

Wohnungskrise: 5 Thesen

Thesen

1. Die Debatte über die Wohnungskrise ist zu wenig offen und transparent. Zentrale Zusammenhänge und Lösungsmöglichkeiten werden übersehen oder verschwiegen.
2. Als Folge davon haben nicht nur die Bürgerinnen und Konsumenten sondern auch viele Experten ganz falsche Vorstellungen.
3. Die Bodenpreise sind entgegen verbreiteter Meinung entscheidend für die Preise (Bezahlbarkeit) und auch Mengen (Knappheit) im ganzen Markt.
4. Tiefere Bodenpreise bedeuten mehr Wohnungen (Bautätigkeit) und tiefere Preise (Kaufpreise und Mieten).
5. Höhere Bodenabgaben, die weitere Wertsteigerungen verhindern, sind ein wirksames und flexibles Instrument gegen Knappheit, hohe Preise und Stabilitätsrisiken.

Erläuterungen:

A) Warum der Bodenpreis für die Immobilienpreise entscheidend ist

Etwa drei Viertel des Wertes der Immobilien in der Schweiz entfallen auf den Boden. Die Gesamtmenge an Boden ist begrenzt. Bauland wird durch die Raumplanung "herausgegeben". Die Herstellungskosten sind Null. Der Wert hat wie bei Banknoten nichts mit den Herstellungskosten zu tun. Gebäude hingegen werden auf einem Konkurrenzmarkt hergestellt. Die Gesamtmenge ist nicht begrenzt. Die Preise orientieren sich an den Herstellungskosten und sind deshalb weitgehend konstant.

B) Warum Bodensteuern den Bodenpreis senken

Bodenpreise sind (abgezinste) erwartete zukünftige Einkommen der Eigentümer aus Nutzungsrechten an Boden. Steuern auf Boden (Mehrwerte, Grundstückgewinne etc.) senken diese Einkommen.

C) Warum der Bodenpreis auch für die Mengen (Bautätigkeit) entscheidend ist

Drei Mechanismen:

- I. Tiefere Bodenpreise bedeuten tiefere Immobilienpreise (s. A und B). Die nachgefragte Menge steigt. Es wird mehr gebaut.
- II. Je geringer der Preisanstieg des Bodens, desto höher die Rendite von Wohnungen relativ zu Boden und desto mehr Kapital fließt in Wohnungen. Es wird mehr gebaut.
- III. Bei tieferen (oder schon weniger rasch steigenden) Bodenpreisen sind Immobilien als reine Anlageobjekte weniger attraktiv. Investoren mit hohen Erwartungen steigen aus.

D) Warum der Bodenpreis auch für die Mietpreise entscheidend ist

Bei tieferen Bodenpreisen wird mehr gebaut (s. C) und Wohnungen sind weniger knapp. Die Wohnungspreise und Mieten sinken (zuerst Neumieten, langfristig alle).

Es gibt die Geschichte: "(Neu-)Mieten hängen allein von der Zahlungsbereitschaft der Mieter ab. Bodensteuern werden deshalb auf die Mieter überwälzt. Die Immobilienpreise sinken, aber die Mieten bleiben konstant." Das stimmt nicht (oder nur ganz kurzfristig). Es wird eine "horizontale aggregierte Nachfragekurve" vorausgesetzt, was nicht realistisch ist. Mieten könnten sonst auch nicht ansteigen. Die Bodenpreise bestimmen den ganzen Markt.