
Günstiges Wohnen ist auch ohne staatliche Förderung und Vorschriften möglich!

Samuel Balsiger, Mieter in der Stadt Zürich, Gemeinderat

„Günstige Wohnungen – es geht auch ohne den Staat“. Diese präzise Aussage stammt nicht etwa von einem libertären Anarchisten, sondern ist die Überschrift eines Artikels, der auch auf dem Onlineportal des Tages-Anzeigers erschienen ist. So informierte der Journalist über eine Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen. Zürich und andere Schweizer Städte leiden an einer chronischen Wohnungsnot. Der Bericht des Bundesamtes zeigt jedoch auf, dass selbst in den heiss begehrten Zentren zum Beispiel eine 3,5-Zimmerwohnung für weniger als 1600 Franken Miete (inklusive Nebenkosten) angeboten werden kann! Und dies wohlgerne: ohne milliardenschwere staatliche Subventionen, ohne Diskriminierung der übrigen Marktteilnehmenden und ohne ansatzweise in ein Staatsverständnis abzudriften, in dem der Behördenapparat jeden Bereich der Menschen kontrolliert und streng überwacht.

Geschätzte Damen und Herren Medienschaffende, als junger Mensch und interessierter Bürger der Stadt Zürich weiss ich genau, wie brennend gar beklemmend das Thema um günstige Mieten ist. Doch genauso erkenne ich, wie einseitig und undifferenziert das Problem bislang behandelt wird. Wenn es um günstigen Wohnraum geht, dann rufen nicht wenige laut nach dem Staat. Die hellhörigen Ideologen bieten dann schmackhaft als Schutz das scheinbar Naheliegendste den Betroffenen an: noch stärkere Eingriffe in den Wohnungsmarkt, also innenpolitisch noch mehr Vorschriften und Regelungen. Aktuelles und beängstigendes Beispiel ist die kommende Abstimmung über die Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Bei einer Annahme soll zukünftig Bauwilligen bei Um- und Aufzonen selbst in die verfassungsmässig garantierten Eigentumsrechte eingegriffen werden. Die Behörden könnten den Eigentümern dann vorschreiben, welche Art von Wohnungen sie erstellen und zu welchem Zins sie vermieten müssten.

Auf den ersten Blick kann eine solche, wohl rein ideologische, Vision für uns Mietenden verlockend erscheinen. Die Realität spricht jedoch eine andere Sprache. Dies zeigen verschiedene Studien sowie die Erfahrungen bezüglich Wohnungen, in die der Staat involviert ist. Auch süßes Gift ist schlussendlich Gift und verdirbt. Hierzu möchte ich das eingangs bereits erwähnte Beispiel und eine weitere Studie aufgeteilt in zwei Punkte kurz ansprechen:

1. Eine Studie, die das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Ende 2012 veröffentlichte, zeigt, dass selbst in zentralen Lagen günstige Wohnungen gebaut werden können. Voraussetzung dafür ist, dass auf übertriebenen Luxus verzichtet wird: Knappere Grundrisse, eine reduzierte Ausstattung, aber doch qualitativ hochstehend, damit sich die Investition lohnt.



- In der Studie mit dem trefflichem Namen „Günstiger Mietwohnungsbau ist auch an zentralen Lagen möglich“ wurde errechnet, dass eine 4,5-Zimmerwohnung für weniger als 2000 Franken (inklusive Nebenkosten) angeboten werden kann. Ohne staatliche Subventionen. Dies wird erreicht durch vertretbare Einschränkungen: kleinere Nasszelle, einfachere Küche und Ausstattung sowie kein Balkon. Ein begehrtes Dach für alle Mietenden kann Letzteres kompensieren. Das Treppenhaus wird nicht beheizt, was wiederum Energie spart. Durch diese und weitere Massnahmen sinken die Baukosten um rund 15 Prozent. Die benötigte Wohnfläche pro Unterkunft reduziert sich gar um 30 Prozent. Somit werden zwar tiefere Mieten bezahlt, dies jedoch von mehr Personen pro Wohnhaus. Eine Renditeeinbusse wird abgewendet.
 - Im Rechnungsbeispiel wurde der Standort Zürich-Altstetten genommen. Bei gleicher Rendite kostet eine herkömmliche Unterkunft dann bereits bis zu stolzen 3000 Franken. Mit der einfacheren Bauweise kann wie einleitend beschrieben auch eine 3,5-Zimmerwohnung für weniger als 1600 Franken (inklusive Nebenkosten) oder noch kleinere und noch günstigere Unterkünfte auf dem freien Markt angeboten werden. Die Autoren und auch das Mieterkomitee sind fundiert überzeugt, dass es viele Menschen gibt, die preiswert, aber zentral wohnen möchten und dafür vertretbare Abstriche beim nicht gewünschten Luxus gerne akzeptieren.
2. Eine Studie, die das sozialwissenschaftliche Planungsbüro „Zimraum Raum + Gesellschaft“ im Auftrag von homegate.ch im März 2014 veröffentlichte, zeigt: Es ist bereits heute ein Mythos, dass nur Wohnbaugenossenschaften günstige Behausungen in den grossen Städten anbieten. Im Gegenteil: private Vermieter offerieren nicht selten günstigere Wohnungen. Als ein konkretes Beispiel wird das Quartier Zürich-Schwamendingen genannt. Dort vermitteln die Hälfte der privaten Anbieter günstigere 3-Zimmerwohnungen als Genossenschaften.

Preiswerte Wohnungen sind ohne noch mehr Staat, ohne Eingriffe in die verfassungsmässig garantierten Eigentumsrechte und ohne neue bürokratische Vorschriften möglich und vorhanden. Es gibt nicht wenige Stimmen, die aufzeigen, dass die Wohnungsnot staatliche Ursachen hat, wie auch das mahnende Beispiel Stadt Genf belegt. Um rasch Gegensteuer zu geben, ist der gute privatwirtschaftlicher Ansatz mit der einfacheren Bauweise bereits auf dem „Wohnungstisch“. Auf der anderen Seite beweist die Realität unvoreingenommenen Betrachtern, dass überall dort, wo der Staat versucht, den Wohnungsmarkt zu regulieren oder mit zig Milliarden Steuerfranken Subventionen zu lenken, es schnell zu Missständen und Missbräuchen kommt.

So zeigen die Beispiele aus Zürich und Bern, dass in staatlich subventionierten Wohnungen weniger Menschen wohnen, die wirklich auf eine günstige Miete angewiesen sind, sondern eher solche mit hohem Einkommen und/oder Vermögen. Diese keinesfalls bedürftigen Personen könnten sich leicht eine Unterkunft oder ein Haus auf dem freien Markt leisten. Genannt seien zwei Beispiele:



1. Im begehrten Altstadtquartier Schipfe am Zürcher Limmatufer wohnten oder wohnen in städtischen Behausungen, die zwecks „sozialer Durchmischung“ zu konkurrenzlos günstigen Mieten abgegeben werden, unter anderem:
 - ehemals die prominente Opernsängerin Noëmi Nadelmann: 200-m²-Wohnung für 3000 Franken (Tages-Anzeiger, 24.1.2014).
 - seit Generationen die millionenschweren Inhaber des Manz-Hotelimperiums (Weltwoche, Nr. 6/2014).
 - die CVP-Nationalrätin Kathy Ricklin: 3-Zimmerwohnung für 2300 Franken. Dies obwohl die uneinsichtige Vermögensmillionärin bei einem Einkommen von 130 000 Franken plus steuerfreien Pauschalspesen sicher nicht auf eine indirekte Subventionierung der Stadt Zürich angewiesen ist (Tages-Anzeiger, 30.1.2014 / Weltwoche, Nr. 40/2013).

2. Mehr als die Hälfte der Mietenden von der Stadt Bern subventionierten Wohnungen erfüllen die Anforderungskriterien nicht: Sie haben zu hohe Einkommen und/oder Vermögen (Tages-Anzeiger, 24.2.2014).

Meine Damen und Herren Medienschaffende, um es auf den Punkt zu bringen: Es ist nichts dagegen einzuwenden, wenn sich Menschen zu Genossenschaften zusammenschliessen, um günstige Wohnungen zu erstellen. Sie sollen dies jedoch ohne staatliche Vergünstigungen und Subventionen tun. Dass dies möglich ist, beweisen die zahlreichen „privaten“ Genossenschaften, die ohne staatliche Unterstützung guten Wohnraum zur Verfügung stellen und einen wichtigen Beitrag leisten.

Sobald sich jedoch der Staat mit zig Milliarden Steuerfranken und überbordeter Bürokratie in den Wohnungsmarkt einmischt, kommt es zu Ungerechtigkeiten und schädlichen Wettbewerbsverzerrungen. Und die logische Schlussfolgerung, dass staatliche Aktivitäten immer irgendjemand bezahlen muss, dürfte höchstens dem stursten Ideologen nicht logisch erscheinen. Am Ende zahlen der Mittelstand und die regulären Mietenden die Zeche! Sei es weil die Bürgerinnen und Bürger dann keine preiswerte Wohnung finden oder mehr Steuern bezahlen müssen. Das ist unfair, unsozial und höchst bedenklich.

Deshalb lehne ich die Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vehement ab.