Mitteilung, 22. Mai 2025

Wohnungsnot als linkes Narrativ

Am 22. Mai 2025 luden die Unternehmen Electrolux AG, Georg Fischer Rohrleitungssysteme (Schweiz) AG, Go Smart Solution AG, KWC Group AG, Schenker Storen AG, Schlagenhauf und die St. Galler Kantonalbank AG zur 22. Ausführung des beliebten Netzwerkanlasses IMMOClassic ein.

Seit 2003 laden die Organisatoren von IMMOClassic im Mai zu klassischer Musik und einem Referat mit Bezug zur Bau- und Immobilienbranche in der Region Zürichsee ein. Dieses Jahr referierte Hans Egloff, alt-Nationalrat und Präsident des Hauseigentümer-Verbands (HEV) des Kantons Zürich im Seedamm-Plaza zum Thema «Wohnungsnot als linkes Narrativ».

Wohnbaublockade nicht Wohnungsnot

Der Gastreferent verstand es, mit träfen Worten und anhand statistischer Auswertungen, das «linke Narrativ» der Wohnungsnot kritisch zu hinterfragen und die tatsächlichen Gründe aufzuzeigen, warum zu wenig gebaut wird. Die Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich belaufe sich derzeit auf 1.08%, was etwa dem mehrheitlichen Mittelwert seit 1985 entspreche. Diese sogenannte Leerwohnungsziffer wird an einem Stichtag, jeweils am 1. Juni, erfasst. Liegt dieser Wert unter 1.5%, spreche man von «Wohnungsmangel». Zudem gelte es zu beachten, dass dabei nahtlose Weitervermietungen per 1. Juni nicht erfasst werden und viele dieser Wohnungen solche seien, die niemand wolle. Im Übrigen zeige eine kürzlich erfolgte Umfrage des HEV mit aller Deutlichkeit, dass die Mieterschaften im Grossen und Ganzen mit ihren Mietverhältnissen zufrieden bis sehr zufrieden seien, führte Egloff aus.

Er unterschied in seinen Ausführungen klar und deutlich zwischen dem politisch hochgehaltenen Begriff «Wohnungsnot» und dem tatsächlichen Problem; nämlich einer eigentlichen Wohnbaublockade. Den politisch linken Kräften warf Egloff vor, den Begriff Wohnungsnot als politisches Narrativ zu benutzen, um den Immobiliensektor immer mehr sozialpolitisch begründeten staatlichen Eingriffen auszusetzen; verbunden mit der Absicht, diesen letztlich weitgehend zu regulieren. Ziel dieser Kreise sei es, nach dem Sozialsystem, auch den Wohnungsbau staatlich zu «vereinnahmen» und marktwirtschaftliche freiheitliche Kräfte einzuschränken.

Wohnungsmangel weil zu wenig gebaut werden kann

Zweifelsfrei bestehe seit längerem ein Wohnungsmangel, welcher je nach Region stärker oder schwächer ausgeprägt sei. Insbesondere im Grossraum Zürich könne der verstärkten Nachfrage durch Zuwanderung in den grössten Wirtschaftsraum der Schweiz nicht entsprochen werden. Zurückführen lasse sich dies auf folgende Umstände: Die bereits erwähnte Zuwanderung von Arbeitskräften für die Wirtschaft, grössere Wohnflächen pro Kopf, Tendenz zu Einpersonenhaushalten, gesellschaftliche Veränderungen wie Scheidungen usw. Die Anzahl neu erstellter Wohnungen pro 100 zusätzlicher Einwohner bewege sich schweizweit derzeit auf dem Niveau der 2000er-Jahre mit durchschnittlich 52 Einheiten. Es bestehte also sogar ein Negativsaldo, anstatt eines dringend notwendigen satten Wachstums beim Wohnungsbau, um der deutlich gestiegenen Nachfrage entsprechen zu können.

Kampf der Überregulierung

Die Probleme für diese Blockade verortet Hans Egloff bei den rigiden Vorschriften in Bezug auf Lärmschutz, Gewässerraum, langwierigen Fristen bei Baubewilligungsverfahren, Einsprachen und Beschwerden, städtischer Verhinderungspolitik usw. Gerade aufgrund der Lärmschutzvorschriften sei die Erstellung tausender geplanter Wohnungen blockiert. Es sei paradox, dass dieselben Kreise, welche die Wohnungsnot am lautesten predigen, viele Projekte mit Einsprachen blockieren; sogar solche von Baugenossenschaften.

Erfolgversprechende Lösungsansätze wären die Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren (derzeit 140-500 Tage, im Median, je nach Kanton); baufreundlichere raumplanerische Massnahmen, Ermöglichung von Einzonungen, Minderung von Auflagen für Bauten, Kostensenkungen. Und von Verdichtung nicht nur sprechen, sondern diese vollziehen. Auch Denkmal- und Heimatschutzvorschriften (ISOS) schössen oft weit über das Ziel hinaus und verhindern dringend notwendige urbane bauliche Entwicklungen. Der Präsident des HEV-Zürich bilanziert, dass letztlich genau diese Überregulierungen, Auflagen und Hindernisse manche Investoren davon abhalten, dringend nachgefragte Projekte zur Wohnbauentwicklung an die Hand zu nehmen, zu finanzieren und auszuführen. Deshalb lautete sein abschliessender Appell an die Anwesenden und speziell an unsere Politiker, der anhaltenden staatlichen Überregulierung den Kampf anzusagen.