

«Wer, wenn nicht die Urner, sollte dieses Prinzip verstehen?»

Interview | Vor der Abstimmung über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» am 9. Februar

Während in Uri der Leerwohnungsbestand steigt, leiden andere Regionen unter Wohnungsnot. Eine Initiative verspricht nun mehr bezahlbare Wohnungen. Wie? Das erklärt Mitinitiantin Jacqueline Badran.

Mathias Fürst

Jacqueline Badran, im Kanton Uri wurde zuletzt eine Wohnüberbauung nach der anderen hochgezogen, die Leerwohnungsziffer steigt, die Preise für Altbauwohnungen sinken. Wieso sollen die Urnerinnen und Urner da Ja zu einer Initiative sagen, die mehr bezahlbare Wohnungen fordert?

Die Mieten steigen in der ganzen Schweiz, obwohl sie wegen rekordtiefer Hypothekarzinsen hätten sinken sollen. Gemäss einer Studie der Raiffeisenbank sind die Mieten 40 Prozent höher, als es das Gesetz erlaubt. Damit fehlen den Leuten 14 Milliarden Franken jährlich im Portemonnaie! Das ist leistungsfreie Vernichtung von Kaufkraft pur, das ist ein volkswirtschaftlicher GAU und verfassungswidrig. Es sollte ein Aufschrei durch die Bevölkerung gehen. Auch in Uri. Die Leute streichen als Erstes das lange Wochenende in den Bergen, das Auswärtsessen oder teurere Sportarten wie Skifahren aus ihrem Haushaltsbudget. Wenn ich Uri wäre, würde ich da auf die Hinterbeine stehen und sagen: Wir wollen auch etwas von dem Kuchen, nicht nur die Immobilienkonzerne. Zudem: Ihre Kinder, Freunde, Verwandte wollen vielleicht in Zug, Bern, Luzern studieren oder arbeiten gehen. Es kann ja nicht sein, dass sie dort mit ihrem hart verdienten Geld viel zu hohe Gewinne der Immobilienfirmen finanzieren müssen. Und wenn Sie einmal selber alt werden und eine Alterswohnung brauchen, sind Sie auch froh, wenn diese dann eine 25 Prozent tiefere Miete hat, weil sie gemeinnützig ist. In dem Sinne sind alle überall betroffen.

In vielen Kantonen ist die Entwicklung ähnlich wie in Uri. Wohnungs-knappheit herrscht vorab an einigen Hotspots wie beispielsweise Zürich oder Zug. Warum wollen Sie das Problem mit einer eidgenössischen Initiative angehen und nicht lokal oder kantonal?

Viele haben fälschlicherweise immer die Städte im Fokus. Im ländlichen Kanton Schwyz sind die Mieten in den letzten sieben Jahren um 40 Prozent gestiegen! Der Mittelstand wird aus seinem Zuhause verdrängt. Oder fragen Sie mal jemanden im Oberengadin oder in einer Zuger Landgemeinde. Es ist eine Verbundaufgabe aller Staatsebenen, die Einkommen der arbeitenden Bevölkerung zu schützen und nicht die Renditen der Immobilienfirmen. Aber Sie haben recht, dass die Probleme unterschiedlich sind. Deswegen ist es so, dass wir mit der Initiative endlich die Gemeindeautonomie stärken wollen. Diese haben heute zu wenige Instrumente, um handeln zu können. Deshalb schaffen wir die Verfassungsgrundlagen für ein kommunales Vorkaufsrecht, die die Gemeinden überall in der Schweiz freiwillig und nach lokalen Volksabstimmungen einführen können. Wenn die Gemeinden Land kaufen, können sie das im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben. Das spült ihnen Baurechtzinsen in die Kasse, und die Wertsteigerungen des Bodens bleiben im Volksvermögen. Ein lukratives Ge-



Genossenschafts- neben anderen Wohnungen in Altdorf. Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» verlangt über die ganze Schweiz gesehen bei Neubauten einen Anteil von 10 Prozent gemeinnütziger Wohnungen. FOTO: MATHIAS FÜRST (ARCHIV UW)

schäft für die Gemeinden. Fragen Sie mal Ihre Korporationen, die dieses Geschäft seit über 800 Jahren betreiben.

Die Initiative strebt über die ganze Schweiz gesehen einen Anteil der gemeinnützigen Wohnungen von 10 Prozent bei den Neubauten an. Wie soll das umgesetzt werden?

Heute produzieren wir in der Schweiz 50000 neue Wohnungen pro Jahr. Davon sind 5 Prozent, also 2500 Wohnungen, gemeinnützig. Wir fordern eine Steigerung von 5 auf 10 Prozent, also 2500 Wohnungen mehr. Bekommen die Gemeinden neue Instrumente wie das Vorkaufsrecht, dann werden die vielen belasteten Gemeinden und Städte, dort wo die Bevölkerung das will, handeln. Und das ist an vielen Orten, wenn ich die Abstimmungen der letzten Jahre anschau. Dann wird Lausanne 300, Basel 200, Lachen 20, Davos 30, Genf 150 et cetera gemeinnützige Wohnungen statt kommerzielle bauen. Das geht absolut von alleine.

Der Bundesrat rechnet deswegen mit hohen Kosten und grossem Verwaltungsaufwand.

Das ist eine Verdrehung der Tatsachen. Der Bundesrat kennt bereits heute ein Instrument: den Fonds de Roulement. Das sind keine Kosten, sondern verzinsliche, rückzahlbare Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger wie Genossenschaften, Alterswohnstiftungen et cetera. Daran verdient der Bund Geld! Weil er das Geld teurer verleiht, als er es aufnimmt. Er macht also ein Zinsdifferenzgeschäft, und das erst noch völlig risikofrei. Bisher gab es noch nie Ausfälle. Den Fonds de Roulement sollte er aufstocken. Und bei der Bürokratie kann ich nur lachen: Wir reden von einem Richtwert von 10 Prozent (wie zum Beispiel die Anzahl Lastwa-

gentransite der Alpeninitiative auch ein Richtwert ist). Wenn der nicht jedes Jahr punktgenau erreicht wird, ist das nicht wichtig. Entscheidend ist, dass mehr bezahlbare Wohnungen für alle gebaut werden. Die statistische Erfassung jedes einzelnen Neubaus passiert schon heute. Und daneben gibt es für den Bund nichts – aber auch rein gar nichts – zu tun.

In Zürich ist der Anteil gemeinnütziger Wohnungen mit 26 Prozent heute schon gross. Was soll da die Initiative noch bewirken?

Entschuldigung? Es steht nirgends in der Initiative, dass in jeder Stadt und in jedem Dorf der Anteil mindestens 10 Prozent sein soll. In Zürich steht in der Gemeindeverfassung, dass in der Stadt Zürich bis ins Jahr 2040 ein Anteil von mindestens 33 Prozent der Wohnungen gemeinnützig sein muss. Heute sind wir aber eben nicht autonom. Wir brauchen das Instrument des Vorkaufsrechts dringend, damit wir da endlich vorwärtskommen.

Die Initiative will die Spekulation eindämmen. Bei vielen dieser «Spekulanten» handelt es sich jedoch um institutionelle Anleger wie Pensionskassen. Gehen da die «bezahlbaren Wohnungen» nicht auf Kosten unserer Renten?

Das versuchen uns die Pensionskassen-Konzerne und deren ausländische Eigentümer seit Langem einzureden. Sie finden das gut, dass Familie Müller für eine Vierzimmerwohnung 2500 Franken zahlt statt in einer Genossenschaft für die vergleichbare Wohnung 1800 Franken. Mit diesen 700 Franken mehr finanziert die Familie Müller zuerst den teuersten Bürokratieapparat aller Versicherungen

überhaupt. Und dann noch den garantierten Gewinn von 10 Prozent des Ertrags, den die Pensionskassen einbehalten können. Was für ein Irrsinn. Zahlt Familie Müller nämlich jährlich 700 Franken Miete pro Monat weniger und kann das Geld dafür eigenverantwortlich sparen, legt sie in einem Arbeitsleben (unverzinst) 340000 Franken zur Seite. Die beste Altersvorsorge sind tiefe Wohnkosten. Punkt.

Ein Kernstück der Initiative ist das Vorkaufsrecht auf Grundstücke des Bundes oder bundesnaher Betriebe, welches Gemeinden und Kantone erhalten. Eine Verstaatlichung des Wohnungsmarkts, sagen die Kritiker der Initiative. Einverstanden?



Jacqueline Badran
FOTO: ZVG

Es gab und gibt in Europa kein anderes Land, wo so viel Land nicht in Grossgrundbesitz ist, sondern gemeinschaftlich bewirtschaftet wird wie in der Schweiz mit ihrer Geschichte von Korporationen, Genossamen und Bürgergemeinden. Gemeinnützigkeit – also der allgemeine Nutzen – gehört zur Seele der Schweiz und ist Basis für unsere urdemokratischen Formen. Nur wer gemeinsam den Boden besitzt, muss Entscheidungsregeln finden, wer wie viel Holz aus dem Wald nehmen darf, wer wie lange das Vieh weiden lassen darf. Wer, wenn nicht die Urner, sollte dieses urtraditionelle Prinzip verstehen? Wenn wir heute mehr Gemeinnützigkeit auf unserem Boden fordern, kann man das als moderne Auflehnung gegen die modernen Landvögte, wie börsenkotierte Immobilienfirmen, verstehen. Mit Verlaub: Die hart verdienten Einkommen der Leute sind doch kein Selbstbedienungsladen. Und ohne das viele kommunale Land, das die Gemeinden der SBB zu Spottpreisen verkauft hatten, hätte es nie so ein Fortkommen der SBB gegeben. Die SBB haben in den letzten Jahren Immobilien für über 1,5 Milliarden Franken verkauft. Kein Quadratmeter wurde an die Gemeinden zurückverkauft. Das ist wie eine Veruntreuung von Volksvermögen. Entzieht sie uns so doch Landwertsteigerungen an besten Lagen von jährlich 6 Prozent. Künftig soll das ändern, weil hier die Gemeinden ein zwingendes Vorkaufsrecht zu Marktpreisen bekommen.

Jacqueline Badran, 58, ist Zürcher SP-Nationalrätin und Mitinitiantin der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Das Interview wurde schriftlich geführt.

Bürgerliche warnen vor Initiative

Abstimmung | 9. Februar

Es gebe genügend Wohnungen, sagen die Gegner der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Sie warnen vor Bürokratie, hohen Kosten und gravierenden Nebenwirkungen.

Vor den Bundeshausmedien wies die Thurgauer CVP-Ständerätin Brigitte Häberli-Koller darauf hin, dass sich der Wohnungsmarkt seit der Lancierung der Initiative vor bald fünf Jahren entspannt habe. Die Leerwohnungsquote sei gestiegen, sagte sie. Die von der Initiative geforderte «flächendeckende Planwirtschaft» passe nicht zu dieser Situation. Die Leerwohnungsquote lag 2019 im schweizweiten Durchschnitt bei 1,66 Prozent. Unter einem Wert von 1,5 Prozent herrscht Wohnungsmangel, unter 1 Prozent spricht man von Wohnungsnot. Wohnungsnot herrscht insbesondere in den grossen Städten, während auf dem Land viele Wohnungen leer stehen. Die Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbands will den Bund verpflichten, zusammen mit den Kantonen das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen zu fördern. Mindestens 10 Prozent der neuen Wohnungen müssten im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus sein. Deren Mieten sind in der Regel deutlich günstiger als Marktmieten. Die Quote soll unter anderem mit Vorkaufsrechten für Kantone und Gemeinden erreicht werden.

«Gift für Wohnungsmarkt»

Nach Ansicht der Zürcher FDP-Nationalrätin Regine Sauter wäre eine solche nicht nur unverhältnismässig, sondern sogar kontraproduktiv. Die Quote werde sich nicht bedarfsgerecht auf die Regionen und Gemeinden verteilen lassen, sondern flächendeckend zur Anwendung kommen. In Gebieten mit vielen leeren Wohnungen würden Genossenschaften nicht bauen, weil kein Bedarf bestehe, sagte Regine Sauter. Kantone und Gemeinden müssten einspringen, um die Forderungen der Initiative umzusetzen. Es drohten zusätzliche leere Wohnungen und erhebliche Folgekosten für die öffentliche Hand. Die Quote sei «Gift für den Schweizer Wohnungsmarkt», sagte Regine Sauter. Die Initiativegegner wiesen auch darauf hin, dass nur eine kleine Minderheit von den staatlich geförderten Wohnungen profitiere. Diese Förderung sei ausserdem wenig zielgerichtet. Nur ein Viertel der Mieterinnen und Mieter von Genossenschaften gehörten zu den ärmsten 20 Prozent, die eine vergünstigte Wohnung am nötigsten hätten, sagte GLP-Nationalrat Roland Fischer (LU). Effizienter sei es, ärmere Familien durch direkte Zahlungen zu unterstützen, ähnlich wie bei der Vergünstigung der Krankenkassenprämien. Konkrete politische Projekte zur Umsetzung dieser sogenannten Subjektförderung gibt es derzeit allerdings nicht.

Roland Fischer befürchtet ausserdem, dass weniger energetische Sanierungen getätigt würden, weil die Kosten nicht mehr auf die Mieterschaft überwälzt werden könnten. Die Initiative verlangt nämlich, dass Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen dürfen. Nach eigenen Angaben wollen die Initianten damit verhindern, dass im Zuge von energetischen Sanierungen sogenannte Luxussanierungen gemacht werden. Das Nein-Komitee verwies auch auf den vom Parlament beschlossenen indirekten Gegenvorschlag: Scheitert die Initiative, wird der Rahmenkredit für den Fonds de Roulement über zehn Jahre um insgesamt 250 Millionen Franken aufgestockt. Aus dem Fonds werden Wohnbaugenossenschaften günstige Darlehen gewährt. Mit dem Geld können aktuell bis zu 1600 preisgünstige Wohnungen pro Jahr unterstützt werden. (sda)

Das will die Initiative

Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» verlangt, dass Bund und Kantone preisgünstige Mietwohnungen verstärkt fördern. Gesamtschweizerisch sollen mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen gemeinnützigen Bauträgern gehören. Zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sollen Kantone und Gemeinden für sich ein Vorkaufsrecht einführen können. Für Grundstücke im Eigentum des Bundes oder bundesnaher Betriebe würden Kantone und Ge-

meinden generell ein Vorkaufsrecht erhalten. Schliesslich will die Initiative verhindern, dass Subventionen für energetische Sanierungen zu Luxuslösungen führen und sich die Wohnungen übermässig verteuern. Bundesrat und Parlament lehnen die Initiative ab. Ein indirekter Gegenvorschlag sieht vor, den Fonds de Roulement, aus dem gemeinnützigen Wohnbauträgern verzinsliche und rückzahlbare Darlehen gewährt werden, aufzustocken, wenn die Initiative abgelehnt wird. (UW)