

17. Juli 2011

## Je höher der Preis, desto mehr Raum wird verschwendet

*Nicht mehr freier Markt, sondern mehr gemeinnütziger Wohnungsbau wäre die Lösung der Zürcher Wohnungsnot. Eine Replik auf die Thesen von Avenir Suisse von Niklaus Scherr*

Patrick Schellenbauer, Projektleiter der neoliberalen Denkfabrik Avenir Suisse, weiss genau, warum die Mieten steigen: Höhere Löhne, verfehlte Markteingriffe und der gemeinnützige Wohnungsbau sind schuld. Die Zuwanderung akzentuiert nur ein weitgehend hausgemachtes Problem.

Alteingesessene Mieter wohnten zu billig, was die Unterbelegung der Wohnungen förderte.

Mieterinnen und Mieter im gemeinnützigen Wohnungsbau erhielten allein in der Stadt Zürich 350 Millionen Franken Subventionen pro Jahr. Avenir Suisse propagiert höhere Bodenpreise und freie Marktmieten als ökonomisches Signal für einen schonenderen Umgang mit dem Boden. Wer nicht mithalten kann, soll staatliches Wohngeld erhalten. Schauen wir uns die Avenir-Suisse-Thesen näher an.

Schellenbauer-These 1: Je höher Bodenpreise und Mieten, desto effizienter und sparsamer wird der Wohnraum genutzt. So will es die Theorie aus dem Elfenbeinturm der Marktgläubigen. Die Probe aufs Exempel führt dummerweise zum gegenteiligen Ergebnis. Laut Gebäudezählung verbrauchten die Stadtzürcher im Jahr 2000 pro Kopf im Schnitt 39,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In den – laut Avenir Suisse zu billigen – Genossenschaftswohnungen waren es bloss 33,1 m<sup>2</sup>, in den – teuren – Eigentumswohnungen dagegen 56,0 m<sup>2</sup> – satte 70 Prozent mehr! In einer genossenschaftlichen 4-Zimmer-Wohnung leben im Schnitt 3,1 Personen, in einer 4-Zimmer-Eigentumswohnung bloss 2,1. Die Lösung des Rätsels ist einfach: Gegen 90 Prozent der Genossenschaften kennen Belegungsvorschriften (in der Regel gilt Zimmerzahl = Zahl der Personen + 1). Dank dieser intelligenten Selbstregulierung kommen dort vor allem Haushalte mit Kindern zum Zug, die es sonst gegen kaufkräftige Einzelpersonen und kinderlose Doppelverdiener auf dem Wohnungsmarkt schwer haben.

Das Fazit: Je höher der Preis, desto grösser die Wohnraumverschwendung. Drastisch erleben wir das mit der massiven Zunahme teurer Business-Apartments und Zweitwohnungen. Zurzeit dürften in der Stadt Zürich zwischen 10 000 und 20 000 Wohnungen bloss zweitgenutzt sein und werden damit dem lokalen Wohnungsmarkt entzogen.

Schellenbauer-These 2: Mieterinnen und Mieter der 50 000 gemeinnützigen Stadtzürcher Wohnungen werden mit 350 Millionen Franken «subventioniert». Diesen exorbitanten Betrag errechnet er aus der Differenz zwischen Genossenschafts- und Marktmieten, frei nach dem Motto: Wer beim Bodenpreis-Monopoly nicht mitzieht, verteilt marktverzerrende «Subventionen». Der Grund, warum Genossenschaften günstiger vermieten, ist simpel: Sie setzen das Land zum ursprünglichen Wert ein und verrechnen ihren Mitgliedern nur die effektiven Zins-, Unterhalts- und Verwaltungskosten einschliesslich einer Vorfinanzierung für Erneuerungen. Als

**Selbsthilfegemeinschaft tun sie exakt dasselbe wie jeder private Hauseigentümer in seinem Eigenheim: Sie decken die anfallenden Wohnkosten.**

**Schellenbauer-These 3: Wer beim Miet-Monopoly nicht mithalten kann, soll Wohngeld vom Staat erhalten. Meine Gegenfrage: Warum jetzt plötzlich doch Subventionen? Wo bleibt da die liberale Ordnungspolitik? Sollen ausgerechnet Spekulanten staatlich alimentiert werden?**

**Schellenbauer-These 4: Nur der Markt als Mass aller Dinge garantiert die gerechte Verteilung von Boden und Wohnraum. «Natürlich würde es gewisse Quartiere geben» – so Schellenbauer im «TA»-Interview –, «in denen mehr Gutverdienende leben würden.» Als Ökonom möchte ich Sie fragen: Was ist genau der Nutzen dieser Durchmischung für die Allgemeinheit? Bestechend simpel formuliert Raumplaner Martin Geiger, wohin uns diese krude Marktlogik führt: «Auf den schlechten Standorten wohnen die Armen, auf den guten wohnen die Reichen und auf den besten residieren die Firmen.» Handfesten Anschauungsunterricht dazu bieten uns unsere Miteidgenossen in Schwyz, Zug und Nidwalden mit ihren Ghettos für die Superreichen. Zu Ende gedacht, müssten wir in Zürich wegen ihrer geringen Kundenfrequenz und viel zu niedrigen Wertschöpfung schleunigst Gross- und Fraumünster abwracken und durch Banken, Konsumtempel oder Bordelle ersetzen.**

**Als Ungläubiger freue ich mich, wenn die Kirche weiterhin im Dorf beziehungsweise in der Stadt bleibt. Lebenswerte Städte sind Zentren der sozialen Vielfalt, keine Prärien des homo oeconomicus auf der Jagd nach der maximalen Bodenrente. Zum Glück gibt es dem Gemeinwohl verpflichtete Eigentümer, unter ihnen die Stadt Zürich, die – wider alle ökonomische Avenir-Suisse-Logik – ermöglichen, dass es in der City weiterhin Beizen und ab und zu einen Schumacher oder Schreiner gibt. Wir alle haben ein Recht auf Stadt. Das sollte uns gebeutelten Städterinnen und Städtern auch Patrick Schellenbauer von seinem Einfamilienhaus im grünen Hinterland von Winterthur aus zubilligen.**

**PS: Am 28. November können Stadtzürcher/innen an der Urne dafür sorgen, dass mittelfristig nicht bloss ein Viertel, sondern ein Drittel der Wohnungen gemeinnützigen Bauträgern gehören.**

**((info-box))**

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG

Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von NZZ Online ist nicht gestattet.

**Diesen Artikel finden Sie auf NZZ Online unter:**

[http://www.nzz.ch/nachrichten/startseite/je\\_hoher\\_der\\_preis\\_desto\\_mehr\\_raum\\_wird\\_verschwendet\\_1.11437724.html](http://www.nzz.ch/nachrichten/startseite/je_hoher_der_preis_desto_mehr_raum_wird_verschwendet_1.11437724.html)