

Medienkonferenz der Mietervereinigung
«Mietverteuerung Nein – gegen die Änderung
des Planungs- und Baugesetzes (PBG)»,
Abstimmung vom 28. September 2014

Mietverteuerung?



www.mietverteuerung-nein.ch

Medienmitteilung zur Medienkonferenz der Mietervereinigung vom 25.8.2014

Die PBG-Änderung schadet den Mieterinnen und Mietern!

Weniger und teurere Wohnungen – das sind die Folgen der Änderung des Planungs- und Baugesetzes, über die im Kanton Zürich am kommenden 28. September abgestimmt wird. Dagegen wehrt sich die Mietervereinigung „Mietverteuerung Nein“.

Mit der PBG-Änderung kann zukünftigen Investoren bei Um- und Aufzonen vorgeschrieben werden, welche Art von Wohnungen sie auf ihrem Bauland zu bauen haben und zu welchem Preis sie diese vermieten dürfen!

Tatsache ist: Bauinvestoren werden abgeschreckt, Wohnungen zu bauen, weil sie keine Rendite mehr erzielen werden. Oder sie werden die Miete nicht betroffener Wohnungen so erhöhen, um dennoch die angestrebte Rendite zu erzielen. Beides führt zu weniger Wohnungen und/oder höheren Mieten, die alle Mieter betreffen. Zudem entsteht so eine „Zweiklassen-Mietergesellschaft“, erklärte Anita Borer, Kantonsrätin und Mieterin in Uster.

Am Beispiel „Genf“ erklärte Severin Pflüger, Gemeinderat, Familienvater und Mieter in der Stadt Zürich, wohin staatliche Belegungsvorschriften, wie sie in der PBG-Änderung vorgesehen sind, führen: Der Wohnungsmarkt kommt zum Erliegen. Es wird weder gebaut noch renoviert, da die staatlichen Vorschriften jeden privaten Investor abschrecken. Leidtragende: Die Mieterinnen und Mieter.

Dass günstiges Wohnen auch ohne staatliche Eingriffe, Vorschriften und Subventionen möglich ist, zeigte Samuel Balsiger, Gemeinderat und Mieter in der Stadt Zürich, anhand von verschiedenen Studien und konkreten Mietvergleichen auf. „Der Staat“, so Balsiger, „muss sich aus dem Wohnungsmarkt heraushalten, da jeder staatliche Eingriff zu Missbrauch und Marktverzerrungen führt.“

Darum empfiehlt die Mietervereinigung allen Mieterinnen und Mietern am 28. September NEIN zur PBG-Änderung zu stimmen.



Die PBG-Änderung führt zu weniger Wohnungen und teureren Mieten!

Anita Borer, Mieterin in Uster, Kantonsrätin

Geschätzte Vertreter der Medien

Das Thema „günstiges Wohnen“ ist in aller Munde. Die Vorlage „Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG)“, über die wir am kommenden 28. September im Kanton abstimmen, lindert oder behebt dieses Problem nicht. Im Gegenteil: Es verstärkt die Misere zusätzlich!

Warum! Mit der PBG-Änderung kann zukünftigen Investoren bei Um- und Aufzonungen vorgeschrieben werden, welche Art von Wohnungen sie auf ihrem Bauland zu bauen haben und zu welchem Preis sie diese vermieten dürfen!

Auf den ersten Blick scheint eine solche Regelung für uns Mieter sinnvoll. Die Realität spricht jedoch eine andere Sprache. Tatsache ist:

1. Wird potenziellen Bauinvestoren vorgeschrieben, was sie zu bauen haben und für wie viel sie diese Wohnungen vermieten dürfen, schwindet das Interesse der Bauinvestoren an der Erstellung von Wohnungen. Die Folge liegt auf der Hand: Es werden nicht mehr, sondern weniger Wohnungen im Kanton Zürich gebaut. Als Folge davon werden die Mieten aufgrund der hohen Nachfrage für die übrigen Wohnungen steigen. Das schadet uns Mietern!
2. Vielleicht entscheidet sich ein Bauinvestor trotz dieser Auflage zum Bau von Wohnungen. Was wird er dann jedoch machen, um seine geplante Rendite zu erzielen? Er wird die Wohnungen, bei denen die Gemeinden ihm nicht den Vermietungspreis vorschreiben, teuer vermieten, um so den Renditeausfall bei den Wohnungen mit der diktierten Staatsmiete zu kompensieren! Was bedeutet das für die Mieter, die nicht in den Genuss der staatlich vorgeschriebenen Mietwohnungen kommen? Sie müssen mehr Mieter zahlen! Auch das schadet uns Mietern!
3. Die Folge beider Varianten ist auf jeden Fall eine Zweiklassen-Mietergesellschaft. Einige wenige kommen in den Genuss von vergünstigten Wohnungen, während die Mehrzahl der Mieter im freien Segment teurere Mieten zahlen muss. Wie sich das zum Beispiel auf die Stimmung in einer Liegenschaft auswirkt, können Sie sich vorstellen: Neid, Streit und ein schlechtes Wohnklima sind vorprogrammiert.

Medienkonferenz der Mietervereinigung
«Mietverteuerung Nein – gegen die Änderung
des Planungs- und Baugesetzes (PBG)»,
Abstimmung vom 28. September 2014

Mietverteuerung?



www.mietverteuerung-nein.ch

4. Eine weitere Nebenfolge wird der Rückzug der Pensionskassen sein, die bislang eine der grössten Bauinvestoren für Mietwohnungen waren. Sie haben sich bislang im Wohnungsbau engagiert, weil sie hier die notwendigen Renditen erzielen konnten, um unsere Pensionen zu finanzieren. Fällt diese Rendite aufgrund der staatlichen Zwangsmietvorschriften weg und wird sie wesentlich geringer, geraten unsere Pensionen in Gefahr. Als junger Mensch sage ich zu dieser Abholzung meiner Altersabsicherung Nein.

Die Fakten zeigen: Die Änderung des Planungs- und Baugesetzes schadet uns Mietern, weil sie zu weniger Wohnungen und höheren Mieten führt. Deshalb sagen wir Mieter Nein zur Mietverteuerung und Nein zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes!

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 begehbares 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.

Das Beispiel „Genf“ zeigt den Schaden staatlicher Interventionen für uns Mieter

Severin Pflüger, Mieter, Gemeinderat Stadt Zürich

Geehrte Anwesende

Aus Sicht eines Familienvaters und Mieters in der Stadt Zürich kann ich aus meiner Optik nur vor der Änderung des Planungs- und Baugesetzes warnen. Die Vorlage geht auf eine Volksinitiative der SP zurück und trägt – kein Wunder – noch immer – linkes Gedankengut zurück. Wohin dieses Gedankengut zeigt, und wie darunter vor allem wir Mieter leiden, zeigt das Beispiel Genf, auf das ich im Folgenden näher eingehen möchte:

Genf leidet unter einer ernsthaften Wohnungsknappheit, besonders für Mietobjekte mit moderaten Mietzinsen. Im Kanton Genf stehen weniger als 2 Prozent aller Wohnungen frei. Das Angebot kann schlicht nicht mit der dynamischen Nachfrage mithalten. Die Folge sind massiv steigende Wohnpreise. Was sind die Gründe für dieses Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt?

- **Renditebeschränkungen:** In gewissen Sonderzonen legt der Staat die Miet- und Bodenpreise fest. Diese Regulierung hemmt Investitionen in den Wohnungsbau. Für Investoren ist es unattraktiv, unter diesen Umständen neue Bauprojekte zu lancieren.
- **Bürokratie:** Das Genfer Gesetz schreibt vor, dass neue Liegenschaften in der Sonderzone einen Mindestanteil an Sozialwohnungen enthalten müssen. Diese rigiden Vorgaben komplizieren die Planung und Bewilligung von neuen Wohnprojekten und machen Bauvorhaben noch unattraktiver.
- **Diskriminierung:** Die rigiden Regulierungen in den Sonderzonen beeinflussen auch den freien Wohnungsmarkt negativ. Der Nachfrageüberhang führt auf dem unregulierten Markt zu massiven Preisanstiegen. Zwischen 2000 und 2013 sind die Mietpreise in Genf um über 120% gestiegen. Die Leidtragenden dieser Fehlentwicklungen sind oftmals Familien und Studenten.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass die Wohnungsmarktregulierung des Kantons Genf ihre Ziele deutlich verfehlt hat. Die Eingriffe in das Preisgefüge haben massive Kollateralschäden verursacht. Mangels ausreichender Anreize bleibt das Angebot hinter der Nachfrage zurück, was zu exzessiven Preisanstiegen im Wohnungsmarkt führt.

Die Fehler in Genf dürfen in Zürich keinesfalls wiederholt werden. Will man günstige Mietpreise, müssen die Marktmechanismen möglichst wenig eingeschränkt werden. Deshalb sage ich am 28. September Nein zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes.