

Peter Schmid, Ökonom und Executive MBA in NPO Management, Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und der Baugenossenschaft mehr als wohnen

Situation Schweiz

Folie 1

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich freue mich sehr, heute mit dem ETH Wohnforum zusammen unsere gemeinsamen Jubiläen nicht nur feiern, sondern auch mit Inhalten füllen zu dürfen. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich setzt sich seit 100 Jahren für Gerechtigkeit im Wohnungsmarkt und damit auch für ein zahlbares Wohnen für eine breite Bevölkerung ein.

Folie 2

Was sind die leitenden Fragen meines Referats?

- Die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Gesellschaft und die Volkswirtschaft.
- Wie kommt dieser zu den günstigen Mieten?
- Welche Rolle spielt die Wohnbauförderung?
- Was ist der gerechte Preis?

Bevor wir jedoch unseren Fragen nachgehen, braucht es einige Grundlagen. Kommen wir zuerst zum Begriff der Gemeinnützigkeit. Und da kommt auch schon der erste Stolperstein:

Das Wort „Gemeinnützig“ wird von der Öffentlichkeit als sozial, philanthropisch und uneigennützig verstanden. Man denkt dann an den sozialen Wohnungsbau der 1940er- und 1950er-Jahre, bei dem die öffentliche Hand wegen der herrschenden Wohnungsnot mit vielen Subventionen dafür sorgte, dass es mehr zahlbaren Wohnraum gab. Und man denkt dann natürlich sofort daran, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger die Pflicht haben, ausschliesslich für diejenigen zu sorgen, die auf dem Wohnungsmarkt Probleme haben und verdrängt werden, weil sie sich die immer teureren Wohnungen nicht mehr leisten können. Weiter wird argumentiert, dass Gutverdienende im gemeinnützigen Wohnungsbaus ja sowieso nichts verloren hätte. Was sind denn nun die objektiven Grundlagen?

Folie 3

Die Definition der Gemeinnützigkeit ist zentral. Sie ist in Art 37 der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz des Bundes geregelt. Gemeinnützig im Sinne dieser Verordnung heisst zusammengefasst, dass es darum geht, Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu erstellen und zu betreiben und aus dem Unternehmen keinen Gewinn abzuschöpfen und damit nicht mehr als die Kosten zu verlangen. Das ist die Anforderung dafür, dass man sich gemeinnützig nennen darf. Es geht also darum, ein genügendes Angebot an zahlbarem Wohnraum zu schaffen. Es stehen im Gesetz keine Anforderungen an die Vermietung oder an die Bewohnenden. Solche Anforderungen können und sollen nur dann gestellt werden, wenn Wohnraum zu diesem Zweck mit öffentlichen Mitteln subventioniert wird.

Wer gehört nun zum gemeinnützigen Wohnungsbau?



Folie 5

Gemeinnützig können alle Rechtsformen sein. Vorwiegend sind es Wohnbaugenossenschaften, gefolgt von privaten oder öffentlich rechtlichen Stiftungen und nur marginal von gemeinnützigen Aktiengesellschaften oder Vereinen. Dazu kommen dann Wohnungen der öffentlichen Hand, die nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden. Hier ist die Vorreiterin die Stadt Zürich mit rund 9000 Wohnungen. Am meisten tragen aber sicher die Genossenschaften mit rund 70–80 % bei.

Folie 6

85 % dieser Genossenschaftswohnungen gehören Mietergenossenschaften. Bei diesen ist der Mieter auch Mitglied und damit Miteigentümer. Und Genossenschaften sind – ob sie gemeinnützig sind oder nicht – private kollektive Eigentümergesellschaften. Wir nennen diese auch den dritten Weg zwischen Miete und Eigentum. Sie sind somit eine gemeinschaftliche und selbstbestimmte Wohn- und Lebensform, die per se wie die Miete oder das individuelle Eigentum nichts mit dem Staat zu tun hat, aber meist freiwillig gemeinnützig im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes ist. In der Regel wird die Kostenmiete angewendet, Belegungsvorschriften eingehalten und oft auch mehr ins Soziale und Ökologische investiert. Dazu geschieht gerade bei den grossen Genossenschaften die Vermietung meist nach sozialen Gesichtspunkten. Und das alles völlig freiwillig und ohne staatliche Unterstützung, aber nichtsdestotrotz gemeinwohlorientiert und mit grosser gesellschaftlicher Verantwortung. Mit dem Miteigentum in einer Genossenschaft ist nun prinzipiell auch ein Wohnrecht verbunden. Und darum darf die Genossenschaft ihren Mitgliedern den Mietvertrag auch nicht kündigen, nur weil diese allenfalls mit der Zeit etwas mehr verdienen und in einer günstigen Wohnung leben. Das ist mit den liberalen Grundsätzen und dem Eigentumsschutz unseres Staates unvereinbar. Und stellen Sie sich einmal vor, wenn verlangt würde, dass jemand seine Eigentumswohnung aufgibt, nur weil er oder sie zu viel verdient! Das gäbe einen Aufschrei in der Schweiz. Warum soll das bei kollektivem privatem Eigentum anders sein?

Wir sehen zusammengefasst: Beim genossenschaftlichen Wohnen handelt es sich um kollektives Eigentum und auch um eine selbstgewählte Wohnform, die sich mit dem Begriff der Gemeinnützigkeit zur Kostenmiete verpflichtet und die Liegenschaft nicht spekulativ verwendet. Das ist auch die Grundlage für die günstige Miete.

Was führt nun zu diesen günstigen Mieten? Es sind verschiedene Faktoren:

Folie 7

Die Bauten werden der Spekulation entzogen. Für die Berechnung der Miete bleiben Landwert und Anlagewert – ausser nach wertvermehrenden Renovationen – gleich. Und das auch, wenn sich Land- und Liegenschaftspreise auf dem Markt verdoppeln. Die Liegenschaften werden ja nicht gehandelt, und so steht in den Büchern immer noch der ursprüngliche Wert als Grundlage für die Berechnung der Mieten. Und wenn wir wissen, dass viele Genossenschaften viel Land nach dem Ersten und Zweiten Weltkrieg zu 20–40 Franken pro m² gekauft haben, dann erklärt sich ein Teil der tieferen Mieten schon von selbst.

Dann kommt der Grundsatz der Kostenmiete dazu. Das heisst, dass nur das verlangt wird, was an Kosten anfällt. Dazu gehören aber auch genügend Rückstellungen und Reserven und insbesondere gehört dazu, dass kein Gewinn entzogen wird, das



Geld also in der Genossenschaft verbleibt. Das hat langfristig nachhaltige positive Auswirkungen auf die Höhe der Miete.

Und nun zur Wohnbauförderung. Es ist wirklich so, dass zum Beispiel die Stadt Zürich bis vor 65 Jahren den Wohnbaugenossenschaften Land vergünstigt verkauft hat. Auch wenn das Land nur die Hälfte gekostet hat, hat diese Vergünstigung – auch unter Berücksichtigung der Teuerung – nach über 65 Jahren praktisch keinen Einfluss mehr und macht vielleicht einen Mietanteil von 5–10 Franken pro Monat aus. Das heisst, dass die damalige Wohnbauförderung zwar dazu geführt hat, dass es die Wohnung gibt und die damalige Wohnungsnot gelindert werden konnte, aber dass diese finanziell heute keinen entscheidenden Einfluss auf die Mieten hat.

Wie sieht es jedoch mit der heutigen Wohnbauförderung aus? Werden die Wohnbaugenossenschaften heute subventioniert und wie hoch ist diese Subvention? Zur Beantwortung braucht es einen Exkurs zur aktuellen Wohnbauförderung der Schweiz.

1 Visualisierung von Kraftwerk1
auf dem Zwicky-Areal
Quelle: Kraftwerk1



Folie 8

Wohnbauförderung kann auf drei verschiedenen Ebenen stattfinden, nämlich auf Bundes-, Kanton- und Gemeindeebene. Sehen wir zuerst die Bundesebene an: Der Bund fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau, indem er aus einem Fonds de roulement rückzahlbare Darlehen vergibt, die nachrangig sind und so helfen, mit weniger Eigenkapital bauen zu können. In der Regel decken diese Darlehen 5–10 % der Anlagekosten ab, womit man nur noch 10–15 % Eigenkapital braucht. Das hilft insbesondere auch jüngeren oder neu gegründeten Genossenschaften sehr. Der Fonds beträgt rund CHF 500 Mio. und der Zins, den man zahlen muss, beträgt derzeit 1 %. Das ist deutlich höher als die Kosten der Bundesobligationen, womit also für den Bund keine Finanzierungskosten verbunden sind. Und auch wenn die Zinsdifferenz 1 % wäre, wäre der finanzielle Aufwand für den Bund mit CHF 5 Mio. äusserst gering.

Zweitens verbürgt der Bund die Anleihen der Emissionszentrale gemeinnützigen Wohnungsbau. Damit kommen Genossenschaften zu einer günstigeren langfristigen



Teilfinanzierung – meist als Zweithypothek. Das hilft insbesondere auch Zinsveränderungsrisiken bei Neubauten zu senken. Der Bund verbürgt diese Anleihen, musste aber meines Wissens noch nie in die Taschen greifen. Fazit: Der Bund hat zwei wichtige Förderinstrumente, die ihn aber nichts kosten – womit also nicht von einer Subventionierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Bundesebene gesprochen werden kann.

Und dann gibt es noch ein Instrument des Bundes im Wohnraumförderungsgesetz, das sistiert wurde, nämlich die Gewährung von zinslosen Darlehen. Mit der Zinsdifferenz sollen Wohnungen für Haushalte mit beschränktem Einkommen vergünstigt werden. Das ist so weit, so gut, hat aber einen Haken. Es läuft unter dem Titel Wohnbauförderung, obwohl es sich ja eigentlich um eine indirekte objektgebundene Subjekthilfe handelt und so nicht um eine Wohnbauförderung im engeren Sinn. Es wird damit nicht der Wohnungsbau selbst angekurbelt oder die Genossenschaft subventioniert, sondern es dient als sozialpolitische Massnahme. Das macht auch Sinn, weil so auch bei Neubauten Haushalte mit beschränktem Einkommen eine Wohnung erhalten können und es damit auch im Neubausegment bereits mehr zahlbare Wohnungen gibt.

Schauen wir nun die Kantone an. Die meisten betreiben keine aktive Wohnbauförderung und haben nicht einmal gesetzliche Grundlagen dafür. Zwei oder drei helfen mit Starthilfebeiträgen und zwei bieten auch Hilfe beim Landerwerb an. Einige kennen aber eben auch diese indirekte Subjekthilfe, die ja – wie wir beim Bund gesehen haben – keine Förderung des Wohnungsbaus ist. Es gibt somit in der Schweiz praktisch keine Wohnbauförderung in den Kantonen und damit auch keine Kosten und somit auch hier keine Subventionen! So kommen wir zu den Gemeinden.

Folie 9

Es gibt Gemeinden, die eine aktive Bodenpolitik betreiben und den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Vorreiterinnen sind sicher die Städte Zürich, Lausanne und Genf und neu kommen auch Biel, Bern, Basel und Luzern dazu. Und es gibt auch Gemeinden, wie Küsnacht am Zürichsee oder neustens Emmen, die eine aktive Wohnbaupolitik betreiben. Bei Küsnacht am Zürichsee rechnet niemand damit, dass diese Gemeinde einen Anteil von 10 % gemeinnützigem Wohnungsbau hat und Genossenschaften aktiv fördert.

Welche Instrumente finden wir nun bei den Gemeinden, ausser wiederum der indirekte Subjekthilfe:

- Verkauf von Land oder die Abgabe von Land im Baurecht
- Gewährung von Finanzhilfen zur Senkung des Eigenkapitalanteils oder Beteiligungen
- Starthilfe- oder Projektentwicklungsbeiträge
- Fachliche Unterstützung
- Eigener kommunaler Wohnungsbau mit Abschreibungsbeiträgen

Auf Gemeindeebene gibt es mehr konkrete Förderungsinstrumente als bei den Kantonen, jedoch effektiv werden diese nur in wenigen Gemeinden der Schweiz angewendet, und diese engagieren sich meist insbesondere für Alterswohnen und sind dann auch an solchen Projekten beteiligt. Somit fallen auch bei den Gemeinden praktisch keine oder nur wenige Kosten an. Leider gibt es dazu keine verlässlichen wissenschaftlichen Zahlen, ausser einer Umfrage unseres Verbandes bei Gemeinden im



Kanton Zürich, die dies bestätigt. Wenn wir nun das Beispiel einer Gemeinde und Stadt anschauen, die eine hoch effiziente Wohnbauförderung kennt, dann ist das Vorzeigemodell der Schweiz die Stadt Zürich.

Folie 10

Seit 100 Jahren bietet diese gute Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Und das in der Geschichte unabhängig davon, welche Partei gerade an der Macht war. Und auch heute ist die Wohnbauförderung getragen vom Wählerwillen, der sogar einen noch höheren Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau als die derzeitigen 25 % wünscht. So wird das Wohnbauland seit 1960 ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht abgegeben und auch der kommunale Wohnungsbau gepflegt. Dann beteiligt sich die Stadt am Anteilkapital und fordert von den Genossenschaften nur 5.4 % Eigenkapital. Sie verbürgt Zweithypothen der städtischen Pensionskasse bis zu einer Fremdkapitallimite von 94 %. Und sie hat insgesamt 4 Stiftungen gegründet und mit Eigenkapital versehen und gibt einer ihrer öffentlich-rechtlichen Stiftungen auch noch Abschreibungsbeiträge an gekaufte Liegenschaften, damit die Mieten nach dem Kauf noch tragbar sind. Und auch die Stadt Zürich gibt zusammen mit dem Kanton zinslosen Darlehen für die indirekte Subjekthilfe. Dieser Mix, zusammen mit der über 100-jährigen Kontinuität, ist das Erfolgsrezept der Stadt Zürich, das sie pro Jahr deutlich unter einem Prozent der Steuereinnahmen – also sehr wenig – kostet und – macht man eine Gesamtrechnung – die Stadt mehr spart als kostet. Das werden wir nachher sehen.

Diskutiert wird in Zürich aber immer wieder, ob denn die Abgabe von Land im Baurecht zu einem günstigeren Preis eine Subvention sei. Auch da gibt es einige ökonomische Überlegungen dazu.

Folie 11

Zuerst muss man wissen, dass gegenüber einem Verkauf das Land bei einem Baurecht immer einen tieferen Preis hat. Weil es einem nämlich nicht ganz gehört, sondern nur auf eine beschränkte Zeit. Der Barwert des Landpreises bei Auslaufen des Vertrags muss nämlich vom heutigen Marktpreis abgezogen werden. Das macht in der heutigen Praxis meist rund ein Viertel aus. Dann kommt es darauf an, ob denn mit dem Baurechtsvertrag auch Eigentumsbeschränkungen verbunden sind. Eigentumsbeschränkungen führen nämlich ökonomisch gesehen auch zu einem Minderwert. Wenn ich also wie bei der Stadt Zürich mit dem Baurecht keinen Gewinn erzielen darf und beim Heimfall keinen Substanzzuwachs erhalte, sind das Einschränkungen, die – gegenüber einem privaten Vertrag, bei dem ich Gewinn erzielen kann und auch beim Heimfall noch etwas einnehme – auch ökonomisch gesehen zu einem Minderpreis führen. Es kommen dann noch weitere Eigentumsbeschränkungen dazu wie die Pflicht, 20 % der Wohnungen mit der indirekten Subjekthilfe zu vergünstigen, Belegungsvorschriften anzuwenden und 1 % aller meiner Wohnungen dann der Stadt für Vermietungen der Fürsorge zur Verfügung zu stellen. Diese letzten Faktoren sind ökonomisch nur schwer zu erfassen, aber ebenfalls wertmindernd. Das ist reine ökonomische Logik.

Was aber ökonomisch messbar ist, sind Forderungen, die zu messbaren Mehrkosten des Bauens führen. Wenn ein Verkäufer Mehrleistungen verlangt, dann wird jeder Schätzer das beim Landwert abziehen. Wenn ich also Netto-Mehrkosten von



3–5 % für verlangte höhere energetische Standards habe und noch 1 % Kunst am Bau realisieren und 1 % der Fläche der Stadt gratis abgeben muss, senkt das den Landpreis zusätzlich um gut und gerne 20 %. Sie sehen, ein Baurecht mit einem günstigeren Landpreis ist per se keine Subvention, sondern kann ökonomisch Ausdruck von Eigentumsbeschränkungen und verlangten Mehrkosten sein. Das ist keine Kritik an der Praxis der Stadt. Im Gegenteil. Die Abgabe von Land an gemeinnützige Wohnbauträger ist ein höchst effektives Fördermittel. Aber es ist keine Subvention und aus Sicht einer Stadt oder Gemeinde auch finanziell die beste Massnahme. Denn: Der Barwert aller Zinseinnahmen über die Baurechtslänge ist auch bei einem tieferen Landwert meist immer noch höher als der heutige Marktpreis. Die öffentliche Hand hat also langfristig mehr von einem Baurecht und besitzt das Land ja auf die Dauer immer noch.

Folie 12

Was ist nun das Fazit aus dem Kapitel Wohnbauförderung? Ich habe aufgezeigt, dass die Wohnbauförderung in der Schweiz vorwiegend durch gute Rahmenbedingungen und Abgabe von Land, aber nicht durch finanzielle Subventionen geschieht. Ich schätze aufgrund der vorliegenden Informationen, dass die effektiven Subventionen auf allen drei Ebenen zusammengezählt in der Schweiz wahrscheinlich nicht mehr als CHF 20 Mio. ausmachen. Und als kleiner Vergleich: Unser etwa gleich grosses Nachbarland Österreich gibt für Wohnbauförderung rund 3.2 Mia. Euro pro Jahr aus. Das ist fast so viel, wie die Schweiz für die Landwirtschaft oder das Militär ausgibt. Ob das bei unserem Nachbarn gerechtfertigt ist oder nicht, müssen wir nicht diskutieren, aber die Frage des zahlbaren Wohnens hat dort einen anderen politischen Stellenwert. Und als Fazit ist uns jetzt allen klar, dass in der Schweiz diese aktuell finanziell homöopathische Unterstützung keinen Einfluss auf die Wohnungsmieten des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat, womit diese Frage beantwortet wäre! Nichtsdestotrotz: Fördernd und wirkungsvoll sind bei den Massnahmen insbesondere die Abgabe von Land der öffentlichen Hand und die Hilfe beim Eigenkapital und der Finanzierung.

So kommen wir zur Frage nach dem gerechten Preis. Dazu gilt es zuerst ein paar Überlegungen zum Boden- und Immobilienmarkt der Schweiz zu machen. Wie entstehen die Mieten und Preise in der Schweiz, was hat da einen Einfluss?

Folie 13

Die Preise werden zum Ersten einmal durch die Raumplanung und die Bauordnung beeinflusst, also wie viel ich überhaupt wo bauen darf. Der Einfluss auf den Landpreis und die Kosten sind bedeutend. Und Zonenänderungen haben in der Schweiz viele Bauern und andere Landbesitzer ohne irgendeine Gegenleistung zu Millionären gemacht. Einfluss haben auch die Steuern. Je tiefer der Steuerfuss, desto höher der Land- oder Immobilienpreis, den ich zu zahlen bereit bin. Dann kommen die Infrastrukturleistungen dazu. Die S-Bahn hat in der ganzen Agglomeration zu grossen Landwertaufwertungen geführt, die Allgemeinheit hat dies jedoch bezahlt. Dann die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung. Wie wir gesehen haben, können wir die Wohnbauförderung vom Volumen her vergessen. Eine Studie des Bundes belegt jedoch für die Eigentumsförderung steuerlichen Mindereinnahmen alleine im Kanton Bern von CHF 600 Mio. pro Jahr. Und die Steuervergünstigungen für das Eigentum führen zu einer höheren Zahlungsbereitschaft für das Eigentum und treiben damit



den Landpreis in die Höhe, darunter leiden nicht nur wir, sondern auch die Pensionskassen. Die Nachfrage wird zudem beeinflusst durch unser Einkommen, unseren Wohlstand und damit auch durch unseren steigenden Flächenbedarf, dann durch die Bevölkerungsentwicklung und schlussendlich natürlich auch durch den Finanzmarkt und den Anlagedruck aus dem Ausland. Ebenfalls wird der Markt beeinflusst durch Regulationen wie jetzt den höheren Eigenkapitalbedarf für das Wohneigentum.

Folie 14

Wie wir gesehen haben, wird der Markt bei vielen dieser Einflussfaktoren verzerrt. Die Allgemeinheit leistet über ihre Steuern einen grossen finanziellen Beitrag daran, sei es über Steuerermässigungen, Infrastrukturleistungen etc. Und nur ein kleiner Teil fliesst zum Beispiel über Grundstückgewinnsteuern oder ein zusätzliches Steuersubstrat an die Allgemeinheit zurück. Die beschlossene Mehrwertabschöpfung wird das Verhältnis zwar noch etwas verbessern, aber der Liegenschaftenmarkt bleibt die grösste volkswirtschaftliche Umverteilungsmaschine von Vermögen und Einkommen, und eigentlich ist die Immobilienbranche durch all die Leistungen der öffentlichen Hand stark subventioniert.

Zu was führt das nun?

2 Der Immobilienmarkt und die Preise
Quelle: Eigene Darstellung



Folie 15

Sehen wir uns zuerst einmal die Entwicklung der Mieten und anderer für die Beurteilung relevanten Werte in der Schweiz an. Die durchschnittlichen Mieten in der Schweiz sind in den letzten 15 Jahren um 25 % gestiegen, die Teuerung jedoch nur um 8 %, die Baukosten deutlich stärker. Aber auch die Nettoeinkommen sind mit 22 % stärker als die Teuerung gestiegen. Damit steht mehr Geld für das Leben zur Verfügung, auch wenn wir alle wissen, dass ein grosser Teil davon wiederum für die stark gestiegenen Gesundheitskosten verbraucht wird.

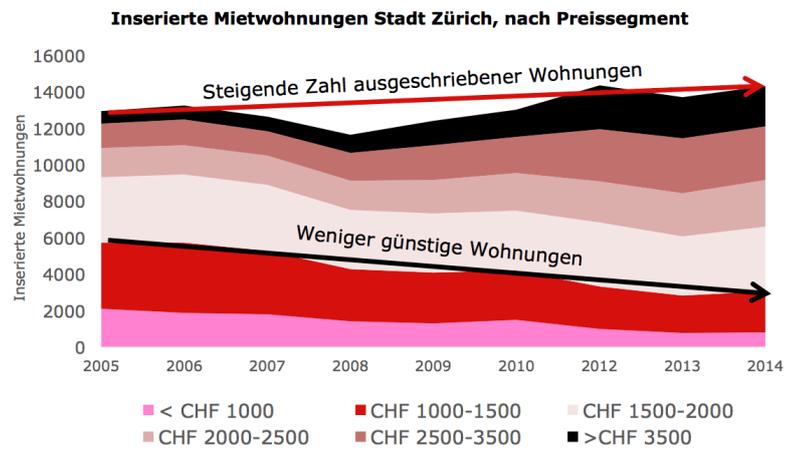
Da scheint es also in der Schweiz kein grosses Problem mit den Wohnpreisen zu geben. Könnte man meinen. Aber es sind Durchschnittswerte und es zeigen sich andere Zahlen regional. Zum Beispiel Zürich:



Folie 16

Hier sehen wir einerseits die Mieten für eine 4.5-Zimmer-Wohnung. Wüest und Partner zeigen einen Durchschnittswert der Angebotsmiete von 1715 Franken für die Schweiz und rund 2704 für die Stadt Zürich. Die Angebotsmieten in der Stadt sind also wesentlich höher als ausserhalb. Die von Stadtentwicklung Zürich letztthin genannten Bestandesmieten belaufen sich in Zürich auf 1900 Franken und sind also sogar deutlich höher als die durchschnittlichen Angebotsmieten der Schweiz. Rechnet man dann noch die tieferen Mieten der Gemeinnützigen aus diesem Durchschnitt heraus, sind wir bei über CHF 2000 Bestandesmiete, was heisst, dass die Bestandes- und damit auch Angebotsmieten der Genossenschaften in Zürich mindestens 25 % tiefer sind als der private Markt. Und wie sieht nun die Angebotsentwicklung aus?

3 Inserierte Mietwohnungen Stadt Zürich, nach Preissegment
Quelle: Ad-Scan (Meta-Sys AG)



Folie 17

Die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen in der Stadt Zürich hat sich in den letzten 10 Jahren erhöht. Die Zahl der Wohnungen unter CHF 2000 hat ziemlich stark abgenommen. Die Zahl der inserierten Wohnungen unter CHF 1000 tendiert gegen 0. Die Mieten über CHF 2000 stiegen überproportional, insbesondere die über CHF 3500. Damit gehen auch Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung und eine Segregation der Bevölkerung einher. Gutverdienende kommen und Schlechtverdienende müssen gehen. Wenn wir nun die Kostensituation und insbesondere die fallenden Referenzzinsen betrachten, hätten die Mieten ja eigentlich – ausser im Neubaubereich oder wegen tiefgreifender Renovationen – sinken müssen. Gerade weil diese nicht viel ausmachen. Aber das Gegenteil ist der Fall. Es muss also sein, dass viele Liegenschaftsbesitzer oder deren Verwaltungen jeden Wohnungswechsel nutzen, um die Mieten zu erhöhen. Das bestätigen mir auch viele Verwalter von Institutionellen und Privaten. Und das ist der Hauptgrund der Verteuerung der Mieten in der Stadt Zürich. Die gesamten Mieten der Zürcher Genossenschaftswohnungen sind nämlich in den letzten Jahren gemäss der Kostenstatistik gesunken. Und das inkl. der höheren Mieten der Neu- und Ersatzneubauten.

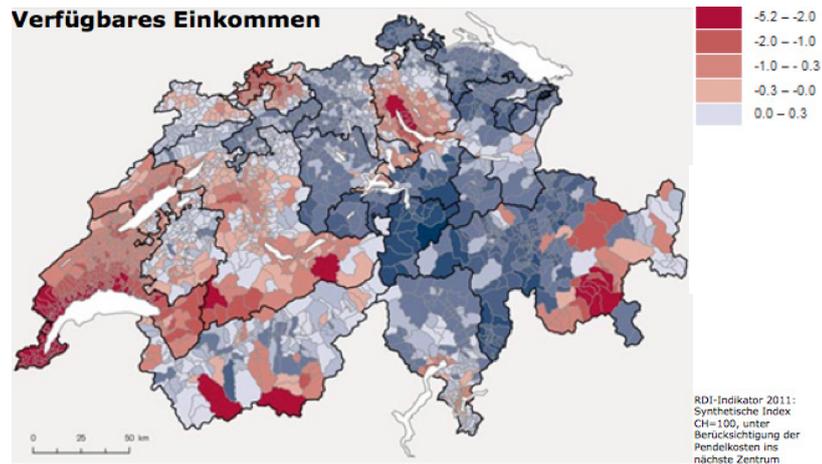
Wer kann sich das Wohnen in der Stadt denn noch leisten? Interessant ist die nächste Grafik.



Folie 18

Wir sehen hier die Höhe des verfügbaren Einkommens nach Regionen. Das verfügbare Einkommen ist definiert als das Einkommen nach Steuern, Pendelkosten, Krankenkasse und Steuern. Am wenigsten bleibt der breiten Bevölkerung dort, wo es dunkelrot ist, nämlich in Zürich, dem Lac Léman und einigen Ferienorten. Was bedeutet das nun, was sind die Folgen dieser höheren Mieten in Zürich?

4 Verfügbares Einkommen;
RDI-Indikator 2011:
Synthetische Index CH=100,
unter Berücksichtigung der
Pendelkosten ins nächste
Zentrum
Quelle: Credit Suisse Economic
Research



Folie 19

Es gibt insbesondere mehr Stockwerkeigentümer und gut verdienende Doppelverdiener sowie Singles in den Städten. Der Anteil der neuen Eigentumswohnungen betrug bei einem Bestand von 10 % in den letzten 4 Jahren 25 %. Er wächst somit am stärksten. Damit steigt die Wohnfläche pro Person an. Kleinhaushalte brauchen mehr Fläche, Eigentumswohnungen weisen durchschnittlich 10–20 % mehr Wohnfläche pro Person aus als Mietwohnungen. Gegenüber Genossenschaftswohnungen sind es sogar 40 % mehr! Somit gibt es mit der gleichen Wohnungszahl weniger Bewohnende in der Stadt, was volkswirtschaftlich heisst, dass die Infrastrukturkosten pro Bewohner steigen. Und: Mehr Menschen müssen dann im Umland leben, es braucht also dort auch mehr Wohnungen. Die Zersiedelung steigt. Und es ist wiederum verbunden mit steigenden Infrastrukturkosten, mehr Strassen und öffentlicher Verkehr. Bis dann die Kapazität erhöht ist, gibt es mehr Staus und Immissionen und damit volkswirtschaftliche Verluste. Und ein Teil der Bevölkerung kann sich diese teuren Wohnungen schlicht nicht mehr leisten und muss – wenn sie ihre alte bezahlbare Wohnung verlieren – die Stadt verlassen. Soziale Netze gehen verloren, das soziale Kapital sinkt, Vereine sterben aus, die freiwillige Feuerwehr findet keinen Nachwuchs mehr. Etwas das viele Gemeinden immer mehr beschäftigt. Und die rund 35 000 Menschen, die in Zürich Fürsorge oder Ergänzungsleistungen beziehen, brauchen wegen der Mieterhöhungen mehr Geld, das wiederum die Stadt und somit der Steuerzahler zahlt. Und es werden mehr Menschen auch neu auf diese Leistungen angewiesen sein, was heisst, dass die Zahl der Fürsorgefälle steigt. Und: Es könnte sogar sein, dass die Steuereinnahmen sinken, weil es pro Wohnung weniger Steuerzahler gibt und insbesondere



beim Wohneigentum mehr abgezogen werden kann. Das kompensiert dann die höheren Einkommen der Neuzuzüger/innen.

All diese negativen Folgen und Mehrkosten für die öffentliche Hand werden in den Landpreisen nicht internalisiert. Das heisst, die Gewinne werden abgeschöpft. Und ein Teil dieses Gewinns und dann auch die Folgekosten zahlt die ganze Bevölkerung!

Folie 20

Und genau diesen Nachteilen kann mit einem starken gemeinnützigem Wohnungsbau entgegengetreten werden. Ich bin überzeugt, dass ein hoher Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau eine Stadt bereichert und sie vor einigen Problemen schützt und auch attraktiv macht. Eine Stadt lebt von einer auch sozial vielfältig zusammengesetzten Bevölkerung, die auch sozial Schwächeren Platz bietet. Und – so müsste man meinen – wäre es im allgemeinem Interesse, den gemeinnützigem Wohnungsbau zu fördern und wir müssten nicht nur in Zürich, sondern in allen Zentren einen Boom des gemeinnützigem Wohnungsbaus erleben. Schauen wir uns das einmal näher an.

Folie 21

Die letzte Volkszählung im Jahr 2000 zeigt noch Marktanteile in den Kantonen für die Genossenschaften zwischen 1 und 10 %. Der Durchschnitt lag bei rund 5 %. Den Anteil des gesamten gemeinnützigem Wohnungsbaus schätze ich auf rund 6 %. Die Statistik der Neubauten nach Eigentümer wurde dann noch bis ins Jahr 2010 weitergeführt und dann aus Spargründen abgeschafft.

Folie 22

Aber diese Zahlen sind erschreckend. Auch im letzten Jahrzehnt hat der Anteil der Genossenschaften als wichtigste Gruppe der gemeinnützigem Wohnbauträger stark abgenommen. Schweizweit wurden bei einem Bestand von 5.1 % nur 2.7 % neu gebaut. In einigen Kantonen fast nichts. Und das in praktisch allen Kantonen ausser Appenzell Innerrhoden, wo es vorher praktisch keine Genossenschaftswohnungen gab und dann grad zwei neue Projekte entstanden. Und wir sehen, auch im Kanton Zürich waren es 6 % statt den 10 %, die es gebraucht hätte, den Anteil nur schon zu halten. Und diese 6 % sind zu einem grossen Teil der Stadt Zürich zu verdanken

Die Gründe dafür sind vielfältig.

Folie 23

Sie liegen zum einen ganz selbstkritisch gesehen bei der eigenen Branche. Viele Genossenschaften sind eingeschlafen und haben kein Bedürfnis, mehr zu bauen. Die wenigen, die das anders sehen, müssten umso mehr kompensieren, was sie trotz gutem Willen nicht schaffen. Und auch die öffentliche Hand trägt weniger bei. Ausser in der Stadt Zürich und allenfalls in Genf ist der kommunale Wohnungsbau mehr oder weniger zum Erliegen gekommen. Viele neoliberale Kräfte würden am liebsten auch diese Wohnungen verkaufen. Das hat zum Beispiel Berlin gemacht, mit dem Resultat, dass sie am Schluss viele Siedlungen wieder mit enormen Mehrkosten zurückkaufen mussten. Auch da haben die Steuerzahler am Schluss kräftig daraufgelegt. Dann sind es natürlich auch die Marktverzerrungen, die zu höheren Landpreisen führen, die für die Gemeinnützigem nicht mehr zahlbar sind. Und da sind für uns und die Pensionskassen insbesondere Eigentumswohnungen die grösste Konkurrenz. Und Kräfte aus



der Immobilienwirtschaft behaupten, wir würden ja sowieso nur den Markt verzerren, weil wir keine Marktmieten verlangen, und wir seien sowieso alle nur subventioniert. Und diese Kritik kommt aus einer Branche, die selbst hoch subventioniert ist. Aber dieser Ärger ist gut verständlich, weil bei jeder Liegenschaft von uns ja kein Gewinn mehr entzogen werden kann und wir in den Städten einen dämpfenden Einfluss auf die Mieten haben.

Und zum Schluss kümmert sich die Politik gemäss der politische Ökonomie ja erst um Probleme, wenn der Druck aus der Bevölkerung gross genug ist. Und wir haben das Problem ja insbesondere in einigen Zentren der Schweiz, wie wir gesehen haben, und an vielen Orten noch viel weniger. Das scheint sich jedoch zu ändern. Der politische Druck wird sich mit den weiter steigenden Durchschnittsmieten schweizweit verstärken. Nicht nur in Zürich, sondern auch in Basel, Bern und Luzern zeigen Abstimmungen eine steigende Akzeptanz für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Bevölkerung merkt, dass es bald auch sie treffen könnte. Und mit den angekündigten Senkungen des Umwandlungssatzes der Pensionskassen wird in den nächsten Jahren zudem eine steigende Anzahl von Rentnern weniger Einkommen haben und sich das Wohnproblem in der Schweiz sich weiter verschärfen. Ich denke, es wäre klug, wenn die Politik frühzeitig Massnahmen ergreifen würde, um diese Entwicklung zu mildern. Es kommt uns alle schlussendlich billiger.

Und so komme ich vor meinen Schlussfolgerungen zur Frage des gerechten Preises.

Folie 24

Es sind drei Fragen, die sich auf der gesellschaftlichen Systemebene stellen und die man für sich beantworten muss:

1. Ist die volkswirtschaftliche Umverteilung durch die Spekulation mit dem Boden gerecht?
2. Ist es gerecht, wenn die Steuerzahler an die Aufwertungen zahlen, aber nur wenig am Gewinn partizipieren?
3. Und ist es gerecht, wenn die Steuerzahler dann die Folgekosten zahlen müssen?

Das auf der einen Seite. Dazu kommt die individuelle Sichtweise des Individuums, das den Wohnraum existentiell braucht. Wann ist hier ein Preis gerecht?

Folie 25

Für mich ist ein Mietpreis dann gerecht:

- wenn alle Wohnraum finden, der bezahlbar ist und man noch genug zum Leben hat
- wenn niemand unfreiwillig aus seinen/ihren sozialen Strukturen vertrieben wird
- wenn niemand durch steigende Mieten fürsorgeabhängig wird

Was braucht es nun? Zuerst mehr politische Einsicht, verbunden mit einer nüchternen volkswirtschaftlichen und ökonomischen Betrachtung und weniger Schwarz/Weiss und Vorurteilen. Die Eigentümer sind nicht einfach die Bösen und die Genossenschaften die Guten. Die Frage lautet, was denn gut für unsere Bevölkerung ist, und was es für diese braucht?



Folie 26

Wir kommen mit Ideologisierung und dem gegenseitigen Ausspielen der Players nicht weiter. Es bräuchte aber gleich lange Spiesse für alle und damit eine stärkere Wohnbauförderung als Kompensation für Marktnachteile und für die einseitige Subventionierung des Wohneigentums. Dies sollte meines Erachtens auch für Pensionskassen gelten, die sich zu einer Kostenmiete mit einer genügenden Verzinsung ihres Kapitals verpflichten. Und dabei darf Wohnbauförderung nicht als Subvention verstanden werden, sondern als Investition in den sozialen Frieden und in die volkswirtschaftliche Effizienz. Ich bin überzeugt: Diese Investitionskosten sind tiefer als die Folgekosten, und sie lohnen sich für alle.

Folie 27

Werden auch Sie Botschafterinnen und Botschafter für einen starken gemeinnützigen Wohnungsbau. Nicht für die Genossenschaften, sondern für das Wohl unsere Gesellschaft. Herzlichen Dank!

Herzlichen Dank unseren Projektpartnern



Schindler



CREDIT SUISSE

MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien



Schweizer

Medienpartner:

TEC21 espazium

