

Medienmappe

Initiative für bezahlbare Wohnungen in Chur

Inhalt:

- Medienmitteilung vom 29. April 2024
- Beiträge der Referenten und Referentinnen an der Medienkonferenz vom 29. April 2024
- Unterschriftenbogen mit Argumenten

Initiative für bezahlbare Wohnungen in Chur

Bezahlbare Wohnungen in Chur sind rar. Um dies zu ändern, hat die SP Chur zusammen mit dem Mieterinnen- und Mieterverband Graubünden und Wohnbaugenossenschaften eine Initiative für bezahlbare Wohnungen lanciert.

Die Initiative will das Ziel von bezahlbaren Wohnungen in der Verfassung der Stadt Chur verankern. Konkret soll sich die Stadt einerseits für den Schutz von bereits vorhandenen preisgünstigen Wohnungen einsetzen und andererseits für eine stete Erhöhung der Anzahl Wohnungen sorgen, die dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden.

Bewährtes Prinzip

Das Prinzip der Kostenmiete steht allen offen. Dass es funktioniert, zeigen die Wohnbaugenossenschaften. In Chur machen gemeinnützig vermietete Wohnungen jedoch nur gerade 4,8% aller Wohnungen aus. «Chur hinkt anderen Städten hinterher», sagt SP-Gemeinderat Vincenzo Cangemi an der Medienkonferenz und verweist auf Städte mit doppelt so hohen Anteilen wie Thun oder Altdorf. «Für bezahlbaren Wohnraum braucht es die aktive Unterstützung durch die Stadt, beispielsweise mit reduziertem Baurechtzinsen», so Cornelia Bischoff, Gründungsmitglied der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur, die letztes Jahr im Planaterra 11 ein neues Projekt eröffnete. Solche Projekte beleben auch die Stadt. «Genossenschaften stehen für kluge, innovative Lösungen beim Wohnen und Arbeiten und in der Quartierentwicklung», erklärt Yvonne Michel Conrad, Präsidentin der IG für lebendige Wohn- und Stadträume.

Situation hat sich verschärft

Vor zehn Jahren schon hatten SP, Mieterinnen- und Mieterverband und Wohnbaugenossenschaften Unterschriften für eine ähnliche Initiative gesammelt. Die Churer Bevölkerung lehnte die Initiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» 2016 dann mit 50,3% Nein-Stimmen hauchdünn ab - nur 86 Stimmen gaben damals den Ausschlag. «Die Versprechungen des Stadtrats habe ich noch im Ohr», so Lukas Horrer vom Mieter:innenverband Graubünden. Ausser sozialer Rhetorik sei von Seite Stadtrat seither nichts passiert. Hinzu kommt: Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich verschärft. «Wir müssen jetzt handeln, es ist höchste Zeit», so SP-Gemeinderätin Barbara Rimml. «Es braucht endlich verbindliche politische Vorgaben für bezahlbare Wohnungen.»

Für Rückfragen:

- SP Chur: Barbara Rimml (079 203 17 72) und Vincenzo Cangemi (079 232 33 76)
- Mieterinnen- und Mieterverband Graubünden: Lukas Horrer (079 781 06 86)
- Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur: Cornelia Bischoff (079 675 07 73)
- IG für lebendige Wohn- und Stadträume: Yvonne Michel Conrad (078 802 56 40)

Medienkonferenz vom 29. April 2024: Beiträge der Referentinnen und Referenten

«Chur hinkt anderen Städten hinterher»

Vincenzo Cangemi, Gemeinderat und Vorstandsmitglied SP Chur

In Chur herrscht seit Jahren eine rege Bautätigkeit. Im Jahr 2022 wurden z.B. 181 neue Wohnungen gebaut, auf ein Total von über 21'000 Wohnungen. Der Leerstand belief sich dabei auf 40 Wohnungen, das entsprach 0.19% des gesamten Wohnungsbestandes. Zu präzisieren gibt es auch, dass vom Total aller neu erstellten Wohnungen nur wenige gemeinnützig sind oder in Kostenmiete vermietet werden. Das heisst, die Wohnungen werden immer mehr, aber fast alle neu gebauten Wohnungen sind Renditeobjekte.

Vor zehn Jahren schon hatten SP, Mieterinnen- und Mieterverband und Wohnbaugenossenschaften Unterschriften für eine ähnliche Initiative gesammelt. Im Jahr 2016 lehnte die Churer Stimmbevölkerung diese Initiative mit 49.68% Ja- zu 50.32% Nein-Stimmen hauchdünn ab. Bei einer Gesamtzahl von ca. 13'000 Stimmen fehlten lediglich 86 Stimmen für eine Annahme der Initiative.

Im Argumentarium der Gegenparteien wurden damals viele Versprechen gemacht, welche nicht eingehalten wurden. So zeigt sich heute, gemäss den Statistiken des Bundesamtes für Wohnungswesen (Stand 31.12.2021), dass der Prozentsatz der gemeinnützig vermieteten Wohnungen in Chur nur bei 4.82% liegt. Das ist erschreckend wenig, wenn man diese Zahlen mit anderen Städten vergleicht. Städte wie Zürich haben einen Anteil von 20.34% gemeinnützigen Wohnungen, Riehen 13.58%, Thun - eine Stadt in einer ähnlichen Grösse wie Chur - 10.16%, Altdorf fast 10% oder andere kleinere Städte wie Birsfelden 14.81%. Alle diese Städte haben mindestens doppelt so viele bis mehr als das Vierfache an gemeinnützigen Wohnungen wie Chur. Das ist die Konsequenz einer stark investorenfreundlichen Stadtpolitik, welche kein Gehör für die Durchschnittsbürger:innen und für die weniger Gutbetuchten hat.

Eine neue 4.5-Zimmer-Wohnung kostet in Chur beispielsweise 2550 Fr. Miete pro Monat (ohne Nebenkosten, Inserat auf newhome.ch, am 26.4.24). In einer gemeinnützigen, nicht gewinnorientierten Gesellschaft sind die Mieten durchschnittlich 20% tiefer.

Aber was heisst günstiger wohnen? Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, steht natürlich nicht nur die Finanzierung im Vordergrund. Man kann sich auch die Frage stellen, welche Wohnformen braucht man? Wie viele Quadratmeter Fläche muss eine Wohnung haben? Wie viele Autoeinstellplätze muss eine Wohnung haben? Wie viele Nasszellen braucht eine Wohnung, etc.

All diese Faktoren können durchaus zu bezahlbarem Wohnraum einen Beitrag leisten.

«Es braucht endlich verbindliche politische Vorgaben für bezahlbare Wohnungen»

Barbara Rimml, Gemeinderätin und Vorstandsmitglied SP Chur

Mit der Initiative wollen wir das Ziel von bezahlbaren Wohnungen in der Verfassung der Stadt Chur verankern:

- Die Stadt soll einerseits bereits vorhandene preisgünstige Wohnungen aktiv schützen und erhalten,
- und andererseits dafür sorgen, dass mehr Wohnungen dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden.

Die Kostenmiete ist ein wichtiges Instrument für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum. Im Zentrum der Kostenmiete steht eine bescheidene Verzinsung des Eigenkapitals – also ein Verzicht auf die marktübliche Verzinsung mit hoher Rendite.

Damit diese in der Verfassung verankerten Ziele dann auch tatsächlich umgesetzt werden, haben wir verbindliche Übergangsbestimmungen formuliert:

- Die Stadt erhält zwei Jahre Zeit, um ihre Gesetze entsprechend anzupassen, damit in Zukunft als Mindestmassnahme ein Drittel der jährlich neu erstellten Wohnfläche dauernd in Kostenmiete vermietet wird.
- Alle zwei Jahre erstattet der Stadtrat Bericht über das Erreichen der Ziele und die dafür getroffenen Massnahmen.

Unsere Initiative ist einfach und gibt der Stadt grossen Gestaltungsspielraum. Einfach, weil wir mit dem konkreten Mindestziel in die Zukunft schauen: Eine Statistik zur neu erstellten Wohnfläche ist schnell gemacht, es braucht dazu keine umfassende Studie. Die Stadt erhält mit unserer Initiative grossen Gestaltungsspielraum. So kann Chur auf eigenem Boden mit reduzierten Baurechtszinsen für günstigere Wohnungen sorgen – z.B. in Chur West, aber auch im Böschengut oder Rückenbrecher. Die Stadt kann zusätzlich Land kaufen und beispielsweise im Baurecht an Genossenschaften vergeben. Und sie kann Anreize für die Immobilienwirtschaft schaffen und einen höheren Ausnützungsbonus vergeben für bezahlbaren Wohnraum oder, eine weitere Möglichkeit, Zonen mit Anteilen für preisgünstigen Wohnraum festlegen.

Wenn wir zurückschauen, dann haben die letzten Jahre gezeigt: Ohne verbindliche Ziele ändert sich wenig. Wir müssen jetzt handeln, es ist höchste Zeit. Es braucht endlich verbindliche politische Vorgaben für bezahlbare Wohnungen.

«Für die Mieter*innen: Chur braucht mehr bezahlbaren Wohnraum»

Lukas Horrer, Vorstandsmitglied Mieter*innenverband Graubünden, Chur

Geschätzte Medienschaffende

Seit den 1980er Jahren haben sich die Mieten in der Schweiz mehr als verdoppelt. Diese Entwicklung ist auch an Chur nicht vorbeigegangen. Bezahlbarer Wohnraum in Chur ist Mangelware.

Wieso steigen die Mieten derart stark an? Die Politik hat in den vergangenen Jahren zu stark auf den Markt gesetzt. Dabei ging vergessen: Beim Wohnen funktionieren die klassischen Marktmechanismen nicht. Weil niemand nicht nicht wohnen kann, kann die Anbieterseite die Preise oft nach Belieben diktieren. Der Konsumzwang übervorteilt strukturell die Anbieterseite. Verstärkt wird dieser Effekt dadurch, dass Immobilien heute immer weniger natürlichen Personen gehören und verstärkt als Anlage gesehen werden. Einfach gesagt: Immobilien müssen heute eine ähnliche Rendite abwerfen wie risikoreiche Finanzanlagen.

Von dieser Situation profitiert niemand. Nicht die Mieter*innen, die viel zu viel für ihre Wohnung bezahlen müssen. Nicht das Gewerbe, da die Leute weniger Produkte kaufen, weil sie viel zu viel Geld für die Miete ausgeben. Nicht zukünftige Wohneigentümer*innen, weil sie sich aufgrund steigender (Boden-)preise kein Eigentum mehr leisten können. Nicht die Stadt Chur, der Steuerzahlende abhandenkommen, weil sie sich Chur nicht mehr leisten können und die deswegen weniger durchmischte ist. Und auch nicht die Umwelt, weil hohe Mieten die sozialverträgliche Verdichtung erschweren bis verunmöglichen, was zur Zersiedelung der Landschaft beiträgt.

Unsere Volksinitiative stoppt diese Fehlentwicklungen. Die Initiative schreibt in die Verfassung, dass es zu den zentralen Aufgaben der Stadt gehört, für ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Und zwar tut das die Initiative auf eine Art und Weise, die in der Schweiz bestens bekannt und vielfach erprobt ist.

Genossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger sorgen für bezahlbaren Wohnraum. Sie erzielen keine horrenden Renditen zu Lasten des Gemeinwohls und stellen so Dank dem Prinzip der Kostenmiete bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Die Wohnungen sind rund 20 Prozent günstiger als der Markt.

Es wurde auf die knapp abgelehnte Initiative im Jahr 2016 verwiesen. Man kann auch von einem Zufallsmehr sprechen. Ich war schon damals dabei. Und die Versprechungen des Stadtrats habe ich noch im Ohr. Nur: Passiert ist nichts. Seitens Stadtrats gabs in den letzten rund acht Jahren soziale Rhetorik, versehen mit permanenter Handlungsblockade. Darum sind wir heute wieder hier. Wir wollen Chur weiterbauen: Für die Mittelklasse, für Familien, für Leute mit kleinem Einkommen, für Student*innen. Wir wollen das Chur für alle.

Die Zeit ist reif, dass auch Chur eine Boden- und Wohnbaupolitik verfolgt, die auf der Höhe der Zeit ist. Eine Boden- und Wohnbaupolitik, die sich nicht an den gescheiterten Rezepten des letzten Jahrhunderts orientiert. So, wie das andere Städte in der Schweiz auch handhaben.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

«Für bezahlbaren Wohnraum braucht es die aktive Unterstützung durch die Stadt»

Cornelia Bischoff, Gründungsmitglied Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur

Selbstbestimmte Wohnbaugenossenschaften leben das Prinzip der Kostenmiete, d.h. das Bauobjekt wird der Spekulation entzogen. Es werden nur die anfallenden Kosten den Mietenden überwält.

Die Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur realisierte mit Planaterra 11 ein Leuchtturm-Projekt in Chur. Es verbindet Generationenwohnen mit einem kulturellen Treffpunkt im Parterre und Gewerbe auf dem Areal. Ein geeigneter Ort für kreative Senior*innen, welche ihren Lebensabend gemeinsam mit jungen Menschen aktiv und engagiert verbringen wollen.

Das Prinzip von Wohnbaugenossenschaften reduziert den Wohnraum der einzelnen Personen zu Gunsten von gemeinschaftlich genutzten Räumen. Die Generation der heutigen Senior*innen gibt so grösseren privaten Wohnraum zum Beispiel für die Nutzung durch eine junge Familie auf, um neue Herausforderungen anzunehmen und ihre Fähigkeiten in neuer Form sinnvoll einbringen zu können.

Als Wohnbaugenossenschaft haben wir die vielen Hürden bei der Suche eines geeigneten Standorts erfahren und dank sehr viel Freiwilligenarbeit unser hochgestecktes Ziel erreicht. Dies bewegt uns aktiv bei der Entstehung weiterer ähnlicher Projekte in Chur mitzuwirken und diese Initiative zu unterstützen. Für bezahlbaren Wohnraum und Boden für neue Projekte braucht es die aktive Unterstützung durch die Stadt, beispielsweise mit reduziertem Baurechtszins.

Für eine lebenswerte Stadt darf nicht alles der Immobilienwirtschaft überlassen werden, welche mehrheitlich nur den Profit im Blickfeld hat.

«Für lebendige Wohn- und Stadträume braucht es mehr Genossenschaften»

Yvonne Michel Conrad, Präsidentin IG für lebendige Wohn- und Stadträume

Das Schöne am genossenschaftlichen Zusammenleben ist, dass es selbstverwaltet und gemeinschaftlich organisiert ist. Jede Bewohner:in ist Miteigentümer:in und bestimmt und gestaltet mit - unabhängig von ihrem Kapital. Es zeigt sich, dass speziell so lebendige, soziale und naturbezogene Räume entstehen. Es entsteht mehr Platz für die fürsorgliche und gemeinschaftliche Stadt. Unterschiedliche Bedürfnisse für Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und -formen kommen durch partizipative Entscheidungsprozesse mehr zum Tragen.

Genossenschaften stehen deshalb für kluge, innovative Lösungen beim Wohnen und Arbeiten und in der Quartierentwicklung. Durchmischte Nutzungen sind nachhaltig und zukunftstauglich. Teilhabe ist hierbei zentral. Das Recht auf bezahlbares Wohnen für Alle ist ein Kernanliegen.

Viele Genossenschaften kennen die solidarische Miete. Je nach Einkommen zahlt man mehr oder weniger in den Topf. So stellt man sicher, dass die Mieten fair gestaltet sind. Eine gemeinnützige Genossenschaft ist nicht renditeorientiert und kann so rund ein Fünftel günstiger sein. Dafür müssen allerdings auch Förderinstrumente eingesetzt werden können wie beispielsweise der Fonds de Roulement des Bundes und verbesserte Konditionen für gemeinnützige Genossenschaften bei Baurechtsverträgen. Öffentliche Baurechtsverträge müssen deshalb zwingend BWO-konform sein, sonst ist es schwierig, bezahlbaren Wohnraum für Alle zu schaffen. Für lebendige Wohn- und Stadträume sind gerade diese Genossenschaften elementar. Die Stadt der Zukunft braucht mehr Genossenschaften mit grossen Ideen und Visionen.

INITIATIVE FÜR BEZAHLBARE WOHNUNGEN



2016: Knappe Ablehnung der Initiative für bezahlbaren Wohnraum

Im Februar 2016 stimmte die Churer Bevölkerung über die Initiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» ab. Das Stimmvolk lehnte die Initiative mit 50,3% Nein-Stimmen hauchdünn ab - nur 86 Stimmen gaben den Ausschlag.



Situation hat sich verschärft

In Chur gab es gemäss Bundesamt für Statistik letztes Jahr nur gerade 33 leerstehende Wohnungen. Wer eine Wohnung hat, erhielt wahrscheinlich in letzter Zeit wegen Teuerung oder steigendem Referenzzinssatz eine Mietzinserhöhung. Wer eine Wohnung sucht, sieht sich mit hohen Mietzinsen konfrontiert: Die Mietpreise auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt nahmen nur schon von Januar 2022 bis Dezember 2023 um über 7 % zu. Und der Bundesrat rechnet damit, dass die Mietzinse bis 2026 um bis zu 15 Prozent steigen könnten.



Der Markt funktioniert nicht

Oft wird argumentiert, dass einfach mehr gebaut werden müsste, dann würden die Preise automatisch sinken. Das ist ein Trugschluss, denn beim Immobilienmarkt handelt es sich um einen sogenannten Angebotsmarkt: Das Angebot bestimmt den Preis, nicht die Nachfrage. Oder anders gesagt: Von allein baut die Immobilienwirtschaft keine bezahlbaren Wohnungen. Es braucht deshalb verbindliche politische Vorgaben und Anreize.



Viele Möglichkeiten

So kann Chur auf eigenem Boden mit reduzierten Baurechtszinsen für günstigere Wohnungen sorgen – z.B. in Chur West, aber auch im Böschengut oder Rückenbrecher. Oder Anreize für die Immobilienwirtschaft schaffen und einen höheren Ausnützungsbonus vergeben für bezahlbaren Wohnraum. Eine weitere Möglichkeit ist, Zonen mit Anteilen für bezahlbaren Wohnraum festzulegen.



Das Prinzip Kostenmiete

Ein wichtiges Instrument für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum ist die sogenannte Kostenmiete. Im Zentrum der Kostenmiete steht eine bescheidene Verzinsung des Eigenkapitals – also ein Verzicht auf die marktübliche Verzinsung mit hoher Rendite.



Jetzt handeln

Die letzten Jahre haben gezeigt: Ohne verbindliche politische Vorgaben ändert sich wenig. Mit unserer Initiative wollen wir preisgünstigen Wohnraum schützen und erhalten. Und wir schauen voraus: In Zukunft soll ein Drittel der neu erstellten Wohnfläche dauernd in Kostenmiete vermietet werden. Wir wollen zu einer guten Durchmischung in den Quartieren, zu einer lebendigen Stadt und mehr Lebensqualität beitragen.



Mach mit!

Unterschreibe die Initiative, hilf beim Unterschriften sammeln, teile unsere Beiträge auf Social Media oder spende für unsere Kampagne. Melde dich unter info@spchur.ch, um direkte Informationen über die Kampagne zu erhalten. Mit deiner Hilfe können wir viel bewegen!

Mehr Informationen: bezahlbar-wohnen-chur.ch