

Wohnraumpolitik in der Falle

Wie die Personenfreizügigkeit den Wohnungsmarkt aushebelt.

Reiner Eichenberger und Fabian Kuhn



Günstiger Wohnraum für alle.

Viele halten die Wohnungsnot für dramatisch und fordern mehr staatliche Markteingriffe. Doch diese treiben die Wohnungsnot nur noch an. Denn sie machen den Wohnungsmarkt noch inflexibler, wodurch er die wachsende Wohnraumnachfrage der Zuwanderer noch schlechter absorbieren kann. Die widersinnigen Forderungen sind aber gleichwohl verständlich – und selbst eine Folge der Personenfreizügigkeit.

Der hohe Wohlstand in der Schweiz basiert auf ihren effektiven demokratischen Institutionen. Sie gaben den Bürgern Anreize und Möglichkeiten, kluge Politik durchzusetzen. Dazu gehörten insbesondere Förderung und Erhalt von möglichst flexiblen Arbeits- und Wohnungsmärkten, zwei Haupttreibern der hohen Anpassungsfähigkeit und Wertschöpfung der Schweizer Wirtschaft.

Die Personenfreizügigkeit mit der EU hat diese fruchtbare Mechanik ausgehebelt. Indem die Bürger anderer Länder gratis zuwandern können, wurden die Eigentumsrechte der Inländer am Ertrag guter Politik aufgehoben. Bei Personenfreizügigkeit geht die Wanderung systematisch in Richtung der reichen Länder und bringt dort Füllungseffekte – Verknappung und Verteuerung von Land und Immobilien, Infrastruktur, Umweltgütern und Selbstversorgungszielen – und so eine Angleichung der Lebensqualität zwischen den Ländern mit Personenfreizügigkeit. Als Folge lohnt sich eine

gute, auf nachhaltige Entwicklung von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt ausgelegte Politik für die Bürger der reichen Länder nicht mehr. Vielmehr macht es für sie Sinn, sich die vorhandenen Mittel möglichst schnell und umfassend anzueignen.

Zum einen können die Bürger die Staatsausgaben für eigene Zwecke erhöhen und durch Verschuldung finanzieren, also auf Kosten zukünftiger Generationen, die bei Personenfreizügigkeit zu einem grossen Teil aus Zuwanderern bestehen. Zum anderen können sie den Arbeits- und den Wohnungsmarkt so regulieren, dass sie daraus kurzfristigen Profit ziehen können. Beispiele aus dem Wohnungsmarkt sind der Schutz der bisherigen Mieter vor Wohnungskündigung sowie der Schutz der Altmieten. Damit wird die nun verbotene Diskriminierung von Ausländern gegenüber Inländern mit der gemäss EU-Recht erlaubten Diskriminierung der Outsider (denjenigen, die eine Wohnung oder Arbeitsstelle suchen) gegenüber den Insidern (denjenigen, die schon eine Wohnung und eine Arbeitsstelle haben) ersetzt.

Die Outsider sind neben den Zuwanderern die einheimischen Jungen, die neu auf den Wohnraum- und Arbeitsmarkt treten. Sie sind die wahren Verlierer der Personenfreizügigkeit. Aufgrund der hohen Mietpreise und der knappen Verfügbarkeit von Wohnraum haben sie grosse Schwierigkeiten, geeignete Wohnungen zu finden. Während bestehende Mieter in ihren

Wohnungen verharren, weil sie von durch die Regulierung niedrig gehaltenen Altmieten profitieren, leiden die Jungen unter den viel höheren Mietkosten auf dem freieren Markt. Dort treffen sie auf jährlich rund 80 000 zusätzliche Zuwanderer, von denen viele eine höhere Kaufkraft aufweisen. So werden viele junge Menschen gezwungen, Abstriche an Wohnqualität und Wohnlage zu akzeptieren, einen grösseren Teil ihres Einkommens für die Miete aufzuwenden oder länger bei ihren Eltern zu wohnen. Die soziale Mobilität und der Zugang zu eigenständigem Wohnen werden dadurch erheblich eingeschränkt.

Mit der Wohnraumpolitik unter Personenfreizügigkeit ist es wie mit der Planwirtschaft im Kommunismus. Wenn damals der Plan nicht funktionierte, wurde noch akribischer geplant. Wenn heute die Wohnraumpolitik nicht funktioniert, wird noch invasiver reguliert. Doch dadurch wird das Versagen nur noch grundlegender. Das zeigen zwei Beispiele.

— **Abschaffung der Marktmiete.** Sie führt nur zu einer Verschärfung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Niedrigere Mietzinsen wirken als Magnet für Einwanderer und erhöhen die Nachfrage weiter. Das gilt insbesondere, wenn die Wohnungen über Warteschlangen oder im Extremfall über das Los zugeteilt werden. Denn sobald sich Zuwanderer für die Warteschlangen einschreiben oder an Ver-

losungen teilnehmen können – was ihnen gemäss Personenfreizügigkeit gewährt werden müsste –, ist es für sie umso attraktiver, in die Schweiz zu ziehen. Gleichzeitig lohnt es sich für Investoren weniger, in Mietwohnraum zu investieren, da das Risiko und die administrativen Hürden im Vergleich zu den Renditen zu hoch sind. Dies verringert die Bautätigkeit, wodurch das Angebot abnimmt. Infolgedessen werden die Wartezeiten immer länger und die Mieter immer immobil und leben immer länger in ihren Bedürfnissen schlecht angepassten Wohnungen.

— **Förderung von Wohnbaugenossenschaften.** Diese können direkt mit Steuergeldern oder indirekt über die Abgabe von Land in öffentlichem Besitz zu marktfernen Konditionen und anderen Privilegierungen gefördert werden. So profitieren dann wenige auf Kosten der Allgemeinheit. Die Kluft zwischen Insidern und Outsidern wird grösser, und die Insider werden noch immobil. Auch die Wohnkosten sinken nicht wirklich, sondern fallen einfach in anderer Form an: durch Wartekosten. Da viele Genossenschaften über Wartelisten funktionieren, ist ein Wohnungswechsel mit hohem zeitlichem Aufwand verbunden. Wiederum leiden die Marktflexibilität und die Effizienz der Wohnraumnutzung.

Manche Wohnbaugenossenschaften bieten Inländern bevorzugten Zugang zu Wohnraum, etwa durch Quoten oder Vorrangregelungen. Solche Regeln verstossen aber gegen den Geist der Personenfreizügigkeit. Denn diese verlangt einen gleichberechtigten Zugang für Aus-

Es braucht eine Aufenthaltsabgabe, die an die inländische Bevölkerung zurückerstattet wird.

länder. Wenn ihnen dieser gewährt wird, wird die Schweiz noch attraktiver für Zuwanderung, wodurch die Wohnungsnot und die anderen Füllungseffekte anwachsen.

Wenn es aber Wohnbaugenossenschaften gelingt, die Zuwanderer auf dem Wohnungsmarkt zu diskriminieren, verkommt ihre staatliche Förderung zu einer indirekten Zuwanderungsabgabe. Während die kurzfristigen Profiteure der Regulierungen, die Inländer, Stimmrecht haben, haben die diskriminierten Zuwanderer kein Stimmrecht, müssen aber über ihre Steuern auch an die Förderung ihrer Diskriminierung mitbezahlen. Das macht es für die Inländer interessant, die Wohnbauförderung auf Kosten der Zuwanderer als Nettozahler immer weiter auszubauen. Die grossen langfristigen Kosten der Lähmung des Wohnungsmarktes können ihnen dabei egal sein, da sie ja wegen der Personenfreizügigkeit nichts mehr von langfristig ausgerichteter guter Politik haben.

Gemäss den bisherigen Überlegungen sind die Mietmarktregulierungen zwar volkswirtschaftlich schädlich, aber für die Insider nützlich. Eine Deregulierung wird immer schwieriger, weil das Spannungsverhältnis zwischen den günstigen Altmieten und den hohen Neumieten wegen der Personenfreizügigkeit und der verstärkten Regulierung zum Schutz der Insider über die Zeit anwächst. Damit sitzen nicht nur die Insider in ihren subventionierten Wohnungen, sondern die gesamte Wohnraumpolitik steckt in einer Falle.

Der Weg daraus führt über zwei Massnahmen: Einführung der Marktmiete in Verbindung mit einer Aufenthaltsabgabe für Zuwanderer. Durch die Anpassung der Mietzinsen bei bestehenden Mietverhältnissen an die Marktdynamik entfällt der Anreiz, möglichst lange in der gleichen Wohnung zu bleiben, unabhängig von veränderten Lebensumständen. Bestehende Mieter und Neumieter werden gleich behandelt. Dies reduziert die Diskrepanz auf dem Wohnungsmarkt, erhöht die Mobilität und führt zu effizienterer Nutzung des Wohnraums. Gleichzeitig wird es attraktiver, neue Wohnungen zu schaffen, da die Rendite über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie stabilisiert und so Unsicherheit reduziert werden können. Angesichts des enormen Wohlstandsgewinns durch die Deregulierung des Wohnraummarktes könnten sogar die Insider für den Verlust ihrer Privilegien entschädigt werden.

Die Marktmiete allein reicht aber nicht aus, um den Wohnraummarkt wieder ins Lot zu bringen. Dazu braucht es eine Aufenthaltsabgabe ähnlich einer Kurtaxe für Zuwanderer, welche direkt an die inländische Bevölkerung, etwa via Steuersenkungen, zurückerstattet wird. Diese Abgabe zielt darauf ab, die Füllungskosten – eben die Verknappung und Verteuerung von Land, Infrastruktur, Bildungs- und Gesundheitsleistungen, Umweltgütern und Selbstversorgungszielen – wenigstens teilweise den Verursachern anzulasten: den Zuwanderern und ihren Arbeitgebern. So würde mit einer solchen Abgabe sichergestellt, dass die Zuwanderung gezielt und nachhaltig gesteuert wird.

Ausserdem lohnt es sich dann für die Bürger wieder, für gute Politik und hohe Standortattraktivität der Schweiz einzustehen, da sie nicht durch zusätzliche Zuwanderung und den damit einhergehenden Füllungskosten kompensiert wird. So fände die Schweiz wieder zurück zu wirklich liberaler Politik mit flexiblen Märkten für Wohnraum und Arbeit – also günstigem Wohnraum und gutbezahlter Arbeit für alle.

Reiner Eichenberger ist Professor für Theorie der Wirtschafts- und Finanzpolitik an der Universität Freiburg i. Ue. und Forschungsdirektor von CREMA – Center for Research in Economics, Management and the Arts.

Fabian Kuhn ist Diplomassistent am Lehrstuhl für Theorie der Wirtschafts- und Finanzpolitik an der Universität Freiburg i. Ue.

ZUWANDERUNG

«Stimmung gegen die SVP»

Die Zuwanderung aus dem EU-Raum in die Schweiz hat noch einmal zugenommen. 2023 wanderten 68 000 Personen in unser Land ein. Das sind so viele wie seit fünfzehn Jahren nicht mehr, wie der 20. Bericht des Observatoriums zum Freizügigkeitsabkommen festhält.

Für den Bund und das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) ist das eine Jubelmeldung. Es spricht von «wachsender Beschäftigung», von einer «guten Ausschöpfung der Arbeitskräftepotenziale im Inland» oder von «mehreren Attributen», die es der Schweiz ermöglichten, «ihren Arbeitskräftebedarf mit geringem Aufwand und vorwiegend aus den Nachbarländern zu decken».

In diesem Verwaltungsdeutsch ist alles technisch, alles gut. Mehr noch: An der Medienkonferenz des Seco wurde, wie es *20 Minuten* beschreibt, «auch Stimmung gemacht gegen die SVP und ihre neueste Initiative zur Begrenzung der Zuwanderung». In einer Art orwellischem Neusprech bringt der Bund das Kunststück fertig, die negativen Folgen der Massenzuwanderung zu überspielen und mit keinem Wort zu erwähnen.

Volk will Kontingente

Stagnierendes oder gar sinkendes Pro-Kopf-Einkommen? Fehlanzeige. Staus auf den Strassen? Fehlanzeige. Überfüllte Züge? Fehlanzeige. Zubetonierte Landschaften? Fehlanzeige. Überlastetes Gesundheitssystem? Fehlanzeige. Steigende Kriminalität durch offene Grenzen? Fehlanzeige. Sinkendes Niveau an den Schulen? Fehlanzeige. Seco-Direktorin Helene Budliger Artieda fragte an der Medienkonferenz mit einem Seitenhieb auf die SVP allen Ernstes, was denn die Alternative zur «ausserordentlichen» Rekordzuwanderung sei.

Die Antwort ist ganz einfach: Die Alternative ist das, was das Volk mit der Annahme der Massenzuwanderungsinitiative beschlossen hat. Das Volk will Kontingente, also eine Steuerung nach den Bedürfnissen der Schweiz – und nicht eine unkontrollierte Massenzuwanderung, die zu einer Verschlechterung der Lebensverhältnisse der ansässigen Bevölkerung führt.

Philipp Gut