

Wohnpolitik: Es braucht einen Reset

Der Kanton Zürich ist in den letzten fünfzehn Jahren stürmisch gewachsen. Das Wachstum konzentriert sich auf die schon gebauten Zentren. Das hat zu Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt geführt. Regierungs- und Kantonsrat interessiert das nicht.

Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt

In Grossraum Zürich¹ lebt heute eine Million Menschen – rund 200'000 mehr als vor fünfzehn Jahren. Seit dem Jahr 2000 sind in dieser Region 40'000 Wohnungen abgerissen und 110'000 Wohnungen erstellt worden.

Die Bodenpreise haben sich mehr als verdoppelt. Die Angebotspreise von Mietwohnungen sind um 40% in die Höhe geschneit - doppelt so stark wie die Nominallöhne.

In der Stadt Zürich verfügt ein Drittel der Zweielternfamilien über ein Haushaltseinkommen von weniger als 90'000 Franken. Die kritische Mietbelastung dieser auf eine Vierzimmerwohnung angewiesenen Haushalte beträgt 1800 Franken. Die Immobilienwirtschaft hat für diese Menschen trotz intensiver Bautätigkeit kein Angebot.

Wachstum ohne Wohnschutz funktioniert nicht

Die wachsende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat die politische Landschaft des Kantons Zürich verändert. 2011 haben die Stimmbürger/-innen der Wiedereinführung der Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses zugestimmt. Am 28. September 2014 stimmten 58,4 Prozent der Stimmbürger/-innen für Mindestanteile an preisgünstigen Wohnungen. Für die Mehrheiten gesorgt haben die Stimmbürger/-innen in den von der Mietexplosion und der starken Neubautätigkeit betroffenen Gebieten.

Wohnpolitische Eiszeit

Diese Message hat den politischen Kanton Zürich nicht erreicht. Mit den letzten Wahlen kam es im Kantons- und Regierungsrat sogar zu einer politischen Verhärtung. Man hat zwar mit dem kantonalen Richtplan ein Raumordnungskonzept verabschiedet, das den von der Mietexplosion betroffenen Gebieten nochmals einen Wachstumsschub verordnet. Flankierende Massnahmen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter hat man jedoch nicht ins Auge gefasst.

Schlimmer noch: In einem Akt vorausseilenden Gehorsams vor den Lobbyisten der Immobilienszene hat man für die Steuerung eines qualitativen Wachstums so wichtige Reformvorhaben auf die lange Bank geschoben.

¹ Zur Wohnregion Zürich zählt der Planungsdachverband der Region Zürich und Umgebung (RZU) die Stadt Zürich, das Glatt-, Furt-, Limmat- und Sihltal, sowie das Knonauer Amt und das linke und rechte Zürichseeufer.

Mehrwertausgleich: Kein Licht am Ende des Tunnels

Zum Beispiel die Umsetzung der 2013 beschlossenen Änderung des Raumplanungsgesetzes, das alle Kantone verpflichtet, die Abgabe auf planerische Mehrwerte zu regeln. Am 1. April 2019 läuft die vom Bund gesetzte Frist für die Einführung dieses Mehrwertausgleichs ab. Der Regierungsrat war nicht in der Lage, dem Kantonsrat eine mit den Gemeinden abgestimmte Vorlage vorzulegen. Jetzt versucht die vorberatende Kommission des Kantonsrats, einen Kompromiss auszuhandeln. Das Ansinnen droht jedoch am Sperrfeuer des Hauseigentümergeverbandes zu scheitern.

Preisgünstig Wohnen: Volksentscheid wird ignoriert

Ein demokratiepolitischer Skandal ist der Umgang von Regierungs- und Kantonsrat mit der im September 2014 beschlossenen Änderung des Planungs- und Baugesetzes (Artikel 49b), die Gemeinden die Kompetenz gibt, den Bau von preisgünstigen Wohnungen einzufordern, wenn die Ausnutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks erhöht werden. Nach der Abstimmung vergingen zwei Jahre, bis der Regierungsrat im Sommer 2016 den Entwurf der Umsetzungsverordnung in die Vernehmlassung geschickt hat.

In seiner Vernehmlassung zu dieser Verordnung hat der HEV den Regierungsrat aufgefordert, dem Kantonsrat statt der Genehmigung der Umsetzungsverordnung die Streichung der vom Volk eben erst beschlossenen Gesetzesänderung zu beantragen. Darauf trat der Regierungsrat nicht ein – wartete aber nochmals anderthalb Jahre, bis er die bereinigte Verordnung am 11. Juli 2018 dem Kantonsrat zur Genehmigung überwies. Und was macht die vorberatende Kommission des Kantonsrats? Die Genehmigung der Verordnung ist zwar eine Formalie – und der Kantonsrat hätte schon längst darüber beschliessen können. Es scheint allerdings, dass die vom Rafzer SVP-Kantonsrat Erich Bollinger präsidierte Kommission noch gar nicht mit der Beratung begonnen hat.

Das muss sich ändern

Obwohl der Kanton Zürich in der Vergangenheit bei der Förderung bezahlbaren Wohnens und dem Mieterschutz eine Pionierrolle gespielt hat, focht sich die aktuelle Mehrheit heute um das Thema Wohnpolitik. Das muss sich ändern, wenn die Verdichtung nicht zum Rohrkrepiere werden soll. So muss der Kanton Zürich zum verlässlichen Partner der Gemeinden bei der Lösung der drängenden wohnpolitischen Fragen werden:

1. Es braucht einen Mehrwertausgleich, der den Städten und Gemeinden Spielräume eröffnet, eine sozialverträgliche Verdichtung zu gestalten.
2. Um Rechtssicherheit zu schaffen, muss die vom Volk geschaffene Rechtsgrundlage für die Förderung des preisgünstigen Wohnraums sofort in Kraft gesetzt werden.
3. Der Kanton muss den Gemeinden ein verbindliches Vorkaufsrecht für den Kauf von Liegenschaften zugestehen. Nur so können die Städte und Gemeinden mit einer aktiven Liegenschaftspolitik für eine angemessene Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsgruppen sorgen.
4. Dringend nötig wäre zudem, dass der Kanton mit einer Reduktion der Gerichtsgebühren die Mieterinnen und Mieter in die Lage versetzt, ihre Rechte vor Mietgericht wahrzunehmen – so wie das der Kanton Basel vorgemacht hat.