

Befürchtungen, dass sich bald auch der Mittelstand keine Wohnung mehr leisten könne, «ernst nehmen». Doch auf seine konkreten Taten zur Förderung preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraums warten wir immer noch. Am Schluss scheiterte im September mit der Ablehnung der landesweiten Einführung der Transparenz bei der Vormiete die allereinzige Massnahme im Parlament.

Glaubt man den Bürgerlichen, wird es der Markt schon richten: Anscheinend funktioniert das besser, als dem Mieterverband lieb ist...

Dem ist nicht so, im Gegenteil: Die Mieten steigen stetig an, während die Hypothekenzinsen auf ein historisches Tief gefallen sind. Die Umverteilung, die dies im Klartext bedeutet, ist volkswirtschaftlich erschreckend. Mit den Kosten der VermieterInnen hat das, was zurzeit an Einnahmen hereinkommt, nichts mehr zu tun. Vielmehr finanzieren die MieterInnen die Rendite der VermieterInnen, während ihre eigene kleine Rendite, der Zins auf dem Sparbüchlein, nicht mehr der Rede wert ist und obendrein auch noch der Umwandlungssatz auf dem zwangsweise gesparten Pensionskassengeld immer tiefer angesetzt wird. Nur gemeinnützige Wohnbauträger garantieren heute noch die Kostenmiete – obwohl es selbstverständlich auch Privaten erlaubt ist, sich mit letzterer zu begnügen.

Lässt sich diese Umverteilung auch mit Zahlen belegen?

Seit 2009 ist der Durchschnittssatz aller Hypotheken von 3,45 auf 1,70 Prozent gesunken, was einer Halbierung der Zinskosten gleichkommt. Bei einem Hypothekenvolumen von rund 870 Milliarden Franken in der ganzen Schweiz hat sich die Zinsbelastung pro Jahr von rund 30 auf 15 Milliarden Franken reduziert, womit heute pro Jahr 15 Milliarden Franken weniger Zinsen auf Hypothekarkrediten bezahlt werden müssen. Wären die Senkungen des Referenzzinssatzes vollständig an die Miethaushalte weitergegeben worden, so hätte ein Mieterhaushalt in einer durchschnittlich teuren Wohnung seit 2008 rund 12000 Franken weniger Miete zahlen müssen.

Schön wärs...

Ja, stattdessen sind die Mieten seit 2008 um zehn Prozent gestiegen, obwohl der Landesindex der Konsumentenpreise gleichzeitig praktisch stabil geblieben ist. Das Büro Wüest und Partner geht denn auch für das Jahr 2015 von einer Rendite von 6,6 Prozent bei direkten Immobilienanlagen aus, bei Wohnliegenschaften sogar von 8,4 Prozent – und das in einer Zeit der Negativzinsen. Diese hohe Attraktivität des Immobilienmarkts führt zu sehr hohen Kaufpreisen – und zu massivem Druck, mit hohen Mietzinsen diese Traumrenditen zu erhalten.

Zurück zur Initiative: Der Bund muss sparen – und jetzt soll er auch noch mehr Geld für die Wohnbauförderung ausgeben?

Ohne finanzielle Unterstützung geht es tatsächlich nicht. Für die Vergabe von zinsgünstigen Darlehen muss der Bund zwar Geld



Michael Töngi, Generalsekretär des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands. zvg.

zur Verfügung stellen, aber dieses bleibt erhalten: Die Darlehen werden zurückgezahlt, neue Projekte können gefördert werden. Heute gibt der Bund weniger als ein Promille seines Budgets für die Wohnbauförderung aus.

Die Bürgerlichen im Zürcher Gemeinderat machen immer mal wieder beliebt, nicht Wohnbaugenossenschaften zu fördern, sondern Menschen mit geringen Einkommen direkt zu unterstützen, indem man ihnen einen Teil der Miete bezahlt. Warum ist in der Initiative keine Rede von dieser Möglichkeit?

Die Initiative hilft einkommensschwachen Haushalten sehr wohl: Wird mehr preisgünstiger Wohnraum geschaffen, erhalten Personen mit einem kleinen Einkommen eine bessere Chance auf dem Wohnungsmarkt. Diese preisgünstigen Wohnungen können zudem, wie gesagt, auch private VermieterInnen erstellen. Gemeinnützige Wohnbauträger wie Genossenschaften, Stiftungen oder Städte schaffen auf Dauer günstige Wohnungen. Sie zu unterstützen, ist nachhaltig und effizient. Die direkte Auszahlung von Wohngeldern, wie es vereinzelt gefordert wird, wäre viel teurer und würde die Mietzinsen zusätzlich in die Höhe treiben. Das musste die Stadt Basel zur Kenntnis nehmen, die solche Mietzinszuschüsse bezahlte: Die Kosten liefen völlig aus dem Ruder – und obendrein flossen so Steuergelder direkt in die Kassen von Privaten und von Grosskonzernen wie etwa Versicherungen.

GegnerInnen der Initiative erklären, sie verhindern energetische Sanierungen. Das kann doch nicht im Sinne der MieterInnen sein.

Die Initiative will keineswegs energetische Sanierungen verhindern. Im Initiativtext ist allerdings festgehalten, dass Fördergelder konzentrierter für den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum eingesetzt werden müssen. Heute fördern Bund, Kantone sowie verschiedene Gemeinden mit finanziellen Zuschüssen energetische Sanierungen und den Einsatz von erneuerbaren Energien. Dagegen haben wir nichts einzuwenden, solange die Mietzins-erhöhungen nicht zu hoch ausfallen.

Die direkte Auszahlung von Wohngeldern wäre viel teurer und würde die Mietzinsen zusätzlich in die Höhe treiben.

Leider erhalten aber auch VermieterInnen Subventionen, wenn sie für die Sanierung ihren MieterInnen kündigen oder wenn sie luxuriöse Umbauten machen. In diesen Fällen braucht es keine Fördergelder – denn solche «Sanierungen» erhöhen vor allem die Rendite der Vermieter und erfüllen so nicht den ursprünglich gewollten Zweck.

Jüngere Erhebungen zeigen einen deutlichen Rückgang der Zuwanderung: Wenn das so weitergeht, stehen bald viele Wohnungen leer. Sind Sie mit Ihrer Initiative zu spät dran?

Die Trendwende auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt wurde in den letzten zehn Jahren schon mehrmals angekündigt, eingetroffen ist sie noch nie. Noch immer steigen die Mieten, und der Druck in den Zentren ist unverändert, nämlich enorm hoch. Selbst wenn die Zuwanderung eingeschränkt oder die Schweiz von einer Wirtschaftskrise getroffen würde, wäre die Entlastung auf dem Wohnungsmarkt in den Ballungszentren minimal. Die Initiative will zudem nicht nur auf ein gerade aktuelles Problem reagieren, sondern dazu beitragen, dass langfristig genügend zahlbarer Wohnraum geschaffen wird.