

Fragen & Antworten

Initiative für bezahlbare Wohnungen Chur

Was will die Initiative?

Die Initiative verpflichtet die Stadt Chur, sich aktiv für bezahlbaren Wohnraum einzusetzen. Künftig soll mindestens ein Drittel der insgesamt neu gebauten Wohnfläche in Kostenmiete vermietet werden – also deutlich günstiger als zu den hohen Marktmieten. Zudem soll sich die Stadt für den Erhalt von bestehendem preisgünstigem Wohnraum einsetzen.

Wie lässt sich die Initiative umsetzen?

Am einfachsten über die Vergabe von Baurechten auf städtischem Boden an Genossenschaften und weitere Bauträger, die sich zur Kostenmiete verpflichten. Laut Stadtrat sind so etwa 2580 Wohnungen realisierbar. Bei einer prognostizierten Neubautätigkeit von 150 Wohnungen pro Jahr lässt sich die Initiative somit locker umsetzen.

Wie funktioniert die Kostenmiete?

Die Kostenmiete deckt nur die effektiven Kosten der Vermietenden – Finanzierung, Betrieb und Rückstellungen – plus eine bescheidene Verzinsung des Eigenkapitals. Profitmaximierung fällt weg, die Miete bleibt dauerhaft tiefer als am Markt. Die Kostenmiete ist ein überaus bewährtes Mittel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, erprobt in vielen Gemeinden und empfohlen vom Bund.

Was ist der Unterschied zwischen «preisgünstig», «Kostenmiete» und «bezahlbar»?

«Preisgünstig» heisst günstiger als der Markt. «Bezahlbar» bemisst sich am Einkommen: Die Miete soll höchstens ein Drittel des Haushaltsbudgets ausmachen. Die Kostenmiete ist das Mittel dazu – sie schafft dauerhaft günstigen, bezahlbaren Wohnraum.

Gibt es wegen der Initiative Einschnitte für Grundeigentümer:innen?

Nein. Die Stadt hat genügend Landreserven, die sie im Baurecht vergeben kann. Die Initiative lässt sich gemäss Stadtrat problemlos auf städtischem Boden um-

setzen, ohne Einschränkungen für private Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen. Das Initiativkomitee teilt diese Einschätzung voll und ganz. Hinzu kommt: Die Initiative kann das private Grundeigentum gar nicht einschränken. Dazu bräuchte es eine zusätzliche, vom Gemeinderat verabschiedete und vom Volk bestätigte Gesetzesgrundlage, welche auch vor Bundesgericht bestehen müsste.

Was kostet die Initiative?

Die Initiative kostet die Stadt nichts. Baurechtszinsen fliessen weiter, dank mehr Wohnbau auf städtischem Land sogar vermehrt.

Liegt das Problem nicht einfach darin, dass zu wenig gebaut wird?

Nein: In Chur wird gebaut, aber am Bedarf vorbei. Wohnungen für den Mittelstand verschwinden, während solche für die Oberschicht zunehmen. Es braucht deshalb gezielt mehr Wohnungen ohne Profitdenken – nicht einfach mehr Wohnungen.

Was ist mit dem Gegenvorschlag?

Der vorliegende Gegenvorschlag einer ganz knappen Mehrheit des Gemeinderats ist leider wirkungslos, bürokratisch und profitorientiert. Er verpflichtet die Stadt zu keinem einzigen Wohnungsbau. Und er verkompliziert die Wohnungssuche für alle, die nicht schon seit fünf Jahren in Chur wohnen. Deshalb empfehlen wir überzeugt ein Ja zur Initiative für bezahlbare Wohnungen und ein Nein zum unwirksamen Gegenvorschlag des Gemeinderats.

Was sagt der Stadtrat zur Initiative?

Der Stadtrat hat aufgezeigt, dass sich die Initiative problemlos umsetzen liesse auf städtischem Land. Er befürwortet die Stossrichtung der Initiative und das Instrument der Kostenmiete. Er selbst hätte ein weniger ambitioniertes Ziel bevorzugt (ein Viertel der neu gebauten Wohnungen in Kostenmiete). Diesen Gegenvorschlag hat die Mini-Mehrheit des Gemeinderats aber verworfen.

Wer ist gegen die Initiative?

Widerstand gegen die Initiative wurde vor allem vom Hauseigentümerverband organisiert. In seinem Schreiben an den Gemeinderat meint er zu den teuren Wohnungen: «Mag sein, dass man diese günstiger haben möchte, aber das ist wie beim Lohn, den hätte man auch lieber höher, was man nicht als generellen Anspruch daraus ableiten kann.»

Wer baut am Schluss die bezahlbaren Wohnungen?

Vor allem Genossenschaften und weitere gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Bauträger – also private Organisationen. Doch das Instrument der Kostenmiete steht grundsätzlich allen offen. Möglich ist beispielsweise auch, dass Unternehmen Wohnbauten für ihre Mitarbeitenden erstellen.

Was wurde bisher unternommen, damit die Mieten wieder bezahlbar werden?

2016 scheiterte in Chur eine ähnliche Initiative hauchdünn mit 50,32% Nein-Stimmen - nur 86 Stimmen gaben den Ausschlag für die Ablehnung. Seither ist leider nichts geschehen und die Mieten sind weiter gestiegen.

Es gibt doch schon eine eidgenössische und eine kantonale Initiative zu ähnlichen Themen – was will diese Initiative zusätzlich?

Diese Initiativen ergänzen sich, sie ersetzen sich nicht. National will die Mietpreis-Initiative missbräuchlich hohe Mieten verhindern, die kantonale Wohnrauminitiative will einen 100-Millionen-Wohnraumfonds zur Unterstützung von Gemeinden und gemeinnützigen Bauträgern beim Landkauf. Unsere Churer Initiative verpflichtet die Stadt Chur direkt: Sie muss ganz konkret dafür sorgen, dass hier ein Drittel der neuen Wohnungen in Kostenmiete vermietet wird – unabhängig davon, was auf Bundes- oder Kantonsebene passiert.