

@schlieren



am Parkweg in der Gartenstadt

Das Thema «Bezahlbares Wohnen» nimmt einen immer grösseren Stellenwert ein. Völlig zu Recht. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und hat einen grossen Einfluss auf unsere Lebensqualität.

Die Auseinandersetzung bewegt sich zwar noch nicht in den gleichen Sphären wie in Berlin. Dort gehen grosse Teile der Bevölkerung auf die Strasse und haben gar eine Initiative zur Enteignung grosser Wohnkonzerne lanciert. Doch auch bei uns ist die Diskussion entfacht. Unter anderem mit der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» von SP und Mieterverband.

Wohnungsknappheit

Viele möchten eine Wohnung in der Nähe der Stadt. Am besten gross, neu und bezahlbar. Es gibt über 70'000 leere Wohnungen in der Schweiz, doch in den bevölkerungsdichtesten Gebieten liegt die Leerwohnungsziffer oft unter 1.5%. Wo viele Menschen leben, sind die Wohnungen knapp und dementsprechend teuer. Zürich und Genf weisen die höchsten Mieten in der Schweiz auf. In Zürich liegt die Medianmiete von 2-Zimmer-Wohnungen bei 1734 Fr. pro

Monat, Genf folgt mit 1690 Fr. nur knapp dahinter.

Sind unsere veränderten Lebensweisen das Problem?

Wir können versuchen, unser erhöhtes Bedürfnis nach Wohnraum mit veränderten Lebensrealitäten zu erklären: Die Anzahl Single-Haushalte und Scheidungen ist grösser, die Menschen leben weniger in grossen Familien, die Bevölkerung wächst durch Zuwanderung und unser Wohnflächenbedarf ist gestiegen. In unserem Interview mit Jacqueline Badran spricht die Nationalrätin ein ganz anderes Problem an: den Einfluss des internationalen Grosskapitals. Was damit genau gemeint ist und wie ihre Lösung für unsere Wohnungskrise aussieht, erfahren Sie im Interview.

Wohnen in Schlieren

Im ganzen Limmattal wird fleissig gebaut. Auch in Schlieren werden in den

nächsten Jahren mit der Stadtsiedlung Reitmen, der Geistlich-Überbauung und dem Schindler-Areal mehrere hundert neue Wohnungen erstellt. Eines haben die neuen Quartiere alle gemeinsam: Gemeinnützig und genossenschaftlicher Wohnbau ist selten zu finden. Nur fünf Prozent der neuen Wohnungen sind genossenschaftlich organisiert. Hier müssen wir eingreifen. Die SP Schlieren wird sich auch in Zukunft für mehr bezahlbaren Wohnraum einsetzen. Damit Wohnen kein Luxus wird.

Leila Drobi ■

Interview über
Wohn- und Bodenpolitik
mit Nationalrätin
Jacqueline Badran

«Wir brauchen Minidörfer in den Städten»

Trotz Bauboom wird das Wohnen in Schlieren nicht billiger. Wie konkurrenziert ausländisches Kapital die einheimischen Vermögen? Und welche Rolle sollte die Stadt einnehmen, damit die Mieten für alle zahlbar werden? Nationalrätin Jacqueline Badran erklärt die Zusammenhänge.

In Schlieren passiert oft Ähnliches wie in der Stadt Zürich, einfach ein paar Jahre später. Welche Veränderungen sind in Bezug auf Wohnen am augenfälligsten?

Jacqueline Badran: Das Grosskapital schnappt sich unseren Lebensraum. Das ist überall zu beobachten, in Schlieren, in Zürich, auf der ganzen Welt. Immobilien sind zum Banktresor des globalen anonymen Kapitals geworden. Immer schneller, immer aggressiver. Die Schweiz ist insofern ein Sonderfall, als dass unsere Liegenschaften mit Mietwohnungen traditionell einzelnen Privatpersonen gehörten. Diese Eigentümer werden alt, sterben und die Erbgemeinschaften verkaufen an den Meistbietenden. Und das sind immer häufiger Aktiengesellschaften, die ihr Geld in Immobilien parkieren wollen. Mit der volkswirtschaftlich fatalen Folge: Das Wohnen wird für alle teurer.

Preisgünstige Wohnungen sind auch in Schlieren immer schwieriger zu finden. Welche Massnahmen auf Stufe Gemeinde sind da möglich?

Es ist eigentlich ganz einfach. Es braucht viel mehr gemeinnützigen statt renditeorientierten Wohnungsbau. Die Gemeinde muss Immobilien und Land kaufen und dieses im Baurecht – ein Nutzungsrecht gegen Zins – an Gemeinnützige abgeben. Das ist ein ausserordentlich lukratives Geschäft für die Gemeinden, weil es Jahr für Jahr Baurechtsszinsen in die Gemeindekasse spült und die Landwertsteigerungen von jährlich immerhin 2 bis 6% im Volkvermögen bleiben. Für die Mietenden ist es auch ein gutes Geschäft, weil sie niemandem Gewinne abliefern müssen ausser den Baurechtsszinsen an die Gemeinde. Das heisst, es bleibt deutlich mehr vom monatlichen Einkommen in der Tasche der Menschen. Damit ge-

winnt die ganze Volkswirtschaft. Eine Win-Win-Win Situation.

Sie setzen sich seit Jahren für die Verschärfung der «Lex Koller» (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG) ein. Würde eine Verschärfung zu mehr genossenschaftlichem Wohnraum führen?

Eigentlich ist es keine Verschärfung, sondern die Rückgängigmachung von Aufweichungen der Lex Koller. Dieses Gesetz reguliert den Schweizer Immobilienmarkt mit dem

«Die Gemeinde muss Immobilien kaufen und im Baurecht an Gemeinnützige abgeben.»

Ziel, dass die Liegenschaften denjenigen gehören sollen, die sie nutzen und von Ihnen abhängig sind, also den Einheimischen. 2005 hat man unter dem Titel «Belebung des Kapitalmarktes»

ausländisches Kapital indirekt in unsere Immobilien gelassen. Dieses Kapital, zum Beispiel von Blackrock, J.P. Morgan und anderen Investmentbanken, fliesst seither via börsenkotierte Immobilienfirmen wie Mobima und Allreal in unsere Immobilien. Dabei verdrängt es das private Kapital, jenes der Genossenschaften und Pensionskassen. So buhlt immer mehr Kapital um unseren knappen Boden und macht Liegenschaften so teurer. Wieso sollte eine Mieterin einer ausländischen Investmentbank Monat für Monat Gewinne bezahlen? In einem Land wo Kapital in Hülle und Fülle vorhanden ist? Niemand kann erklären warum das gut sein soll. Die ganze Welt bräuchte eine scharfe Lex Koller.

Der Kanton schreibt Schlieren eine starke Verdichtung vor. Was muss Schlieren unternehmen, damit die Lebensqualität trotzdem hoch bleibt?

Es kommt immer darauf an, wer für wen baut. Bauen Immobilien-Aktiengesell-

schaften für die Rendite ihrer Eigentümer, wird Verdichtung ungemütlich und seelenlos. Wenn hingegen Menschen für Menschen bauen, kann Verdichtung positiv sein. Wir brauchen moderne Altstädte, die sind am dichtesten und haben alle Funktionen vor Ort wie der tägliche Einkauf, die Apotheke, Freizeitangebote, den Velomechaniker und so weiter. Wir brauchen Minidörfer in den Städten. Das bauen nunmal die Genossenschaften. Für die Gemeinden ist es bei Kommerziellen schwierig, Auflagen zu machen. Im Baurecht an Genossenschaften geht das einfacher. Deshalb räumen auch die Genossenschaften alle Architekturpreise ab.

Das schweizerische Mietrecht verbietet einen übersetzten Ertrag. Ist die Vermietung von Wohnungen deswegen ein unattraktives Geschäftsfeld für renditeorientierte Vermieter?

Unser Mietrecht deckelt zurecht die Rendite. Theoretisch sind im Moment 2% Rendite erlaubt. Aber das ist die mietrechtliche Rendite, die zum Beispiel die Wertsteigerungen der Immobilien nicht einbeziehen. Die ökonomische Rendite liegt viel viel höher. Zudem wird das Mietrecht oft nicht eingehalten, weil es nicht von Amts wegen kontrolliert wird. Das heisst, wir haben flächendeckend einen illegalen Zustand. Das höhlt komplett den Willen des Gesetzgebers. Dieser will nämlich die Haushaltseinkommen schützen. Immerhin sind die Ausgaben für die Miete mit Abstand der grösste Posten im Haushaltbudget der allermeisten Leute. Wenn ein Haushalt jeden Monat 500.- Franken zu viel Rendite bezahlt, was für viele Realität ist, kommt in einem Arbeitsleben von 40 Jahren eine Viertel-Million Franken zusammen. Unverzinst! Nein, Immobilien waren, sind und bleiben immer ein lukratives Geschäft für die Eigentümer.

«Ein Mitglied einer Wohngenossenschaft ist gleichzeitig Miteigentümer und muss niemandem einen Zehnten abliefern.»



Jacqueline Badran ist Biologin (dipl. phil. II), Ökonomin (lic. rer. publ. HSG), Patentierte Skilehrerin, Unternehmerin und SP-Nationalrätin.

Sie fordern Wirtschaftspolitik statt Sozialpolitik, wenn es um die Wohnpolitik geht. Sollte sich die Wohnpolitik nicht zuerst auf Menschen mit kleinerem Einkommen fokussieren?

Auf keinen Fall! Hier geht es um ein Prinzip: Ist es zulässig, dass irgendwer auf dem Grundgut Wohnen einen Gewinn erzielt oder nicht. Wie Luft und Wasser brauchen wir Menschen auch Boden zum Leben. Wieso sollte ein Mensch, der einkommensmässig zur oberen Mittelklasse gehört, einem Immobilieneigentümer jeden Monat 1000.- Franken Gewinn beschaffen? Die bürgerliche Revolution hat das Feudalprinzip abgeschafft. Niemand sollte einem Landvogt den Zehnten abführen. Gemeinnützigen Wohnbau nur für die, «die es nötig haben», ist eine Geschichte, die uns die renditeorientierte Immobilienbranche erzählt. Darauf sollten wir nicht reinfallen. Übrigens: Die Immobilienbranche ist mit Abstand die meistsubventionierte Branche überhaupt. Bei jeder Investition der öffentlichen Hand in Schulhäuser, Spitäler, öffentlichen Verkehr, Parks usw. steigt der Vermögens- und der Ertragswert der Immobilien. Wir sollen, wenn schon, uns selber subventionieren. Nein, das «Gemeinnützige Prinzip» gilt für alle und muss für alle zugänglich sein. Allein aus volkswirtschaftlichen Gründen.

Was für Schritte gibt es sonst noch im Kampf um zahlbare Wohnungen?

Das Mietrecht zu verschärfen und wieder eine Mietpreiskontrolle einzuführen wie früher, ist nicht mehrheitsfähig. Auch das selbstbewohnte Wohneigentum ist immer weniger zugänglich. Gemäss einer UBS Studie können sich nur noch 10% der Bevölkerung Wohneigentum leisten. Das ist inakzeptabel. Am Schluss zählen allein die Eigentumsverhältnisse. Wir müssen den dritten Weg beschreiten: Eine Mixtur aus Wohneigentum und Miete. Ein Mitglied einer Wohngenossenschaft ist gleichzeitig Miteigentümer und Mieter und muss niemandem einen Zehnten abliefern. Von diesem urschweizerischen, traditionellen Prinzip der gemeinschaftlichen Bodennutzung braucht's mehr. Viel mehr. Holen wir uns unseren Lebensraum wieder zurück. So wie das unsere Vorfahren auch machten. Die Schweiz war über Jahrhunderte in den Händen von Genossamen, Korporationen und Bürgergemeinden und nicht in den Händen von Landvögten.

In Schlieren steht gerade eine Vorlage an: Die Stadt soll Land an den Spital-Zweckverband verkaufen, bei dem Schlieren selbst mit dabei ist. Was halten Sie davon?

Verkaufen? Niemals. Die Stadt soll das im Baurecht – zum Beispiel für 60 Jahre – abgeben. Das ist viel lukrativer für die Stadtkasse. Und es hat zudem den Vorteil, dass kommende Generationen wieder neu über die Nutzung des Areals bestimmen können.

Interview:

Leila Drobi/Pascal Leuchtman

Haben Sie gewusst...

... dass die Wohneigentumsquote in der Schweiz ausserordentlich niedrig ist? In Rumänien und Litauen leben weit über 90% der Gesamtbevölkerung in den eigenen vier Wänden. In der Schweiz sind es 38%, im Kanton Zürich nur 29%, in der Stadt Zürich gar unter 10%.

... dass Immobiliengesellschaften immer mehr Wohnungen besitzen? Im Grossraum Zürich ist der Anteil aller Mietwohnungen, welche im Besitz von Immobiliengesellschaften sind, allein zwischen 2017 und 2018 um fast einen Drittel gewachsen, von 5,7% auf 7,3%. Im gleichen Zeitraum ging der Besitzanteil von Privatpersonen von 44,7% auf 42,4% zurück. (Quelle: Bundesamt für Statistik)

... dass der Preis für einen Quadratmeter Wohnbauland in Schlieren 1975 205 – 314 Franken betrug, heute sind es 700 – 2000 Franken. (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)

... dass sich laut einer UBS-Studie in der Schweiz immer weniger Menschen Wohneigentum leisten können?

Nebelbrunnen im Zentrum von Schlieren



Zur kantonalen Umsetzung der Steuervorlage 17

Auf internationalen Druck hin musste die Schweiz ihr altes Steuerregime für Statusgesellschaften anpassen. So hat das Schweizervolk am 19. Mai 2019 ein neues Bundesgesetz beschlossen – auch mit Unterstützung der SP.

Am 1. September geht es nun darum, das kantonale Steuergesetz dem Bundesgesetz anzupassen. Der bürgerlich dominierte Kantonsrat hat ein Paket geschnürt, dem die Basis der SP nicht zustimmen kann. Weil es ein Loch von rund einer halben Milliarde Franken in den Kassen von Kanton und Gemeinden hinterlässt. Weil die geplante Senkung zu einem für alle ruinösen Steuerwettbewerb führt. Und weil im vorgeschlagenen Massnahmenbündel kein sozialer Ausgleich enthalten ist.

Hohe Steuerausfälle erwartet

Das Bundesgesetz verbietet die alten Privilegien für Statusgesellschaften (im Kanton Zürich mehrheitlich Holdings). Damit diese nun nicht plötzlich sehr viel mehr zahlen müssen, wird neu der Steuersatz für alle Firmen runtergesetzt. Die Holdings zahlen mehr als bisher, die anderen Firmen weniger. Ausserdem gibt es einen umfangreichen «Werkzeugkasten», der den Firmen zusätzliche Abzüge erlaubt. Vorsichtig geschätzt führt dies zu Ausfällen von rund 500 Millionen, die irgendjemand bezahlen muss. Der Bund federt die erwarteten Ausfälle mit einem Beitrag von 180 Millionen ab.

Neoliberale Optimisten glauben, dass Steuersenkungen die gesamte Wirtschaft so stark ankurbeln würden, dass dem Staat langfristig keine nennenswerten Einbussen erwachsen. Viel wahrscheinlicher ist ein Ausfall, wie dies zum Beispiel im Kanton Luzern passiert ist. Und bisher fast immer bei Steuersenkungs-Vorlagen. Übrigens räumt auch

der Regierungsrat ein, dass diese Vorlage netto (d.h., unter Einbezug des Bundesbeitrags) Ausfälle von 265 Millionen bringe. Die Grundlagen dieser Schätzung sind allerdings sehr optimistisch.

Kein sozialer Ausgleich

Firmen profitieren von Leistungen des Staates in erheblichem Masse. Die staatlichen Schulen «liefern» gut ausgebildete Arbeitskräfte zum Nulltarif, Strassen und ÖV erlauben Mobilität für alle, Polizei und Blaulichtorganisationen garantieren höchste Sicherheit und der Rechtsstaat ist absolut verlässlich. All dies kostet Geld, das der Staat sowohl von Firmen als auch von natürlichen Personen via Steuern einnimmt. Die Anteile dieser beiden Gruppen sind im aktuellen Steuergesetz sorgfältig austariert. Die neue Vorlage bringt dieses Gleichgewicht in Schieflage, denn es sollen ausschliesslich die Firmen entlastet werden, die natürlichen Personen bezahlen wie bisher. Neu also einen höheren Anteil.

Alle Anträge, dieses Ungleichgewicht zu vermindern, etwa durch höhere Kinder- und Ausbildungszulagen, welche die Firmen bezahlen würden, hat der mehrheitlich bürgerliche Kantonsrat verworfen.

Andere Kantone federten die Steuererleichterungen für Firmen mit sozialen Ausgleichsmassnahmen ab. Der Kanton Basel-Stadt etwa mit einer Reduktion der Einkommenssteuer und einem Ausbau der Prämienverbilligungen.

Am 1. September haben Sie die Möglichkeit, die unsoziale Steuervorlage 17 zu verwerfen zugunsten einer gerechteren und ausgewogeneren Lösung.

Pascal Leuchtmann ■

Öffentliche Veranstaltung zur Bodenpolitik

mit Nationalrätin

Jacqueline Badran

Dienstag, 20. August 2019, 19:30 Uhr
Gleis 21, Buchsackerstrasse 21
beim Bahnhof Dietikon

Anschliessend sind alle zum Apéro eingeladen.

Impressum

Auflage: 9500 Exemplare
Herausgeberin: SP Schlieren
Stationsstrasse 26, c/o Jucker,
8952 Schlieren
Telefon 044 730 77 47
praesident@spschlieren.ch
Redaktion:
Leila Drobi, Pascal Leuchtmann

www.spschlieren.ch

www.facebook.com/spschlieren

Abstimmung vom 1. September 2019

Nein zur Umsetzung der Steuervorlage 17

ja 