

Den Bund wachrütteln

Landauf, landab wird die Wohnpolitik diskutiert. Die Menschen sind beunruhigt über horrende Aufschläge bei Wiedervermietungen, Massenkündigungen oder die massiv steigenden Bodenpreise. Während einige Städte Gegensteuer geben, bleibt der Bund weitgehend untätig. Er sollte schleunigst umdenken.

«Wir wollen die Entwicklung von Meggen steuern und verhindern, dass das Dorf überaltert, unsere Schulhäuser verweisen und den 80 Vereinen das Personal ausgeht.» Dies sagte 2010 Arthur Bühler, damaliger FDP-Gemeindeammann der reichsten Luzerner Gemeinde, und er verlangte den Bau von preisgünstigen Wohnungen für Familien. Diese Entwicklung kennen wir auch aus Zug sowie von Gemeinden am Zürichsee.

«Die Sanierung aller Gebäude bis zum Jahr 2050 kostet 280 Mrd. Franken», führte Beat Vonlanthen, Direktor der Konferenz der kantonalen Energiedirektoren, vor gut einem Jahr aus. Die Energiewende ist nicht nur eine technische Herausforderung, sondern auch eine sozialpolitische. Denn ohne Begleitmassnahmen vernichten die hohen Sanierungskosten preisgünstigen Wohnraum.

«Der Landschaftsschutz und die Eindämmung der Zersiedelung erfordern eine stärkere Verdichtung», schrieb GLP-Nationalrat Beat Flach vor der Abstimmung zum neuen Raumplanungsgesetz. Dessen Revision war die richtige Antwort auf den Wunsch, nicht mehr endlos Land einzuzonen. Die Umsetzung stellt aber ebenfalls eine Herausforderung dar.

Renditedruck auf dem Immobilienmarkt

Zu diesen Themen kommt als übergeordnete Klammer der Renditedruck auf dem Wohnungsmarkt hinzu. In der Schweiz ist viel Geld vorhanden, das gewinnbringend angelegt oder mindestens ohne Verlust parkiert werden will. Immobilien sind für Private wie für institutionelle Anleger interessant. Dies treibt aber die Bodenpreise, die Liegenschaftspreise wie auch die Mieten in die Höhe. Ein Mietrecht, das im zentralen Punkt der Preisgestaltung nicht greift, tut das seine noch dazu. Die Anfangsmieten in den Hotspots steigen weiter massiv an. Mietern darf gekündigt werden, um von einem neuen Mieter einen höheren Mietzins zu erhalten, und die Koppelung der Mieten an den Referenzzinssatz funktioniert nur in eine Richtung: nach oben.

Schaut man dieser Entwicklung zu, so geht sie geradewegs in die Richtung gewisser europäischer Grossstädte: Wer nicht ein grosses Portemonnaie hat, wird immer weiter aus den Zentren verdrängt und muss län-

gere Wege in Kauf nehmen, während die Innenstädte ihre Durchmischung verlieren.

Es gibt aber auch eine Gegentendenz: In der Stadt Zürich, welche traditionell einen starken Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus kennt, wird hart um dessen Ausdehnung gefeilscht. Auch in Luzern hat der Stadtrat nach einer Abstimmung seine Bemühungen massiv verstärkt. In Genf wurde ein Pakt geschlossen, um verstärkt die gemeinnützigen Wohnbauträger zu fördern. Kleinere Gemeinden suchen individuelle Lösungen zur Förderung des preisgünstigen Wohnens. All dies reicht noch nicht – vor allem kann diese Aufgabe nicht allein den Gemeinden und allenfalls den Kantonen überlassen werden. Der Bund ist ebenfalls in der Pflicht, doch er ziert sich. Im Bereich Raumplanung will er nun zwar erste Massnahmen umsetzen, Geld sprechen aber nicht. Und zu Massnahmen, welche die grössten Auswüchse auf dem Mietwohnungsmarkt angehen würden, kann er sich nicht durchringen.

Der Bund muss die Zügel in die Hand nehmen

Um die geballte Herausforderung der Energiewende, der Schonung der Grünflächen, neuen Ansprüchen ans Wohnen inklusive einer wahrscheinlich anhaltenden Zunahme der Bevölkerung annehmen zu können, braucht es eine starke Antwort. Patentrezepte gibt es nicht, aber ein Zusammenspiel von verschiedenen Massnahmen: Der Bund soll frei werdende Grundstücke an Genossenschaften verkaufen. Er soll über die Raumplanung dafür sorgen, dass die Kantone preisgünstigen Wohnraum schützen, statt Villenzonen auszuscheiden. Er muss selber wieder Geld in die Hand nehmen und die krassen Auswüchse auf dem Mietwohnungsmarkt unterbinden. Weiter muss er das Gebäudeprogramm so ausgestalten, dass preisgünstiger Wohnraum erhalten werden kann.

Im Sommer setzte der Bundesrat die Arbeitsgruppe «Wohnungspolitischer Dialog» ein. Der Mieterinnen- und Mieterverband setzt grosse Hoffnungen auf diese Runde aus Städten, Kantonen und dem Bund, damit auf Bundesebene endlich Bewegung entsteht und die Massnahmen des Bundes griffiger werden. Es ist schon längst Zeit dafür! ■



Michael Töngi
Generalsekretär
Schweizerischer
Mieterinnen- und
Mieterverband, Bern