

# Unsere Forderung:



## Zahlbarer Wohnraum statt Immobilienspekulation!



# Handlungsfelder



1. Gemeinnütziger Wohnbau
2. Aktive Bodenpolitik
3. Mehrwertabschöpfung
4. Gentrifizierung bekämpfen

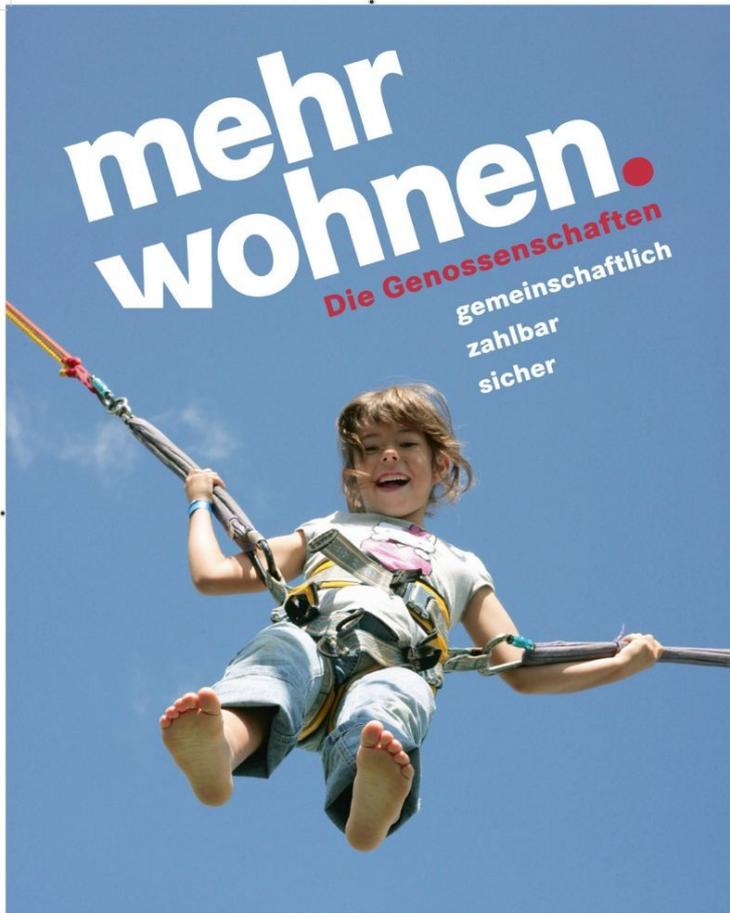
# Gemeinnütziger Wohnbau



- Kostenmiete statt Rendite
- gemeinnützige Bauträger
- kein sozialer Wohnungsbau!

# Vorteile Gemeinnützige

SP



- Wohnbaugenossenschaften:
- traditionelle Selbsthilfe
  - tiefere Mieten
  - mehr Familien
  - mehr Verdichtung
  - höhere soziale Durchmischung
  - innovativere Wohnformen

Feiern Sie mit! [www.ijdg.ch](http://www.ijdg.ch)

2012  
Internationales Jahr der  
Genossenschaften

# Das sagen die Gegner



- Subventionierte Wohnungen
- die „Falschen“ wohnen da
- soziale Ghettos
- Umverteilung
- zu lange Wohndauer
- bünzlig

# Wie fördern?



- Abgabe von Bauland
- Vorkaufsrecht für gemeinnützige Bauträger
- Zonen für gemeinnütziges Wohnen
- Festlegen Anteile in Gemeinde/Siedlung
- Nutzungsbonus in Bauordnung
- zinsgünstige Darlehen (für Bau, Landkauf), insbesondere bei neuen Bauträgern
- Stiftung zur Erstellung von gem. Wohnungen
- direkte Finanzierung (Subvention)
- Bevorzugung bei Bauvorhaben

# Erfolgreiche Initiativen

SP



Sursee:

Allgemeine Förderung

Stadt Zürich, Luzern:

Festlegung Anteil an  
gemeinnützigem Wohnen

Kanton Zürich:

Fonds und Vorkaufsrecht

# Kantonale Volksinitiative Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!

Im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht am 20. April 2012

Die unterzeichnenden, im Kanton Zürich wohnhaften Stimmberechtigten stellen gestützt auf Art. 23 ff. der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 sowie das Gesetz über die politischen Rechte (GPR) und die zugehörige Verordnung (VPR) in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs folgendes Begehren:



## Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004 wird wie folgt geändert:

Zweck	§ 1. <sup>1</sup> Der Staat und die Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau. Abs. 1 und 2 werden zu Abs. 2 und 3.
	IIa. <b>Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus</b>
Land und Bauten	§ 3b. <sup>1</sup> Für den Kauf von Land und Liegenschaften gewährt der Staat nachrangige, zinsgünstige und ab 20 Jahren rückzahlbare Darlehen. <sup>2</sup> Für den Kauf von Land und Liegenschaften können anstelle von Darlehen einmalige Abschreibungsbeiträge gewährt werden, um die Anforderungen an die höchstzulässigen Investitionskosten zu erfüllen.
Wohnraumfonds	§ 3c. <sup>1</sup> Die Darlehen und Abschreibungsbeiträge werden durch einen Fonds finanziert. Der Kantonsrat weist dem Fonds mit dem Budget jährliche Einlagen zu. <sup>2</sup> Die jährlichen Einlagen betragen während 10 Jahren wenigstens 0,1 Promille der bei der Gebäudeversicherung versicherten Versicherungswerte. <sup>3</sup> Darlehensrückzahlungen und Zinsen fliessen in den Fonds zurück. <sup>4</sup> Darlehen und Abschreibungsbeiträge werden gewährt, soweit Mittel des Fonds zur Verfügung stehen. <sup>5</sup> Der Regierungsrat erstattet jährlich mit dem Budget Bericht über den Stand des Fonds. <sup>6</sup> Der Regierungsrat kann Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit der Fondsverwaltung beauftragen.
Kommunale Fonds	§ 3d. Die Gemeinden können ebenfalls einen Wohnraumfonds einrichten.
Landverkauf	§ 3e. Zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus veräussert der Staat geeignetes Land und geeignete Liegenschaften oder gewährt Baurechte daran zu tragbaren Bedingungen. Der Staat räumt den Gemeinden zu diesem Zweck ein Vorkaufsrecht ein. Titel vor § 4.: IIb. <b>Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen</b>
Eigentumsbeschränkungen	§ 5 wird zu § 12a.
Gründungsdarlehen für gemeinnützige Wohnbauträger	§ 6 wird zu § 3a.
Ausführungsbestimmungen	§ 13, Abs. 1 unverändert. <sup>1</sup> Für preisgünstige Wohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen erlässt der Regierungsrat Vorschriften über die höchstzulässigen und anrechenbaren Investitionskosten und die Anforderungen an die Wohnbauten. <sup>3</sup> Der Regierungsrat legt die Voraussetzungen fest, welche die Mieterinnen und Mieter von preisgünstigen Wohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen sowie Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer in personeller und finanzieller Hinsicht zu erfüllen haben, und regelt, wie die Einhaltung dieser Voraussetzungen überprüft wird. Abs. 4 und 5 unverändert.

## Begründung

Die steigende Nachfrage führt dazu, dass immer mehr Menschen im Kanton Zürich Mühe haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Vor allem Familien und Haushalte mit bescheidenem und mittlerem Einkommen sind betroffen. Alle Prognosen weisen auf eine Verschärfung der Situation hin.

Gemeinnützige Wohnbauträger und insbesondere die Wohnbaugenossenschaften leisten heute schon einen wichtigen Beitrag zur Linderung dieser Wohnprobleme. Sie erfüllen die hohen Ansprüche der Nachhaltigkeit – wirtschaftlich, energetisch und sozial. Eine verstärkte Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern und bessere Rahmenbedingungen bieten die beste Gewähr für eine langfristig gesicherte Versorgung der Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum.

Die Initiative bewirkt, dass:

1. Die Genossenschaften mehr Wohnungen bauen:

Kauf von Land und Liegenschaften mit langfristigen, zinsgünstigen Darlehen oder Abschreibungsbeiträgen unterstützt. Dazu wird ein Wohnraumfonds geöfnet und so lange gespeist, bis dieser eine ausreichende Höhe erreicht hat oder dank der Zinsen und der zurückbezahlten Darlehen auf dieser Höhe bleibt.

Die Initiative schafft die Rechtsgrundlage, damit auch Gemeinden Wohnraumfonds einrichten und ergänzend eine aktive Boden- und Wohnpolitik betreiben können. Sie verlangt ausserdem, dass der Kanton eigenes Land zu tragbaren Bedingungen verkauft oder im Baurecht abgibt und dass er den Gemeinden für diesen Zweck Vorkaufsrechte einräumt.

Weitere wesentliche Bestimmungen sind auf Verordnungsstufe zu regeln. Dazu gehören:

- Rückzahlbare Darlehen betragen beim Kauf von Land mindestens 50% und bei Liegenschaften mindestens 25% des anrechenbaren Kaufpreises. Dieser entspricht bei Liegenschaften den pauschalisierten maximalen

# Vorstösse



- Abgabe geeigneter Grundstücke
- Vorkaufsrecht
- Anteile an gemeinnützigem Wohnen bei  
gemeindeeigenen Bauprojekten
- Schaffung entsprechender Zonen

## 2. Aktive Bodenpolitik



- wirtschaftliche Gründe
- demokratische Kontrolle
- kein „Ausverkauf des Bodens“

# Forderungen / Vorstösse



- Kauf von Grundstücken
- Abgabe im Baurecht statt Verkauf
- Zweckbindung bei Landverkäufen
- Immobilienstrategie gemeinde-eigener Betriebe anpassen

# Erfolgreiche Initiative

SP

Stoppt den Ausverkauf unserer Stadt!

**FOR  
SALE**

**L  
U  
Z  
E  
R  
N**

Luzern: Für eine lebendige Industriestrasse

Abgabe im Baurecht an gemeinnützigen Bauträger statt Verkauf an Allreal AG.

# Argumente

SP



- kein Ausverkauf
- Langfristig finanziell besser
- günstiger Wohnraum
- Identität bewahren
- keine Vertreibung Kultur
- Lokales Gewerbe erhalten
- Luzern gewinnt!

# Mehrwertabgabe Beat



# Gentrifizierung bekämpfen



- Wohnungsnot bekämpfen
- keine Vertreibung
- Identität bewahren
- soziale Durchmischung
- Büro- versus Wohnnutzung

# Forderungen / Vorstösse



- Anfrage zu Bestand und Förderung von Wohnraum (auch gemeinnützig)
- Schutz von Wohnraum bei Wohnungsknappheit
- Anfrage zur einseitigen Ansiedlung von reichen Neuzuzügern
- kein Abbruch auf Vorrat
- Förderfonds innovative Wohnformen

# Diskussion



- wie Private/PKs einbinden?
- Sanierungen statt Neubau
- energetische Sanierungen / Mietaufschläge
- Totschlagargument Subventionen
- Einpersonenhaushalte vs Familienwohnungen
- Einbinden bürgerliche Baugenossenschaften