
Totalsanierung vs Neubau Fakten vs öffentliche Wahrnehmung

Der Eigenmietwert ist bald Geschichte und dass das Abstimmungsergebnis so klar ausfiel, wird uns noch lange freuen. Das heisst aber beileibe nicht, dass wir uns nun auf den Lorbeeren ausruhen. Ganz im Gegenteil: Es geht gleich weiter.

An dieser Stelle möchte ich einen anderen Faden aufgreifen. Im Februar wies ich nämlich darauf hin, dass, wo es ums Wohnen geht, zwischen der öffentlichen Wahrnehmung und den realen Verhältnissen oft Abgründe klaffen. Eine Studie des Forschungsinstituts Sotomo* bestätigt dies nun eindrücklich. Sie belegt insbesondere, dass die Belastung durch die Wohnkosten für den Grossteil der Bevölkerung nicht gestiegen ist und zeigt auf, dass Häuserabrisse weit besser sind als ihr Ruf.

Dass Neubauten, das bauliche Potenzial effizienter nutzen können als Sanierungen, ist klar. Erstaunt hat mich das Ausmass: Pro abgerissene Wohnung entstehen im Durchschnitt 2,8 neue! Und erst noch im selben Quartier! Gemäss der Studie führen Totalsanierungen zudem zu durchschnittlich 25 Prozent teureren Wohnungen als Neubauten. Sie haben daher einen stärkeren Verdrängungseffekt als diese. In meinen Augen ist das ein entscheidender Faktor, da die Angst vor Verdrängung die Wohnbaupolitik massgeblich prägt. Neubauten bedeuten also nicht nur mehr und bessere, sondern auch günstigere Wohnungen. Ist das nicht, was alle wollen?

Apropos günstig: Obwohl der Wohnflächenverbrauch angestiegen ist, belasten die Wohnkosten das Haushaltseinkommen im Durchschnitt nicht stärker. Beim mittleren Einkommensdrittel machen die Wohnkosten ‚nur‘ etwa 20 Prozent des Einkommens aus. Der Mittelstand kann sich das Wohnen also durchaus noch leisten. Für ihn liegt das Problem nicht in der Höhe der Miete, sondern im fehlenden Angebot. Die Fokussierung auf günstige Mieten erweist sich damit als Fehler. Die Lösung liegt vielmehr in der Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungsangebots. Die Studie verschweigt nicht, dass es für das einkommensschwächste Drittel schwieriger aussieht, was aber mit gezielten Massnahmen entschärft werden könnte.

*Albert Leiser
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich*

* <https://sotomo.ch/site/projekte/wohnraum-fuer-zuerich-und-die-schweiz/>