

Sessions-Nachlese des Präsidenten

## «Geld im Giesskannenprinzip über alles ausschütten ist sinnlos»

**In der kürzlich beendeten Sommersession standen für einmal zwar keine direkt für Hauseigentümer relevanten Geschäfte auf der Traktandenliste, dafür prägten Abstimmungen wie die Erbschaftssteuerinitiative oder die «Hornbach-Siedlung» die Diskussionen unter den Ratsmitgliedern. Hans Egloff unterhielt sich mit der Schwyzer Nationalrätin Petra Gössi (FDP) über Aktuelles.**

*Vor allem in den grösseren Städten wird der Ruf nach mehr gemeinnützigem oder genossenschaftlichem Wohnungsbau immer lauter. So wurde etwa kürzlich in der Stadt Zürich eine Überbauung mit preisgünstigen Wohnungen im teuren Seefeld-Quartier von der Bevölkerung in einer Abstimmung gutgeheissen («Hornbach-Wohnsiedlung»). Jetzt lanciert der Mieterver-*

*band offenbar eine Initiative, die schweizweit günstigen Wohnraum verlangt. Ist denn der gemeinnützige Wohnungsbau eine valable Lösung gegen die sogenannte Wohnungsnot oder Wohnungsknappheit?*

**Petra Gössi (P.G.):** Nein, bestimmt nicht. Ich sehe das Problem mit dem gemeinnützigem Wohnungsbau zum Teil in den Gemeinden meines Kantons. Dort ist die Situation anders als in den grossen Städten. Wenn eine kleine Gemeinde damit übertreibt, weil die Bevölkerung es so möchte, entsteht am Ende faktisch ein Sozialtourismus. Denn sie müssen Personen aus anderen Gemeinden anlocken, um so die Wohnungen überhaupt füllen zu können. Wenn man es dennoch auf diese Weise machen will, muss man ein gesundes Mittelmass finden. Das bedeutet konkret, dass man, auf die Ge-





meinde bezogen, die richtige Anzahl Wohnungen hat und nicht die falschen Leute anzieht. Andernfalls kommt es zum Schluss noch zu einer «Ghettoisierung», die sich bestimmt niemand wünscht. In meiner Wohngemeinde musste das Anforderungsprofil für diese Wohnungen geändert werden, um keinen Leerbestand zu haben.

*Das mit dem Wohnungenfüllen dürfte hingegen in der Stadt Zürich wohl kein Problem sein...*

**Hans Egloff (H.E.):** Der Mieterverband behauptet immer, es gäbe grosse Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Das muss aber differenzierter betrachtet werden. Selbstverständlich besteht an bestimmten Orten oder Quartieren eine grosse Nachfrage nach Wohnungen, das darf man jedoch nicht generalisieren. In der Schweiz gibt es auch Städte wie beispielsweise Grenchen oder Biel, wo man schnell und problemlos eine günstige Wohnung findet, denn dort herrscht ein grosser Leerstand. An diesen Orten bestimmt auch schon lange das Angebot den Preis, der für eine Wohnung verlangt werden kann - und der zeigt klar nach unten.

Es bereitet mir grösste Mühe, wenn schweizweit flächendeckend günstiger oder mehr be-

zahlbarer Wohnraum gefordert wird. Bestimmt mag es vorkommen, dass an einzelnen Orten eine Knappheit beim Angebot besteht. Der Grund ist aber einzig, dass die Nachfrage dort sehr hoch ist. Es darf jedoch nicht Aufgabe des Bundes sein, diesbezüglich irgendwelche Massnahmen zu ergreifen. Allenfalls wäre das eine Aufgabe für die Kantone oder besser noch für Städte oder Gemeinden, denn diese wissen, wo konkret eine Nachfrage besteht und wo eben auch nicht. Das sollte auf keinen Fall von Bern aus gesteuert werden.

#### ZUR PERSON



**Petra Gössi.** Jahrgang 1976, wohnt in Küsnacht am Rigi. Sie sitzt für die FDP Kanton Schwyz seit 2011 im Nationalrat, zuvor für acht Jahre im Schweizer Kantonsrat, wovon vier als Fraktionschefin. Petra Gössi ist Partnerin beim Beratungsunternehmen Baryon AG in Zürich und arbeitet dort als Juristin.

**P.G.:** Im Giesskannenprinzip einfach über alles Geld auszuschütten, um damit mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nützt nichts. Vielmehr muss gezielt dort punktuell gefördert werden, wo es auch effektiv notwendig ist. Damit erreicht man bedeutend mehr, und dieser Weg ist erst noch der kostengünstigere.

**H.E.:** Das mit der Giesskanne ist ein grosses Problem. Zurzeit gibt es überall zu dieser Thematik Programme. Im Kanton Zürich hatten wir dazu bereits vergangenen Herbst eine Abstimmung mit dem Resultat, dass jetzt bei Aufzonen ein Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau vorgeschrieben ist. Das betrifft private Eigentümer wie aber auch Genossenschaften. Diese erhalten nun vom Staate ebenfalls genaue Belegungsvorschriften, also etwas, wogegen sie sich immer gewehrt hatten. Mit «Hornbach» baut die Stadt Zürich günstige Wohnungen auf Gemeindeebene, mit der erwähnten Abstimmung auf Kantonsebene, und jetzt soll dazu auch noch auf Bundesebene Gleiches oder Ähnliches fabriziert werden. Wegen fehlender Koordination wird am Ende eine neue Abteilung Bundesbeamter dafür eingestellt. Das Ganze ist also ein komplett falscher Ansatz.

Man muss diese Initiative auch unter dem Aspekt sehen, dass in knapp vier Monaten National- und Ständeratswahlen sind. Damit dient sie natürlich auch als Wahlkampfvehikel für die SP und die Grünen. Diese wollen damit den Wählern sagen, sie würden sich für günstige Wohnungen einsetzen und gegen «Abzocker» eintreten.

**P.G.:** Wenn wir gerade die grüne oder linke Seite ansprechen: was tatsächlich helfen würde, wäre verdichtetes Bauen. Dürfte man zum Beispiel nur schon überall ein Stockwerk höher bauen oder nur sogar bestehende Dachstöcke ausbauen, gäbe es sofort mehr Wohnungen und



die Wohnungsknappheit würde abnehmen. Aber genau gegen solche nützlichen Projekte erheben diese Gruppierungen oder Verbände jeweils Einspruch.

**H.E.:** Will man das Wohnen tatsächlich günstiger machen, so müssen die Rahmenbedingungen geändert werden. Zwei Faktoren machen das Bauen so kostspielig: erstens ist der Boden sehr teuer. Dieser wird unter anderem durch die Raumplanung, die Richtplanung und die Bauordnung verteuert. So kann beispielsweise im Kanton Zürich wegen der Kulturlandinitiative zurzeit kein Quadratmeter mehr neu eingezont





werden, was natürlich die Bodenpreise in die Höhe treibt, denn die Nachfrage nach Bauland bleibt unverändert auf hohem Niveau bestehen. Der zweite Faktor sind die weiteren Rahmenbedingungen, wie Petra Gössi eben erwähnt hat. Wenn die Vorgaben sehr restriktiv sind, es teure Bewilligungsverfahren und viele Auflagen gibt, wie jetzt zum Beispiel auch noch im energetischen Bereich, sind das die entscheidenden Gründe, welche das Bauen so teuer machen.

**P.G.:** Genau. Beim energetischen Bereich und der angestrebten Energiewende verschweigt die linke Seite konstant die Tatsache, dass die Hauseigentümer die Kosten abwälzen müssen, weil sonst die Energiewende nur durch die Eigentümer und die Unternehmungen bezahlt wird. Am Ende müssen sich aber auch die Mieter an den Kosten der Energiewende beteiligen. Indem die Linken den Mietern Sand in die Augen streuen, verhalten sich diese Parteien ihren Wählern gegenüber unfair.

**H.E.:** Am Schluss läuft es wahrscheinlich darauf hinaus, dass es bei der Energiewende heisst, das sei Sache des Hauseigentümers und die Kosten dürften nicht auf die Miete überwält werden.

*Kommen wir noch zu einem anderen Thema. Der Bundesrat hat eine Botschaft zur Teilrevision des Mietrechts verabschiedet. Konkret will er darin unter anderem die Formularpflicht schweizweit einführen, aktuell gilt diese in sieben der 26 Kantone. Bei dem Standard-Formular muss bei einem Mieterwechsel der bisherige Mietzins und eine allfällige Mietzinserhöhung bekanntgegeben werden. Wie ist das zu beurteilen?*

**P.G.:** Diese Formulare auf Bundesebene einzuführen, ist natürlich kompletter Unsinn, denn das ist der definitiv der falsche Ort.

**H.E.:** Ich stelle in Abrede, dass dieses Formular eine taugliche Massnahme ist, um den Anstieg des Mietzinses generell zu bremsen oder zu dämpfen. Geht man davon aus, dass es wirklich etwas nützen sollte, so dürfte es höchstens dort angewendet werden, wo tatsächlich ein Problem besteht. Und dieses Problem gibt es eben nicht schweizweit, sondern nur ein wenig in Zürich und Genf und vielleicht noch etwas in Basel.

**P.G.:** Es wurde ja befürchtet, dass es wegen der Formularpflicht zu vielen Prozessen kommen



würde. Dem ist nicht so. Und dort, wo es tatsächlich zu Prozessen gekommen ist, steckt meist der Mieterverband dahinter, der die Mieter erst dazu angetrieben hatte.

**H.E.:** Der Mieterverband behauptet jetzt ja auch, dass die Vermieter dank der Formularpflicht von Anfang an korrekt die Berechnungen des Mietzinses machen würden. Also habe dieses Formular eine präventive Wirkung, deshalb sei die Zahl der Prozesse auch nicht relevant, um den Erfolg des Formulars zu messen.

**P.G.:** Genau das stört mich so sehr. Ständig wird mit Unterstellungen gearbeitet. Immer geht man davon aus, dass Eigentümer bei einem Mieterwechsel den Zins sowieso zu hoch ansetzen und sie sich einzig wegen dieses Formulars korrekt verhalten würden. Dadurch unterstellt man dem Bürger immer, dass er nicht von sich aus richtig handeln würde und dass alle irgendwie permanent zu betrügen versuchen. Nur weil man den Finger drauf hält, funktionieren es einigermaßen. Ich halte diesen Generalverdacht, der inzwischen immer mehr um sich greift und fast jeden Bereich durchdringt, für extrem gefährlich.

**H.E.:** Für mich ist es eine klassisch schweizerische Eigenheit, dass sich der Bürger hier korrekt verhält, wie er auch seine Steuern richtig deklariert und bezahlt. Davon gehe ich wirklich aus. Mir gefiel an der Schweiz immer, dass im Verhältnis zwischen dem Staat und dem Bürger ein eigentliches Grundvertrauen bestand. Leider ändert sich das nun immer mehr, und inzwischen steht der Bürger bereits unter Generalverdacht, er betrüge bei den Steuern oder er zocke als Vermieter die Mieter ab. Generell wird praktisch jedem Bürger unterstellt, dass er sich unkorrekt verhält.

*Frau Gössi, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.*



**Reto Vasella**  
Lic. phil. I  
Redaktor HEV Zürich

Fotos  
**André Springer**  
Fotograf, Horgen