eine Wohnung zugesprochen erhalten.

Wie Beispiele auch aus der Schweiz zeigen, erhöht die Objekthilfe tendenziell die Attraktivität für den Zuzug potenziell Anspruchsberechtigter und birgt daher die Gefahr einer möglichen Ghettoisierung. Die Subjekthilfe dagegen lässt eine grössere Wahlfreiheit seitens der Nutzer zu, da sie nicht unmittelbar auf das Wohnobjekt wirkt und der Preis seine Rolle als primärer Allokationsmechanismus behält. Die Folge sind geringere verzerrende Effekte auf den Mietmarkt.

Hinzu kommen Abstimmungen, die Allokation innerhalb von Gemeinschaften und der Familie sowie die privatautonome Setzung von Verhaltensnormen. Eine wichtige Rolle in der Versorgung mit günstigerem Wohnraum in der Praxis spielen Wohnbaugenossenschaften, welche privatautonom arbeiten, aber häufig im Genuss einer günstigeren Finanzierung oder von günstigem Land stehen. Viele Wohnbaugenossenschaften weisen allerdings eine starke Zinssensitivität in ihrem Ergebnis auf, weshalb sich je nach Zinsumfeld auch dort die Wohnkosten ändern dürften. Eine weitere Form sind Standards der Immobilienwirtschaft wie das Beispiel «Responsible Housing» zeigt, zu welchem sich im Oktober 2014 die Verbände RICS, CECOHAS Housing Europe, Delphis, die International Union of Tenants und Mitglieder des EU-Projekts ERHIN verpflichtet haben. Insbesondere wird dabei von Anbietern preisgünstigen Wohnraums die Einhaltung entsprechender Standards erwartet.

c) Beurteilung

Grundsätzlich garantiert der Markt die schnellste und effizienteste Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum sowie von Innovation in dem Bereich. Es gibt aber Situationen, wo der Markt entweder nicht gut funktioniert oder wo bestimmte Schichten keinen Wohnraum erhalten, obschon dies aus sozialpolitischen Gründen wünschenswert wäre. Ob der Staat selber als Anbieter auftritt, Mieten reguliert oder Bedürftige fördert, hängt letztlich von der Situation und den gesellschaftlichen Präferenzen ab. Die geringsten Verzerrungen sind bei der Subjekthilfe zu verzeichnen. Ein direktes Eingreifen in den Miet- und Immobilienmarkt ist indessen in der aktuellen Situation nicht erforderlich. Im Gegenteil müsste der Staat aus den genannten Gründen ein Interesse daran haben, dass der Markt möglichst gut funktioniert. Begleitend ist es aber aus sozialpolitischen Überlegungen begrüssenswert, wenn über die Subjekthilfe Personen mit geringeren Einkommen unterstützt werden.

4. Problemanalyse

Ausgehend von den gegenwärtigen Trends, welche in Richtung von Quoten für Sozialwohnungen, Mietpreislernen sowie einer städtischen Wohnungsallokation weisen, ist es wichtig zu analysieren, welche Preischarakteristika jene Gebiete aufweisen, in welchen solche Elemente der aktuellen politischen Stossrichtung bereits Realität sind, so wie etwa in Genf. Ebenso stellt sich dann die Frage nach möglichst wirksamen Ansatzpunkten für eine Erhöhung von Tragbarkeit und Verfügbarkeit.

a) Fallbeispiel Genf

Welche Erkenntnisse lassen sich aus dem Fallbeispiel Genf ableiten? Genf kennt seit vielen Jahren Mindestquoten für Sozialwohnungen sowie unter gewissen Voraussetzungen eine Mietpreisplafonierung und eine städtische Wohnungsallokation. Auffällig ist dabei jedoch, dass gerade in Genf eine überdurchschnittlich hohe Wohnungsknappheit vorherrscht und kaum neue Wohnungen zu günstigen Mieten verfügbar sind, sondern primär alte Wohnungen in schlechter Ausstattung und baulicher Qualität. Subventionierte Wohnungen werden von jenen gehortet, welche eine solche Wohnung bekommen haben, da keine Anreize bestehen, diese zu verlassen. Stattdessen hat sich ein aktiver Untervermietungsmarkt in Bezug auf das knappe Gut gebildet. Parallel gibt es Preissteigerungen in jenen Segmenten des Wohnungsmarkts, deren Erwerber für keine Förderung qualifizieren. Durch das lange Verharren der Mieter in den Wohnungen einerseits und die städtische Wohnungsallokation, welche leer stehende Wohnungen gleich wieder füllt, andererseits sind überdies kaum umfassende Sanierungen möglich. Die als Schutz für den Mieter gut gemeinte Regulierung führt über explodierende Preise, Wohnungsknappheit, einem qualitativ schlechten Zustand der Wohnungen sowie einer intransparenten Allokation in allen relevanten Bereichen faktisch zum Gegenteil dessen, was damit bezweckt werden sollte.

b) Weitere Ansatzpunkte

Gibt es andere Ansatzpunkte zur Verbesserung der Tragbarkeit? Eine wesentliche Ursache des hohen Preisniveaus in der Schweiz wird in den Planungs- und Baukosten, dem künstlich knapp gehaltenen Angebot nutzbarer Flächen sowie einem Dschungel an spezifischen Bauvorschriften auf Gemeindeebene gesehen. Insbesondere zunehmende Anforderungen an den Energiehaushalt, die Erdbebensicherheit und weitere Vorschriften haben aus Sicht der Branchenvertreter eine preistreibende Wirkung. Zudem wird der Erhalt von Baubewilligungen als immer schwieriger empfunden, wodurch das Risiko für Entwickler steigt.

Ferner wird auch ein Problem darin gesehen, dass Akteure mit Wissen darüber, wie günstig gebaut werden kann, in öffentlichen Vergabewettbewerben oftmals zuwenig berücksichtigt werden. Auch das Steuergesetz hat bisher dahingehend gewirkt, dass Flächen nicht überbaut wurden, weil erst danach die Mehrwertabschöpfung zum Tragen kam. Nicht zuletzt hat indirekt auch das Wohneigentum eine preistreibende Wirkung auf den Mietmarkt, da eine Bebauung mit Wohneigentum mehr Ertrag generiert als ein Projekt mit Mietwohnungen.

Lösungsansätze bestünden neben bauprozess-technischen Verbesserungen zunächst in der Nutzbar-
machung von Raum etwa durch die bessere Ausnützung bereits bestehender Flächen sowie Anpassungen der Ausnützungsziffer und insbesondere Verdichtung an Lagen, wo bereits eine gute Infrastruktur vorhanden ist (Ortszentren, Verkehrsknotenpunkte). Vielerorts in der Schweiz sind zudem Flächen und Baulandreserven vorhanden sowie Investoren, welche diese gerne bebauen würden. Jedoch sind Umzonungen, etwa von Industriezonen in Zürich, praktisch nicht mehr möglich.

c) Beurteilung

Preistreibend ist somit nicht der Markt, sondern mitunter die Vielzahl an Restriktionen und Auflagen im Bauprozess sowie in der Nutzung von Flächen und Gebäuden. Diese führen zudem zu einer künstlichen Verknappung des Raums. Selbstverständlich kann aus raumplanerischer Sicht kein Interesse an einer unkontrollierten Bautätigkeit bestehen. Allerdings sind viele ungenutzte Möglichkeiten vorhanden, das bestehende Potenzial ohne Schaden besser auszuschöpfen. Wünschenswert wäre vor diesem Hintergrund vorab eine konsistente Politik in Bezug auf den Zielkonflikt zwischen der Bewahrung einer unversehrten Landschaft einerseits und der Erzielung von Wohlstand andererseits. Ebenfalls wünschenswert ist in dem Zusammenhang eine zunehmende Professionalisierung der Behörden hinsichtlich Immobilien-Knowhow. Damit zeigt sich aber auch, dass preisgünstiger Neubau kaum möglich ist, preisgünstiger Wohnraum im Bestand jedoch schon.

Das Beispiel Genf illustriert ferner, dass in einem Markt mit hoher Nachfrage und künstlich tiefen Mietpreisen weder Anstrengungen in der Vermietung noch in der Erneuerung unternommen werden und der Immobilienbestand zusehends verlottert. Generell wird auch in der übrigen Schweiz das Mietrecht mit der zunehmend praktizierten Persistenz von Mieten bei Mieterwechseln problematisch und wirkt investorenfeindlich. Die Versorgung mit gutem Wohnraum funktioniert bislang nur deshalb relativ gut, weil die Mieter ihre Rechte nicht immer durchsetzen.

5 Fazit

Die Analyse zeigt, dass das Thema der Tragbarkeit von Wohnraum ernst zu nehmen ist. Wohnraum gibt es in der Schweiz trotz der grossen Zunahme der Nachfrage in den letzten Jahren genug. Jedoch liegt dieser nicht immer dort, wo die Leute wohnen wollen. Zudem gibt es Personen, die durch Mietpreissteigerungen stark betroffen sind und deshalb nicht mehr in der Heimat empfundenen Gegend leben können.

Die Frage, ob dieses «Problem» durch neue Eingriffe in den Mietmarkt gelöst werden muss, ist aufgrund der Erfahrungen mit Sozialwohnungsquoten, Mietpreisplafonierungen und staatlicher Wohnraumallokation zu verneinen. Die bisherigen Eingriffe in den Mietmarkt haben ausser für einige Privilegierte für eine breite suchende oder potenzielle Mieterschaft eine Vielzahl von Nachteilen generiert und nicht selten das Gegenteil dessen bewirkt, was angestrebt war.

Ziel müsste daher erstens eine Verflüssigung des Wohnungsmarktes durch Liberalisierung sein, verbunden mit Subjekthilfe. Zweitens braucht es eine Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten bereits vorhandener Flächen, eine Erhöhung von Ausnützungsziffern, die Möglichkeit alte Bauten durch Ersatzneubauten mit mehr Stockwerken zu ersetzen, verbunden mit einer Entrümpelung der Bauvorschriften. Drittens sind eine Professionalisierung der Behörden in Bezug auf Expertenwissen im Immobilienbereich sowie wieder mehr Kooperation und Verständnis zwischen der privaten Investorenschaft und dem öffentlichen Sektor anzustreben.

Zusammenfassung Französisch

La capacité financière à supporter la charge d'un logement constitue une préoccupation de premier plan dans le débat public. A cet égard, il convient de noter que cette problématique concerne en premier lieu les ménages les plus modestes dans les agglomérations. Par ailleurs, la part du logement dans les revenus a eu tendance à diminuer au cours des dernières années, la hausse des prix - souvent surestimée - ayant surtout concerné le secteur du logement neuf. Le marché du logement a bien fonctionné malgré la forte demande enregistrée ces dix dernières années, et des logements sont disponibles, y compris des logements bon marché. Alors qu'elle accueille chaque année entre 40 000 et 100 000 personnes sur son territoire, la Suisse est parvenue au cours de la dernière décennie à fournir des capacités suffisantes de logements en construisant environ 40 000 logements chaque année. Par ailleurs, elle dispose au total de suffisamment de logements bon marché, même si ceux-ci ne sont pas toujours répartis équitablement. Les leviers pour améliorer la capacité à porter la charge d'un logement vont du logement social aux dispositions relatives aux prescriptions de zones, en passant par des mesures d'aide à la personne. Alors qu'elle partait d'une bonne intention, la régulation des loyers a bien souvent été, à terme, contre-productive et n'a pas favorisé une répartition équitable des logements, comme en témoigne l'exemple de Genève. Les réponses à apporter à cette problématique doivent donc intégrer des dispositifs de redistribution et des réductions de coûts obtenues grâce à des techniques de construction optimisées et une simplification des prescriptions en matière de construction, et prévoir un assouplissement de l'utilisation des surfaces déjà disponibles dans les villes.

Zusammenfassung Italienisch

La sostenibilità finanziaria dello spazio abitativo rappresenta un argomento di notevole interesse pubblico. È tuttavia chiaro che questo problema riguarda in primo luogo i ceti meno abbienti che vivono negli agglomerati urbani. Negli ultimi anni, inoltre, la parte delle spese dovute all'alloggio rispetto al reddito è tendenzialmente diminuita, mentre si è registrato un aumento dei prezzi, spesso sopravvalutato, soprattutto nell'ambito delle nuove costruzioni. Nonostante l'elevata domanda dell'ultimo decennio, il mercato immobiliare ha risposto bene non facendo mancare la disponibilità di spazio abitativo (sia in termini generali che nel segmento dell'edilizia popolare). La Svizzera, con un'immigrazione tra le 40 000 e le 100 000 persone all'anno, è riuscita nell'ultimo decennio a generare sufficiente capacità abitativa con circa 40 000 ulteriori unità abitative all'anno. È inoltre chiaro che, nel complesso, le abitazioni a prezzi ragionevoli sono sufficienti. Ciononostante, gli spazi abitativi a prezzi accessibili non sono sempre distribuiti in modo equo. Misure volte a migliorare la sostenibilità spaziano fundamentalmente dall'edilizia popolare alle prescrizioni in materia di pianificazione del territorio fino ad arrivare agli aiuti personali. Comunque, la regolamentazione delle locazioni animata da buoni propositi, nel lungo termine, si è dimostrata spesso controproducente e inutile ai fini di una corretta distribuzione dello spazio abitativo, come dimostra l'esempio di Ginevra. Per questo motivo le proposte di soluzione dovrebbero prevedere non solo interventi di redistribuzione e di riduzione dei costi tramite ottimizzazioni per quanto riguarda le tecniche edilizie, ma anche semplificazioni delle norme edilizie, oltre ad una maggiore flessibilità nell'utilizzo di superfici già esistenti all'interno delle città.