

Übertriebene Interventionen im Wohnungsmarkt

17.08.2012

Auf einen Blick

Die nationalrätliche Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie berät am Montag eine parlamentarische Initiative, die bundesrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt, eine neue Steuer und investitionshemmende Massnahmen vorsieht. **economiesuisse** lehnt die Vorlage ab: Sie widerspricht den Grundsätzen einer liberalen Ordnungspolitik, Grundeigentümer werden in ihren Rechten eingeschränkt und der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt wird verzerrt. Die vorgeschlagene Steuer beschneidet zudem die Steuerhoheit der Kantone.

Die vorgeschlagenen Massnahmen sind planwirtschaftlich und dirigistisch. Durch die staatliche Regulierung würde der Wettbewerb im Wohnungsmarkt verzerrt und die Preise würden im freien Wohnungsmarkt zusätzlich angeheizt – wenige würden auf Kosten der Allgemeinheit profitieren. Ausserdem würden private Investoren (beispielsweise Pensionskassen und Versicherungen) vom Markt gedrängt, Investitionsvolumen empfindlich geschmälert und die Bautätigkeit insgesamt gehemmt. Dabei ist aber gerade der Anlagebedarf von Pensionskassen ein wichtiger volkswirtschaftlicher Faktor.

Geltendes Recht schützt Mieterinnen und Mieter und erlaubt Wohnraumförderung

Die Initiative verlangt weitere protektionistische Massnahmen für Mieter, die die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsfreiheit massiv einschränken und nicht gerechtfertigt sind. Mieterinnen und Mieter sind bereits durch das geltende Mietrecht gut geschützt: Sie können Anfangsmieten anfechten, profitieren von kostenlosen Schlichtungsverfahren, können Kündigungen anfechten und auf Missbrauch hin überprüfen lassen. Zudem können die Kantone und Gemeinden bereits unter geltendem Recht Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen sowie den Zugang zu Wohneigentum fördern.

In gewissen Regionen der Schweiz steht der Wohnungsmarkt tatsächlich unter Druck. Für diese Engpässe trägt jedoch nicht die Zuwanderung die Hauptverantwortung, sondern vor allem der stark gestiegene individuelle Platzbedarf. Hinzu kommen eine ungünstige Verteilung der Baulandreserven und anpassungsbedürftige Bau- und Planungsgesetze der Kantone und Gemeinden. Zur Schaffung von zusätzlichen und günstigeren Wohnungen auf gleichem Raum müsste deshalb auch ein Umdenken stattfinden. Geeignete Massnahmen als ein radikaler staatlicher Eingriff wären beispielsweise eine Verkleinerung der durchschnittlichen Wohnungsflächen, höhere Ausnützungsziffern, geringere Gebäudeabstände oder generell höhere Gebäude.

Keine weiteren Bundessteuern

Die Einführung einer gesamtschweizerischen Bodenwertzuwachssteuer ist aus Sicht der Wirtschaft hingegen keine taugliche Lösung. Abgesehen von der Eigenmietwertbesteuerung liegt die Erhebung solcher Steuern grundsätzlich in der Kompetenz der Kantone. Ausserdem hätte sie

konfiskatorischen Charakter, wenn sie in Ergänzung zur Grundstücksgewinn- oder Liegenschaftssteuer eingeführt würde. ,