

Bund / 30. Oktober 2018

# Die Reichen geben immer weniger Geld fürs Wohnen aus

Eine Analyse von Wüest Partner ortet in Bern geringeren Handlungsbedarf.



Gegenüber Orten wie Lausanne, Genf und Zürich gibt es in Bern nach wie vor günstiger Wohnraum - wie hier an der Berner Kasernenstrasse. Bild: Adrian Moser (Archiv)

[Mischa Stünzi](#)

Redaktor Wirtschaft

Zweifelsohne ist Wohnen in der Schweiz teuer. Aber zu teuer? Nein, zumindest nicht im landesweiten Durchschnitt. Denn Schweizerinnen und Schweizer geben nur rund 15 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen aus.

Natürlich sagen solche Durchschnitte nichts aus über Individuen. Eine Studie des Immobilienbüros Wüest Partner kommt denn auch zum Schluss: Besonders für Einzelpersonenhaushalte mit tiefem Einkommen können die Wohnkosten zur erdrückenden Last werden. Sie geben bis zu 41 Prozent des Einkommens für Miete oder Hypothek aus.

Paradoxerweise mussten ausgerechnet die Armen in den letzten 20 Jahren immer mehr fürs Wohnen ausgeben. Für sie stieg der Anteil der Wohnkosten am Einkommen von rund 27 Prozent im Jahr

1998 auf über 30 Prozent im Jahr 2014. Wohingegen die Reichen für das Dach über dem Kopf heute weniger ausgeben müssen. Das hängt mit den sinkenden Zinsen zusammen. Sie haben dazu geführt, dass Hypotheken heute so günstig sind wie noch nie. Das kompensiert die steigenden Immobilienpreise. Wohneigentum ist dadurch derzeit deutlich günstiger als mieten.

Von den sinkenden Hypothekarzinsen profitieren zwar auch Mieter, da ihre Wohnkosten an den tieferen Leitzins angepasst wurden. Weil der Preis bei einem Mieterwechsel aber meist nach oben korrigiert wird, gilt das nur für jene, die seit mehreren Jahren in derselben Wohnung leben. Für sie sei der städtische Raum nach wie vor erschwinglich, folgern die Studienautoren.

### Deals mit der Bauherrschaft

In Bern – wie in anderen grösseren Städten im Kanton – ist die Lage vergleichsweise entspannt. Gegenüber Orten wie Lausanne, Genf und Zürich ist in Bern laut Analyse nach wie vor günstiger Wohnraum verfügbar. Zudem ist der Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen in der Bundesstadt tiefer als in Städten wie Basel, Genf und Lausanne. Alles in allem hat Bern von den grossen Schweizer Städten deshalb den geringsten Bedarf an günstigem Wohnraum.

Anhand von 22 Faktoren hat Wüest Partner eine Rangliste der Orte erstellt mit dem grössten Bedarf an günstigem Wohnraum. Bern liegt dort auf Rang 6 von 20 – Köniz, Thun und Biel rangieren auf den Plätzen 13, 16 und 18.

Insgesamt orten die Autoren aber in den Städten generell Handlungsbedarf. Das habe auch die Politik mitbekommen, denn die Zahl der Vorstösse zu dem Thema habe auf allen staatlichen Ebenen jüngst stark zugenommen. Das Ziel ist immer dasselbe: mehr erschwinglicher Wohnraum. Die Wege dorthin unterscheiden sich allerdings stark. Auf nationaler Ebene ist derzeit die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» ein Thema. Bundesrat und vorberatende Kommission haben diese abgelehnt. Das Begehren sieht vor, dass 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen durch gemeinnützige Trägerschaften erstellt werden. Zudem sollen die Eidgenossenschaft und die Kantone ein Vorkaufsrecht auf Flächen erhalten, die sich für den Bau bezahlbarer Wohnungen eignen würden. Im Kanton Waadt besitzen Kanton und Gemeinden seit neustem ein solches Vorkaufsrecht. Ebenso im Kanton Genf.

Die Städte Lausanne und Zug setzen auf Deals mit den Bauherren. Wenn in einer Überbauung 15 Prozent der Wohnfläche gemeinnützig vermietet werden, darf etwa in Lausanne die Ausnützung der Parzelle um 10 Prozent über dem gesetzlichen Maximum liegen. Solche Händel liegen laut Wüest Partner derzeit im Trend. Oft heisse es auch: Ein- oder Umzonung gegen einen bestimmten Anteil an günstigem Wohnraum.

### **Zürich setzt auf Genossenschaften**

Zürich dagegen ist die Stadt der Genossenschaftswohnungen. Seit 100 Jahren errichten Genossenschaften an der Limmat ganze Siedlungen. Zürich hat deshalb mit 20 Prozent von allen Städten den weitaus höchsten Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand – mit Abstand auf Platz zwei folgt übrigens Biel. Und die Zürcher wollen die eingeschlagene Richtung weiterverfolgen. Bis 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen gar auf ein Drittel steigen.

Zürich setzt dafür verschiedene Mittel ein, die auch in Bern angewandt werden: Die Stadt gibt etwa

Bauland zu einem vergünstigten Baurechtszins an Wohnbaugenossenschaften ab. Oder sie gewährt Darlehen an Institutionen des gemeinnützigen Wohnens. In Zukunft will sie zudem bei Ein- und Umzügen Auflagen in Sachen günstiger Wohnraum machen können. Entsprechende Werkzeuge sind in Bearbeitung.

Insgesamt rechnen die Autoren damit, dass die Bautätigkeit im Bereich gemeinnütziges Wohnen in den nächsten Jahren schweizweit zunehmen wird. (Der Bund)

Erstellt: 30.10.2018, 06:47 Uhr