SP Sommeruni 2015

«Wohnen für alle»

Beat Jans Nationalrat SP Basel-Stadt
Marcel Budmiger, Kantonsrat Luzern

Mit vielen Inputs von Jacqueline Badran SP Zürich

Bodenpolitik = Ressourcenpolitik

– Boden ist knapp

Bodenpolitik = Gesellschaftspolitik

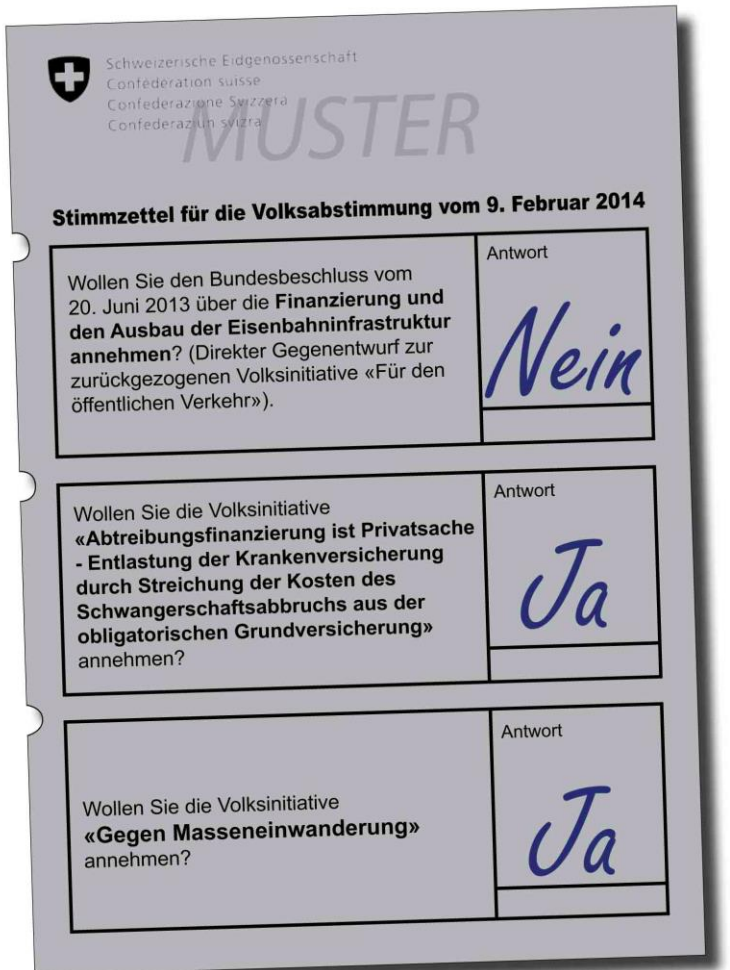
– Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf

Bodenpolitik = Gewerbepolitik

-auch Kleingewerbe braucht Raum

Bodenpolitik = Demokratiepolitik

Jetzt alle an die Urne!



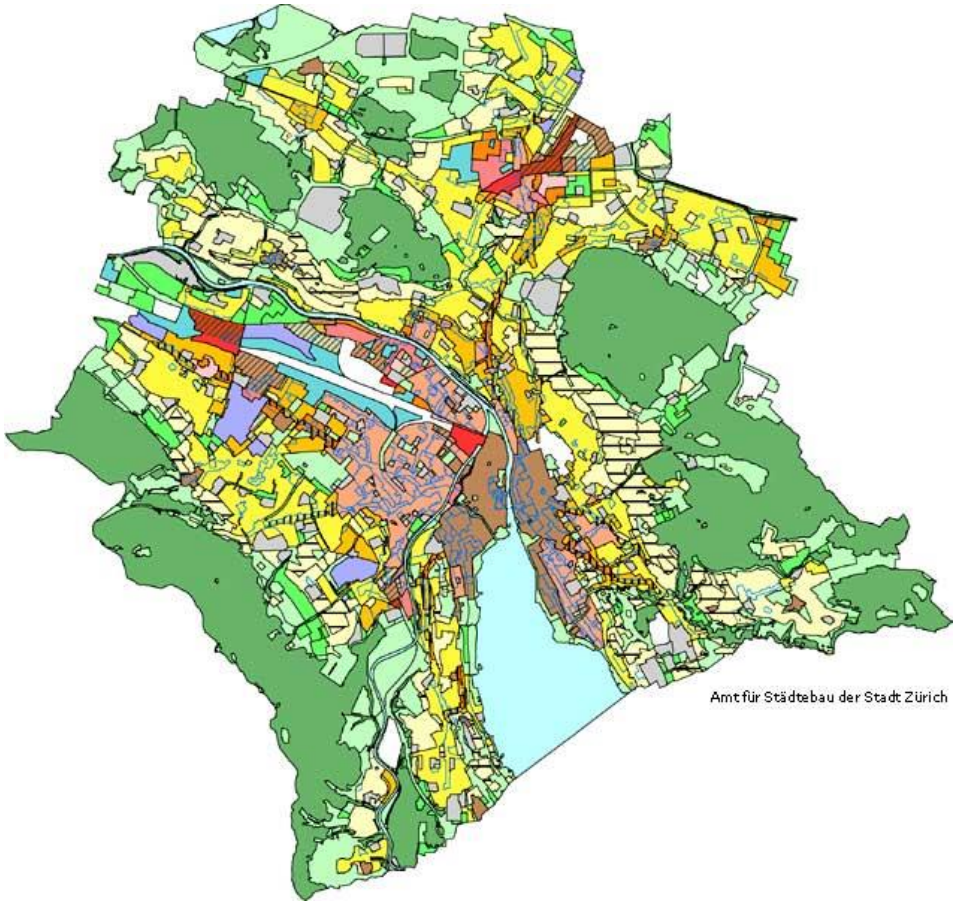
Bodenpolitik = Wirtschaftspolitik

– Wohnen ist mehr als ein ökonomisches Gut

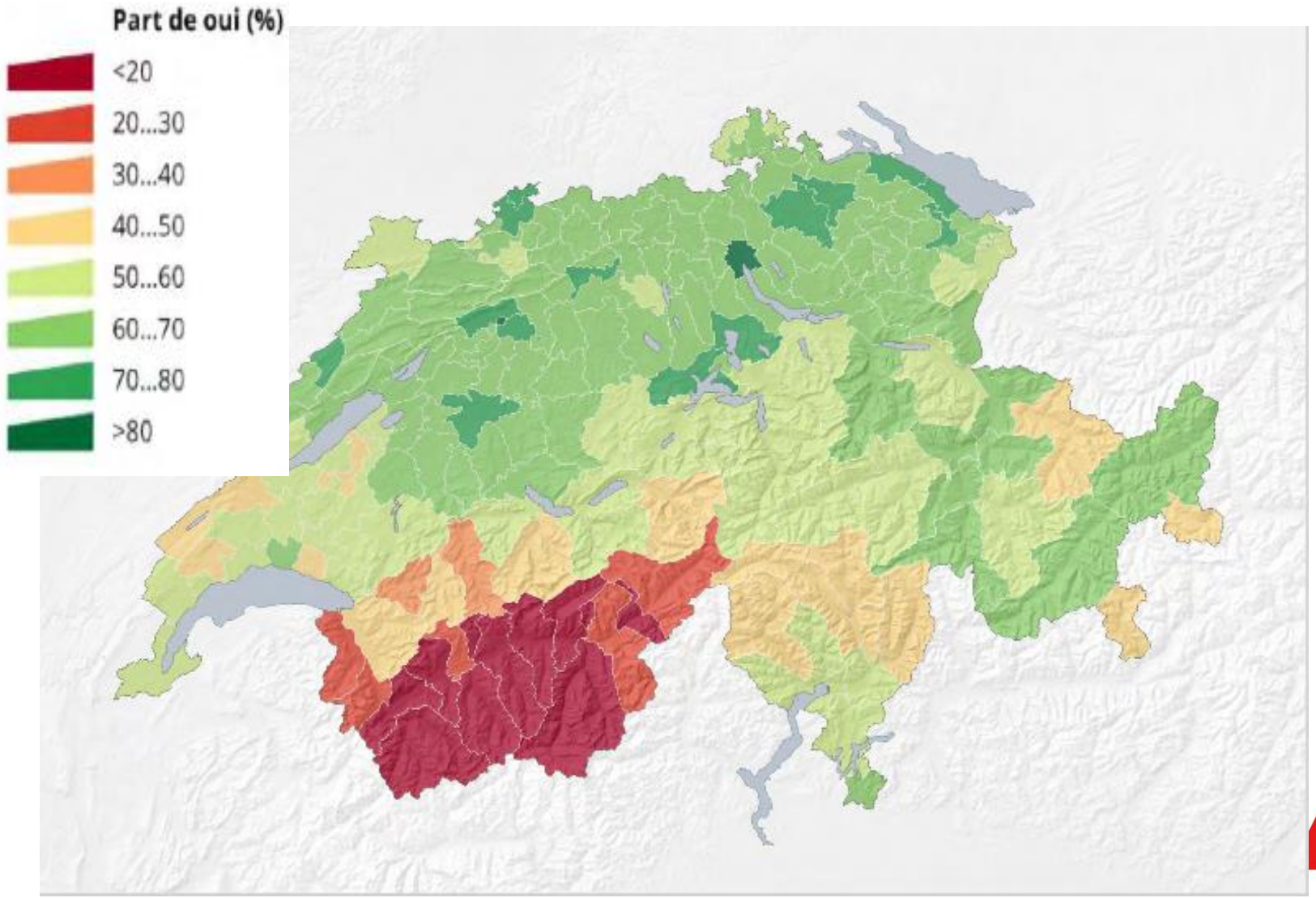
Bodenpolitik

Die Gesamtheit aller politischen Maßnahmen, die auf die **Herrschaft über den Boden**, auf die **Nutzung des Bodens** und auf **die Verteilung des Bodeneinkommens** einwirken.

Räumliche Aspekte der Bodenpolitik



3. März 2013: Eidg. Volksabstimmung: 63% Ja zum neuen Raumplanungsgesetz



Neu im RPG

Mehrwertabgabe (zweckgebunden)

Art. 5 Ausgleich und Entschädigung (neu) :

[1bis]Planungsvorteile werden mit einem Satz von **mindestens 20 Prozent** ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenen Boden ausgeglichen werden....

Neu im RPG

Rückzonungspflicht

Art. 15 Bauzonen (neu)

1 Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

2 **Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.**

Neu im RPG

Massnahmen gegen Baulandhortung

Art. 15a Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

1 Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die **Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen**, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).

2 Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine **Frist für die Überbauung** eines Grundstücks setzen, und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.

Neu im RPG

Sanktionen

Art. 37b Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ... (neu)

2 Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen **insgesamt nicht vergrössert werden**.

3 Nach Ablauf der Frist von Absatz 1 ist die **Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig**, solange der betreffende Kanton nicht über eine vom Bundesrat genehmigte Richtplananpassung verfügt.

Eidg. Volksinitiative 'Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative)

Landschaftsinitiative

«Raum für Mensch und Natur»

nach RPG Abstimmung zurückgezogen

Eidg. Volksinitiative 'Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative)

…

20 jähriges Bauzonenmoratorium

Art. 197 Ziff. 8 (neu)
Übergangsbestimmung zu Art. 75 (Raumplanung)

Nach Annahme von Artikel 75 darf die **Gesamtfläche der Bauzonen während 20 Jahren nicht vergrössert werden**...

junge gruene

Eidgenössische Volksinitiative

«Zersiedelung stoppen

– für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (Zersiedelungsinitiative)»

SP

Eidg. VI „Zersiedelung stoppen“

Unbefristetes Bauzonenmoratorium

Art. 75 Abs. 4 –7

….

6 Die Ausscheidung neuer Bauzonen ist nur zulässig, **wenn eine andere unversiegelte Fläche von mindestens gleicher Grösse** und vergleichbarem potenziellem landwirtschaftlichem Ertragswert **aus der Bauzone ausgezont** wird.

junge gruene

Wirtschaftliche Aspekte der Bodenpolitik

Bundesverfassung

Art. 41 Sozialziele

1 Bund und Kantone setzen sich ….dafür ein, dass:

...

e.

Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine **angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen** finden können;

Bundesverfassung

Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

[1] Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die **Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus**.

Bundesverfassung

Art. 109 Mietwesen

[1] Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, ...

[2] Er kann Vorschriften über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen ...

Gesetze

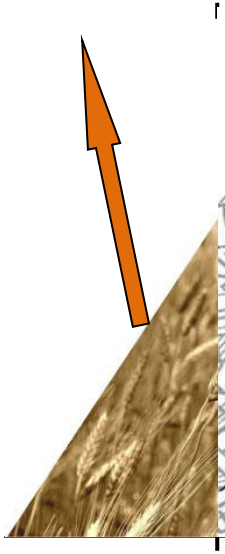
Wohnraumförderungsgesetz WFG
Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG

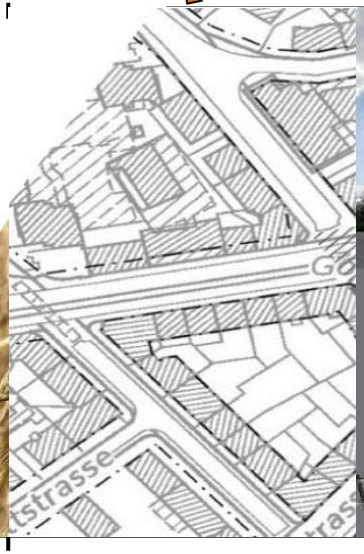
Indirekte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
Der Bund unterstützt die zwei gesamtschweizerisch tätigen Dachorganisationen:

- **Bürgschaft** für die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (**EGW**).
- **Rückbürgschaft für Bürgschaften** der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnbaugenossenschaften (**HBG**),
- **Speisung des Fonds de Roulement** (verwaltet von Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus) zur Vergabe von Darlehen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb

Bodenrente & Gesetzliche Regelungen

Bäuerliches Bodenrecht	Planungsmehr-wert-abschöpfung (RPG)	X	Mietrecht $E < {}_{iRef} + ½\%$	Grundstückgewinn-steuer (Handänderungssteuer)
Ernteertrag & Pachtzins	Planungs-gewinne	Infrastruktur-gewinne	Mieterträge	Verkaufsgewinne





Bedeutung des Immobilien- und Bodenmarktes

Essenzielle Güterklasse

- 100% Betroffenheit, Zwangskonsum (wie Wasser und Luft)
- Boden ist limitiert (keine Mengenausweitung)
- Viele leistungsfreie Gewinne (Bodenrente), z.B. durch öff. Infrastruktur

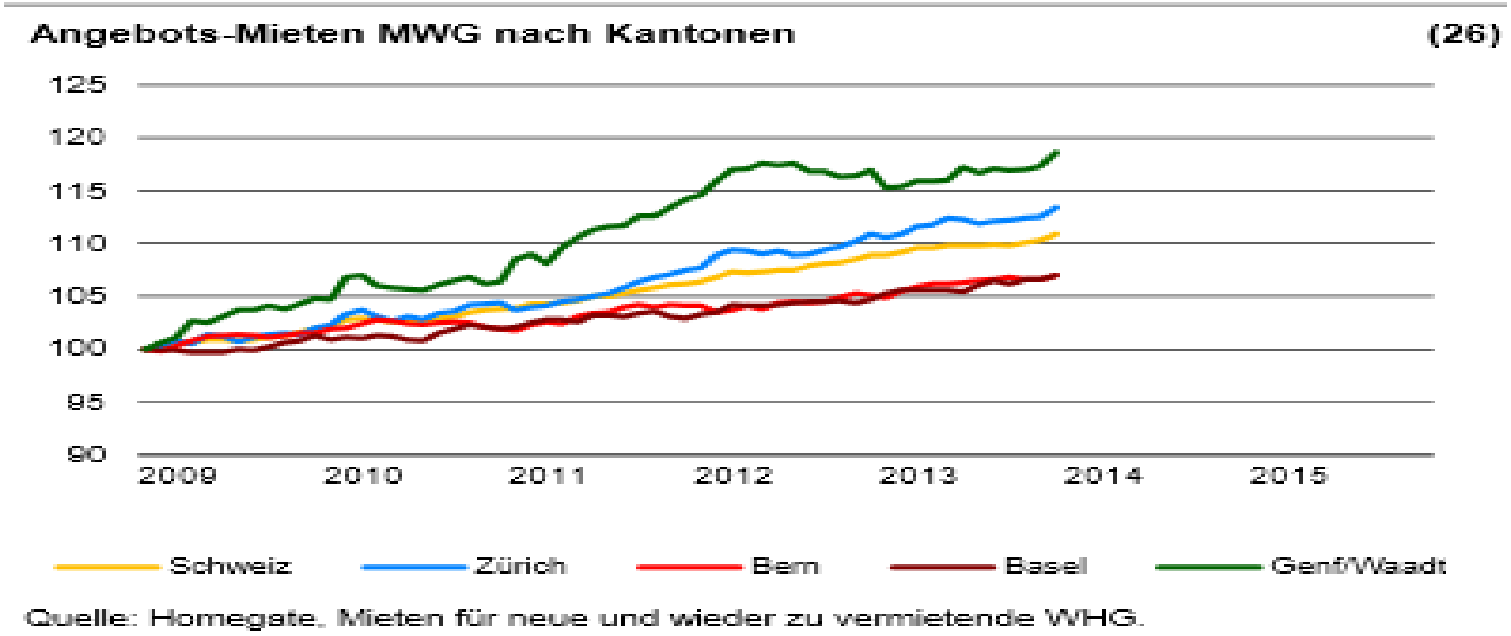
Grösster volkswirtschaftlicher Teilmarkt

- 2’200’000’000’000.- CHF (nur Wohnimmobilien 2,2 Bio.)
- Hypothekarvolumen (fast eine Billion.) heute ca. 150% des BIP!
- Nationalbank in doppelter Geiselhaft

Bedeutung des Immobilien- und Bodenmarktes

- mit Abstand grösster Posten im Haushaltsbudget
  - Steigen die Wohnkosten um CHF 100.- pro Monat, fehlt dem Konsum 5 Mia. CHF
- Mieten belasten Gewerbe und KMU
- relevant für Staatshaushalt
  - Sozialabgaben
  - Infrastrukturleistungen

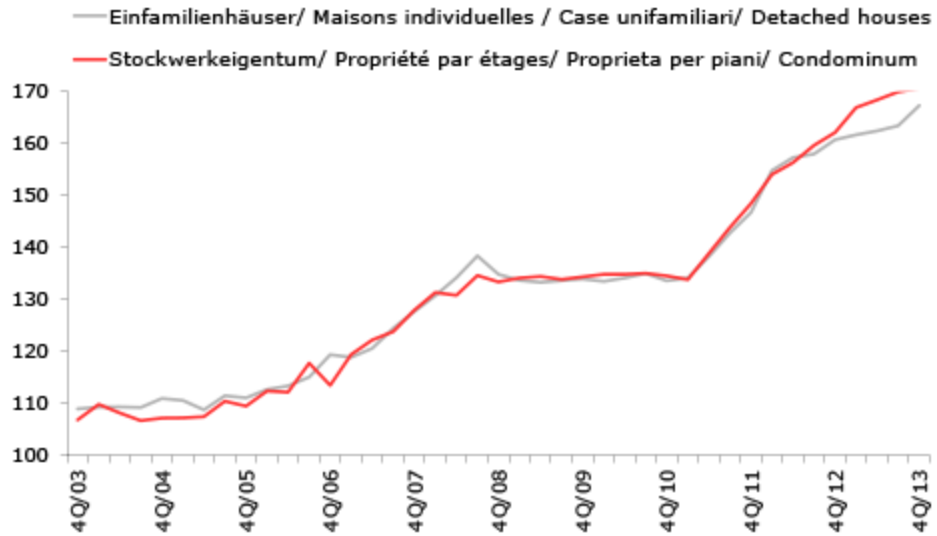
Mieten steigen



Steigende Mietpreise trotz historisch tiefen Zinsen, niedriger Inflation und grosser Angebotsausweitung

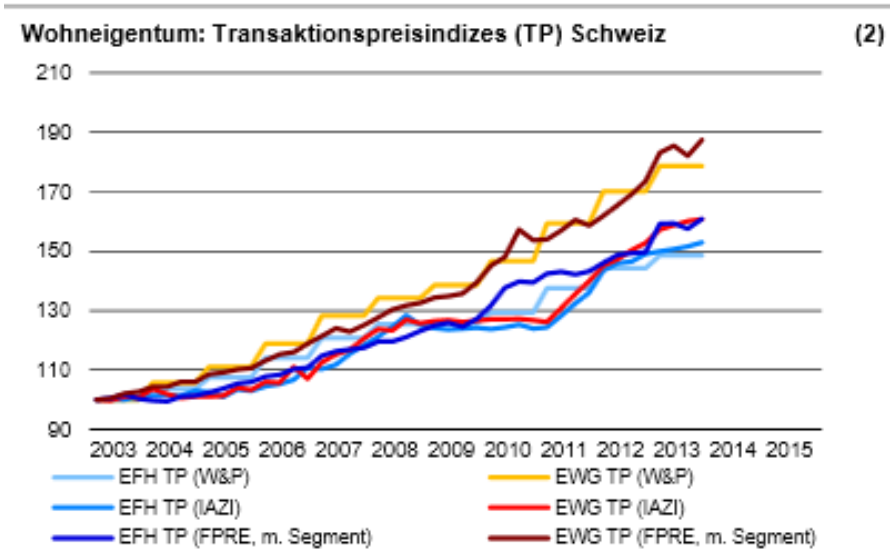
12 Milliarden pro Jahr weniger Zinsen seit 2009, davon sollten mind. 5 Milliarden an die Mietenden)

Kaufpreise steigen



über dem Niveau der grössten Spekulationsblase in der Schweiz (um 1990)

Bis zu Verdoppelung der Preise pro m2 seit 2003



Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest & Partner.

Prognose

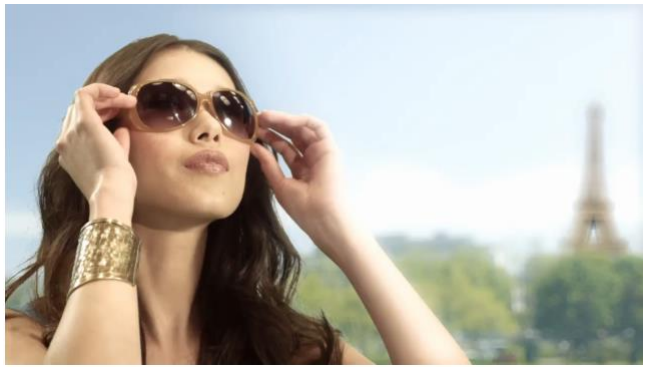
Alles spricht dafür, dass die Preise weiter steigen oder auf hohem Niveau verharren

in Folge eines tiefgreifenden und anhaltenden Strukturwandels

Warum steigen die Preise

Strukturwandel Nachfrager

- Einkommensschere
- Zuwanderung Gutverdienender
- Erhöhter Wohnflächenverbrauch
- Erhöhte Nachfrage nach Zweitwohnungen



http://vimeo.com/14765200

Warum steigen die Preise?

Strukturwandel Anbieter: ab 2000

Professionalisierung und Globalisierung der Immobilien

- Immobilienfonds, Immobilienderivate
- Mobimo
- Allreal
- Swissprimesite (SPS)
- SBB Immobilien AG
- Swisscom Immobilien AG
- Jelmoli Immobilien AG
- Maag, Sulzer
- Feldschlösschen, Hürlimann (PSP-Swissproperty

- Wandel der Immobilie von der Wertanlage zur Ertragsanlage

Warum steigen die Preise?

SWX Immobilienfonds

Satte Renditesteigerung mit Immobilienfonds

Warum steigen die Preise weiter?

kein Markt,
knappes Angebot: Leerwohnungsziffer CH unter 1%, nötig wären 3%

keine Entwicklung in Richtung relative **Angebotssteigerung**,
weil Immobilien in der Schweiz kapitalintensiv (teurer Boden, hohe Baukosten)

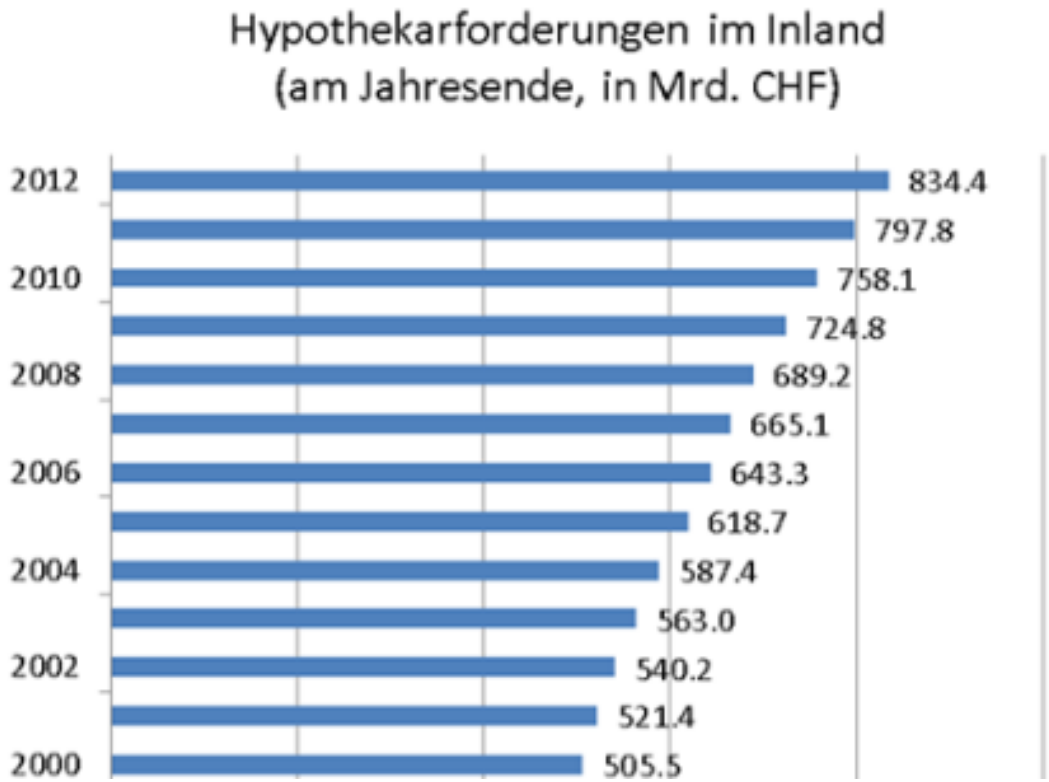
hohe Fluktuation (Zürich 80‘000 Wohnungswechsel bei 210‘000 Wohnungen)

Tragbarkeit noch nicht erreicht
Wohnen = 25% des Haushaltsbudgets. Im Internationalen Vergleich relativ tief.

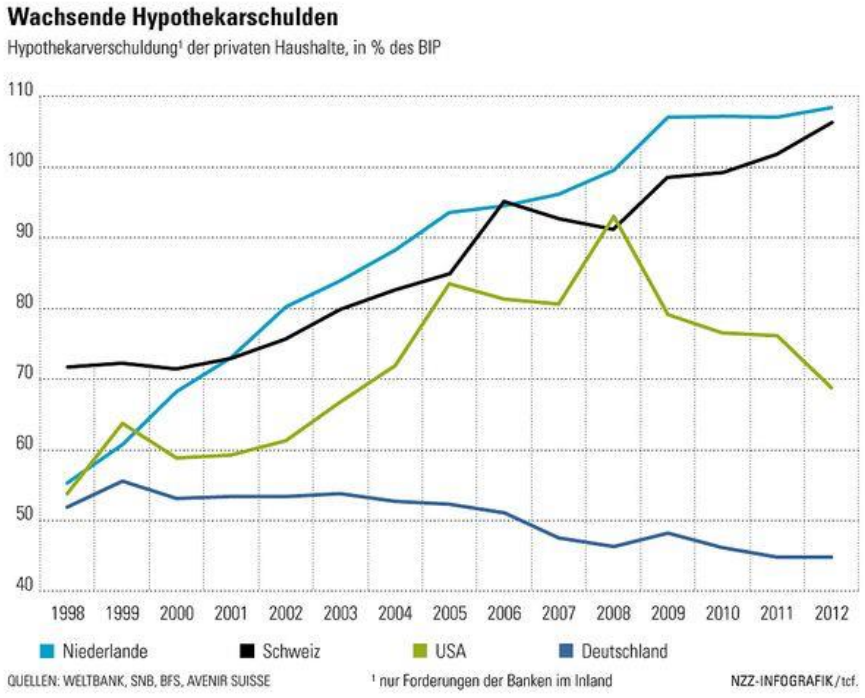
tiefe Zinsen
führen zu hohen Immopreisen und nicht umgekehrt. SNB kann Zinsen nicht erhöhen.

Kaum Investitionsalternativen für Anleger (PKs, Fonds.....)

Auswirkungen: Haushaltsverschuldung steigt



Auswirkungen: Verschuldung d. Haushalte steigt



Schulden in Prozent des BIP

Nach Sektor (Stand 2. Quartal 2013)

	Staat	Private Haushalte	Nichtfinanz. Unternehmen	Total
Deutschland	80	58	67	205
Irland	126	105	218	449
Griechenland	169	64	64	297
Spanien	92	80	128	300
Frankreich	94	57	104	255
Italien	133	45	89	267
Niederlande	74	127	94	295
Portugal	131	90	167	388
Euro-Raum	93	65	103	261
Schweiz*	35	124	83	242

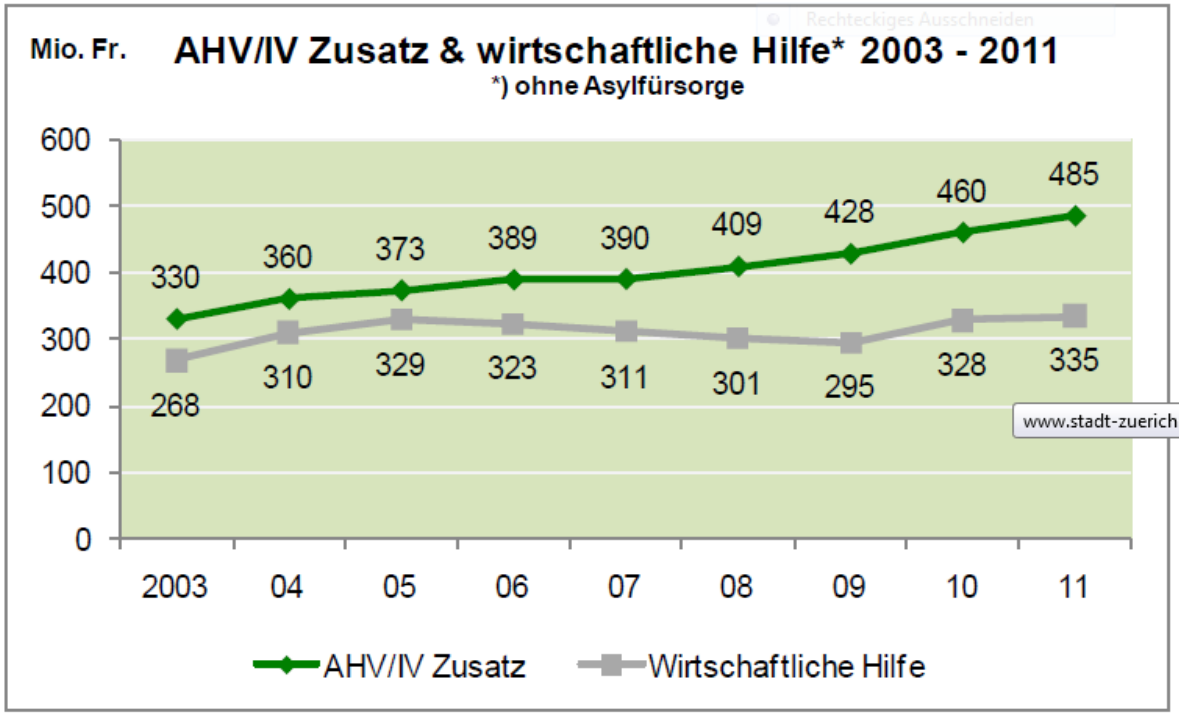
* Daten für private Haushalte von 2012 und für nichtfinanzielle Unternehmen von 2011.

QUELLE: EZB, EFV, SNB, SECO

Auswirkungen: Sozialausgaben steigen

Steigende AHV-IV **Ergänzungsleistungen** v.a. wegen Wohnzuschüssen

Öffentliche Hand führt Ausgaben (Stadt Zürich: 300 Mio. /a) in den Immobiliensektor ab.



Risiko Immobilienmarkt

- Grösster Umverteilungsfaktor von unten nach oben
- Binnenmarkt stagniert – Wachstumsschwäche
- Mieten sind Armutsrisiko Nummer 1
- Verdrängung des Mittelstands an die Peripherie
- Entmischung der Quartiere
- Längere Arbeitswege, weniger Zeit für die Familie
- Zementierung des Zwangs zu Doppeleinkommen

Es braucht eine Trendwende!

3,5 Zimmer (125m2): CHF 7‘350.-

City-Wohnen mit Fernsicht: Lichtvolle Mietwohnung in Gehdistanz zum See

1 2 3 4 5

Tödistrasse 5
8002 Zürich

4-Zimmer (100m2): CHF 1‘550.-

CH und SP-Tradition: Bodenrente schmälern und sozialisieren

Regelungen (schmälern und sozialisieren)

- Quasi Kostenmiete im Mietrecht
- Grundstückgewinnsteuer; Handänderungssteuer
- Planungsgewinnabschöpfung (Mehrwertabgabe)

Die Allmende (keine Bodenrente)

- Genossenschaften und Stiftungen, öffentliche Hand
- Burgergemeinde und Alpwirtschaft

Gebot: Expansion des nicht-renditeorientierten Wohnungsmarktes

Öffentliche Hand kauft Land – keinesfalls verkaufen, gibt sie Genossenschaften im Baurecht und profitiert davon:

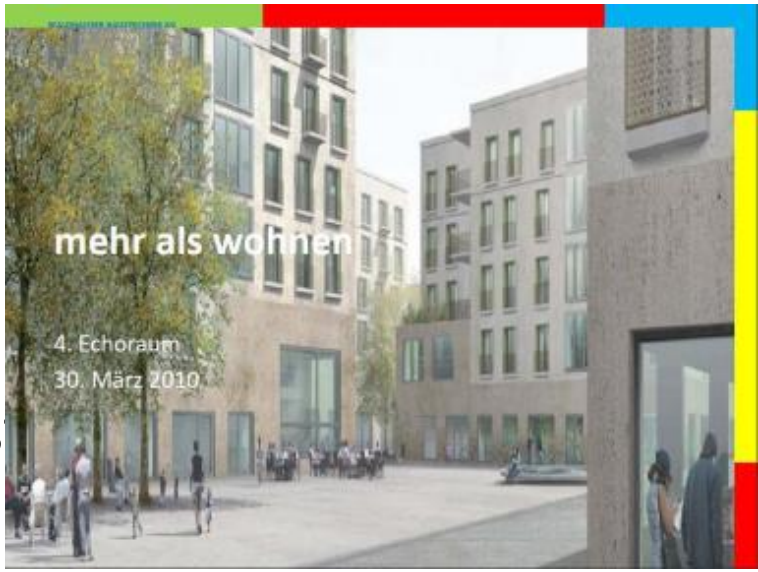
Big Business für den Staat

- für alle Zeiten **Erträge in die Staatskasse**. Mehr als wenn gleiches Geld in Aktienmärkte angelegt würde
- **Landwertsteigerung bleibt im Volksvermögen**. Keine Infratruktur- Subventionen
- **Mehr Steuern** (ZH, BS: viel Genossenschaften = höhere Wohndichte und höhere Steuern/m2)

Gebot: Expansion des nicht-renditeorientierten Wohnungsmarktes

Big Business für die Bevölkerung

- 30% tiefere Mieten
- bessere Altersvorsorge
- mehr Freiheit und Mitbestimmung
- Beste Form der Wohneigentums



Fazit

„Immobilienpolitik ist knallharte Wirtschaftspolitik (und nicht etwa nur Sozialpolitik).
Es geht dabei um ein fundamentales Prinzip – Gemeingüter, wer bekommt die Bodenrente.“

Würde man den Boden verstaatlichen und in langjährigen Pachtverträgen zu einem mässigen Baurechtszins an Gemeinnützige Bauträger abgeben, könnte man sämtliche Steuern abschaffen.“

Jacqueline Badran

Boden- und Immobilienpolitik und der Kampf gegen das Immobilien-Finanz-Kapital und deren Kapitalverwertungs-Logik ist eine Kernaufgabe der SP

Danke

Mehrwertabgabe Basel-Stadt

- seit 1977
- 50% des Bodenmehrwerts
- zur Kompensation von Verdichtung
- zweckgebunden für öffentliche Grünräume
- Für ein Ein- und Aufzonungen

Mehrwertabgabe Basel-Stadt

Mehrwertabgabe Basel-Stadt

Hochwertige Gestaltung des öffentl. Raums aus Verdichtungs-mehrwerten

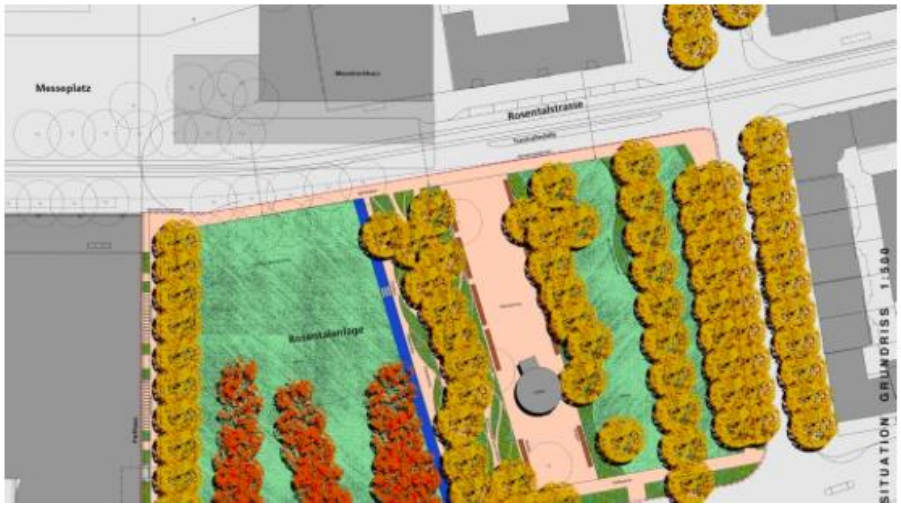
Mehrwertabgabe Basel-Stadt

Saldo des MWA-Fonds?

- Einnahmen ca. 6.5 Mio. Franken pro Jahr.
- Ausgaben ca. 4.6 Mio. pro Jahr
- bisher investiert: 49 Mio. Fr.
- Vorhaben gemäss 10-Jahres-Investitionsprogramm: 91 Mio. Fr.

Mehrwertabgabe Basel-Stadt

Bebauungsplan ermöglichte eine Mehrnutzung von 45‘000 m2 BGF.
Die 50%-ige MWA (in Mio-Höhe) betrug 3,5 % der Baukosten: Damit wird dereinst die Neugestaltung der vis-à-vis befindlichen Rosentalanlage finanziert.



Mehrwertabgabe Basel-Stadt

Investitionshemmend? Roche-Areal heute

Mehrwertabgabe Basel-Stadt

Investitionshemmend? Roche-Areal morgen

Mehrwertabgabe Basel-Stadt

eine Erfolgsgeschichte!