

8.9.2014, 05:30 Uhr

Streitgespräch zur Zürcher Abstimmung vom 28. September

# Günstiges Wohnen vs. Eigentumsrecht

Interview: Stefan Hotz, Thomas Ribi 8.9.2014, 05:30 Uhr



Carmen Walker Späh und Philipp Kutter haben unterschiedliche Rezepte, um preisgünstiges Wohnen zu fördern. (Bild: Simon Tanner / NZZ)

Der Wädenswiler Stadtpräsident und CVP-Kantonsrat Philipp Kutter erklärt, warum das neue wohnpolitische Instrument für Kommunen wichtig ist. Die Baujuristin und FDP-Kantonsrätin Carmen Walker Späh lehnt es als Übergriff auf das Eigentum ab.

**Herr Kutter, ist der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich so aus den Fugen, dass die Politik eingreifen muss?**

Philipp Kutter: Wir haben Regionen, in denen es nicht nur für Leute mit knappem Budget, sondern auch mit einem Durchschnittseinkommen schwierig ist, eine Wohnung zu finden. In Wädenswil kostet eine 4½-Zimmer-Wohnung ab 2500 Franken Miete, und das Angebot ist nicht üppig. Was neu gebaut wird, liegt über 3000 Franken. Ich sprach vor wenigen Tagen mit einem jungen Handwerker, der 4500 Franken im Monat verdient. Wenn er einmal eine Familie hat und einen Drittel für das Wohnen ausgeben kann, ist er auf einen tieferen Mietzins angewiesen. Das macht mir als Gemeindepräsident Sorge: Ein Teil der Bevölkerung gerät unter Druck.

**Sie, Frau Walker Späh, lehnen Zonen für preisgünstigen Wohnraum ab. Was sagen Sie jenen, die darauf angewiesen sind?**

Carmen Walker Späh: Eine Wohnung suchen kann tatsächlich schwierig sein. Das ist auch eine Kehrseite unseres Erfolgs. Die Vorlage bietet das falsche Rezept für mehr günstigen Wohnraum. Zudem schafft sie im gleichen Haus eine Zweiklassengesellschaft – jene, die einen marktüblichen Mietzins zahlen, und andere, die vergünstigt wohnen. Die Regelung ist geknüpft an eine Aufzoning. Man darf also zum Beispiel neu vier statt drei Geschosse hoch bauen, und in diesem einen Geschoss ist dann der Wohnungsbau staatlich reguliert. Das ist

absurd. Ich würde dem jungen Mann empfehlen, sich bei Genossenschaften umzuschauen. Dort schliessen sich Private zusammen, bauen und vermieten eigenverantwortlich günstigen Wohnraum.

**Bei den heutigen Bodenpreisen ist es für Genossenschaften aber fast unmöglich, Land zu erwerben.**

Walker Späh: Ich bezweifle, dass sie nachher bessere Bedingungen haben. Wegen des neuen kantonalen Richtplans und der Kulturlandinitiative wird es im Kanton Zürich praktisch keine Neueinzonungen und daher unüberbauten Areale mehr geben. Wir müssen vom Bestand ausgehen, auch die Genossenschaften. Doch warum sollen ausgerechnet sie sich vom Staat den Mietzins und die Belegung vorschreiben lassen? Wenn man solche Zonen einführt, wird der Mietzins durch den Regierungsrat vorgeschrieben. Auch die Genossenschaften werden regelrecht entmündigt. Kutter: Es gibt noch grosse Überbauungen, aber nicht mehr auf der grünen Wiese. Vor allem kommen immer mehr ältere Siedlungen ans Ende ihrer Lebensdauer. Dann wird neu gebaut, grösser und höher. Das ist auch erwünscht. Das wahrscheinlichste Szenario ist eine ältere Überbauung, die ersetzt wird. Die Gemeinde plant eine Aufzoning, 10 Prozent müssen preisgünstig sein. Der Bauherr baut eines der Häuser nach diesem Modell oder tritt es an jemand anderen ab. Im übrigen Areal ist er frei. Ihr Beispiel mit dem vierten Stock ist polemisch. Das macht niemand.

**Sie reden immer von Genossenschaften. Aber Private haben keinen Anreiz mehr.**

Kutter: Genossenschaften können Partner sein. Sie sind aber nicht die Einzigen, die infrage kommen.

**Aber es sind die Einzigen, die das noch interessiert. Private Investoren werden aus dem Markt gedrängt.**

Kutter: Nein, Sie malen den Teufel an die Wand. Es ist ein Geben und Nehmen in einer Situation, in der das Eigentum Wert gewinnt. Weder werden Private verdrängt, noch wird das Eigentum tangiert.

**Hier liegt der Kernpunkt der Gegner.**

Walker Späh: Man verkennt die Marktmechanismen, wenn man glaubt, es sei für einen Privaten attraktiv, sich vom Kanton den Mietzins diktieren und von der Gemeinde die Belegung in den eigenen Häusern kontrollieren zu lassen. Das ist ein massiver Eingriff ins Eigentum und in die persönliche Freiheit. Zürich ist ein erfolgreicher Kanton. Das verdanken wir auch unserem liberalen Wohnungsmarkt, was man an der Bautätigkeit sieht. Wenn man nicht eine marktübliche Rendite erzielen kann, dann werden die Wohnungen anderswo realisiert, wie es das Beispiel Genf deutlich zeigt. Kutter: Das stimmt nicht. Es findet ja immer eine Aufwertung statt. Bei einem Anteil günstiger Wohnraum bleibt trotz allem eine markante Steigerung. Die neue Regelung macht auch die Verdichtung mehrheitsfähiger. In Wädenswil hatten wir ein Projekt zur Umnutzung eines Industrieareals in ein Wohngebiet. Es scheiterte in der Abstimmung, weil es hiess, das gebe nur Wohnungen für Reiche. Ich bin sicher, wenn die Leute sehen, dass

der Grundeigentümer profitiert, aber auch günstige Wohnungen entstehen, hat eine Vorlage bessere Chancen. Wir können Verdichtung damit sozial und gescheit abfedern. Walker Späh: Nein, im Gegenteil. Wenn man dem Investor so viele Steine in den Weg legt, ist das abschreckend. Der Mietzins ist dauerhaft zu sichern – also im Grundbuch einzutragen. Und dann muss der Staat auch noch kontrollieren, wie viele Menschen auf wie viel Quadratmetern wohnen, reine Planwirtschaft. Und was passiert, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden? Dann müssen Sie als Gemeindepräsident Ihre Bürger auffordern, die Wohnung zu verlassen oder Fremde aufzunehmen.

### **Können die Gemeinden die Kontrolle überhaupt wahrnehmen?**

Kutter: Belegungsvorschriften sind in diesem Fall zwingend und sinnvoll. Dem sollte man bei Genossenschaften mehr Nachachtung verschaffen. Wer in einer vergünstigten Wohnung lebt, muss akzeptieren, dass es Regeln gibt: Eine lautet, dass genügend Personen in der Wohnung leben. Gute Genossenschaften machen das schon. Walker Späh: Der Staat macht das nicht besser als die Genossenschaften, es wird nur teurer. Die Vorlage garantiert auch nicht, dass diese Wohnungen wirklich den Bedürftigen zugutekommen.

### **Ein Thema, das Herr Kutter angesprochen hat, ist der gerade in reichen Gemeinden gefährdete Bevölkerungsmix.**

Walker Späh: Soziale Durchmischung ist Teil der ganzen Standortpolitik. Sie zum Gegenstand eines derartigen planwirtschaftlichen Eingriffs zu machen, ist eine völlig reduzierte Betrachtung. Kutter: Die Vorlage bietet keine perfekte Lösung. Aber sie ist ein Element, einem Missstand entgegenzuwirken. Es gibt Gemeinden, in denen klar eine Entmischung der Bevölkerung stattfindet. Besonders fortgeschritten ist der Prozess an der Grenze zum Kanton Zürich, etwa in Wollerau. Dort merken die Leute, dass ihre Kinder, wenn sie ausziehen wollen, nicht mehr in der Gemeinde wohnen können. Ähnlich verhält es sich in Gemeinden wie Rüschlikon und Zollikon.

### **Aber diese Gemeinden hätten doch längst selber aktiv werden können.**

Walker Späh: Ja, was man sät, erntet man. Zonen für preisgünstige Wohnungen sind unnötig. Jede Gemeinde darf bereits jetzt Anreize zur Selbsthilfe setzen. Und der Kanton kann mit zinslosen Darlehen das günstige Bauen fördern. Zudem ist Bauen schon heute sehr kompliziert. Jeder zusätzliche Eingriff führt zu einer Verteuerung. Das heizt die Spirale noch mehr an. Es gäbe liberale Ansätze: Warum darf man nicht einfach alle Dachgeschosse ausbauen? Kutter: Da bin ich dafür. Der Königsweg der Gemeinden ist heute, eigenes Land abzutreten. Gemeinden mit viel Geld können auch Mietzuschüsse leisten. Jetzt geht es um eine zusätzliche baurechtliche Möglichkeit. Die Gemeinden können entscheiden, ob sie sie einsetzen wollen. Sie müssen nicht. Das stärkt die Gemeindeautonomie. Walker Späh: Es ist das falsche Mittel und hat nichts mit Gemeindeautonomie zu tun. Ausgeklammert wird auch die Rechtssicherheit für Investoren. Wenn die marktübliche Rendite abgesprochen wird, so entstehen Fehlanreize und Rechtsunsicherheit. Dass ein Investor die Möglichkeiten maximal ausschöpfen will, ist sein gutes Recht. Das ist auch das Ziel der Verdichtung. Kutter: Eigentum

ist auch mir viel wert. Aber Sie wollen eine garantierte Maximalaufwertung. Mit diesen Argumenten könnte jemand mit Land in der Industriezone sagen, er werde ungerecht behandelt, weil der Nachbar Land in der Wohnzone hat, das mehr wert ist. Hier wird Eigentum aufgewertet und teilweise abgeschöpft, und zwar vor dem Investment. Das reduziert die Unsicherheit.

### **Können Sie sich vorstellen, die neue Regelung in Wädenswil anzuwenden?**

Kutter: Ja, bei Gestaltungsplänen. Aber das muss man von Fall zu Fall entscheiden. Denn es muss für den Investor immer aufgehen. Die Regelung ist ausgewogen, sie respektiert die Gemeindeautonomie und das Eigentum. Walker Späh: Nein, die Vorlage ist eigentumsfeindlich, für den Kanton Zürich fremd und fatal. Sie wird nie halten, was sie verspricht, sondern die Entwicklung im Wohnungsbau bremsen.

#### **preisgünstiger Wohnraum**

sho. · Die Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) schafft die Grundlage, damit Gemeinden bei der Förderung preisgünstiger Wohnungen mehr Handlungsfreiheit erhalten. Im Zuge einer Aufzoning können sie auf einem Gebiet einen Mindestanteil festlegen, wo bei einer angemessenen Rendite höchstzulässige Mietpreise gelten. Die Gemeinde erlässt Bestimmungen zur Belegung der Wohnungen. SVP, FDP, BDP und EDU lehnen dies ab. SP, GP, GLP, CVP, EVP und AL sind dafür.