

Rede von Peter Schmid, Präsident wbg zürich und Präsident des Initiativkomitees „Zahlbar Wohnen im Kanton Zürich“ zur Begründung der Initiative im Kantonsrat am 9. Februar 2015

Sehr geehrte Frau Präsidentin, Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte, sehr geehrter Herr Regierungsrat

Als Präsident des Initiativkomitees danke ich für die Gelegenheit, unsere Initiative hier vertreten zu dürfen. Unser Verband -wohnbaugenossenschaften zürich - ist Initiativ. Er repräsentiert rund 300 gemeinnützige Wohnbauträger mit über 70'000 Wohnungen im Kanton Zürich. Das Initiativkomitee ist mit Vertreter/innen von AL, BDP, CVP, EVP, Grüne und SP: Caritas, Hausverein, Mieterverband und unserem Verband breit zusammengesetzt.

Warum diese Initiative?

Obwohl die Zins- und Kapitalkosten in den letzten Jahren laufend gesunken sind, sind die Mietkosten deutlich gestiegen. Damit verbunden ist in den Städten und Agglomerationen eine immer stärkere Entmischung der Bevölkerung nach Kaufkraft. Die normale Durchschnittsbevölkerung, der Mittelstand, findet in den Zentren und bald auch in den näheren Agglomerationen keine zahlbare Wohnung mehr. In den Städten sind auch besonders alteingesessene, ältere Menschen davon betroffen. Die Angebotsmiete für eine 4.5 Zimmerwohnung liegt gemäss Wüest&Partner bei rund CHF 3'000 pro Monat in Zürich und der näheren Agglomeration. Das ist für eine mittelständische Familie sehr viel. Und wenn man berücksichtigt, dass der Median des Haushaltseinkommens im Kanton Zürich bei rund 6'500 Franken beträgt, zeigt das, dass sich das Wohnproblem im Kanton Zürich noch viel mehr verschärft. Verschärft wird es auch durch die steigende Wohnbevölkerung, die schneller wächst als die Zahl der angebotenen Wohnungen.

Der gemeinnützige Wohnungsbau bietet überzeugende Antworten auf diese Herausforderungen. Er trägt zur Versorgung der breiten Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum und zu einer guten sozialen Durchmischung bei, was schlussendlich den Wohnfrieden sichert. Nur: Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist in den letzten 40 Jahren im Kanton Zürich deutlich gesunken. Und er sinkt mit Ausnahme der Stadt Zürich weiter. So hat der Anteil der Wohnbaugenossenschaften die 10% Grenze im Kanton Zürich unterschritten.

Nicht zuletzt darum ist in der Kantonsverfassung die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ausdrücklich verankert. Im Artikel 110 heisst es: Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbstgenutzte Wohneigentum.

Die Volksinitiative möchte diese Verfassungsbestimmung umsetzen, und zwar im Wohnbauförderungsgesetz. Dieses fördert nämlich - entgegen seinem Namen - den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht, sondern es werden unter diesem Titel ausschliesslich neugebaute oder sanierte Wohnungen für Personen mit niedrigem Einkommen vergünstigt. Es entsteht also keine einzige neue Wohnung damit, und der Kanton Zürich gibt effektiv keinen Franken für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus. Dies im Gegensatz zum selbstgenutzten individuellen Wohneigentum, welches durch Steuererleichterungen indirekt subventioniert wird. Der Bund schätzt die entgangenen Steuereinnahmen für die Wohneigentumsförderung alleine bei den Bundessteuern auf über CHF 850 Mio. Franken pro Jahr. Sie können sich ausrechnen, was das dann für den Kanton Zürich ausmacht.

*(Quelle: Eidgenössisches Finanzdepartement EFD, **Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV**, Mario Morger Eigerstr. 65 3003 Bern, Tel. +41 (0)31 322 73 89, Fax +41 (0)31 324 92 50, mario.morger@estv.admin.ch www.estv.admin.ch)*

Bei unseren Vorschlägen handelt sich nun analog der Förderung des Wohneigentums um volkswirtschaftliche Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Die Initiative verlangt in Anlehnung an die Förderinstrumente des Bundes einen kantonalen Wohnbauförderungsfonds, der jährlich mit rund CHF 40 Mio. Franken dotiert werden soll. Aus diesem Fonds sollen insbesondere niedrigverzinsliche, rückzahlbare Darlehen und allenfalls auch Abschreibungsbeiträge gewährt werden. Der Betrag entspricht dabei nicht einmal 0.3% der gesamten Staatsausgaben oder 30 Franken pro Bewohner und Jahr. Und eigentlich sind die effektiven Kosten ja noch viel tiefer, weil aus diesem Fonds Darlehen gegeben werden, die zurückbezahlt werden und damit nur die Zinsdifferenz als Kosten anfällt.

Die Initiative will zudem, dass auch die Gemeinden die Möglichkeit haben, auf kommunaler Stufe solche Fonds einzurichten. Verschiedene Gemeinden wie z.B. Zumikon und Wädenswil haben das bereits einmal versucht, sind aber vom Bezirksrat wegen einer fehlenden rechtlichen Grundlage daran gehindert worden. Lediglich dieses Element ist im Gegenentwurf der vorberatenden Kommission aufgenommen worden. Damit können Gemeinden den Verfassungsauftrag umsetzen, gleich wie mit der vom Stimmvolk im letzten September angenommenen RPG Revision.

Ausserdem soll kantonales Land den Gemeinden angeboten und vom Kanton diesen zu tragbaren Bedingungen verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Damit soll der Kanton mit seinem Land ebenfalls helfen, diesen Verfassungsauftrag umzusetzen. Es ist aus Sicht des Initiativkomitees stossend, dass der Kanton heute Land auch seinen eigenen Gemeinden für deren Bedarf nicht verkauft, wenn andere mehr bieten.

Was sind die wesentlichen Argumente für einen stärkeren gemeinnützigen Wohnungsbau:

1. Die Investition in nachhaltig preisgünstige Wohnungen ist nicht nur langfristig werthaltig sondern auch volkswirtschaftlich ein bedeutender Standortvorteil. Das zeigt die Mercer-Studie, welche die Stadt Zürich letzthin vom ersten auf den zweiten Platz nach Wien versetzt hat mit dem Argument, dass Wien mehr zahlbaren Wohnraum bietet. Zürich verliert mit zu hohen Mieten seine Standortattraktivität!
2. Die Wohnungen werden - wegen der Kostenmiete und weil kein Gewinn entzogen wird - immer günstiger. Sie helfen so, die Versorgung einer breiten Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum zu sichern und die Konsumkraft mit all ihren volkswirtschaftlichen Vorteilen zu stärken. Ein angemessener Anteil von preisgünstigen Wohnungen hilft zudem, den Wohnfrieden zu erhalten und trägt zu einer gut durchmischten Bevölkerung bei.
3. Die freiwillig angewandten Belegungsvorschriften der meisten Genossenschaften führen zu einem deutlich tieferen Flächenkonsum pro Bewohnenden. Dieser bietet Gewähr für eine nachhaltige Umsetzung einer qualitätsvollen Siedlungsverdichtung und einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Boden. Und: Unser Staat spart damit viel Geld an Infrastrukturleistungen.
4. Und langfristig werden auch bei den Fürsorge- und Sozialleistungen Kosten gespart. Mit den sozialen Vermietungskriterien, die viele Genossenschaften freiwillig anwenden, wird Zahl der Fürsorgeempfänger langfristig gesenkt.
5. Besonders bei den Wohnbaugenossenschaften kommen weitere gesellschaftliche nützliche Umstände dazu die unsere Zivilgesellschaft stärken. Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftshilfe, Und auch die Mitwirkung und Mitbestimmung ist ja tief in unserer Kultur und unseren liberalen Werten verankert. Darum bilden wir ja alle die Eid-Genossenschaft.

Wir sind überzeugt: Mit der Annahme der Initiative profitiert die öffentliche Hand finanziell langfristig und sie entspricht auch dem Volkswillen, der mit der Verfassungsbestimmung den Auftrag dazu gegeben hat und Abstimmungen über solche Anliegen jeweils auch zustimmt.

Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte. Es gilt, den Verfassungsauftrag ernst zu nehmen und nicht nur das private, individuelle Eigentum, sondern auch den gemeinnützigen Wohnungsbau und das gemeinschaftliche private Eigentum in Form der Wohnbaugenossenschaften zu fördern. Dies mit bewährten Instrumenten, die es beim Bund schon lange gibt. Der Aufwand dafür ist massvoll, und die Investitionen zahlen sich langfristig aus, verbunden mit positiven gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Auswirkungen. Darum danke ich Ihnen im Namen des Initiativkomitees für Ihre Zustimmung.