

Bezahlbar wohnen

Die kantonale Volksinitiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!» ist lanciert. Sie verfolgt drei Ziele: Der Kanton soll gemeinnützigen Bauträgern die Kosten für den Kauf von Bauland und Liegenschaften vergünstigen. Auch die Gemeinden sollen Fonds zu diesem Zweck schaffen dürfen. Und der Kanton soll seine eigenen Liegenschaften nicht mehr an den Meistbietenden verkaufen.

Nicole Soland

Wer sich Luxus nicht leisten kann, muss wohl oder übel darauf verzichten. Wenn jedoch nur noch jene das Grundbedürfnis nach Wohnraum befriedigen können, denen auch der Kauf von Luxusgütern keine Probleme bereitet, dann haben wir ein Problem. Und wenn der Regionalverband Zürich des 1919 gegründeten Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW zum ersten Mal seit fast 100 Jahren eine kantonale Volksinitiative startet, dann «zeigt das die Grösse des Problems». Das betonte jedenfalls SVW-Zürich-Präsident Peter Schmid am vergangenen Dienstag an der Medienkonferenz in Zürich zur Lancierung der kantonalen Volksinitiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!» Und er fuhr fort, der Andrang auf Wohnraum im Kanton Zürich werde in den kommenden 20 Jahren weiterhin grösser sein als die Anzahl neu gebauter Wohnungen. Erschwerend komme hinzu, dass angesichts der tiefen Zinsen immer mehr Eigentumswohnungen gebaut würden. Weil aber für Bauland, auf dem sich auch Eigentumswohnungen realisieren lassen, mehr verlangt werden könne, hätten die Genossenschaften immer schlechtere Karten, wenn sie Land kaufen möchten. Mit der Annahme der Volksinitiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich» erhielten Kanton und Gemeinden ein Instrument, um Genossenschaften dabei zu unterstützen, an Bauland heranzukommen und so den Rückgang des preisgünstigen Wohnungsbaus zu stoppen.

Weitreichende Folgen

Der SVW-Zürich-Vizepräsident, SP-Nationalrat und Rümlanger Gemeindepräsident Thomas Hardegger zeigte auf, wie und wo überall es sich auswirkt, ob genügend bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist: «Steigen die Mieten, dann steigt auch das Risiko, dass insbesondere Familien zu Working Poor werden.» Das wiederum treibe die Sozialhilfekosten in die Höhe.

Oder umgekehrt betrachtet: «Wie SP-Nationalrätin Jacqueline Badran errechnet hat, würde die Reduktion aller Mieten in der Schweiz um je 100 Franken pro Jahr dazu führen, dass wir zusätzlich drei Milliarden Franken pro Jahr für den Konsum zur Verfügung hätten.» Stattdessen prägten knapper werdende Landreserven und hohe Preise ebenso das Bild wie Pensionskassen und börsenkotierte Unternehmen, die sich im Immobilienmarkt bewegen. Diese wollten hohe Renditen, und bei ihnen stiegen auch die Mieten stärker als die Teuerung. Beides zusammen sei nicht zuletzt fatal für die Gemeinden, die sich eine gute soziale Durchmischung wünschten – etwas, wofür Genossenschaften normalerweise problemlos sorgen könnten.

Thomas Hardegger wies weiter darauf hin, dass selbstgenutztes privates Wohneigentum viel stärker gefördert werde als genossenschaftliche Wohnbauträger: Schuldzinsen können ebenso von den Steuern abgezogen werden wie Unterhaltskosten. Wer seinen Besitz mit Gewinn verkauft und aus dem Erlös wieder Eigentum erwirbt, kann einen Aufschub bei der Grundstückgewinnsteuer bekommen. Und wer eine Unterbelegung seines Hauses oder seiner Wohnung geltend macht, erhält eine Reduktion des Eigenmietwerts bewilligt – womit das Gegenteil dessen passiert wäre. In Zahlen: «Das selbstgenutzte Wohneigentum wird vom Kanton im Vergleich zum gemeinnützigen Wohnungsbau viel stärker unterstützt, und zwar mit 1,8 Milliarden Franken gegenüber 106,5 Millionen Franken in den letzten vier Jahren, also Faktor 17.»

Das tönt an sich schon nach einer Ungerechtigkeit, doch Thomas Hardegger doppelte nach: «Laut Artikel 108 der Bundesverfassung fördert der Bund den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.» Der SVW fordert demnach nichts Ungeheuerliches, sondern nur das, was gemäss Verfassung sowieso passieren muss. «Artikel 110 der Kantonsverfassung verpflichtet den Kanton und die Gemeinden schon heute dazu, den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum zu fördern», fuhr Thomas Hardegger fort, «doch das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung stellt nur Mittel zur Vergünstigung einer geringen Anzahl Wohnungen für finanziell schwache Haushalte zur Verfügung.» Das will die Initiative ändern: Sie schafft neu

einen Abschnitt zur grundsätzlichen Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. An der Vergünstigung von Wohnungen für finanziell schwache Haushalte ändert sich damit nichts; sie wird weitergeführt wie bisher.

«Gleich lange Spiesse, bitte!»

Wie nötig die Initiative ist, zeigte Thomas Hardegger anhand einiger Zahlen: Bei einer Jahresproduktion von rund 8000 Wohnungen im Kanton Zürich müssten mindestens 800 von Genossenschaften gebaut werden, um nur schon den Marktanteil zu halten. In den letzten zehn Jahren waren aber nur durchschnittlich 500 Wohnungen solche von gemeinnützigen Wohnbauträgern; es fehlen damit jährlich rund 300 in Winterthur und auf dem Land. Die Ziele der Initiative sind deshalb rasch erzählt. «Es braucht gleich lange Spiesse», sagte Thomas Hardegger; «der Kanton soll mit zinsgünstigen Darlehen oder Abschreibungsbeiträgen an gemeinnützige Bauträger die Kosten für den Erwerb von Bauland und Liegenschaften vergünstigen. Auch die Gemeinden sollen Fonds mit diesem Zweck schaffen dürfen, und der Kanton soll seine eigenen Liegenschaften nicht mehr an den Meistbietenden verkaufen.» Zudem soll er «geeignetes Land» verkaufen oder Baurechte «zu tragbaren Bedingungen» gewähren; die Gemeinden erhalten ein Vorkaufsrecht.

BDP-Nationalrätin Rosmarie Quadranti betonte, es gehe mit dieser Initiative keineswegs darum, Privateigentum und gemeinnützigen Wohnungsbau gegeneinander auszuspielen, denn «es braucht beides». Doch nur schon ein Blick auf den Durchschnittslohn von 6349 Franken zeige, dass es für mittelständische Familien immer schwieriger werde, zahlbaren Wohnraum zu finden – «und was ist mit all jenen, die weniger verdienen als der Durchschnitt?» Philipp Kutter, Stadtpräsident von Wädenswil und CVP-Kantonsrat, pflichtete ihr bei und fügte an, wie wichtig eine gute Durchmischung sei, wisse er als Stadtpräsident. Dass bei einer Annahme der Initiative auch Gemeinden Fonds schaffen dürfen, um gemeinnützige Wohnbauträger beim Kauf von Bauland oder Liegenschaften zu unterstützen, ist ihm besonders wichtig: «Wir haben in Wädenswil eine entsprechende Vorlage durchs Parlament gebracht, doch seither ist das Geschäft blockiert – weil niemand weiss, ob wir als Gemeinde nach geltendem Recht überhaupt einen solchen Fonds schaffen dürfen.»