

Wohnbautätigkeit

Mehr Markt und weniger Eingriffe in das Eigentum

Derzeit überbieten sich die Politiker wieder mit Rezepten, wie mehr Wohnraum geschaffen werden könnte. Dabei ist es eine Tatsache, dass vor allem in den Städten die Nachfrage nach (erschwinglichem) Wohnraum grösser ist als das Angebot. Statt aber auf der Angebotsseite die Voraussetzungen für eine positive Veränderung der Situation zu schaffen, wird – einmal mehr – von linker Seite das hohe Lied der Markt- und Eigentumseingriffe gesungen.



Dr. Walter Locher
Präsident des HEV des
Kantons St. Gallen

Zwei aktuelle Studien des Meinungsforschungsinstitutes Sotomo haben interessante Erkenntnisse ergeben. Gemäss der ersten Studie könnte Wohnraum für bis zu zwei Millionen Einwohner zusätzlich durch Verdichtungen geschaffen werden. Die Verdichtung könnte aber auf lediglich 30 Prozent der bestehenden Siedlungsfläche erreicht werden. Die Studie zeigt, dass bei acht Prozent der Bauzonen substanzielle und bei weiteren 22 Prozent moderate Verdichtungseffekte möglich sind. Sie legt dar, dass verdichtet werden soll, wo der Zugang zum öffentlichen Verkehr gut und zugleich die Nutzungsdichte gering ist. Damit erübrigt es sich, bestehende Wohnquartiere mit geringer Dichte, wie zum Beispiel Einfamilienhausquartiere, umzuwandeln und sie gegen alle Widerstände zu verdichten. Vielmehr sollte in gut frequentierten Zentren, oft in der Nähe von Verkehrsknotenpunkten, verdichtet werden.

Die zweite Studie zeigt, dass Verdichtungen durch Ersatzneubauten nicht zwingend eine Verdrängung der ansässigen Bevölkerung zur Folge haben, also sozial schädlich sind, wie der Bevölkerung immer wieder weisgemacht wird. Werden substanziell mehr Wohnungen gebaut als abgerissen, führt das dazu, dass vor allem Menschen aus dem Quartier oder der näheren Umgebung die Neubauten mieten. Sie machen damit Wohnungen für Suchende aus dem direkten Umfeld frei. Bautätigkeit fördert somit auch die gewünschte Fluktuation des Wohnraumangebotes innerhalb einer Gemeinde oder Stadt.

Diesen Erkenntnissen stehen zwei, in die falsche Richtung führende Initiativen im Kanton Zürich entgegen. Beide gelangen im Juni zur Abstimmung. Mit der «Wohnschutzinitiative» soll einmal mehr das Heil in Markteingriffen, mehr Subventionen und mehr Umver-

teilung gesucht werden. Die Initiative (eingereicht vom Zürcher Mieterinnen- und Mieterverband) will den Gemeinden ermöglichen, bei einer Leerwohnungsziffer unter 1,5 Prozent Bewilligungspflichten für Bauvorhaben einzuführen. Der Staat soll also bestimmen, ob und wann gebaut wird. Neubauten, Sanierungen und Renovationen würden damit massiv schwieriger: das genaue Gegenteil dessen, was ein ausgetrockneter Wohnungsmarkt braucht.

Eine zweite Initiative der Zürcher SP, der Grünen und der Alternativen Liste AL will zwar neue Wohnungen bauen lassen, aber nicht durch Private, sondern durch eine staatliche Wohnanstalt mit 500 Millionen Franken Startkapital. Der Staat soll also das richten, was Private offenbar nicht schaffen. Staatliche Stellen sollen anstelle von privaten Fachleuten ihre vom Steuerzahler bezahlte Expertise zeigen. Der Staat wird damit zum direkten Konkurrenten von Privaten beim Erwerb von Boden und beim Bau von Immobilien. Das treibt die Preise in die Höhe und hebt den Markt aus den Angeln. Und bei der Vergabe der städtischen Wohnungen wird dann wohl nach bewährter Stadtzürcher Manier die eigene Klientel kräftig bevorzugt. Etwas Umverteilung kann ja nie schaden...

Es gibt nur ein Rezept für mehr Wohnraum: Mehr Markt und weniger Eingriffe, raschere Planungsprozesse, gezielte Verdichtungen am richtigen Ort und mehr Entscheidungsfreude bei den Bewilligungsbehörden. Damit kann der Giftschränk der Eigentumsbeschränkungen geschlossen bleiben.

Studie Sotomo
«Potenziale für nachhaltige
Innenentwicklung»



Studie Sotomo
«Wohnraum für Zürich
und die Schweiz»

