

Zürich

Gegen den Billag-Zwang

Der Ständerat will allen Haushalten die Billag-Gebühr aufzwingen. Der Nationalrat hat gestern aber erneut auf Ausnahmen beharrt. **SEITE 25**



Ein Mörder ist er nicht

Das Urteil gegen Oscar Pistorius ist auf heute verschoben worden. Vom Vorwurf des Mordes ist er aber bereits freigesprochen. **SEITE 36**

Die Wohnraumvorlage als massiver Eingriff oder sinnvolles Instrument

ABSTIMMUNG Mit einer Gesetzesänderung soll im Kanton Zürich der Bau von günstigem Wohnraum gefördert werden. Gegner der Vorlage warnen davor, dass die Mieten dadurch sogar noch teurer werden könnten.

Bei Auf- oder Einzonungen von Land sollen die Gemeinden zukünftig einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen festlegen können. Herr Hardegger, warum braucht es Ihrer Meinung nach diese Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG)?

Thomas Hardegger: Viele Gemeinden haben Sorgen, dass eine gesunde Bevölkerungsdurchmischung verloren geht. Die ist aber elementar, damit eine Gemeinde lebt. Das betrifft sowohl ländliche Regionen, die kaum noch Familien haben, aber auch die Agglomerationen in der Nähe der Arbeitsplätze. Die Menschen müssen deshalb immer länger pendeln, was zum alltäglichen Verkehrschaos führt. Auch die Städte sind von dem Problem betroffen – so hat die Bevölkerung in der Stadt Zürich einer Initiative zugestimmt, die einen höheren Anteil preisgünstiger Wohnungen verlangt.

Frau Walker Späh, sehen Sie vor diesem Hintergrund keinen Handlungsbedarf?

Carmen Walker Späh: Die Wohnungssuche, insbesondere in den

Städten und Agglomerationen, ist tatsächlich kein Honigschlecken. Vor allem günstiger Wohnraum ist begehrt und knapp. Entscheidend ist aber die Frage, ob das Rezept der Vorlage funktioniert. Investoren soll die Erzielung einer marktüblichen Rendite verboten werden. Wenn ich mir die von Thomas Hardegger erwähnten Städte und Agglomerationen anschauere, stelle ich aber fest, dass dort in den letzten Jahren enorm viele Wohnungen gebaut wurden. Ein derart einschneidender Eingriff würde wohl diese Wohnbautätigkeit bremsen. Die fatalen Folgen kann man in Genf beobachten: Die günstigen Wohnungen werden nur noch minimal unterhalten. Und ausserhalb dieser Spezialzonen sind die Mietkosten sogar regelrecht explodiert. Die PBG-Revision wird deshalb am Schluss das Gegenteil bewirken, nämlich höhere Mieten für die Mehrheit.

Drohen dem Kanton Zürich bei einer Annahme der Vorlage Genfer Verhältnisse?

Hardegger: Nein, wir streben keinen regulierten Wohnungsmarkt an. Geplant ist lediglich ein sanf-

ter Eingriff, den die Gemeinden anwenden können, aber nicht müssen. Sanft ist das gewählte Mittel auch deshalb, weil nur ein Teil der neu gebauten Wohnungen preisgünstig sein muss. Der Markt wird nach wie vor spielen. Und das PBG würde den Investoren auch für die preisgünstigen Wohnungen eine angemessene Rendite erlauben. Vor allem aber erhalten die Landbesitzer ja von den Gemeinden durch eine Um- oder Aufzonung eine Wertsteigerung ihres Landes – praktisch geschenkt. Sie können beispielsweise auf ihrem Land neu fünf statt vier Mehrfamilienhäuser oder ein Stockwerk höher bauen. Im Gegenzug soll die Gemeinde dank der preisgünstigen Wohnungen von einer besseren Bevölkerungsdurchmischung profitieren.

Walker Späh: Von einem sanften Eingriff kann keine Rede sein. Die Vorlage greift massiv in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum und den liberalen Wohnungsmarkt ein. Auch die Verdichtung nach innen wird durch die Vorlage erschwert. Weil es im Kanton Zürich kaum noch zu grossen Einzonungen von Bauland kommen wird, müssen die vorhandenen Siedlungsflächen besser genutzt werden – genau dies verhindert die PBG-Änderung. Der Mietzins und somit die Rendite würden vom Regierungsrat festgelegt. Der Mietzins müsste im Grundbuch eingetragen werden und die Gemeinden müssten die Belegung der preisgünstigen Wohnungen kontrollieren. Das schreckt doch ab. Ausgerechnet die SP, welche die Verdichtung nach innen immer wieder fordert, unterstützt mit dieser Vorlage einen richtigen Verdichtungs-Killer.

Besteht die Gefahr, dass Investoren die Rendite, die sie bei den preisgünstigen Wohnungen nicht mehr realisieren können, bei den anderen Wohnungen durch noch höhere Preise kompensieren werden?

Hardegger: Das wäre reine Renditegier, ein Grund für die überbelegten Wohnungen. Gegen überraschende Mietzinse müsste man sowieso etwas unternehmen. Ich bin überzeugt, dass die Gemeinden in der Lage wären, das neue Instrument zu ihrem Vorteil anzuwenden. Der bürokratische Aufwand für die Ge-

«Geplant ist ein sanfter Eingriff, den die Gemeinden anwenden können, aber nicht müssen.»

Thomas Hardegger

meinden, den Frau Walker Späh befürchtet, wird es nicht geben. Was eine Kostenmiete ist, ist klar definiert, ebenso was eine angemessene Rendite ist. Da gibt es keinen Handlungsspielraum. Ich bin erstaunt über das Misstrauen, welches den Gemeinden entgegengebracht wird. Entscheiden über die Anwendung würden schliesslich die Gemeindeversammlungen oder die Gemeindeparlamente.

Walker Späh: Auf die Gemeinden kämen mit der PBG-Änderung neue Aufgaben zu: Sie müssten festlegen, wie viele Personen auf wie vielen Quadratmetern leben dürfen. Diese Regeln müssten dann durchgesetzt werden. Ich kann mir nicht vorstellen, dass Gemeinden ihren Bürgern vorschreiben wollen, wie viele Menschen in einer Wohnung leben müssen. Ist eine Wohnung unterbesetzt, müsste die Gemeinde den Mietern entweder kündigen oder verlangen, dass fremde Personen einziehen. Ob das überhaupt mit dem Mietrecht kompatibel ist, bezweifle ich. Das ist zudem ein massiver Eingriff in die Privatsphäre. Letztlich führt dies wiederum zu neuen Gebühren im Wohnungsbau.

Hardegger: Die Wohnbaugenossenschaften beweisen doch seit Jahren, dass so ein System funktioniert. Sowohl was die Kostenmiete betrifft wie auch die Belegungsvorschriften, die sie freiwillig anwenden. Es wird keine Kontrolle in den Wohnungen geben, das ist Unsinn.

Walker Späh: Ich habe überhaupt nichts dagegen, wenn Genossenschaften dies freiwillig tun – aber ich will nicht, dass dafür neu der Staat zuständig ist. So werden die Wohnbaugenossenschaften entmündigt.

Hardegger: Wenn bei einer Genossenschaftswohnung die Kinder ausziehen, wird den Eltern eine kleinere Wohnung angeboten. Umgekehrt: Wenn eine Familie Zuwachs bekommt, wartet sie, bis eine grössere Wohnung frei wird. In der Praxis ist das kein Problem. Die Wohnbaugenossenschaften könnten diese Aufgabe auch als Partner von Privaten für den geschützten Teil der Wohnungen eines Projekts übernehmen.

Frau Walker Späh, mit welchen Mitteln würden Sie denn für



ZUR PERSON

Thomas Hardegger

Thomas Hardegger (SP) ist Gemeindepräsident von Rümlang und Mitglied des Nationalrates. Von 2001 bis 2011 war er Mitglied des Zürcher Kantonsrates und der Kommission für Planung und Bau. Er arbeitet als Geschäftsführer seiner eigenen Immobilienfirma. Hardegger ist Vorstandsmitglied des Verbands Wohnbaugenossenschaften Zürich. *ple*

mehr preisgünstigen Wohnraum sorgen?

Walker Späh: Es gibt gerade in den Städten etliche Wohnbaugenossenschaften, die schutzwürdige Siedlungen besitzen. Da wäre noch viel Potenzial. Ein Geschoss höher zu bauen beispielsweise, ist nicht möglich, ebenso der Ausbau von Dachgeschosses. Das Bauen heute ist überhaupt extrem reguliert, was den Wohnungsbau verteuert. Dort anzusetzen, wäre liberaler und besser als planwirtschaftliche Massnahmen.

Also weniger Regulierung anstatt mehr?

Walker Späh: Ja. Und auch eine kluge Raumplanung ist wichtig. Es ist letztlich eine Frage der ganzen Standortpolitik einer Gemeinde, wie vielfältig das Wohnungsangebot ist. Dazu gehören kurze Arbeitswege genauso wie zum Beispiel die Steuerpolitik. Das Rezept ist zu einseitig und greift zu kurz.

Hardegger: Aber wir haben doch eine bürgerliche Kantonsregierung und in vielen Gemeinden bürgerliche Gemeinderäte. Ihr Rezept der Deregulierung haben sie nicht umgesetzt. Die Bedeutung des Denkmalschutzes wird auch von diesen Exekutiven als hoch eingestuft. Mit der PBG-Änderung wollen wir den Gemeinden eine Möglichkeit geben, für mehr preisgünstigen Wohnraum zu sorgen.

Reicht die PBG-Änderung, um genügend günstigen Wohnraum zu schaffen, oder braucht es Ihrer Meinung nach weitere Massnahmen?

Hardegger: Es braucht noch mehr Anstrengungen, und es ist auch bereits eine weitere Initiative dazu eingereicht worden. Die Initiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich» verlangt, dass der Kanton die Wohnbaugenossenschaften beim Erwerb von Bauland mit zinsgünstigen Krediten aus einem Fonds unterstützt. Auch die Gemeinden sollen solche Fonds einrichten dürfen – heute ist ihnen das verwehrt.

Was halten Sie von dieser Initiative, Frau Walker Späh?

Walker Späh: Die kantonale Wohnbauförderung existiert ja bereits. Im Gegensatz zur PBG-Revision kann man über eine solche Möglichkeit für Gemeinden diskutieren. Wichtig ist, dass staatliche Mittel effizient eingesetzt werden und dass vergünstigte Wohnungen auch denjenigen zugutekommen, die darauf angewiesen sind. Letzteres garantiert die PBG-Änderung überhaupt nicht: Es gibt keine Vorschriften bezüglich Einkommensgrenzen. Damit wird zum Missbrauch regelrecht eingeladen.

Interview Philipp Lenherr



ZUR PERSON

Carmen Walker Späh

Die Stadtzürcher FDP-Politikerin ist seit 2002 im Zürcher Kantonsrat. Sie gehört der Kommission für Planung und Bau des Rates an. Walker Späh ist Präsidentin der FDP-Frauen Schweiz.

Beruflich ist sie als Rechtsanwältin in ihrer eigenen Kanzlei tätig. Sie ist Mitglied des Hauseigentümergebietes (HEV) und des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich. *ple*

«Die PBG-Revision wird am Schluss das Gegenteil bewirken, nämlich höhere Mieten für die Mehrheit.»

Carmen Walker Späh