

"Wir wollen eine Wohnpolitik, die den Bedürfnissen der Menschen entspricht"

Autor(en): **Liechti, Richard / Gerber, Lea / Glättli, Balthasar**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **94 (2019)**

Heft 12: **Renovation**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-867813>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Bild: WBG Schweiz

Bald sollen die Abstimmungsfahnen von den Genossenschaftsbalkonen flattern.

Balthasar Glättli und Louis Schelbert zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

«Wir wollen eine Wohnpolitik, die den Bedürfnissen der Menschen entspricht»

Am 9. Februar 2020 kommt die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» vor das Volk. Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MVS) verlangt damit einen starken Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt die Initiative. Warum engagiert sich der MV Schweiz für den gemeinnützigen Wohnungsbau? Was spricht aus Sicht der Baugenossenschaften für ein Ja? Balthasar Glättli, Präsident MV Deutschschweiz, und Louis Schelbert, Präsident WBG Schweiz, geben Antwort.

Interview: Richard Liechti und Lea Gerber

Wohnen: Die Förderung des Wohnungsbaus ist bereits heute in der Bundesverfassung verankert. In Artikel 108 ist sogar ausdrücklich die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus festgehalten. Warum braucht es überhaupt eine Initiative?

Louis Schelbert: Schauen wir doch, was heute auf eidgenössischer und kantonaler Ebene an Wohnbauförderung geleistet wird. Der Bund besitzt die Instrumente des Fonds de Roulement, der gemeinnützigen Wohnbauträgern rückzahlbare Kredite gewährt, sowie der Bürgerschaft für Darlehen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Diese beiden Werkzeuge wirken, sind aber insgesamt relativ bescheiden. Von den Kantonen machen zwei Drittel gar nichts – trotz Auftrag in der Bundesverfassung. Auf der anderen Seite weisen besonders die Baugenossenschaften in den Zentren lange Wartezeiten aus, die Nachfrage nach günstigen Wohnungen ist gross. Deshalb stellt sich die Frage: Wenn die nötigen Wohnungen mit den jetzigen Instrumenten nicht erstellt werden können, wie dann? Und hier finde ich, dass der politische Weg der richtige ist. Die Behörden hätten es in der Hand, mehr zu machen. Über eine Volksabstimmung können wir sie dazu anhalten, eine Wohnpolitik zu betreiben, die den Bedürfnissen der Menschen entspricht.

Balthasar Glättli: Gerade in den Städten ist es heute wirklich ein Problem, eine Wohnung zu finden. Den Städten fehlt aber ein genügend grosses Arsenal an wohnpolitischen Instrumenten, um gegen den Mangel anzukämpfen. Die Initiative will deshalb nicht nur für Kantone ein Vorkaufsrecht einführen, um damit Land zu erwerben und es gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung zu stellen. Sie gibt dieses Recht auch direkt den Gemeinden. Das ist ein ganz neues Instrument – und es ist umso wichtiger, als wegen der heutigen Zinssituation nicht immer das Kapital das grösste Problem ist, sondern das Bauland.

Herr Glättli, der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MVS) hat sich mit dieser Initiative ein Stück von seiner Kernaufgabe entfernt, nämlich der Wahrnehmung der Mieterrechte. Warum engagiert sich der MVS für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

B.G.: Das war ein ganz bewusster strategischer Entscheid. Es ist richtig: Unsere Kernaufgabe bleibt, die Mieterinnen und Mieter zu beraten, über ihre Rechte aufzuklären und im Kampf gegen Vermieter, die sich nicht korrekt verhalten, zu unterstützen. Wir wollen aber auch grundlegend dafür sorgen, dass sich die Verhältnisse ändern. Unser Mietrecht schreibt die sogenannte Kostenmiete plus vor, eine kostendeckende Miete mit einer kleinen, angemessenen Rendite. Faktisch ist es aber so, dass diese Rendite bei sehr vielen privaten Vermietern überschritten wird. Wenn es uns gelingt, den

Anteil der gemeinnützigen Bauträger zu stärken, dann gelingt es auch, Wohnungen aus dieser Mietzins-Spekulationsspirale herauszuholen – und das nützt unseren Mitgliedern letztlich mehr als tausend Prozesse, die wir gewinnen.

Herr Schelbert, es ist kein Geheimnis, dass Baugenossenschaften und lokale Mieterverbände das Heu nicht immer auf der gleichen Bühne haben. Warum engagiert sich der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz für die MVS-Initiative?

L.S.: Es gibt tatsächlich Interessensgegensätze, weil Baugenossenschaften auch Vermieter sind und es zu Konfliktsituationen zwischen Vermietern und Mietern und damit auch den Mieterverbänden kommen kann. Die Welt ist aber nicht schwarzweiss, und wer in der Politik nur das Trennende sucht, wird kaum Erfolg haben. Bei der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» liegt die Übereinstimmung der Interessen auf der Hand. Der gemeinnützige Wohnungsbau soll gefördert werden, und die Baugenossenschaften sind dafür die idealen Umsetzungspartner. Da steht unser Verband natürlich dahinter.

Gerade ist wieder ein neuer Rekord bei den Wohnungleerständen gemeldet worden. Bürgerliche Presse und Politik folgern daraus: Der überhitzte Markt ist auf dem besten Weg, sich selbst zu regulieren. Was entgegenen Sie?

«Den Städten fehlt es an wohnpolitischen Instrumenten.»

Zu den Personen



Bild: Judith Schönenberger

Balthasar Glättli (47) hat Philosophie und Germanistik studiert und war unter anderem Geschäftsführer einer migrationspolitischen Organisation. 2011 wurde er für die Grünen Kanton Zürich in den Nationalrat gewählt, seit 2013 ist er Fraktionspräsident. Er engagiert sich seit vielen Jahren im Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MVS), seit 2014 als Präsident MV Deutschschweiz.



Bild: Martin Bichsel

Louis Schelbert (67) hat Deutsch, Philosophie und Geschichte studiert und war unter anderem als freier Journalist und für den Gewerkschaftsbund Luzern tätig. Er übte verschiedene politische Funktionen in seinem Heimatkanton Luzern aus und war von 2006 bis 2018 Nationalrat der Grünen. Seit 2008 ist er Präsident des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

L.S.: Man muss genau hinschauen, wo sich diese Leerstände befinden, nämlich in Landesteilen, wo der Markt an den Bedürfnissen der Menschen vorbeiproduziert hat. In den Zentren, in Bern, Basel, Genf, Luzern, Zürich, ist der Mangel an preiswerten Wohnungen dagegen gross. Dazu gibt es auch offizielle Zahlen: Das Bundesamt für Wohnungswesen beziffert den Anteil der Menschen, die nicht in angemessenen Wohnungen leben können, auf zwanzig Prozent. Für viele Menschen ist die Situation also prekär.

B.G.: Die Leerstandssituation zeigt klar, dass sich der Markt nicht am Bedarf orientiert und es sich bei den freien Wohnungen um Kapitalanlagen, im schlimmeren Fall sogar um Spekulationsobjekte handelt. Betrachten wir doch das langfristige Bild: Der Mietpreisindex ist in den letzten 15 Jahren um 17 Prozent angestiegen, obwohl die allgemeine Teuerung – bei der die Miete mitzählt – nur 5 Prozent betrug. Dabei haben wir parallel dazu eine noch nie dagewesene Tiefzins- und sogar Negativzinsphase erlebt, die eigentlich zum Gegenteil hätte führen

müssen, nämlich dazu, dass die Mietzinse die Teuerung nach unten drücken. Das zeigt: Es ist etwas faul im Staate Dänemark.

«Mehr bezahlbare Wohnungen»: der Initiativtext

Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

Art. 108 Abs. 1 und 5–8

1 Der Bund fördert in Zusammenarbeit mit den Kantonen das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen. Er fördert den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

5 Er stellt sicher, dass Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen.

6 Er strebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen eine stetige Erhöhung des Anteils der Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand an. Er sorgt in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum dieser Träger sind.

7 Er ermächtigt die Kantone und die Gemeinden, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für sich ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einzuführen. Zudem räumt er ihnen beim Verkauf von Grundstücken, die in seinem Eigentum oder jenem bundesnaher Betriebe sind, ein Vorkaufsrecht ein.

8 Das Gesetz legt die Massnahmen fest, die zur Erreichung der Ziele dieses Artikels erforderlich sind.

Art. 197 Ziff. 12

12. Übergangsbestimmung zu Art. 108 Abs. 1 und 5–8 (Wohnbau- und Wohneigentumsförderung)

Ist die Ausführungsgesetzgebung zu Artikel 108 Absätze 1 und 5–8 zwei Jahre nach dessen Annahme durch Volk und Stände noch nicht in Kraft getreten, so erlässt der Bundesrat auf diesen Zeitpunkt hin die Ausführungsbestimmungen vorübergehend auf dem Verordnungsweg.

Als wichtigste Forderung verlangt die Initiative, dass der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus stetig erhöht wird. Gesamtschweizerisch sollen mindestens zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Träger sein – gegenüber heute eine Verdoppelung. Herr Schelbert, sind die Baugenossenschaften überhaupt in der Lage, einen solchen Kraftakt zu leisten?

L.S.: Sicher ist, dass eine solche Steigerung mit den heutigen Förderinstrumenten nicht zu stemmen ist. Die bestehende Förderung müsste ausgebaut werden, raumplanerische Massnahmen müssten auf politischem Wege eingeführt werden. Die Initiative muss den Baugenossenschaften also die notwendigen Werkzeuge verschaffen. Ich kann mir aber gut vorstellen, dass auch neue Trägerschaften gebildet würden, seien dies Genossenschaften, Stiftungen oder andere gemeinnützig orientierte Organisationen.

B.G.: Wir sprechen bei der Initiative absichtlich von gemeinnützigem Wohnungsbau, denn dieser umfasst im Prinzip alle Bauträger, die Wohnungen zu Selbstkosten vermieten und keine Rendite abschöpfen. Das sind sicher zum Grossteil Genossenschaften. Daneben kommen aber Kantone, Städte und Gemeinden oder Stiftungen und ge-

Objekthilfe stärken

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» will gemeinnützige Wohnbauträger stärken. Mittels Objekthilfen wie etwa der Abgabe von Land im Baurecht oder zinsgünstigen Darlehen will die öffentliche Hand das Angebot an preisgünstigen Wohnungen ausweiten. Kritiker dieser Praxis führen gerne die Subjekthilfe als geeigneteres wohnpolitisches Instrument ins Feld. Bei der Subjekthilfe wird ein staatlicher Mietzinszuschuss direkt an wirtschaftlich schwache Haushalte ausbezahlt, sodass die Marktmiete für sie tragbar wird. Tönt gut. Doch die Subjekthilfe birgt einige Tücken. Für die Subjekthilfe sprechen zwar ihre hohe Treffsicherheit und der allgemeine Rechtsanspruch: die finanziellen Zuschüsse können gezielt all jenen Haushalten ausbezahlt werden, die anspruchsberechtigt sind. In angespannten Märkten ist das Instrument der Subjekthilfe jedoch gefährlich. Die staatlichen

Zuschüsse kurbeln die Mietzinse weiter in die Höhe und führen letztendlich zu einem allgemeinen Preisanstieg. So dient die Subjekthilfe zumindest teilweise der blossen Abfederung überteuerter Mieten und verbessert einzig die Renditen der Wohnungsanbieter. Zudem gilt es zu bedenken, dass heute bereits über eine Milliarde Franken an Wohnbeihilfen geleistet werden – im Rahmen der Ergänzungsleistungen und der Sozialhilfe. Diese Ausgaben fallen jährlich an und sind «à fonds perdu». Das heisst, dass die öffentliche Hand von vornherein auf deren Rückzahlung verzichtet. Im Gegensatz dazu sind Objekthilfen in Form von Darlehen «rückzahlbar». Auch abgesehen davon ist die Objekthilfe nachhaltiger. Die geförderten Wohnungen bleiben auf Dauer preiswert. Ab einem gewissen Umfang entwickeln diese sogar einen preisdämpfenden Effekt auf das allgemeine Mietzinsniveau. /g

Nur wenige Kantone betreiben eine Wohnbauförderung

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» fordert, dass die Kantone künftig mehr zur Verantwortung gezogen werden. Gemäss Bundesverfassung (Kapitel 3 Sozialziele, Artikel 41) müssen sie sich bereits heute gemeinsam mit dem Bund dafür einsetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Neu sollen die Kantone auch in Artikel 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung in die Pflicht genommen werden. Konkret heisst das: Nicht länger nur der Bund, sondern auch die Kantone müssen das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen fördern.

Doch machen das die meisten Kantone nicht schon längst? Weit gefehlt. Nur neun der 26 Kantone haben eine Gesetzesgrundlage zur Wohnbau- oder Eigentumsförderung und setzen entsprechende Massnahmen um. Es sind dies die Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Wallis, Zug und Zürich. Ein Teil der Kantone verfolgt dabei neben dem Wohnen noch andere Zielsetzungen. Im Kanton Wallis etwa steht die Förderung der Berggebiete im Zentrum, während im Kanton Basel-Landschaft energiepolitische Ziele mitbeabsichtigt sind.

Fördern die Kantone den Bau günstiger Mietwohnungen, richten sich ihre Förderleistungen häufig an alle Ersteller von Mietwohnungen. Ziel der Kantone ist die

Die kantonalen Förderinstrumente auf einen Blick:

Instrumente	BL	BS	GE	NE	NW	VD	VS	ZG	ZH
Abgabe von Land im Baurecht		•	•	•	•				
Darlehen		•	•	•		•	•	•	•
Bürgschaften		•	•	•		•			
Beiträge	•	•		•		•		•	
Beteiligung am Anteilkapital				•	•				
Steuerliche Massnahmen		•	•						
Beratung, Branchenförderung		•							
Zonen mit Mindestanteil an gemeinnützigen bzw. preisgünstigen Wohnungen			•					•	
Subjekthilfen (direkt an Mieterschaft)		•	•			•			

Förderung eines spezifischen Angebots an preisgünstigen Wohnungen für bestimmte Empfängerkreise – meist Menschen mit kleinem Einkommen. Interessant ist, dass die Förderleistungen mehrheitlich oder ausschliesslich von gemeinnützigen Wohnbauträgern beansprucht werden. Diese Förderung darf aber nicht mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwechselt werden. Einzig die Kantone Basel-Stadt, Genf, Neuenburg und Nidwalden streben mit ihren Fördermassnahmen explizit eine Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus an. Sie tun dies etwa mittels Abgabe von Land im Baurecht, zinsgünstigen Darlehen oder Bürgschaften (siehe Tabelle). Unabhängig vom Ausgang der Initiative dürften in Zukunft raumplanerische Instrumente zur Förderung des gemeinnüt-

zigen Wohnungsbaus vermehrt ins Interesse der Kantone rücken. Die Kantone Basel-Stadt, Genf, Neuenburg und Nidwalden sehen die Abgabe von Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger auf Gesetzesebene vor. Der Kanton Genf verlangt in gewissen Zonen einen Mindestanteil an gemeinnützigen Wohnungen, der Kanton Zug unterstützt seine Gemeinden darin, bei Umzonungen Anteile für preisgünstigen Wohnraum festzulegen.

Die Kantone Genf und Waadt wenden bereits heute erfolgreich Vorkaufsrechte für Areale an, die sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen. Die Annahme der Initiative würde diesem Prozess zusätzlichen Schub verleihen. *lg*

meinnützige Aktiengesellschaften in Frage. In Zeiten von Negativzinsen kann eine solche Wertanlage durchaus interessant sein, ohne dass man überhöhte Gewinne macht. Die Dynamik bei den Baugenossenschaften, die sich in den letzten Jahren erneuert haben, ist aber nicht zu unterschätzen.

Die Initiative will die Steigerung des Marktanteils vor allem über ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand erreichen. Was bedeutet dies genau?

L.S.: Wird ein Grundstück verkauft, das sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignet, kann eine Gemeinde oder ein Kanton dieses zum selben Preis kaufen, zu dem es ein Dritter gekauft hätte. Der Verkäufer erleidet keine Einbusse. Die Gemeinde kann das Areal anschliessend einem gemeinnützigen Bauträger verkaufen oder im Baurecht abgeben.

B.G.: Wie erwähnt: Die Steigerung des Marktanteils ist stark mit der Landfrage verbunden. Deshalb ist der Initiativteil, wo es um das Vorkaufsrecht oder Bestimmungen zum Umgang

mit dem Boden bundeseigener Betriebe wie den SBB geht, zentral.

Die Gemeinden müssten dann bei Investoren mithalten, die beispielsweise Wohneigentum erstellen möchten und sehr hohe Preise bezahlen können. Auch gemeinnützige Wohnungen würden dann teuer.

B.G.: Das ist richtig: Wenn eine Gemeinde in einer solchen Situation investiert, einen hohen Landpreis bezahlt und deshalb auch einen höheren Baurechtszins verlangen muss, werden nicht auf magische Weise billige Wohnungen entstehen. Aber diese Wohnungen werden in zehn, zwanzig oder dreissig Jahren im Vergleich zum gewinnorientierten Investor viel günstiger sein. Diesem Mechanismus muss sich die öffentliche Hand bewusst sein. Ganz abgesehen davon, dass eine solche Investition eine blosser Umlagerung der Aktiven bedeutet und das Budget nicht direkt belastet – und dass die Gemeinde dereinst weniger Geld für Ergänzungsleistungen oder Mietzinsbeihilfen aufwenden muss. ➔

Genossenschaft. Die beste Wohnform.



Unterstützen Sie die Initiative und damit die beste Wohnform!

Die Mehrheit der Schweizer Bevölkerung wünscht sich mehr preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. An der Volksabstimmung vom 9. Februar 2020 haben alle Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Chance, etwas zu bewegen auf dem Wohnungsmarkt und für mehr bezahlbare Wohnungen zu sorgen.

Stimmen auch Sie Ja am 9. Februar! Und helfen Sie uns, auf die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens aufmerksam zu machen. Zum Beispiel indem Sie Fahnen aufhängen und Flyer verteilen. Diese können Sie hier kostenlos bestellen.

Mit der Website www.diebestewohnform.ch informiert Wohnbaugenossenschaften Schweiz über die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens. Hier kann auch Werbematerial bestellt werden.

«*Baugenossenschaften sind die idealen Umsetzungspartner.*»

L.S.: Die Ressource Boden ist beschränkt. So lange der Kapitalismus wirkt, wird eine beschränkte Ressource immer einen höheren Preis haben als das, was im Überfluss vorhanden ist. Da der Boden ein nicht vermehrbare Gut ist, macht sich eine Investition aber langfristig bezahlt. Aus genossenschaftlicher Sicht

muss man berücksichtigen, dass die Wohnbauförderung für solche Investitionen Grenzen setzt. Fonds de Roulement und EGW sind nicht bereit, beliebig teure Wohnungen zu finanzieren. Der Verband ist zwar mit dem Bundesamt für Wohnungswesen im

Gespräch, um die aktuellen Limiten namentlich in zentralen Gebieten etwas zu verschieben. Hier wird aber auch künftig eine gewisse Bremse bestehen.

Wohnbaugenossenschaften Zürich sucht seit Jahren den Kontakt mit den Landgemeinden. Dort wird genossenschaftlicher Wohnungsbau allerdings oft mit Sozialwohnungen gleichgesetzt. Kann die Initiative überhaupt etwas bewirken, solange kein Umdenken einsetzt? Zwang wird man kaum anwenden können.

B.G.: Zwangsmassnahmen sind sicher nicht Teil dieser Initiative. Wir erhoffen uns aber, dass sie einen verbindlichen Auftrag an die Gemeinden formuliert, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen, so wie es die Bundesverfassung bei den Sozialzielen verlangt. Schliesslich ist Wohnen nicht irgendein Gut, auf das man notfalls verzichten kann. Wie aber bringt man die Gemeinden zum Handeln? Das ist letztlich eine Frage der politischen Prioritäten, die sie setzen. Eine Initiative ist ja nichts anderes als eine Befragung der Stimmberechtigten, ob sie die politischen Prioritäten ändern wol-

len. Selbst wenn die Initiative scheitert, könnte die Annahme in einer bestimmten Gemeinde etwas bewirken und eine Legitimation für Massnahmen darstellen.

Das Vorkaufsrecht gilt insbesondere auch für Grundstücke, die im Besitz bundesnaher Betriebe sind. Hier treffen unterschiedliche Interessen aufeinander. Die SBB etwa stellen sich auf den Standpunkt, sie müssten bei ihren Immobiliengeschäften maximale Renditen erzielen, um den Schienenverkehr zu subventionieren.

B.G.: Hier muss man zurückschauen: Es handelt sich um Land, das die SBB zu einem gemeinnützigen Zweck erhalten haben, um Schienenanlagen, Betriebsstätten oder Wohnungen für die Bähnler zu errichten, und sicher nicht, um es zu verkaufen und viel Geld herauszuholen. Die Auseinandersetzung um eine neue Nutzung dauert schon lange, und jüngst sind auch Teilerfolge erzielt worden. Es geht aber nicht nur um die Bahn, sondern etwa auch um riesige Kasernenareale, die teils mitten in den Städten liegen. Was passiert mit denen? Will man damit den Kauf von Kampfjets mitfinanzieren oder dort doch besser bezahlbare Wohnungen bauen?

Wie ist diese Zehn-Prozent-Regel zu verstehen? In der Stadt Zürich oder in Genf wäre ein höherer Anteil gemeinnütziger Wohnungen nötig, um überhaupt etwas zu bewirken; in Gebieten mit hohen Leerständen würde mehr gemeinnütziger Wohnungsbau kaum Sinn ergeben.

B.G.: Dieses Ziel gilt gesamtschweizerisch, muss aber sicher regional differenziert umgesetzt werden – der grösste Teil in den Zentren, aber auch in der Agglomeration, denn die Mietzinsexplosion ist auch dort angekommen.

Förderinstrumente können aber auch in kleineren Gemeinden sinnvoll sein.

Ein weiteres Argument der Gegner: Die Initiative verursacht wegen des Kontrollaufwands hohe Kosten.

L.S.: Grundsätzlich gilt: Wenn man Bedingungen stellt, muss man auch kontrollieren, ob sie eingehalten werden. Das gilt auch für Bauhöhen, hindernisfreies Wohnen oder energetische Vorgaben. Die Zusatzfrage, ob auf einem Areal auch der verlangte Anteil kostengünstiger Wohnungen eingehalten wurde, ist sicher kein Kostenfaktor.

Der Bundesrat hat die Initiative mit der vom Parlament beschlossenen Aufstockung des Fonds de Roulement verknüpft. Diese Aufstockung wird nur umgesetzt, wenn die Initiative abgelehnt wird. Gefährdet man mit einem Ja die bisherige Wohnbauförderung?

L.S.: Das kann ich mir überhaupt nicht vorstellen. Ich finde diese Verknüpfung zwar ungerechtfertigt und bedaure diesen Entscheid. Klar ist aber, dass man bei einer Annahme der Initiative viel mehr für den gemeinnützigen Wohnungsbau machen müsste. Deshalb ist es für mich unvorstellbar, dass man die bewährten Förderinstrumente zurückbilden würde – im Gegenteil, man müsste sie dann gerade stärken.

Der Initiativtext enthält eine Forderung, die Erklärungsbedarf hat. Der Bund soll nämlich sicherstellen, dass Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen. Dies könnte Baugenossenschaften betreffen, da umfassende Sanierungen auch dort meist bedeuten, dass die Mieten – zumindest proportional – stark ansteigen.

B.G.: Hier hatten wir Initianten etwas ganz anderes im Fokus. Heute werden energetische Sanierungen über das Gebäudeprogramm und teils auch von Kantonen und Gemeinden gefördert. Das ist gut und richtig. Der Anteil, der von der öffentlichen Hand subventioniert wird, darf aber nicht auf die Miete geschlagen werden, sonst würde der Vermieter doppelt profitieren. Solche Sanierungen gelten grundsätzlich als wertvermehrend und können überwältigt werden. Es darf aber keinesfalls sein, dass jemand Subventionen erhält, dann eine sogenannte Leerkündigung durchführt und die Wohnungen zu einem Fantasiemietpreis neu auf den Markt bringt. Baugenossenschaften müssen vor diesem Punkt sicher keine Angst haben, denn mit der Kostenmiete erfüllen sie genau das, was wir wollen.

In diesem Heft stellen wir die Ergebnisse einer neuen Umfrage vor. Sie zeigt: Die Baugenossenschaften geniessen hohes Ansehen und viel Zustimmung. Wird sich

dieser Goodwill in der Bevölkerung auf das Ergebnis der Initiative niederschlagen?

B.G.: Die Baugenossenschaften geniessen zu Recht einen sehr guten Ruf. Sie verkörpern einerseits das Urschweizerische der Genossame. Dieses alte System der Selbsthilfe, des «zusammen statt gegeneinander», das passt den Schweizerinnen und Schweizern, egal ob es nun um die Verwaltung von Alpweiden oder des knappen Bodens in den Städten und Agglomerationen geht. Doch es ist auch das Verdienst der Baugenossenschaften, die in den letzten Jahren bewiesen haben, dass sie sich neuen Herausforderungen stellen, sich erneuern und auf dem Fundament des Bewährten Lösungen für neue Anspruchsgruppen oder Wohnformen entwickeln. Vor diesem Hintergrund erhoffe ich mir eine hohe Zustimmung zu unserer Initiative.

Eine Prognose für den Abstimmungsontag 9. Februar?

B.G.: Eine Prognose ist schwierig, weil dies eine Initiative ist, die vermutlich regional sehr unterschiedlich wahrgenommen wird, je nach Problemlage auf dem Wohnungsmarkt. Dort wo die Probleme am grössten sind, leben allerdings auch am meisten Menschen, was zu unserem Vorteil ist.

L.S.: Für mich war es ernüchternd, dass die Initiative im Parlament unter dem Links-rechts-Schema abgehandelt wurde. Das wird dem Anliegen nicht gerecht. In der Debatte im Vorfeld der Abstimmung möchten wir dagegen ankämpfen und der Bevölkerung die Vorteile des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufzeigen. Wir wollen nicht nur aus Zwängen und Nöten heraus argumentieren, sondern die Diskussion unter dem Titel führen: Das genossenschaftliche Modell ist topaktuell! Je besser uns diese Überzeugungsarbeit gelingt, desto besser wird das Abstimmungsergebnis ausfallen. ■

«Zwangsmassnahmen sind nicht Teil dieser Initiative.»

Abstimmungskampagne: jetzt Material bestellen

Wohnbaugenossenschaften Schweiz will die erhöhte Aufmerksamkeit im Vorfeld der Abstimmung nutzen, um auf die Vorteile des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufmerksam zu machen. Dazu führt der Verband von Mitte Dezember bis Mitte Januar eine Online-Kampagne mit dem Motto «Genossenschaft. Die beste Wohnform» durch. Offline setzen wir auf die Branche selber.

Denn die besten Werbeträger sind die Wohnbaugenossenschaften mit ihren Liegenschaften. Wir freuen uns, wenn ganz viele unserer Mitglieder bei dieser Imagekampagne mitmachen und zum Beispiel an ihren Liegenschaften Fahnen und Banner aufhängen.

Informieren Sie Ihre Bewohnerinnen und Bewohner über die Initiative und die Bedeutung für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Das ist auch eine ideale Gelegenheit, Ihre Mitglieder dafür zu sensibilisieren, dass sie Teil einer Bewegung sind, die eine gesellschaftliche Relevanz hat. Wir stellen Ihnen dafür Flyer, Poster und weitere Materialien zur Verfügung. Das Material können Sie kostenlos unter www.diebestewohnform.ch bestellen. Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!