

Lieber Vorkaufsrecht als Luxuslofts

Am Dienstag hat der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband SMV seine Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» eingereicht. Welche Ziele der Verband mit diesem wohnpolitischen Vorstoss auf Bundesebene verfolgt, erklärt SMV-Generalsekretär Michael Töngi im Gespräch mit Nicole Soland.

In der Stadt Zürich sieht es bezüglich bezahlbarer Wohnungen anders aus als im gesamten Kanton, und im Kanton Zürich ist die Lage nicht dieselbe wie im Kanton Jura oder im Tessin: Was soll da eine gesamtschweizerische Initiative bringen?

Michael Töngi: Die Wohnpolitik ist auf allen drei Ebenen, also bei den Gemeinden, den Kantonen und beim Bund angesiedelt. Wenn nun die oberste Ebene «klemmt», dann hat das Auswirkungen aufs ganze System. Dabei spielt es keine Rolle, ob es um eine Stadt wie Zürich geht, in der schon sinnvolle Massnahmen existieren und auch neue Ideen auf fruchtbaren Boden stossen, oder um Kantone beziehungsweise Gemeinden, in denen zum Thema zahlbare Wohnungen noch gar nichts gemacht wird. Ein Beispiel: Direkte Beiträge zugunsten preisgünstigen Wohnens, wie sie etwa in der Stadt Zürich regelmässig bewilligt werden – Ende August hat der Stadtrat die Vorlage zur «Wohnbauaktion 2017», einem Rahmenkredit von 90 Millionen Franken zur Förderung gemeinnützigen Wohnungsbaus, der gemeinderätlichen Kommission überwiesen –, entfalten mehr Wirkung, wenn auch der Bund wieder Direkthilfen spricht und so diese Stadtzürcher Wohnbauförderung ergänzt.

Die Initiative verlangt, dass der Bund «in Zusammenarbeit mit den Kantonen» das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen ebenso fördert wie den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient. Ebenfalls fördern soll er «die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus». Wie soll das konkret gehen?

Der Bund und bundesnahe Betriebe wie die SBB sollten beispielsweise ihre eigenen Grundstücke den Gemeinden und Kantonen zum Kauf anbieten, anstatt sie einfach dem Meistbietenden für den Bau von Luxuslofts zu überlassen. Die Gemeinden und Kantone sollten ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke erhalten und diese Grundstücke sodann gemeinnützigen Wohnbauträgern, zum Beispiel über ein Baurecht, zur Verfügung stellen.

Was nützt das Vorkaufsrecht, wenn einerseits die Preise in den Himmel klettern und andererseits die Gemeinden und Kantone sparen müssen?

Das fehlende Bauland ist für die Wohnbaugenossenschaften das grösste Hindernis, um mehr bauen zu können. Mit einem Vorkaufsrecht können Gemeinden oder Kantone

Abhilfe schaffen. Dass sie – wie Private übrigens auch – nicht einfach jeden Preis bezahlen können, liegt auf der Hand, ist aber kein Hinderungsgrund. Die Initiative ermöglicht Kantonen und Gemeinden zudem lediglich die Einführung des Vorkaufsrechts. Ob sie diese Massnahme wollen oder nicht, entscheiden sie nach föderalistischer Tradition selber. Mit dem Vorkaufsrecht würden sie übrigens auch frühzeitig erfahren, was auf ihrem Liegenschaftsmarkt läuft, was für sie sehr wertvoll ist.

Weshalb fordern Sie Wohnbauförderung auf Bundesebene? Das gibt es doch bereits.

Seit dem 1. Oktober 2003 ist das neue Wohnraumförderungsgesetz in Kraft. Gestützt darauf will der Bund zwar offiziell Bau oder Erneuerung von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, den Zugang zu Wohneigentum, die Tätigkeiten der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie die Forschung im Wohnbereich fördern. Allerdings verfügt der Bund seither nur noch über den sogenannten Fonds de Roulement, der mit rund 500 Millionen Franken dotiert ist. Daraus können die Dachverbände der Wohnbaugenossenschaften gemeinnützigen Wohnbauträgern vergünstigte Kredite für Neu- und Umbauten anbieten. Dieser Rahmenkredit ist so gut wie ausgeschöpft, und es braucht weitere Mittel.

Nur um diesen Fonds wieder zu öffnen, braucht es gleich eine Volksinitiative?

Natürlich ist dieser Fonds nur ein Instrument unter vielen. Wichtig ist auch die Raumplanung: Die Kantone müssen jetzt die beschlossene Mehrwertabschöpfung einführen.

Doch noch ist es nicht möglich, dass eine Gemeinde diese Abschöpfung mit einer finanziellen Teilzweckbindung zu Gunsten der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus verknüpft, und nur wenige Kantone wie Zürich kennen die Möglichkeit, dass auf Arealen Vorschriften für einen Anteil preisgünstiger Wohnungen gemacht werden können.

Wurde diese Idee nicht bereits einmal auf Bundesebene diskutiert?

Doch, es gab sogar eine Vernehmlassung dazu. Doch die Vorlage scheiterte wegen anderen Punkten am Widerstand der Kantone und des Hauseigentümergebietes. Problematisch sind auch die maximalen Renditevorgaben, welche die SBB im Immobilienbereich erhalten haben.

Diese Renditevorgaben macht der Bundesrat; daran würde auch Ihre Initiative nichts ändern.

Renditevorgaben lassen sich schlecht in Verfassungsinitiativen reinschreiben, aber das ist hier nicht das Thema. Vielmehr geht es darum, dass der Bund seine Politik anpassen muss – und auch anpassen wird, wenn der Druck gross genug ist. Der Bund war ja bereits einmal nahe dran, als er im April 2015 neue Vorgaben erliess. Leider steht dort immer noch drin, dass die SBB eine «marktübliche Rendite» erzielen müssten.

Wenn nicht alle Gemeinden und Kantone die Notwendigkeit der Mehrwertabschöpfung einsehen und auch nicht regelmässig Wohnbauaktionen veranstalten, dann hat das womöglich damit zu tun, dass solche Massnahmen nicht überall nötig sind.

Im Gegenteil: Seit Jahren steigen die Mietzinsen in den Städten und Agglomerationen. Es wird immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Auch der Bundesrat hat mehrmals anerkannt, dass es Massnahmen braucht. Doch gehandelt wird nicht: Zwar wurde eine

Arbeitsgruppe eingesetzt, doch deren Vorschläge sind mager und werden nicht einmal umgesetzt. Von Bundesseite blieb nur der Appell an die Gemeinden und Kantone übrig, sich in der Wohnpolitik zu engagieren. Mit unserer Initiative soll nun auch der Bund seine Verantwortung gegenüber Menschen mit kleineren und mittleren Einkommen übernehmen.

Was schwebt Ihnen dazu vor?

Wir hoffen auf einen wohnpolitischen Dialog, der diesen Namen auch verdient. Es gab bereits Runde Tische zwischen Städten, Kantonen und dem Bund, und es gab auch diverse Vorschläge. Sogar Bundesrat Schneider-Ammann hat, wenige Wochen vor der Abstimmung über die Masseneinwanderungsinitiative, halbherzig erklärt, man müsse die

Mit unserer Initiative soll nun auch der Bund seine Verantwortung gegenüber Menschen mit kleineren und mittleren Einkommen übernehmen.