



SP 60+ AG Wohnen

Bezahlbaren Wohnungsbau für Alle! Gemeinnützigen Wohnungsbau fördern!

Bericht der Arbeitsgruppe

Stand 12.04.2018

Verabschiedet vom Vorstand SP60+ am 30.05.2018

A. Ausgangslage

1. Bedeutung

Die Schaffung von gemeinnützigem Wohnungsbau ist aus folgenden Gründen notwendig:

- Für die einkommensschwächere Bevölkerungsschicht ist ein Angebot von bezahlbaren Wohnungen von existentieller Bedeutung.
- In regional angespannteren Märkten haben auch Angehörige des Mittelstandes oft Mühe eine für ihre Einkommensverhältnisse akzeptable Wohnung zu finden. Auch für diese müssen genügend bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stehen.
- Für ältere Menschen, deren Anzahl sich zunehmend erhöht, braucht es besondere auf diese zugeschnittene Wohnungsangebote. Ausser den klassischen Alterswohnungen und Altersresidenzen bietet der kommerzielle Wohnungsmarkt wenig an, insbesondere kaum neuere Wohnmodelle und wenig kostengünstige Wohnungen. Eine generationenübergreifende Problematik besteht im Abtausch von Wohnungen. Durch die Jahre günstig gewordener Wohnraum wird heute von älteren Menschen bewohnt, weil sich kaum kleine, günstige Wohnungen auf dem Markt finden lassen. Diese grossen Wohnungen fehlen wiederum jungen Familien, die sich keine teuren Neubauwohnungen leisten können. Es braucht deshalb gemeinnützige Wohnbauprojekte, die sich solcher Zielsetzungen annehmen und die Zweckbestimmung dauerhaft sichern.
- Ältere Menschen mit einem Migrationshintergrund – ob bereits eingebürgert oder nicht – sind vom Mangel an preisgünstigen Wohnungen besonders betroffen. Aufgrund ihrer Arbeit im Niedriglohnbereich, sind ihre Mittel für ein bedürfnisgerechtes Wohnen im Alter nicht ausreichend. Für sie sind preisgünstige Wohnungen speziell zu fördern.

- Soll die Integration von Flüchtlingen in unsere Bevölkerung gelingen, muss ein Wohnungsangebot vorhanden sein zu Mieten, die den Einkommensverhältnissen dieser Schicht angepasst sind.
- Weitere Gründe für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind der geringe und nachhaltige Wohnflächenverbrauch, die verdichtete Bauweise, der gesellschaftliche Zusammenhalt, die Nachbarschaftshilfe, die demokratischen Entscheidungsstrukturen, der Beitrag zur Quartierinfrastruktur und die Förderung des Freiwilligenengagements.

Da offenbar in den letzten Jahren der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen gegenüber dem Gesamtbestand zurückgegangen ist, ist es notwendig, politische Anstrengungen zu machen um eine Trendwende herbeizuführen und den Anteil gemeinnütziger Wohnungen zu erhöhen.

2. Geschichte

Der gemeinnützige Wohnungsbau hatte seinen Start vor rund hundert Jahren, als die ersten Genossenschaften gegründet wurden und diese schon damals von Bund, Kantonen und Städten durch Abgabe von Bauland, zinsgünstigen Darlehen, Bürgschaften, Mietzinszuschüssen unterstützt wurden.

1973 wurde ein Verfassungsartikel zur Wohnbauförderung in die Bundesverfassung aufgenommen.

1974 wurde vom Bundesparlament das WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) beschlossen, welches bis 2001 in Kraft war, d.h. ab diesem Datum gab es keine neuen Beitragszusicherungen mehr und was bisher zugesichert worden war, wird noch bis 2030 ausbezahlt.

2003 wurde das WEG vom WFG (Wohnraumförderungsgesetz) abgelöst. Der Bund leistet praktisch nur noch Finanzierungshilfen und Bürgschaften. Er gewährt Darlehen über den Fonds de Roulement, welcher von den beiden Dachverbänden Wohnbaugenossenschaften Schweiz und WOHNEN SCHWEIZ treuhänderisch verwaltet wird, bürgt für Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), leistet Rückbürgschaften bei der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft.

Parallel zur Bundesgesetzgebung haben die Kantone BL, BS, GE, NE, VD, ZG, ZH eigene Gesetze zur Wohnbauförderung erlassen. In den letzten Jahren sind in einigen Städten aufgrund eingereicherter Initiativen Rahmenkredite für die Verbesserung des Angebots von bezahlbaren Wohnungen beschlossen worden.

2016 kam eine vom Mieterverband und der SP lancierte Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ zustande. Diese ist zurzeit in der parlamentarischen Beratung.

3. Statistik

Gemäss Volkszählung 2015 gibt es in der Schweiz 4 351 845 Wohnungen. Davon sind 34.9% Wohneigentum, 56.6 % Mietwohnungen.

Im Jahre 2000 gehörten 5.1% der Wohnungen Genossenschaften und 3.7% anderen gemeinnützigen Bauträgern. Seither wird angenommen, dass der Marktanteil der Gemeinnützigen gesunken ist; allerdings ist es statistisch nicht mehr nachvollziehbar genau in welchem Masse, da die Bundestatistik diese Zahlen nicht mehr erhebt.

B. Wohnraumgesetzgebung

1. Auf Bundesebene

Die Rolle des Bundes in der Wohnbauförderung ist seit 2003, seit der Ablösung des WEG durch das WFG, zurückgefahren worden. Seine Tätigkeit beschränkt sich darauf, Kredite zu sprechen für den Fonds de Roulement (Darlehen für die Rest- und Überbrückungsfinanzierung) und auf Bürgschaften für Anleihen welche die EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) herausgibt und damit gemeinnützigen Wohnraum finanziert. Er leistet auch Rückbürgschaften bei der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, welche so zinsvergünstigte Hypotheken an Genossenschaften vergeben kann.

2016 ist die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ durch den Mieterverband und die SP eingereicht worden, welche vom Bund u. a. verlangt, einen Mindestanteil von 10% gemeinnützigen Wohnungsbaus dauerhaft zu gewährleisten. Die Initiative wird in die parlamentarische Beratung kommen, nachdem der Bundesrat vorerst einmal die Initiative abgelehnt hat. Er hat jedoch eine Weiterführung der Finanzierung des Fonds de Roulement vorgeschlagen und wird eine entsprechende Beschlussvorlage den eidgenössischen Räten im Frühjahr 2018 unterbreiten. Der Dachverband der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften hat 350 Millionen für die Aufstockung gefordert. Der Bundesrat schlägt jedoch nur 250 Millionen vor.

Folgende Themen sind im Zuge der Beratung der Volksinitiative mit Engagement zu verfechten:

- Generelles fakultatives Vorkaufsrecht für die Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ein solches ist schon 2013 von der Arbeitsgruppe „Wohnungspolitischer Dialog von Bund und Kantonen“ dem Bundesrat vorgeschlagen worden. Die Volksinitiative fordert es auch, allerdings in der Form der Ermächtigung an die Kantone. Die Kantone können dies allerdings schon, der Kanton Waadt z.Bsp. hat dies schon getan.
- Bei der Förderung von energetischen Sanierungen, die im Rahmen der Realisierung der Energiestrategie 2050 ausgelöst werden sollten, muss verhindert werden, dass diese zu Verlusten von preisgünstigen Wohnungen führen. In der Volksinitiative sind mit der Änderung des Art. 108 entsprechende Massnahmen verlangt. Es geht da um eine grosse Anzahl von Mietobjekten aus den Jahren 1950 bis 1980, die heute saniert werden müssten. Gute energetische Massnahmen zu treffen und günstige Mieten beizubehalten ist ein Zielkonflikt. Hier sind verschiedene Lösungsansätze denkbar, z.B.:
 - In den Förderprogrammen wird eine Bestimmung aufgenommen, dass nur förderberechtigt ist, wer die Bedingung einer festgelegten Mietzinserhöhungsobergrenze akzeptiert.
 - Kauf von Objekten durch die Öffentlichkeit oder durch eigens dafür gegründete Trägerschaften.
 - Besonderes Förderprogramm zur Ausrichtung von Mietzinszuschüssen in Projekten des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
 - Starthilfen-Finanzierung aus dem Fonds de Roulement.

Die für die Statistik zuständigen Bundesämter müssen angewiesen werden, jene Daten zu liefern, die ermöglichen, Stand und Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verfolgen. Seit der letzten Volkszählung 2000 wird dies nicht mehr erbracht, was von vielen Akteuren kritisiert wird.

Für die Realisierung von Wohnbauprojekten gibt es ein Potential bei den Arealen der SBB und der bundeseigenen Betriebe. Die Leistungsaufträge, die der Bund mit den SBB abschliesst müssen so gestaltet sein, dass gemeinnützige Wohnbauprojekte gefördert und nicht verhindert werden.

Es müssen neue Quellen der Finanzierung für gemeinnützige Wohnungen gefunden werden. Es sollte z.B. ein Fonds gebildet werden, der dazu dient, Bauland oder Objekte zu kaufen, die an gemeinnützige Wohnbauträger übertragen werden könnten, damit diese auch bei hohen Landpreisen etwas realisieren könnten. Dies könnte geschehen durch

- Bundesbeschluss zur teilweisen Verwendung der Nationalbankgewinne für gemeinnützigen Wohnungsbau.
- Bestimmung im Raumplanungsgesetz, die von den Kantonen verlangt, dass sie einen Teil ihrer Mehrwertabschöpfungen in diesen Fonds abgeben.

2. In den Kantonen

In einer Anzahl von Kantonen gibt es Gesetze zur Wohnbauförderung. Es sind dies: Baselland, Baselstadt, Genf, Neuenburg, Waadt, Zug und Zürich.

Vergleicht man die Anteile des gemeinnützigen Wohnungsbaus in den Kantonen mit der Liste der Kantone, die eine eigene Wohnbauförderung haben, so sind Kantone ohne Gesetze bei den Letztrangierten zu finden. Logischerweise sind die Spitzenreiter die Kantone Zürich und Baselstadt mit einer funktionierenden gesetzlichen Wohnraumförderung. Dies würde nahelegen, in den Kantonen, wo es noch keine gesetzliche Wohnraumförderung gibt, diese durch Vorstösse in den Kantonsparlamenten oder durch kantonale Volksinitiativen zu fordern.

In einem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz sollten geregelt sein:

- Die Kantone haben sich zu einer aktiven Bodenpolitik zusammen mit den Gemeinden zu verpflichten.
- Objekthilfen: z.B. zur Verfügung stellen von Bauland oder Abgabe im Baurecht zu einem günstigen Baurechtszins, Beiträge 'à fonds perdu', zinsvergünstigte Darlehen etc.
- Mietzinszuschüsse an MieterInnen mit einem Einkommen unter einer festgelegten Limite. Diese Subjekthilfe ist jedoch nur für MieterInnen sinnvoll, die in Objekten wohnen für die die Kostenmiete gilt. Andernfalls böte sie ihren Vermietern einen Anreiz, gewinnorientierte Mieten zu verlangen. Als Grundlage für die Kostenmiete können die Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen übernommen werden.
- Kostenmiete als Bedingung für Förderung. Dabei können die Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen übernommen werden.

- Weitere Voraussetzungen für eine Förderung: Offenlegung der Rechnung, Mindestbelegungen der Wohnungen etc.
- Aufgaben der Gemeinden: In jedem Kanton ist den Gemeinden eine Verantwortung für die Wohnungsversorgung zu übertragen und von ihnen die Nutzung ihres Handlungsspielraums zu fordern.
- Ein Vorkaufsrecht für die Gemeinden in Belangen der Wohnraumförderung.

3. In den Gemeinden

Die Stufe Gemeinde ist der Ort, wo gemeinnütziger Wohnungsbau initiiert und realisiert werden muss. In kantonalen Gesetzen soll den Gemeinden eine Verantwortung für die primären Lebensbedürfnisse, d.h. also für das Bedürfnis nach Wohnraum zugewiesen sein.

Der Handlungsspielraum der Gemeinden ist vielfältig. Eine Gemeinde kann selbst Eigentümerin sein von Wohnbauten, sie kann Bauland im Baurecht abgeben, sie kann eine eigene Wohnraumförderung (zum Beispiel mit einem Rahmenkredit) beschliessen. Sie kann dafür sorgen, dass in ihren Zonenplänen Bestimmungen zugunsten bezahlbaren Wohnraums aufgenommen werden.

C. Trägerschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus

1. Wer kann Trägerschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau sein?

In den Wohnbauförderungsgesetzen ist festgelegt, welche die Bedingungen sind, die eine Trägerschaft erfüllen muss um förderungsberechtigt zu sein. Es können dies sein: Kantone, politische Gemeinden, Kirchgemeinden, Stiftungen, Bürgergemeinden, Wohnbaugenossenschaften, Generalunternehmen, Pensionskassen etc.

Als förderungswürdig gelten Trägerschaften, die die Verpflichtung eingehen, dauerhaft preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Sie müssen das Verbot von Tantiemen, die Beschränkung der Zinsen auf dem Kapital und die Vorschrift, dass das Geld bei der Liquidation für denselben Zweck wieder ausgegeben wird, akzeptieren.

Die verbreitetsten (ein Anteil von ca. Zweidrittel) sind die Wohnbaugenossenschaften. In der Schweiz sind ca. 190 000 Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern.

2. Wohnbaugenossenschaften

Um eine Genossenschaft zu gründen braucht es mindestens 7 Personen. Sie gilt als gemeinnützig, wenn in ihren Statuten ausdrücklich festgehalten ist, dass eine Gewinnorientierung ausgeschlossen ist.

Dachorganisation sind zwei Verbände:

- Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Geschäftssitz in Zürich
- WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften, Geschäftssitz in Luzern

Die Geschäftsbereiche der Verbände sind Dienstleistungen wie Rechtsberatung der Mitglieder, Beratung in Finanzierungsfragen, die Herausgabe der Zeitschrift „Wohnen“ mit allgemeinen Informationen zum Wohnungsbau, zum Wohnungsmarkt, zu Sanierungen, zu Entwicklungstendenzen, zur aktuellen Politik im Wohnungsbau, zur Weiterbildung sowie die Vermittlung statistischer Daten.

Die Dachverbände vergeben an ihre Mitglieder zinsgünstige, nach einer gewissen Zeit rückzahlbare Darlehen aus dem von der Eidgenossenschaft zur Verfügung gestellten Fonds de Roulement.

Es gibt eine grosse Anzahl von Wohnbaugenossenschaften, wovon viele kleinere. Wünschenswert wäre, es gäbe viele Genossenschaften von ansehnlicher Grösse, denn nur solche sind in der Lage, ihre Verwaltungstätigkeit effizienter und professioneller durchzuführen. Das heisst kleinere Genossenschaften sollten wachsen und zusätzliche Wohnungen realisieren oder sich zusammenschliessen.

Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist organisiert in neun Regionalverbänden, deren Ansprechstellen aus www.wbg-schweiz.ch zu entnehmen sind. Diese Struktur ermöglicht eine Verwurzelung in der Region, d.h. zum Liegenschaftsmarkt und zur Politik. Um der Genossenschaftsbewegung zu Wachstum zu verhelfen, ist folgendes zu beachten:

- Die Bewohner von Wohnbaugenossenschaften und deren Organe verharren oft in einer gewissen Selbstgenügsamkeit. Sie sollten sich dafür einsetzen, dass ihre Genossenschaft sich vergrössert durch Initiierung neuer Projekte mit Neubau, Erweiterungsbaue, Übernahme bestehender Objekte oder durch Zusammenschluss.
- Die Regionalverbände müssten unterstützt von baufachlich versierten Leuten, die den Liegenschaftsmarkt beobachten und Erkundigungen einziehen, beraten werden, um dann allenfalls in diesen Markt einzugreifen zu können. Das Ziel sollte sein, damit Projekte aufzugleisen oder bestehende Objekte zu übernehmen. Eine solche Acquisitionstätigkeit dürfte Kosten verursachen, sollte aber realisiert werden können. Der Regionalverband Zürich tut dies ungefähr in diesem Sinne. Allen Regionalverbänden sollte dies ermöglicht werden.
- Zur Unterstützung einer solchen Wachstumsentwicklung sind überregional tätige Immobiliengesellschaften zu schaffen, die über Fachkompetenz verfügen und Zugang zu Finanzen haben. Sie sollten insbesondere Wohnobjekte aus der Zeit 1960 bis 1980, die heute meist günstig vermietet werden, kaufen können, um sie zu sanieren und in eine örtlich verwurzelte Genossenschaft zu überführen. Ein solches Unternehmen könnte zum Beispiel von den Genossenschafts-Dachverbänden zusammen mit dem Mieterverband und der Alternativen Bank auf die Beine gestellt werden. Seine Aufgabe wäre, nicht dauerhaft, sondern nur vorübergehend, Trägerschaft zu sein. Bei hohem Landwert sollte Bauland im Baurecht abgegeben werden können. Ein anderer Weg - allenfalls zusätzlich zu obgenanntem - könnte sein, ein schon bestehendes Unternehmen wie z.B. die Logis Suisse AG zu stärken, damit dessen Aktionsradius vergrössert würde.

D. Finanzierung

1. Die Eidgenossenschaft

Aufgrund des 2003 beschlossenen WFG (Wohnraumförderungsgesetz) leistet der Bund:

- Fonds de Roulement. Dieser ist eine Rest- und Überbrückungsfinanzierung, es werden in der Regel nicht mehr als 10 % der Anlagekosten bei einem Zinssatz von etwa 1% auf eine Dauer von 20 Jahren damit finanziert. Es sind die Dachverbände der Genossenschaften, die über Gesuche entscheiden.
- Rückbürgschaft für zinsvergünstigte Hypotheken der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG. In der Regel wird einer 2. Hypothek der gleiche Zins gewährt wie einer 1. Hypothek.
- Bürgschaft bei Anleihen, die die EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) herausgibt.

2. Kantone und Gemeinden

Einige Kantone haben ein Wohnraumförderungsgesetz mit einem Rahmenkredit für Objekthilfen und Mietzinszuschüssen. Eine Anzahl grösserer Gemeinden haben Rahmenkreditbeschlüsse mit denen gemeinnützige Wohnbau-Trägerschaften unterstützt werden. Wertvolle Objekthilfen sind auch Abgaben von Bauland im Baurecht.

3. Andere

Es gibt z.B. die Alternative Bank, die gemeinnützige Wohnbauträger unterstützt. Vielleicht könnte dieser Bereich noch erweitert werden.

Bei Finanzierungen in Regionen mit hohem Landpreis (wie in den meisten Städten) genügen meist die bisherigen Instrumente Fonds de Roulement oder HPG-Hypotheken nicht, um bezahlbare Mietzinsen zu erreichen. Gerade hier braucht es weitere Finanzierungsmöglichkeiten. Es sollten vermehrt Bauobjekte oder Baugrundstücke von der öffentlichen Hand oder von gemeinnützigen Trägerschaften gekauft werden können. Auch Starthilfkapital für die Planungsfinanzierung wäre hilfreich.

E. Raumplanung

1. Bestimmungen in den Planungsinstrumenten zugunsten gemeinnützigem Wohnungsbau

In den gemeindlichen Zonenplänen sind solche Vorgaben schon immer möglich gewesen. In der nun laufenden Runde der aufgrund des neuen eidgenössischen Raumplanungsgesetzes geforderten Revision der Planungs- und Baugesetze der Kantone und der kantonalen Richtpläne bietet sich die Chance, auch auf Stufe Kanton/Richtplan diese Anliegen einzubringen. Es gibt folgende Varianten der Umsetzung:

- Prozentanteile von gemeinnützigem Wohnungsbau als Zonenvorschrift. Allenfalls Stärkung der Durchsetzung mittels eines Kaufrechts für die Gemeinde.
- Anreize. Wenn man die Verpflichtung zu gemeinnützigem Wohnungsbau eingeht, werden Privilegien gewährt. Zum Beispiel: Erhöhung der Ausnutzungsziffer, Zuschlag bei Gebäudehöhe oder -länge, Reduktion interner Grenz- oder Gebäudeabstände.
- Ausgestaltung der Mehrwertabgabe. (Siehe nachfolgend) Es wäre von Vorteil, wenn Kantone die in ihrer Raumplanung das Anliegen bezahlbaren Wohnraums aufnehmen, ein Wohnraumförderungsgesetz hätten, damit Kriterien der Gemeinnützigkeit wie Kostenmiete etc. definiert sind.

2. Mehrwertabgabe

Das geltende eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt von den Kantonen eine gesetzliche Grundlage für eine Mehrwertabgabe. Mehrwerte entstehen dadurch, dass die Planung das Bauland-Angebot begrenzt und diesem eine ungebrochene grosse Nachfrage gegenübersteht. Deshalb sind die Baulandpreise immer im Steigen. Mit der Abschöpfung von Planungs-Mehrwerten kann ein Ausgleich geschaffen werden, aber dies funktioniert nur, wenn die eingenommenen Mehrwerte für den gemeinnützigen Wohnungsbau eingesetzt werden.

Wie die Mehrwertabgabe für den gemeinnützigen Wohnungsbau genutzt werden kann, dafür sind verschiedene Modelle denkbar:

- Ein Grundstück, auf dem man sich zu gemeinnützigem Wohnungsbau verpflichtet, wird ganz oder teilweise von der Abgabepflicht befreit.
- Die öffentliche Hand wird bei einem gemeinnützigem Wohnraumprojekt Miteigentümerin in der Höhe der Mehrwertabgabe und verlangt einen reduzierten Zins.
- Die Einnahmen der Mehrwertabgabe gehen in einen Fonds, der für gemeinnützige Wohnbauprojekte verwendet wird.

3. Vorkaufsrecht – Kaufrecht

- Ein Vorkaufsrecht gibt dem Berechtigten bei einer Handänderung eine Kaufoption zum gleichen Kaufpreis wie der Kaufwillige. Dieses ist ein wertvolles Instrument für Gemeinden, die eine aktive Liegenschaftspolitik verfolgen wollen und zum Beispiel Bauland im Baurecht an gemeinnützige Trägerschaften abgeben möchten. Die Kantone könnten per Gesetz ihren Gemeinden dieses Recht zusprechen.
- Ein Kaufrecht kann einer Gemeinde zugesprochen werden, wenn in einem Planungsinstrument Anteile an gemeinnützigem Wohnungsbau gefordert werden. Dieses Kaufrecht dient der Sicherstellung dieser Forderung, d.h. die Gemeinde kann dann davon Gebrauch machen, wenn sie feststellt, dass ein Grundeigentümer die Planungsvorgaben nicht erfüllt.

4. Planungsabläufe Bund – Kantone – Gemeinden

Im 2014 beschlossenen Raumplanungsgesetz des Bundes wird von den Kantonen verlangt, eine Revision ihrer Richtpläne durchzuführen und diese müssen vom Bund genehmigt werden. Es ist eine Frist bis 1. Mai 2019 angesetzt. Folgende Kantone haben derzeit schon einen genehmigten Richtplan: BE, LU, AG, BS, SZ, ZH, UR, SG, GE. In Prüfung beim Bund sind die Richtpläne der Kantone VD, SO, NW, TG, AR, AI.

Zu berücksichtigen haben die Kantone, dass ihnen vom Bund gemäss RPG eine begrenzte Bauzonenfläche zugewiesen ist. Die Kantone sind dann dazu verpflichtet, diese auf die Gemeinden zu verteilen. Nach Genehmigung durch den Bund werden die Gemeinden ihre Ortsplanung revidieren. Diese Ortplanungsrevisionen sind vielleicht in einigen Kantonen schon angelaufen, der grosse Teil wird aber erst in den nächsten Jahren über die Bühne gehen. Diese Phase ist eine Gelegenheit, Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus einzubringen, durch entsprechende Vorschriften in den Bauordnungen und Zonenplänen.

F. Empfehlungen

1. An SP-Vertreter im Bundesparlament:

- Es besteht ein Notstand an notwendigen statistischen Informationen über den gemeinnützigen Wohnungsbau. Es muss vom Bundesrat gefordert werden, dass das Bundesamt für Statistik solche liefert.
- In den Debatten um die Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ werden unsere Vertreter sicher die Anliegen dieser Initiative vehement vertreten. Sie werden bestimmt darauf hinweisen, dass der Bund in der Verfassung in Art. 41 und Art. 108 einen klaren Auftrag hat, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Es ist wünschenswert, dass dies in den Medien gut thematisiert wird. Als Minimalziel ist zu erreichen, dass das Bewusstsein der Bevölkerung sensibilisiert wird und damit bei Ausmarchungen bei konkreten Projekten in Kantonen und Gemeinden Wirkung erzielt. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Erhöhung des Fonds de Roulement auf

250 Millionen ist grundsätzlich zu begrüssen, sollte aber auf mindestens 350 Millionen aufgestockt werden.

- Leistungsaufträge an die SBB sollen so gestaltet werden, dass Potentiale für gemeinnützigen Wohnungsbau genutzt und nicht verhindert werden.
- Es sind neue Arten der Finanzierung für Wohnbauprojekte zu beschliessen, z.B. Teile der Nationalbankgewinne dafür zu verwenden. Oder: Schaffen eines Fonds mit Anlagen in Wohnbauland, das im Baurecht an gemeinnützige Trägerschaften abgegeben wird.

2. An SP-Vertreter in kantonalen Exekutiven:

Jeder Kanton hat einen beträchtlichen Immobilienbestand, den er für die Erfüllung seiner Aufgaben braucht. Dazu kann man auch jene Immobilien zählen, die selbständigen Organisationen gehören, die vom Kanton mitfinanziert werden wie Spitäler, Heime, öffentlicher Verkehr, Strassenunterhalt etc. Mit diesen Liegenschaften geschehen Veränderungen, Neuausrichtungen, Erweiterungen, notwendige Sanierungen, Standortverlegungen etc. Da ist immer etwas im Gange, was oft auch Gelegenheiten für gemeinnützigen Wohnungsbau eröffnet. Solche Chancen sollten gesehen und in die Arbeit der Exekutive eingebracht werden. Ein Kanton kann durchaus Eigentümer eines Wohnbauprojekts sein.

3. An SP-Vertreter in kantonalen Legislativen:

- In Kantonen ohne Wohnraumförderung muss diese gefordert werden.
- In Kantonen mit einer Wohnraumförderung besteht, muss deren Wirkung notfalls gestärkt werden. Zum gegebenen Zeitpunkt müssen neue Rahmenkredite beschlossen werden.
- Die parlamentarischen Instrumente Motion, Postulat, Anfrage oder Interpellation sollen genutzt werden für Forderungen nach Erhöhung des finanziellen Engagements des Kantons oder für Hinweise auf Potentiale von gemeinnützigen Wohnbauprojekten.
- Fordern, dass die Kantone den Gemeinden ein gesetzliches Vorkaufsrecht einräumen und sie auf eine aktive Wohnraumpolitik verpflichten.

4. An SP-Vertreter in Gemeinde-Exekutiven:

Sie müssen sich einen Überblick verschaffen über die Wohnungssituation in ihrer Gemeinde. Sie können den Bestand an gemeinnützigen Wohnungen prüfen und feststellen, wofür ein Bedarf besteht. Dann sollten sie in ihrem Gremium darauf einwirken, dass der Handlungsspielraum des Gemeinderates für Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus genutzt wird.

5. An aktive Sozialdemokraten in Gemeinden und Vertreter in Gemeinde-Legislativen:

Jede Gemeinde-SP-Sektion initiiert eine Sitzung, an der sie einen Plan auf den Tisch legt, in dem aller Grundeigentum, der der Gemeinde oder andern öffentlichen Institutionen wie Kirchgemeinden, Bürgergemeinden etc. gehört, ersichtlich ist. Daneben soll man den Gemeinde-Zonenplan legen. Im Vergleich kann man Potentiale erkennen, Ziele setzen und einen politischen Handlungsbedarf formulieren.

Man muss in folgenden Belangen aktiv werden:

- Wenn es Bauland gibt im Besitze von öffentlichen Organisationen (Gemeinde, Kirchgemeinde, Korporationen, kantonale öffentliche Institutionen), die für gemeinnützigen Wohnungsbau genutzt werden könnten, soll dies gefordert werden.
- Wenn es im Zuge von Verdichtung Potentiale gibt, bei denen Projekte von bezahlbarem Wohnraum möglich sind, sollten diese in die Diskussion gebracht werden. Vorbild: Das Projekt Kalkbreite Zürich wurde auf einem Tramdepot gebaut.
- Auch andernorts könnten Areale des öffentlichen Verkehrs so genutzt werden. Andere denkbare Beispiele: Aufstockung auf einem bestehenden Shopping-Center. Erneuerung eines bestehenden Heimes und Erweiterung mit Wohnungen, Standortwechsel bei einem öffentlichen Gebäude und Bau von Wohnungen am bisherigen Standort. Potentiale müssen gesehen und es muss versucht werden, die Allgemeinheit zu überzeugen.
- In der nach dem kantonalen Richtplan folgenden Phase der Revision der gemeindlichen Zonenpläne sollen die Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus eingebracht werden durch entsprechende Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung. Auch in neuen Bebauungsplänen sollen Anteile von gemeinnützigem Wohnungsbau gefordert werden.
- Forderung nach einer gemeindeeigenen Wohnbauförderung, insbesondere sollen bereits beschlossene Rahmenkredite erneuert und allenfalls erhöht werden.
- Wenn eine Gemeinde, die bei der Erfüllung ihrer Aufgabe im Sozialwesen einen ständigen Mangel an Notwohnungen hat, sollte sie sich zum Beispiel entschliessen, ein geeignetes, bestehendes Objekt zu kaufen.
- Ermutigung der in der Gemeinde ansässigen Genossenschaften sich zu vergrößern. Dies soll insbesondere in die Diskussionen um das Thema Wohnen im Alter eingebracht werden. Vielerorts wird ein Mangel an Wohnraum für Senioren festgestellt. Die Antwort darauf kann nur sein, mit gemeinnützigen Trägerschaften sinnvolle Konzepte zu realisieren, geeigneten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anzubieten. Dabei soll „Mehrgenerationen-Wohnen“ angestrebt werden und es sollen auch neuere Wohnmodelle realisiert werden.

* * *

Quellen:

Die den Ausführungen dieses Berichts zugrundeliegenden Informationen sind z.T. folgenden Websites entnommen worden:

www.bwo.admin.ch

www.are.admin.ch

www.wbg-schweiz.ch

www.vlp-aspan.ch

www.staedteverband.ch

Arbeitsgruppe:

Jean-Pierre Prodolliet, Cham (Leiter)

Heinz Brunner, St. Gallen (Protokoll)

Heinz Gilomen, Lurgnon FR

Monika Paminger Müller, Wil SG

Rolf Zimmermann, Bern

An einzelnen Sitzungen haben beratend mitgewirkt:

NR Louis Schelbert, Luzern, Mitglied Initiativkomitee Volkinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“

Cipriano Alvarez, Bern, Leiter Recht beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Lea Gerber, Bern, Zuständige für Grundlagen Politik bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Zürich

Jürg Sollberger, Bern, Architekt, Präsident Regionalverband Bern-Solothurn der Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Meinrad Huser, Zug, Bau- und Planungsrecht