

Initiative.

Geld, aber keine Argumente

Jetzt steht also fest: Die Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ kommt am 9. Februar 2020 zur Abstimmung. Eine breite Allianz aus Verbänden, Parteien, Gewerkschaften und Einzelpersonen wird sich im Abstimmungskampf für mehr bezahlbaren Wohnraum einsetzen. Dieses Anliegen passt nicht allen. Eine Branche stört diese Initiative ganz gewaltig: die Immobilienbranche. Denn mehr gemeinnütziger Wohnungsbau bedeutet mehr günstige Wohnungen zur Kostenmiete und weniger Wohnraum für Renditeabschöpfung. Das will die Immobilienlobby unbedingt verhindern. Für sie ist das Vermieten von Wohnungen ein einträgliches Geschäft. Sie hat ein Interesse an möglichst hohen Mieten, denn sie bedeuten hohe Renditen. Die Gegner der Initiative haben sich denn auch bereits für den Abstimmungskampf gerüstet. Und es ist zu erwarten, dass sie sich ihre Kampagne einiges kosten lassen.

Zur Gegnerschaft der Initiative gehören finanziell schlagkräftige Akteure wie der Hauseigentümerverband oder Economiesuisse. Vor den Sommerferien hat sich ein weiterer Verband in der Öffentlichkeit zu Wort gemeldet, der das Kampagnenbudget nochmals um einiges erhöhen dürfte: der Verband Immobilien Schweiz VIS. Er vertritt gemäss eigenen Angaben die „institutionellen Investoren und privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten“. Der VIS versammelt also alles, was in der Schweiz mit Immobilien Geld macht: börsenkotierte Immobilienfirmen, Versicherungen, Banken und Pensionskassen, aber auch die SBB, die Suva oder die Migros. Sein Präsident ist der Innerrhoder Landammann und Nationalrat Daniel Fässler (CVP).

An die Öffentlichkeit getreten ist der VIS mit einer Studie - erstellt von der Hochschule St. Gallen -, die die ökonomischen Folgen einer Annahme der Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ aufzeigen soll.

Die Ergebnisse der Studie erstaunen auf den ersten Blick wenig, wenn man bedenkt, wer sie in Auftrag gegeben hat. Und eigentlich bestätigen sie nur, was die Gegner der Initiative schon bis anhin gewusst haben: Die Initiative ist in ihren Augen ineffizient und schädigt unsere Volkswirtschaft.

Und doch muss man sich bei einer genaueren Lektüre die Augen reiben. Die Studie macht nämlich völlig abstruse Aussagen zum gemeinnützigen Wohnungsbau, die nicht unwidersprochen bleiben dürfen.

Die Studie der Immobilienlobby

Die Studie der Hochschule St. Gallen kommt zu folgenden Schlüssen:

Die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau ist ineffizient. Viel effizienter wäre es, Mieterinnen und Mieter direkt finanziell zu unterstützen (Subjekt- statt Objektförderung).

Die Objektförderung führt zu einem grösseren Flächenverbrauch als die Subjektförderung. Erhalten Mieterinnen und Mieter nämlich direkte finanzielle Unterstützung, mieten sie lieber etwas Kleineres, Bescheideneres und verwenden den Rest der Unterstützung anderweitig. Gemeinnützige Wohnungen steigern - wegen des grösseren Flächenverbrauchs - die Nachfrage nach Wohnraum. Das führt auf dem renditeorientierten Markt zu einem Mietpreisanstieg, den die Mieterinnen und Mieter der gewöhnlichen Wohnungen bezahlen müssen.

Die Initiative benachteiligt die Immobilienbesitzer des „nicht geförderten Mietwohnungsmarkts“, Dazu gehören praktisch alle Pensionskassen-Versicherten. Denn die meisten Pensionskassen legen heute die Vorsorgegelder in Immobilien an.

Andrea Bauer.

M+W, 1.11.2019.

Personen > Bauer Andrea. Wohnungsmieten. Initiative. Mieterverband, 2019-11-01