

Kommentar 12.12.2025,

Wohnungskrise: Das Problem ist lösbar

Felix Schläpfer, Dr. sc. nat. habil. oec., Winterthur

Die zentrale Ursache der Wohnungskrise sind die steigenden Bodenpreise. Wir können das Problem einfach lösen, indem wir die von der Gesellschaft gemeinsam verdienten Grundstücksgewinne und Planungsmehrwerte stärker abschöpfen.

Die Wohnungskrise steht weit oben auf der Agenda. Zu den Lösungsansätzen, die im Vordergrund stehen, gehören höhere Ausnützungsziffern, Einschränkung von Einsprachen, Subventionen für gemeinnützigen Wohnungsbau, für Geringverdiene, für Erwerb von Wohneigentum, Vorkaufsrechte für Gemeinden, erhöhte Baudichten im Tausch gegen Mindestanteile an kostengünstigen Wohnungen und öffentlicher Wohnungsbau.

Die Ansätze sind vielfältig, aber sie übersehen die wichtigste direkte Ursache: die steigenden Bodenpreise. Wohnen ist so teuer geworden, weil die Bodenpreise in den letzten 20 Jahren etwa zehnmal stärker angestiegen sind als die Löhne – gemäss Zahlen des Statistischen Amts des Kantons Zürich und des Bundesamts für Statistik.

Dass die Bodenpreise so stark steigen, ist kein Naturgesetz, sondern die Folge von ganz besonderen Regelungen: (1) Verknappung des Baulands durch die Raumplanung, (2) weitgehender Verzicht auf die Abschöpfung der Grundstücksgewinne und Planungsmehrwerte, (3) Förderung der Nachfrage (durch öffentliche Infrastruktur, Personenfreizügigkeit, Abwertung des Frankens, Pauschalbesteuerung, geringe Steuerlast, Bodenerwerb durch Ausländer etc.) und (4) Verzicht auf finanziellen Ausgleich von ungedeckten Kosten des Bauens zulasten der Allgemeinheit (externe Kosten).

Die besonderen Regelungen erzeugen Bodenrenten. Das sind Einkommen aus dem Halten von Boden. Der grösste Teil davon entsteht durch Wertsteigerungen. In der Grössenordnung geht es um 100 Milliarden Franken jährlich. Hohe Bodenrenten bedeuten hohe Bodenpreise. Denn Bodenpreise sind kapitalisierte Bodenrenten, also erwartete zukünftige Einkommen aus Boden. Die Bodenpreise steigen wie gesagt, weil sehr viel dafür getan wird. Sie lassen sich deshalb auch senken. Am einfachsten über die Abschöpfung der Grundstücksgewinne und Planungsmehrwerte. Die Instrumente dafür haben wir bereits. Die heutigen Abgaben sind nur viel zu gering.

Was bewirkt eine stärkere Abschöpfung der Grundstücksgewinne und Planungsmehrwerte? – Die Bodenpreise sinken proportional zur Abnahme der langfristig erwarteten Bodenrenten. Die Immobilienpreise sinken entsprechend dem Anteil des Bodens am Gesamtwert. Die Neumieten sinken analog zu den Immobilienpreisen. Und es wird mehr gebaut. Warum? Weil die Rendite des Bodens (ohne Gebäude) sinkt. Landintensive Immobilien werden als Anlage weniger attraktiv. Landextensive Immobilien werden attraktiver. Das setzt Anreize zum Verdichten. Eigentümer von Renditeliegenschaften müssen mit Wohnungen statt mit Boden Geld verdienen. Als Folge davon sinken auch die Bestandsmieten. Zusätzlich wird Bauland günstiger, weil Boden als reine Anlage nicht mehr so interessant ist.

Wie stark wirkt sich eine weitgehende Abschöpfung der Wertsteigerungen und Mehrwerte quantitativ aus? Das ist schwer vorherzusagen, weil niemand weiß, wie weit die heutigen Preise auf Erwartungen weiterer Preisanstiege beruhen. Weil das so ist, muss die Politik adaptiv vorgehen.

Allenfalls sogar mit einem offiziell deklarierten Zielband für die Entwicklung der Preise, vergleichbar mit dem Vorgehen der Nationalbanken zugunsten der (übrigen) Preisstabilität.

Auch die Verteilungswirkungen hängen davon ab, wie stark man die Bodenpreise bremst oder senkt. Wenn die Bodenpreise stark heruntergefahren werden, fallen Buchgewinne von Jahren wieder weg. Ein Teil der bisherigen indirekten Umverteilung über hohe Bodenpreise würde rückgängig gemacht. Auf der anderen Seite sinken die Mietzinsen und steigt die Kaufkraft für die Mieter. Und die Einnahmen aus der Gewinnabschöpfung können andere Steuern ersetzen oder wie die Umweltabgaben an die Bevölkerung verteilt werden.

Ob wir die Wohnungskrise entschärfen, ist eine Frage des politischen Willens. Naheliegend wäre eine Verknüpfung mit den Regelungen der Personenfreizügigkeit und der Raumplanung. Bei den heutigen Regelungen sind das zwei gigantische Umverteilungsmaschinen, die Einkommen und Vermögen von den Mietern und der Gesellschaft zu den Grundeigentümern verschieben. Wenn wir diese Einwanderung und Verdichtung wollen, dann sind die Vor- und Nachteile gerechter zu verteilen. Unverdiente Grundstücksgewinne für die einen und höhere Mieten für die andern, das lässt sich schwer begründen.

Eine weitergehende Abschöpfung und breitere Verteilung der Grundstücksgewinne und Planungsmehrwerte löst das Problem der hohen Preise und der Knappheit. Die Lösung ist wirksam, weil sie bei der zentralen Ursache der Bodenrenten ansetzt, sie ist gerecht, weil die Wertsteigerungen durch die Gesellschaft gemeinsam erarbeitet werden. Und sie ist ökonomisch effizient, weil sie im Gegensatz zu anderen Massnahmen und Steuern keine Preise verzerrt oder Fehlanreize setzt.