



Neue Zürcher Zeitung

archiv.nzz.ch

Das Zeitungsarchiv der NZZ seit 1780

Herzlich willkommen im NZZ Archiv

Die von Ihnen bestellte Seite aus dem NZZ Archiv im PDF-Format:

Neue Zürcher Zeitung vom 15.11.2019 Seite 25

NZZ_20191115_25.pdf

Nutzungsbedingungen und Datenschutzerklärung:
archiv.nzz.ch/agb

Antworten auf häufig gestellte Fragen:
archiv.nzz.ch/faq

Kontakt:
leserservice@nzz.ch

Initiativgegner warnen vor Mogelpackung

Was bei Initiativen draufsteht und was drin ist, ist selten das Gleiche – das gilt auch für die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»



Genossenschaftliche Wohnungen wie in der Überbauung Guggach gibt es in der Stadt Zürich viele.

CHRISTIAN BEUTLER / NZZ

ANDREA MARTEL

In weniger als drei Monaten, am 9. Februar 2020, kommt eine Vorlage vors Volk, deren Annahme den Schweizer Wohnungsmarkt fundamental umkrempeln würde. Die 2016 eingereichte Initiative mit dem attraktiven Titel «Mehr bezahlbare Wohnungen» will die Rolle der gemeinnützigen Wohnbauträger und der öffentlichen Hand bei der Wohnraumversorgung stark ausbauen – mit einer Quotenregelung und staatlichen Vorkaufrechten.

Dies wäre eine völlige Abkehr von der bisherigen, marktwirtschaftlich orientierten Wohnungspolitik des Bundes; entsprechend haben Bundesrat und Parlament die Initiative bereits als zu weit gehend abgelehnt. Im Gegenzug wurde beschlossen, bei einem Rückzug oder bei der Ableh-

nung der Initiative den Unterstützungsfonds aufzustocken und damit die bisherige Form der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus weiterzuführen.

Nach diesem Parlamentsentscheid vom Frühling war es jedoch erstaunlich ruhig um den Vorstoss. Nur eine im Mai publizierte Analyse, die darlegte, weshalb die Vorschläge der Initiative ineffizient sind, liess darauf schliessen, dass die Gegner nicht untätig sind.

Verführerischer Titel

Die Zurückhaltung mag angesichts der Tragweite der Initiative erstaunen, zumal es an guten Argumenten für ein Nein keineswegs mangelt. Aber sie zeigt, dass Mieterverband und Genossenschaften beim Branding ihres Vorstosses ganze Arbeit geleistet haben: «Mehr

bezahlbare Wohnungen» – wer will da schon dagegen sein? Wie gut die Botschaft zumindest beim uninformierten Publikum verfährt, zeigt eine Analyse der persönlichen Stimmabsichten, die das Forschungsinstitut GfS durchführte, als die Initiative vor drei Jahren eingereicht wurde: 64% der Befragten wollten bestimmt oder eher dafür stimmen.

Um mit der Gegenposition nicht auf verlorenem Posten zu stehen, braucht es eine klare Analyse und eine klare Botschaft sowie ein koordiniertes Vorgehen. Wie es aussieht, hat man sich dafür gefunden. Am Donnerstag haben sich die Gegner – eine breit abgestützte Gruppe aus Parlamentariern von FDP, CVP, SVP und BDP sowie diversen Verbänden wie Bauenschweiz, Baumeisterverband, Hauseigentümerversand, Gewerbeverband, Verband Immobilien Schweiz

usw. – aus der Deckung gewagt und den Abstimmungskampf eingeläutet. Die stärkste Kritik gilt der geplanten Quotenregelung. Laut dem Initiativtext soll der Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür sorgen, dass gesamtschweizerisch mindestens jede zehnte neu gebaute Wohnung im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist. Eine Quote von 10% an neu erstellten Wohnungen für Genossenschaften entspricht beinahe einer Verdreifachung des bisherigen Anteils, lag dieser doch mit den bisherigen Fördermassnahmen in den vergangenen 25 Jahren nie über 3,8%.

Um den Anteil an Genossenschaftswohnungen nach oben zu treiben, müsste entweder der private Wohnungsbau gebremst werden, indem beispielsweise weniger Baubewilligungen an Nichtgemeinnützige vergeben würden, oder der Staat wäre gezwungen, dem gemeinnützigen Wohnungsbau deutlich stärker unter die Arme zu greifen als bisher. Ersteres wäre nicht nur ein enormer Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit und die Eigentumsrechte; das Vorgehen würde auch dem deklarierten Ziel entgegenlaufen, weil «weniger Wohnungen» automatisch auch weniger Marktliquidität und damit weniger bezahlbare Wohnungen bedeutet.

Letzteres bringt hohe Kosten mit sich: Der Bundesrat schätzt die Mehrkosten auf 120 Mio. Fr., und dies ohne Einrechnung der Bürokratie, die es braucht, um zu kontrollieren, ob der Anteil gemeinnütziger Wohnungen eingehalten wird. Aber nicht nur die Quote ist laut den Gegnern problematisch. Auch hinter das staatliche Vorkaufrecht wird ein grosses Fragezeichen gesetzt. Um die 10%-Quote besser realisieren zu können, sollen die Kantone und Gemeinden neu ein Vorkaufrecht für Grundstücke erhalten, die sich «für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen». Dass ein solches Vorkaufrecht einen starken Eingriff in die Eigentumsfreiheit darstellt, dürfte unbestritten sein.

Gewarnt wird auch vor dem Passus, dass Vermieter, die ihre Häuser mit von Bund, Kantonen oder Gemeinden subventionierten Programmen energetisch sanieren, künftig keine substanzielle Mieterhöhung vornehmen dürfen. Was, wie der Titel der Initiative, sinnvoll tönt, dürfte in der Realität unbeabsichtigte

negative Folgen haben. Denn was passiert, wenn Hauseigentümer nach Sanierungen mit Fördergeldern die Mieten nicht erhöhen dürfen? Entweder sie machen keine energetische Sanierung, was zum Nachteil des Klimas ist, oder sie verzichten auf Fördergelder und wälzen danach die höheren Sanierungskosten auf die Mieterschaft ab.

Viel Aufklärungsarbeit nötig

Ob diese Argumente bei der Bevölkerung verfangen, ist schwer abschätzbar. Die Prognosen zum Ausgang der Abstimmung liegen denn auch noch weit auseinander. Der Politgeograf Michael Hermann veranschlagte die Chancen der Initiative jüngst an den NZZ Real Estate Days auf 25%. Das Immobilienberatungsunternehmen lazi hingegen geht angesichts des hohen Mieteranteils von einer Annahme aus.

Sicher ist: Dem Nein-Komitee steht viel Aufklärungsarbeit bevor – nicht nur was den tatsächlichen, von der «Verpackung» abweichenden Inhalt anbelangt. Wichtig ist beispielsweise auch die Botschaft, dass ein grosser Teil der Altersvorsorge der Schweizer Bevölkerung im Wohnungsmarkt steckt. Zu den

Dafür braucht es den Staat nicht

Kommentar auf Seite 11

wichtigsten privaten Vermietern, die mit der Initiative zurückgedrängt würden, gehören die Pensionskassen.

Den Markt immerhin haben die Gegner auf ihrer Seite, denn mit gut 75 000 leeren Wohnungen ist der Leerstand heute so hoch wie seit 20 Jahren nicht mehr. Knapp ist Wohnraum höchstens noch in Genf, Basel oder Zürich. Aber diese grossen Städte haben eine eigenständige Wohnungspolitik, um preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. In Zürich sind bereits 25% der Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger – die 10%-Quote wäre hier somit längst übererfüllt. Dort, wo es am ehesten nötig wäre, würde die Initiative also gar nichts bringen.

Unruhe auf der Wohlstandsinsel Schweiz

Den meisten Schweizern geht es relativ gut – doch für Forderungen nach noch mehr Wohltaten finden sich locker Gründe, wie Gewerkschafter zeigen

HANSUELI SCHÖCHLI

Die Schweiz ist eine Wohlstandsinsel. Die Kaufkraft des Durchschnittslohns hierzulande ist weltweit eine der höchsten und etwa 40% höher als im Mittel der vier Nachbarländer (ohne Liechtenstein). Laut Prognose der ETH Zürich dürfte im kommenden Jahr im Mittel ein Lohn von 105 000 Fr. pro Vollzeitstelle fließen. Zudem ist die Kluft zwischen Hoch- und Tieflohnen in der Schweiz im internationalen Vergleich unterdurchschnittlich gross.

Doch auch auf Wohlstandsinseln geht es längst nicht allen gleich gut. Für den Menschen ist wie für Affen der Rang in der Hackordnung und damit der Status im Vergleich zu anderen von zentraler Bedeutung. Das macht die Verteilung des Kuchens zu einem der Kernkonflikte in der Politik. Die politische Linke fordert routinemässig (noch) mehr Umverteilung von oben nach unten. Der Gewerkschaftsbund deponierte am Donnerstag vor den Medien in Bern eine Liste bekannter Forderungen zur Stärkung der Kaufkraft. Genannt sind Wohltaten wie etwa mehr Lohn, mehr Rente und mehr Subventionen für die Krankenkassenprämien.

Wer «mehr» fordert, muss die Lage als möglichst schlimm darstellen. «Die Reallöhne kommen kaum vom Fleck», ist in der gewerkschaftlichen Darstellung eines jener schlimmen Vorkomm-

nisse. Das könnte man auch positiv sehen («die Reallöhne brechen auf unserer Wohlstandsinsel nicht ein»), doch die ständige Forderung nach «mehr» scheint in der menschlichen Natur zu liegen.

Der Blick nach ganz oben

Insgesamt ist die Lohnsumme in den vergangenen Jahrzehnten etwa gleich gewachsen wie die gesamte Volkswirtschaft. Auch die tiefen und mittleren Löhne haben zugelegt. In der Privatwirtschaft stieg die Kaufkraft des mittleren Lohns (Median) von 1994 bis 2016 um rund 17%. Die Tieflohne legten um 22% zu und die Hochlöhne um 23%. «Tieflohn» und «Hochlohn» meint hier ein Lohnniveau, das nur von 10% unter- bzw. überschritten wird. Die Post ging derweil im obersten Prozent und noch mehr im obersten Promille der Lohnempfänger ab, wie AHV-Daten zeigen. Demnach legte die Kaufkraft bei den obersten 3000 bis 5000 Lohnempfängern innert zwei Jahrzehnten um etwa 70% zu. Wer trotz eigener Lohnzunahme unzufrieden sein will, findet also «dort oben» genügend Leute, denen es finanziell noch weit besser ergangen ist.

Nicht fehlen darf bei Lohnforderungen der Hinweis auf die steigenden Krankenkassenprämien, welche die Kaufkraft der Bürger reduzierten. Das ist klassischer Etikettenschwindel. Preis-

erhöhungen im Gesundheitswesen sind im Teuerungsindex und damit in der Berechnung der Kaufkraft der Löhne berücksichtigt. Der chronische Anstieg der Krankenkassenprämien ist derweil grossenteils das Ergebnis von Mehrkonsum. Wer dieses Jahr einen Apfel konsumiert und nächstes Jahr zwei Äpfel, kann redlicherweise nicht behaupten, die Kosten für Äpfel hätten sich verdoppelt und deshalb sei die Kaufkraft der Löhne gesunken.

Die Krankenversicherung ist im Unterschied zum Apfelkonsum obligatorisch, und die Krankheitskosten werden auch auf die Gesunden verteilt, doch das Obligatorium sowie die Solidarität zwischen Gesunden und Kranken sind politisch breit akzeptiert. Verantwortlich für die Spielregeln im Gesundheitswesen und die darin enthaltenen Fehlanreize ist letztlich das Volk.

Gut ein Viertel der Versicherten erhalten eine Prämienverbilligung. Die Gewerkschafter wollen zusätzliche Steuermilliarden in die Prämienverbilligung lenken; eine SP-Volksinitiative dazu ist unterwegs. Der Vorstoss würde die Umverteilung von oben nach unten ausbauen. Das kann man politisch wollen. Doch die Fehlanreize im Gesundheitswesen würden damit noch zunehmen. Je weniger die Versicherten und Stimmbürger die verursachten Kosten im eigenen Portemonnaie spüren, desto geringer ist die Sparbereitschaft.

Nebst dem Gesundheitswesen liefert auch die AHV ein Lehrbuchbeispiel für solche Fehlanreize. Weil die Mehrheit der Bürger mittels AHV einen Teil der Kosten für die eigenen Renten an andere abschieben kann (an Jüngere und an Gutverdiener), strebt der politische Sparwille gegen null. Die Leistungen werden sogar jedes Jahr automatisch ausgebaut, weil die Lebenserwartung laufend steigt, ohne dass das Rentenalter mitsteigt.

Die Nationalbank für alle Fälle

Der Gewerkschaftsbund will voraussichtlich mittels Volksinitiative für eine pauschale Erhöhung aller AHV-Renten um gut 8% die AHV-Leistung noch zusätzlich steigern. Mit der praktisch gleichen Initiative sind die Gewerkschafter zwar 2016 vor dem Volk gescheitert, aber Zwängerei ist für Initianten nicht verboten. Der Vorstoss würde die finanzielle Schieflage der AHV noch verstärken und die versteckten Umverteilungskanäle deutlich ausbauen – nicht nur von oben nach unten, sondern auch von Jung zu Alt. Eine Parallele in der Klimapolitik wäre, wenn die SVP eine Volksinitiative zur Steigerung des CO₂-Ausstosses starten würde: Aus Sicht der Generationengerechtigkeit wäre klar, dass man das Gegenteil machen müsste, doch Angriff ist die beste Verteidigung – zur Ablenkung vom Offensichtlichen.

Und wer Finanzprobleme für die AHV befürchtet, kann sich an den Notnagel für alle Fälle erinnern: die Nationalbank. Auch der Gewerkschaftsbund hat diese rhetorische Allzweckwaffe der Finanzpolitik wiederentdeckt: die Idee eines Einsatzes von Nationalbankgeldern für gute Zwecke (in diesem Fall für die AHV); auch zu diesem Thema erwägen die Gewerkschafter eine Volksinitiative. Aus der SVP waren schon ähnliche Vorstösse zu vernehmen. Im Kern geht es darum, staatliche Subventionen für einen gewünschten Zweck zu reservieren und damit der Konkurrenz durch andere Ausgabeposten im jährlichen Budgetprozess zu entziehen.

Der Verweis auf Nationalbankgelder ist ein simpler Vertuschungsversuch. Werden Nationalbankgewinne für einen bestimmten Zweck verteilt, verringern sich einfach die künftigen Gewinnausschüttungen an Bund und Kantone. Man könnte auch fordern, Nationalbankgelder für Bildung, Forschung, Landwirtschaft, Kampfflugzeuge, Steuer-senkungen oder unzählige andere gute Zwecke zu verwenden. Die Verwendung für die AHV hat für die Befürworter der Idee besonderen Charme: Man kann die Diskussion um die Erhöhung des Rentenalters noch weiter hinauszögern, die Kosten des Ausbaus der Rentenleistungen noch verstärkt den Folgegenerationen anhängen und hoffen, dass es keiner merkt. Das nennt man clevere Politik.