

Mitgliederpublikation „Der Zürcher Hauseigentümer“

Ausgabe Juli 2014

NEIN zum staatlichen Mietzinsdiktat

Am 28. September stimmen wir über eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ab, welche es den Gemeinden erlaubt, in bestimmten Zonen einen Mindestanteil an Wohnungen festzulegen, bei welchen eine Rendite auf das investierte Kapital nicht mehr erlaubt ist, sondern die nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden müssen.

Es handelt sich um den Gegenvorschlag des Kantonsrates zur SP-Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum». Diese verlangte eine PBG-Änderung, wonach die Kostenmiete in einzelnen Zonen, Gebieten oder für einzelne Geschosse vorgeschrieben ist. Die Volksinitiative wurde zugunsten des Gegenvorschlags zurückgezogen. Dieser bringt zwar gegenüber der Volksinitiative insofern Korrekturen, als die Regelung nur zum Tragen kommen soll, wenn sie Belegungsvorschriften enthält und die Nutzungsmöglichkeiten erhöht werden. Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit bleibt aber massiv, weswegen denn auch das Referendum ergriffen wurde.

Kaum ein Rechtsgebiet ist schon heute so engmaschig geregelt wie der Immobilienbereich. Zu der schier unübersehbaren Fülle an Bauvorschriften kommen ständig neue Energievorschriften, vom Mietrecht ganz zu schweigen. Letzteres führt dazu, dass der Markt förmlich ausgehebelt wird. Die Diskrepanz zwischen dem Markt entzogenen Mieten, ob sie subventioniert oder nach den Regeln der Kostenmiete kalkuliert sind, und den marktbestimmten Mieten insbesondere in Neubauten wird immer grösser. Entspannung würde nur ein grösseres Angebot bringen. Statt aber die Attraktivität von Investitionen im Immobilienbereich zu erhöhen, beispielsweise durch den Abbau bürokratischer Hürden, greift der Gesetzgeber erneut in den Markt ein. Die Folgen schlechterer Renditeaussichten sind absehbar: Rückzug von Investoren aus dem Immobilienbereich. Und was das bedeutet ist offensichtlich: Die Wohnraumproblematik wird verschärft.

Die Situation auf dem Zürcher Wohnungssektor ist besser als sie dargestellt wird. Umfragen ergeben immer wieder, dass die grosse Mehrheit mit ihrer Wohnsituation zufrieden ist. Es ist daher fahrlässig, die Lage durch neue Eingriffe zu gefährden. Der Hauseigentümerverband wird daher alles daran setzen, dass das PBG nicht im Sinne neuer restriktiver Vorschriften revidiert wird. Es ist auch eine Frage der Gerechtigkeit, geht es doch nicht an, dass ein paar Glückliche in den Genuss von vergünstigten Wohnungen kommen – auf Kosten der Mehrzahl der Übrigen, deren Mieten den Ertragsausfall kompensieren müssen und daher teurer werden.

Albert Leiser
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich