

Hohe Wohneigentumsquote: Fluch oder Segen?

Ja, auf den ersten Blick ist ein hoher Wohneigentumsanteil erstrebenswert. Insbesondere in meiner Rolle als «Hauseigentümergeneral» kann ich nur betonen, dass das Wohneigentum, sei es nun ein Haus oder eine Eigentumswohnung, ein wichtiges Ziel ist und möglichst vielen Menschen zugänglich sein soll. Soweit so einfach, je mehr Leute im Eigenheim leben können, desto besser.

Markus Spielmann

Wie so oft, hat auch diese Medaille eine Kehrseite. Betrachtet man die verschiedenen Statistiken, welche zum Wohnungsmarkt bestehen, so stellt man fest, dass zwischen dem Leerwohnungsbestand und dem Eigenheimanteil ein gewisser Zusammenhang besteht. Je grösser der (unerwünschte) Leerwohnungsbestand, desto höher scheint die (erwünschte) Eigenheimquote. In beiden Statistiken ist der Kanton Solothurn ganz vorne vertreten, wir haben am meisten(!) leerstehende Wohnungen und viel selbstbewohntes Wohneigentum bei uns. Der Kanton Solothurn reiht sich da bei den ländlichen Kantonen ein. In den städtischen Zentren gibt es hingegen kaum selbstbewohntes Wohneigentum, aber auch keine Leerstände. Es herrscht Wohnungsnot, Vollvermietung und Preisanstieg. Die Erklärung dafür liegt auf der Hand: In Gebieten mit Leerständen ist das Wohneigentum erschwinglich, derweil man in den Zentren froh sein kann, eine Mietwohnung zu finden, geschweige denn, sich teures Wohneigentum leisten zu können.

Unsichere Prognosen

Die Gefahr im Mietwohnungsmarkt ist zudem nicht gebannt. Nicht selten wird an der Nachfrage vorbei gebaut. Manch einer weicht mit seinem Projekt in ländliches Gebiet aus, weil da Bauland verfügbar ist und die Baukosten tiefer sind. Institutionelle Bauherren treiben das ganze noch an, solange die Rendite besser ist als im Kapitalmarkt. Sie jedoch haben die Gefahr einer Immobilienblase einkalkuliert und werden beim allfälligen Platzen der Blase die kleinen Vermieter «aufreiben.» Zu guter Letzt erscheinen auch die Prognosen unsicher. Wie entwickeln sich die Märkte und die Wirtschaft ganz generell – und finden wir Zugang zu diesen Märkten (zum Beispiel zum Rahmenabkommen)? Unsicher ist auch, wie die Zuwanderung fortschreitet.

Der Autor



Markus Spielmann ist selbständiger Rechtsanwalt und Notar in Olten, Kantonsrat (FDP.Die Liberalen) sowie Geschäftsführer des Hauseigentümerverbandes des Kantons Solothurn.

Kanton hat noch viel Potenzial

Wohin führt also der Weg des Kantons Solothurn? Wir lieben unseren Kanton. Aber nicht nur darum bin ich fest überzeugt, dass unser Wohnkanton noch viel Potenzial hat, welches nicht ausgeschöpft wird. Wir haben eine Toplage in der Mitte der wirtschaftskräftigen Gebiete mit Arbeitsplätzen, sei es der Wirtschaftsraum Zürich, Bern oder im Schwarzbubenland Basel. Wir zählen schöne Landschaften zu unseren Stärken, haben eine gute Wohnqualität, die schönste Barockstadt und eine einmalige Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Solothurn bietet die Voraussetzungen, um die Leerwohnungsbestände sinken und die Eigenheimquote gar ansteigen zu lassen. Das wäre ein Ziel.

Es gibt also drei Fazits zu ziehen: Erstens, ein hoher Wohneigentumsanteil ist Fluch *und* Segen. Zweitens: Solothurn muss seine Chancen nutzen. Der Kanton hat es verdient! Und Drittens: Bauherren sind gut beraten, bei Projekten eine ehrliche Beurteilung über die Nachfrage nach dem geplanten Wohnraum zu machen.