

GRUNDSATZPAPIER BODEN- UND WOHNPOLITIK

SP Kanton Zürich



INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	4
I. AUSGANGSLAGE	4
Boden als zentrale Ressource für Menschen, Wirtschaft und Umwelt	4
Boden lässt sich nicht vermehren und ist nicht ersetzbar	4
Grundeigentum verpflichtet zu wenig	4
Wohnungen – von der Wertanlage zur Ertragsanlage	4
Fehlende demokratische Kontrolle und Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben	5
Wachsender Druck auf den Boden	5
Wohn- und Geschäftsbauten im Fokus einer nachhaltigen Energiepolitik	5
II. FOLGEN EINER VERFEHLTEN WOHNBAUPOLITIK	6
Steigende Mieten	6
Verlust des gewohnten Umfeldes und fehlende Durchmischung	7
Zersiedelung	7
Privatisierte Bodenrente – gesellschaftliche Kosten	8
III. ZIELE EINER SOZIALDEMOKRATISCHEN BODEN- UND WOHNPOLITIK	9
1. Die öffentliche Hand als Akteurin auf dem Boden- und Immobilienmarkt	9
2. Kanton und Gemeinden unterstützen gemeinnützige WohnbauträgerInnen	11
3. Privatisierung der Bodenrente und Eindämmung der Spekulation	12
4. Sparsamer Umgang mit Boden und ökologisches Bauen	13
IV. MYTHEN UND FAKTEN ZUR BODEN- UND WOHNPOLITIK	14

Einleitung

Wir alle sind zum Leben auf Boden angewiesen. Ohne Boden keine Wohnungen, Arbeitsplätze, Nahrungsmittel oder Erholungsgebiete und keine intakte Umwelt. Da Boden aber knapp ist und sich nicht vermehren oder ersetzen lässt, gehören die gerechte Verteilung und die nachhaltige Nutzung des Bodens zu den grossen Herausforderungen unserer Gesellschaft.

Die Ziele der Gerechtigkeit und der Nachhaltigkeit sind in Gefahr, wo sich Boden im Privatbesitz befindet und der Profitmaximierung keine Grenzen gesetzt werden. Wenn in erster Linie das Geld über die Verteilung und die Nutzung des Bodens bestimmt, dann profitieren die GrundeigentümerInnen auf Kosten von uns allen und der Natur.

I. AUSGANGSLAGE

Boden als zentrale Ressource für Menschen, Wirtschaft und Umwelt

Jede und jeder ist auf Wohnraum angewiesen – niemand kann «nicht wohnen». Zentral ist Boden zudem für die Landwirtschaft und zur Produktion unserer Nahrungsmittel. Auch eine intakte Natur kommt nicht ohne Boden aus. Ebenso benötigt die Wirtschaft Boden für Büros, Fabriken oder Läden. Hinzu kommt die Nutzung des Bodens für die Öffentlichkeit – sei es für Verkehrsinfrastruktur, öffentliche Bauten und Anlagen oder allen zugängliche, natürliche Erholungsräume.

Boden lässt sich nicht vermehren und ist nicht ersetzbar

Boden ist knapp, kann sich nicht vermehren und ist nicht ersetzbar. Was also geschieht, wenn die Nachfrage nach Boden wächst? Die Möglichkeiten zur Steigerung des Angebots an Wohn- oder Geschäftsflächen sind beschränkt. Zudem kann Boden nicht durch ein anderes Gut ersetzt (substituiert) werden. Ist jemand auf Boden (in der Form von Wohnraum, Büroflächen usw.) angewiesen und fehlt dieser in einer bestimmten Region, so bleibt nur der Wegzug in eine Region, in der Boden verfügbar ist. Diese Eigenheiten des Bodens führen dazu, dass die GrundeigentümerInnen gegenüber den Wohnungs- und/oder BüromieterInnen stets im Vorteil sind.

Grundeigentum verpflichtet zu wenig

In der Schweiz gehen die Rechte der GrundeigentümerInnen sehr weit - ganz im Gegensatz zu den Pflichten. Abgesehen von Bebauungsvorschriften und dem - leider oft zahnlosen - Mietrecht werden die GrundeigentümerInnen zu wenig in die Verantwortung genommen. Das Mietrecht bietet keine gesetzliche Verpflichtung zur Anpassung an den Referenzzinssatz und keinen genügenden ausreichenden Kündigungsschutz.

Es gibt zahlreiche GrundeigentümerInnen, die ihren Boden im Sinne der Gesellschaft nutzen und beispielsweise Wohnraum zu fairen Preisen vermieten. Dies ist aber leider nicht die Mehrheit; ein zu grosser Teil der Wohnungen wird gewinnmaximiert vermietet. Ohne gesetzliche Verpflichtung zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, steigern viele GrundeigentümerInnen auf Kosten der MieterInnen ihren Gewinn völlig unangemessen.

Wohnungen – von der Wertanlage zur Ertragsanlage

Erst in den letzten Jahrzehnten sind die Wohnimmobilien zu Renditeobjekten geworden. Vorher wurden sie vor allem von Privatpersonen gehalten, um den Wert des eigenen Vermögens zu erhalten - die Rendite war zweitrangig, weshalb auch die Mieten nicht am Maximum ausgerichtet wurden. Seither sind mehr und mehr institutionelle Anleger und Fonds in den Wohnungsmarkt eingestiegen und wollen den maximalen Ertrag aus den Immobilien herausholen. Diese Veränderung erhöht die Mieten.

Fehlende demokratische Kontrolle und Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben

Der überwiegend private Besitz des Bodens und die mangelnde gesetzliche Verpflichtung der GrundeigentümerInnen beeinträchtigen die demokratische Kontrolle und somit auch den Spielraum der Gemeinden für eine aktive Boden- und Wohnpolitik. Grösseren Einfluss haben Gemeinden nur dann, wenn sie selber Boden besitzen. Dies ist leider zu selten der Fall. Viele Gemeinden haben ihr Land in der Vergangenheit an den Meistbietenden verkauft, anstatt zusätzliches Land zu kaufen. Gemeinden, die schon früh auf eine weitsichtige und demokratische Bodenpolitik gesetzt haben und über entsprechenden Boden verfügen, zeigen die Vorteile auf: Beispielsweise die Abgabe von Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger oder der Bau wichtiger Infrastrukturbauten wie Schulhäuser oder öffentliche Plätze.

Wachsender Druck auf den Boden

Der Druck auf den Boden nimmt stetig zu. So gibt es einerseits eine Tendenz zu kleineren Haushaltsgrössen (1980: 2.51 Personen je Haushalt / 2009: 2,18) ^[1], zu mehr Zweitwohnungen (Zürich Stadt 7.8%, Kanton 5.7%) ^[2] und zu einer Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person ^[3]. Andererseits führt die Attraktivität des Kantons Zürich zu einem Bevölkerungswachstum, das insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen an zentralen Lagen steigert. Beispielsweise zogen 2009 netto 15'700 Menschen in den Kanton Zürich ^[4]. Der extrem tiefe Leerwohnungsbestand von 0.56% ^[5] im Jahr 2012 (in den Städten Zürich und Winterthur liegt er sogar bei 0.10% resp. 0.16%) zeugt von dieser gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum in Städten.

Die grosse Lebensqualität Zürichs führte in den letzten Jahren dazu, dass immer mehr Menschen und Unternehmen in den Wirtschaftsraum Zürich gezogen sind – und noch mehr in den Wirtschaftsraum ziehen wollen.

Weil sich Boden nicht vermehren lässt, übt zusätzliche Nachfrage nach Boden (und nach Wohnraum) Druck darauf aus – sehr zugunsten der gewinnorientierten GrundeigentümerInnen, die daraus Profit ziehen wollen.

Wohn- und Geschäftsbauten im Fokus einer nachhaltigen Energiepolitik

Neben dem Verkehr machen die Haushalte den grössten Teil des Energieverbrauchs in der Schweiz aus. 2011 waren dies 27,2% des Gesamtenergieverbrauchs ^[6]. Will unsere Gesellschaft die Ziele einer nachhaltigen Energiepolitik erreichen, so müssen die Wohn- und Geschäftsbauten ihren Anteil beitragen. Viele Zürcher Bauten - öffentliche wie private sind sanierungsbedürftig und bergen ein grosses Energieeinsparpotential.

II. FOLGEN EINER VERFEHLTEN BODEN- UND WOHNPOLITIK

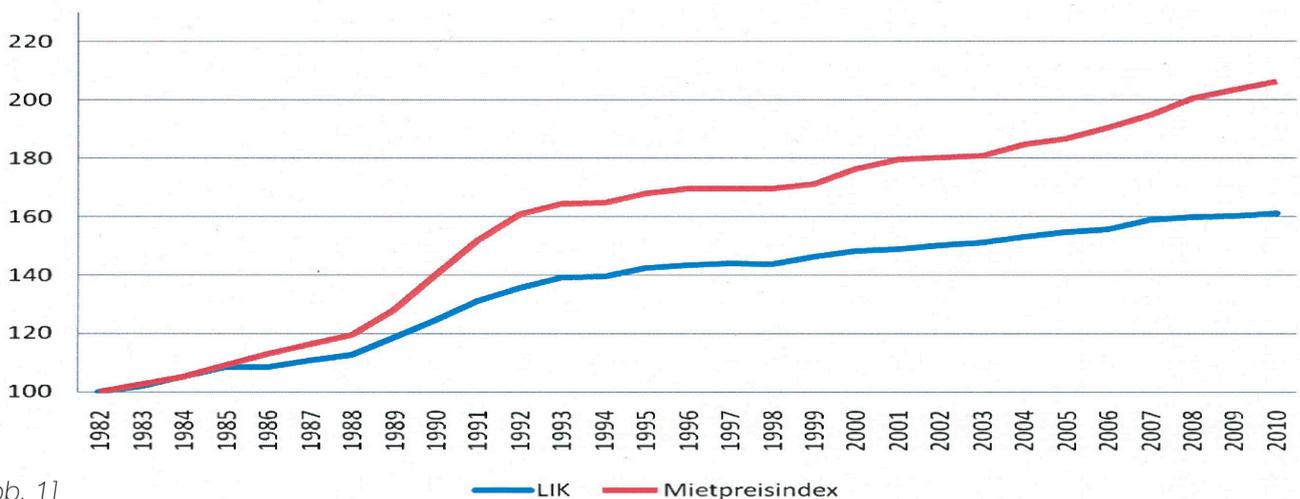
Steigende Mieten

Die MieterInnen sind die grössten Leidtragenden einer Entwicklung, die den profitorientierten GrundeigentümerInnen in die Hände spielt. Während die Mieten in der Schweiz seit 1980 um mehr als das Doppelte angestiegen sind, beträgt die Teuerung für denselben Zeitraum nur 60%. Bei gesamtschweizerischen Mietzinszahlungen von jährlich über 30 Mia Franken ^[7] wird die Bedeutung dieser Umverteilung von MieterInnen zu GrundeigentümerInnen deutlich.

Da die Mieten mit ca. 20 % ^[8] einen grossen Teil des Haushaltsbudgets ausmachen, reduzieren über-teuerte Mieten das Geld für den Konsum anderer Güter und somit die gesamtwirtschaftliche Nachfrage.

Mietpreise Schweiz (Mietpreisindex)

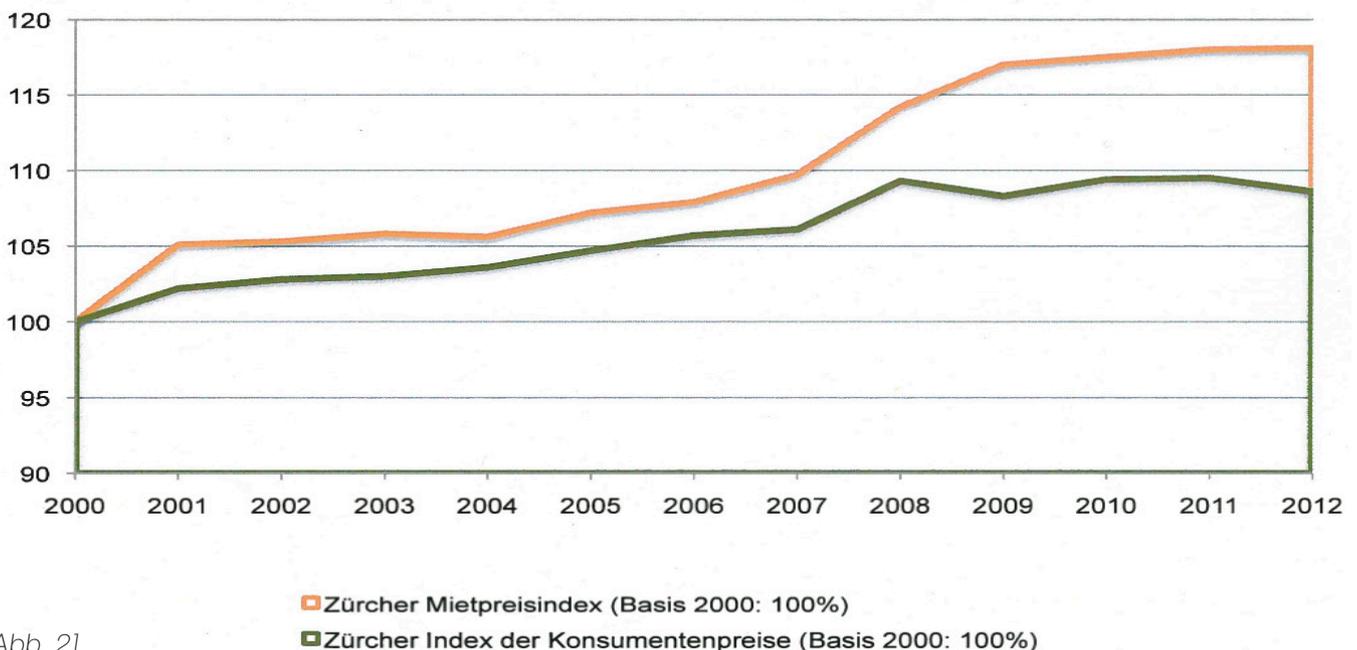
Anstieg im Vergleich zum Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) ab dem Jahr 1982



[Abb. 1]

Mietpreise Zürich (Mietpreisindex)

Anstieg im Vergleich zum Zürcher Index der Konsumentenpreise ab dem Jahr 2000



[Abb. 2]

Verlust des gewohnten Umfeldes und fehlende Durchmischung

Oftmals werden MieterInnen aus ihrem gewohnten Umfeld vertrieben, weil die GrundeigentümerInnen entweder die Wohnungen luxussanieren und/oder die MieterInnen auf die Strasse stellen, um danach von neuen MieterInnen höhere Mieten zu verlangen. Wenn ganze Quartiere «aufgewertet» werden, bedeutet dies, dass sich viele Menschen ein neues Zuhause suchen müssen und die soziale Durchmischung gefährdet ist.

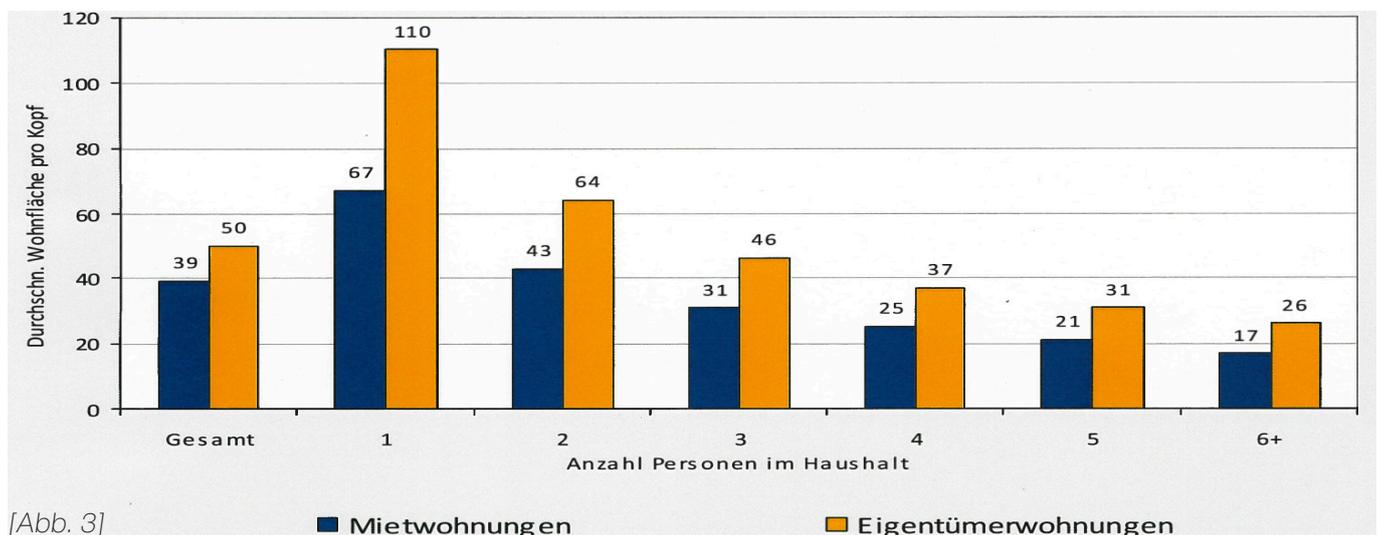
Private bestimmen so massgeblich mit, wie sich unsere Quartiere entwickeln. Diese Gestaltung durch die GrundeigentümerInnen ist undemokratisch und gefährlich, denn Raumpolitik bedeutet immer auch Sozialpolitik: Wenn Private bestimmen können, wo Menschen bezahlbaren Wohnraum finden, bestimmen sie auch das Lebensgefühl und die Lebensqualität der Menschen: Ist der Wohnort an einer lärmenden Strasse, ist er durch den öffentlichen Verkehr genügend erschlossen, hat es in der Nähe Einkaufsmöglichkeiten oder Industrie/Gewerbebetriebe, ist der Kindergarten in Gehdistanz oder gibt es einen Spielplatz für die Kinder?

Eine Wohnung bedeutet für Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf. Das Quartier mit seinen Menschen, Läden und Begegnungszentren ist ein Stück Heimat. Viele MieterInnen müssen ihre angestammte Wohngemeinde oder ihr angestammtes Quartier verlassen, weil sie die Mieten nicht mehr bezahlen können.

Zersiedelung

Der wachsende Druck auf den Boden führt bei einer unkoordinierten Raumplanung zur Zersiedelung der Landschaft, zu einem sich ausbreitenden Siedlungsbrei und einem Rückgang einer intakten Natur. Die Gemeinden orientieren sich zu oft am schnellen Wachstum anstelle einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Zurzeit wird viel Wohnraum in der Form von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern erstellt. Dies birgt unterschiedliche Gefahren: Diejenigen, die kein Wohneigentum erwerben können, konzentrieren sich je länger je mehr auf die wenigen Grossgemeinden bzw. auf bestimmte Quartiere, in denen es noch (bezahlbare) Mietwohnungen gibt. Das wirkt sich unvorteilhaft auf eine ausgewogene Durchmischung aus. Zusätzlich zeigen die Statistiken, dass selbstgenutztes Wohneigentum stets höhere Wohnflächen beansprucht als etwa Mietwohnungen.



[Abb. 3]

Es findet eine Entmischung statt, mit allen gesellschaftlichen, politischen und kulturellen Folgen. Auch entstehen in Gebieten, in denen grosse Landanteile als selbstgenutztes Eigentum bebaut werden, auf lange Sicht Schwierigkeiten bei der baulichen Erneuerung, weil schnell einmal die Gefahr besteht, dass sich die zersplitterte Eigentümerschaft nicht auf eine gemeinsame Strategie über die zukünftigen Landnutzung einigen kann.

Selbstgenutztes Wohneigentum – Segen oder Fluch?

Beim selbstgenutzten Wohneigentum fallen EigentümerIn und NutzerIn zusammen (im Gegensatz zum Wohneigentum, das zur Nutzung weitervermietet wird).

Das selbstgenutzte Wohneigentum ist eine Möglichkeit, um den Boden der Spekulation zu entziehen. Allerdings geht selbstgenutztes Wohneigentum mit einem höheren Wohnflächenverbrauch einher und eine zerstückelte EigentümerInnenschaft erschwert die Erneuerung von Gebäuden und Gebieten. Die SP steht – mit dem Vorbehalt des hohen Flächenverbrauchs - hinter dem selbstgenutzten Wohneigentum als mögliche Wohnform, sieht aber keinen Grund, dieses gesondert (steuerlich oder anders) zu fördern.

Privatisierte Bodenrente – gesellschaftliche Kosten

Der Kanton Zürich ist ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort und dementsprechend für viele Menschen ein attraktiver Wohn-, Ausbildungs- und Arbeitsraum. In den letzten 10 Jahren ist die Wohnbevölkerung im Kanton um 160'000 Personen auf ca. 1,4 Mio. gestiegen, was $\frac{1}{4}$ des gesamtschweizerischen Wachstums entspricht. Nur die Kantone Freiburg und Waadt weisen einen grösseren Bevölkerungszuwachs auf ^[9].

Von einer steigenden Attraktivität des Kantons Zürich profitieren wir sowohl wirtschaftlich als auch kulturell. Allerdings muss die Boden- und Wohnpolitik dafür sorgen, dass der Gewinn aus dieser Attraktivität allen zugute kommt. Die starke Bevölkerungszunahme der letzten Jahre hat zu einer wachsenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und einer Verknappung des Bodens geführt.

Die Knappheit des Bodens führt zur Wertsteigerung und in einer kapitalistischen Logik zu Verteuerung des Bodens. Diese Wertsteigerung hat Zürich allen BewohnerInnen, ArbeitnehmerInnen und Unternehmen – letztlich also der ganzen Bevölkerung – zu verdanken. Vom Wertzuwachs (der sogenannte «Bodenrente») profitieren allerdings ausschliesslich die privaten GrundeigentümerInnen, obwohl sie keinen eigenen Beitrag zur Wertsteigerung leisten.

Absurderweise muss der Staat zugleich für Menschen mit wenig Geld immer mehr Wohnzuschüsse ausschütten – so etwa AHV/IV-Zusatzleistungen, Sozialhilfeleistungen und Mietzinsverbilligungen. Auf diesem Weg kommen GrundeigentümerInnen in den Genuss von durch die Allgemeinheit finanzierte Sozialleistungen.

III. ZIELE EINER SOZIALDEMOKRATISCHEN BODEN- UND WOHNPOLITIK

Die SP Kanton Zürich will, dass die Menschen demokratisch über die Entwicklung ihres Lebensraumes mitbestimmen können. Diese Entscheidung soll nicht ein paar wenigen GrundeigentümerInnen überlassen werden. Da Boden ein nicht vermehrbares und gefragtes Gut ist, muss er sich möglichst im Allgemeinbesitz befinden und der Profitmaximierung entzogen werden: Wenige sollen nicht auf Kosten aller anderen übermässigen Gewinn aus ihrem Bodenbesitz ziehen können. Weil Boden zudem ein knappes Gut ist, gilt es, ihn sparsam zu nutzen.

Die SP Kanton Zürich will, dass Wohn- und Gewerberaum für alle bezahlbar ist und dass ökologisch und landschaftsschonend gebaut wird. Dabei soll der unterschiedlichen Situation in den 171 Gemeinden des Kantons Zürich Rechnung getragen werden.

Ein Teil der Rahmenbedingungen der Boden und Wohnpolitik wird auf Bundesebene erlassen – etwa das Mietrecht. In anderen Politikbereichen gibt es hingegen einen Spielraum für den Kanton und seine Gemeinden. Sollen die Gemeinden eine aktive Bodenpolitik betreiben, so müssen sie einerseits ihre Möglichkeiten im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Grundlagen nützen. Andererseits gilt es die kantonalen gesetzlichen Grundlagen für weitergehende Massnahmen erst noch zu schaffen.

Genossenschaften im Kanton Zürich – die Gemeinden sind unterschiedlich weit

Die Genossenschaften als wichtigste gemeinnützige WohnbauträgerInnen haben im Kanton Zürich eine lange Tradition. Der Anteil der Genossenschaften am Mietwohnungsangebot ist in den Zürcher Gemeinden aber unterschiedlich hoch. Nachfolgend einige Beispiele:

Gemeinde	Anteil Genossenschaftswohnungen
Andelfingen	0.0%
Herrliberg	0.7%
Meilen	1.9%
Eglisau	3.1%
Wallisellen	3.5%
Uster	4.1%
Affoltern a.A:	5.8%
Dübendorf	4.2%
Kloten	5.9%
Wetzikon	6.1%
Thalwil	7.0%
Schlieren	7.7%
Winterthur	7.8%
Zürich	16.8%

[Tab. 1]

1. Die öffentliche Hand als Akteurin auf dem Boden- und Immobilienmarkt

Die öffentliche Hand soll mehr Boden besitzen, damit dieser dem Renditestreben entzogen wird und die Gemeinden die Siedlungsentwicklung aktiv bestimmen können. Das bedeutet, dass Kanton und Gemeinden ihr Land nicht verkaufen dürfen, sondern Land nur im Baurecht abzugeben haben, und dass vermehrt Landabtausch mit anderen Gemeinwesen oder Privaten anzustreben sind, um grössere zusammenhängende Grundstücke zu schaffen. Die Gemeinden oder staatsnahe Institutionen sollen wo möglich Land dazukaufen. Zur Förderung des Landkaufs soll den Standortgemeinden bei Verkäufen von Liegenschaften aus dem kantonalen Finanzvermögen ein Vorkaufsrecht zu einem angemessenen Preis eingeräumt werden. Denn auch der Kanton steht in der Verantwortung und soll seine Liegenschaften nicht einfach dem Meistbietenden verkaufen.

Land im Besitz der öffentlichen Hand soll von den Gemeinden entweder selber bebaut oder im Baurecht an gemeinnützige WohnbauträgerInnen abgegeben werden. Beide Vorgehensweisen bieten den Vorteil, dass das Land bei den Gemeinden bleibt und anfallende Erträge somit der öffentlichen Hand zugute kommen. Spätere Generationen können so auch über die Verwendung des Landes neu bestimmen. In jedem Fall ist darauf zu achten, dass ökologisch und kostengünstig gebaut wird und Immobilien im Besitz der öffentlichen Hand nach dem Prinzip der Kostenmiete (Mieten welche die Unterhaltskosten und eine faire Rendite decken) vermietet werden.

Weiter kann die Gemeinde im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht Bedingungen stellen, die vor allem gemeinnützige WohnbauträgerInnen erfüllen können, oder aber sie schafft Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau.

Die SP fordert:

- Die öffentliche Hand strebt aktiv mehr Bodenbesitz an.
- Land im Besitz der öffentlichen Hand wird nicht verkauft und entweder selber bebaut oder im Baurecht an gemeinnützige WohnbauträgerInnen abgegeben.
- Die öffentliche Hand baut kostenbewusst und ökologisch und vermietet ihre Immobilien nach dem Prinzip der Kostenmiete.
- Ein Vorkaufsrecht der Gemeinden für kantonale Grundstücke und Immobilien.
- Die Schaffung von Zonen, in denen ein Mindestanteil an Wohnungen nach den Grundsätzen der Kostenmiete vermietet werden muss.

2. Kanton und Gemeinden unterstützen gemeinnützige WohnbauträgerInnen

Die Zürcher Kantonsverfassung hält explizit fest, dass Kanton und Gemeinden den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbstgenutzte Wohneigentum fördern (Art.110 KV ZH). Der Kanton soll dazu Mittel zur Vergünstigung einer geringen Anzahl Wohnungen für finanziell schwache Haushalte zur Verfügung stellen (Gesetz über Wohnbau und Wohneigentumsförderung).

Die SP verlangt, dass der gemeinnützige Wohnungsbau durch die Abgabe von Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen, Mitträgerschaften an Stiftungen für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum, die Schaffung von Fonds für die Vergabe von zinsgünstigen Darlehen zur Landbeschaffung und mit raumplanerischen Mitteln gefördert wird. Gemeinnützige WohnbauträgerInnen wirtschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete, ihre Wohnungen sind der Spekulation entzogen. Dies hat zur Folge, dass Mieten von Genossenschaftswohnungen umgerechnet auf den m² rund 15% günstiger sind als die Gesamtheit aller Mietwohnungen ^[10]. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist aus verschiedenen Gründen auch für die Staatsfinanzen von Nutzen: So können auf Seiten der Sozialleistungen Steuergelder eingespart werden. Weil viele Genossenschaften das Problem haben, über zu wenig Land zu verfügen, ist es umso wichtiger, dass die Gemeinden aktiv in den Bodenmarkt eingreifen und Genossenschaften damit unterstützen.

Auch ein verantwortlicher Umgang mit selbstgenutztem Eigentum kann ein weiterer Weg sein, um die Bodenspekulation einzugrenzen. Kostengünstige bzw. preiswerte Wohnungen können auch private, renditeorientierte GrundeigentümerInnen anbieten. Kompaktere Grundrisse und eine reduzierte Ausstattung ermöglichen auch an zentralen Lagen günstigen Mietwohnungsbau, ohne dass dafür öffentliche Gelder beansprucht werden müssten ^[11]. Die Mieten sind dann aber nicht unbedingt spekulationsfrei, weshalb für die SP die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Vordergrund steht.

Markt- und Kostenmiete

Bei der Marktmiete setzen VermieterInnen die Mieten so hoch an, wie es der «Markt» hergibt. In attraktiven Gebieten können somit die Mieten unabhängig von den eigentlichen Kosten ansteigen.

Im Gegensatz dazu wird die Kostenmiete so bemessen, dass alle Kosten des Bauträgers gedeckt werden. Beglichen werden also die Schuldzinsen, die Verwaltungskosten, der Unterhalt und der Werterhalt der Liegenschaften, die Rückstellungen zur Erneuerung sowie eine angemessene Rendite. Bei den genossenschaftlich organisierten gemeinnützigen Wohnbauträgern, deckt die Kostenmiete ausserdem den Zins für das Anteilkapital der GenossenschafterInnen.

Die SP fordert:

- Kanton und Gemeinden unterstützen die gemeinnützigen WohnbauträgerInnen aktiv durch Abgabe von Land im Baurecht an entsprechende Institutionen, durch Mitträgerschaften in Stiftungen und Genossenschaften, durch die Schaffung von Fonds sowie mit Darlehen zur Landbeschaffung.

3. Privatisierung der Bodenrente und Eindämmung der Spekulation

Nach Abschaffung der Handänderungssteuer stehen noch zwei finanzielle Instrumente zur Verfügung, welche die Bodenspekulation vermindern und die Bodenrenten teilweise abschöpfen können: Die Grundstückgewinnsteuer und die Planungsmehrwertabschöpfung.

Die Grundstückgewinnsteuer ist stark progressiv (bis 40%) und beinhaltet durch die Abhängigkeit von der Besitzdauer einen Anreiz gegen den Bodenhandel, insbesondere mit dem «Spekulationszuschlag» bei Haltedauern unter zwei Jahren. Die Grundstückgewinnsteuer ist eine gerechte Steuer, weil sie ausschliesslich Gewinne ohne Leistung besteuert.

Die Abschöpfung von Planungsmehrwerten ist zwar auf Bundesebene vorgeschrieben, wird im Kanton Zürich aber nicht umgesetzt. Die SP fordert, dass Planungsmehrwerte sowohl für Einzonungen als auch für Aufzonungen konsequent abgeschöpft werden. Die Einnahmen sollen dabei zweckgebunden für Entschädigungen bei Aus- oder Abzonungen oder für raumplanerische Massnahmen, Erholungszonen, Landschaftsschutz und die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet werden. Die Abschöpfung des Planungsmehrwertes und die Verwendung der Erträge als Kompensationen für Enteignungen, würden auch Umlagerungen von Bauzonen ermöglichen. Solche Unternehmungen scheitern heute häufig an den hohen Kosten für Auszonungen.

Die SP fordert:

- Grundstückgewinnsteuern sollen in ihrer bisherigen Form beibehalten oder erhöht werden.
- Planungsmehrwerte sollen in den Gemeinden des Kantons Zürich bei Einzonungen und Aufzonungen konsequent abgeschöpft werden.
- Die Einnahmen aus Planungsmehrwerten werden zweckgebunden für Entschädigungen bei Aus- oder Abzonungen, für raumplanerische Massnahmen, Erholungszonen und Landschaftsschutz und die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet.

4. Sparsamer Umgang mit Boden und ökologisches Bauen

Da Boden knapp und wertvoll ist, muss er geschützt werden. Um Boden zu schonen und Platz für Grünflächen zu haben, sollen Bauzonen nicht ausgeweitet werden. Es gilt die Zersiedlung zu stoppen und bereits bestehende Siedlungen aufzuwerten. Trotz der stetig steigenden Bevölkerungszahl, sind noch Reserven vorhanden. Bestehende Bauzonen gilt es qualitativ zu verdichten, Brachflächen und leerstehende Liegenschaften sollen genutzt und verwahrloste Liegenschaften sanierungspflichtig werden. Mit einem sparsamen Umgang mit dem Boden haben auch mehr Menschen hier Platz.

Dem Trend des zunehmenden Bodenverbrauchs muss in der öffentlichen Debatte begegnet werden. Der gemeinnützige Wohnbau beispielsweise führt zu einem geringeren durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch pro Person. Auch andere neue Wohnformen, die zu tieferem Flächenverbrauch führen, sollen diskutiert und gefördert werden. Weiterhin soll die qualitative Verdichtung bestehender Bauzonen gemeinsam mit den privaten Bauherrschaften gefördert werden. Weil Raum- eben auch Sozialpolitik bedeutet, darf die innere Verdichtung jedoch nicht für Profitmaximierung missbraucht werden, sondern muss der sozialen Durchmischung und der Förderung von bezahlbarem, genossenschaftlichem Wohnraum dienen.

Wo immer möglich, muss energiesparend gebaut und der Energieverbrauch minimiert werden. Dies kann auch durch raumplanerische Massnahmen geschehen, so ist der Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche in fünfgeschossigen Gebäuden deutlich kleiner als in Einfamilienhäusern.

Die SP fordert:

- Die Zersiedlung muss gestoppt werden und bestehende Bauzonen sind nach innen massvoll zu verdichten.
- Neue Wohnformen, die zu einem tieferen Flächenverbrauch führen, sollen gefördert werden.
- Neue Immobilien sollen energiesparend gebaut werden und alte dementsprechend saniert.

IV. MYTHEN UND FAKTEN ZUR BODEN- UND WOHNPOLITIK

Die Debatte rund um die Boden- und Wohnpolitik wird mit vielen Mythen gespickt. Nachfolgend einige Mythen und die dazugehörigen Fakten.

Genossenschaften ziehen tiefe Einkommen und Sozialfälle an

Dass Genossenschaftswohnungen nur Sozialfälle anziehen ist eine Mär, die durch Wiederholung nicht richtiger wird. Genossenschaftswohnungen sind heute bei Familien aus dem Mittelstand sehr beliebt, weil diese nur auf diesem Weg zu bezahlbarem Wohnraum kommen. Der Anteil Familienhaushalte ist beispielsweise in der Stadt Zürich in allen Quartieren bei den GenossenschafterInnen höher als bei den Nicht-GenossenschafterInnen. Ebenfalls sind Einelternfamilien und ältere Personen häufiger in Genossenschaften vertreten. Die ausländische Wohnbevölkerung ist in genossenschaftlichen Wohnungen deutlich untervertreten (Bei den Genossenschaftern in der Stadt Zürich sind 77.6 % Schweizer, bei den Nicht-Genossenschaftern 66.6%) ^[12].

Kein Wunder sind Genossenschaften günstiger – schliesslich werden sie durch die öffentliche Hand subventioniert

Praktisch alle Genossenschaften sind selbsttragend und werden nicht von der öffentlichen Hand subventioniert. Verbilligt werden einzelne Wohnungen, die man dann «subventionierte Wohnungen» nennt. Das geschieht zugunsten der MieterInnen und nicht zugunsten der Genossenschaften. Zudem: Der Anteil der staatlich verbilligten, also subventionierten Genossenschafts-Wohnungen, ist z.B. in der Stadt Zürich mit unter 5% gering. Wesentlich anders sieht es bei der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich ^[13] und bei Stadtzürcher Stiftungen aus.

Die tieferen Mietpreise der Genossenschafts-Wohnungen (und der Mietpreise in den Wohnsiedlungen der Stadtzürcher Liegenschaftenverwaltung sowie der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich und der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien) haben wenig mit staatlicher Unterstützung zu tun, sondern sie kommen dank einer konsequenten Orientierung an der Kostenmiete zustande. Die Wohnungen könnten auf dem Markt zwar höhere Preise erzielen. Da aber gemeinnützige Genossenschaften und Stiftungen die Kostenmiete zu verlangen haben und so auf Gewinn verzichten, decken sie mit den Mieteinnahmen einfach ihre Kosten – aber nicht mehr.

Wer von staatlicher Unterstützung spricht, müsste sowohl bei Wohneigentum und bei gemeinnützigen Wohnbauträgern mit gleichen Ellen messen. Beim Wohneigentum verzichtet der Staat auf Steuererträge. Haus- und Wohneigentümer geniessen zahlreiche steuerliche Privilegien: Abzugsmöglichkeiten von Unterhaltskosten und Schulden bei den Steuern, Reduktion des Eigenmietwerts bei Unterbelegung sowie Aufschub der Grundstückgewinnsteuer wenn wieder Eigentum erworben wird. Diese Privilegien werden den Genossenschaftern vorenthalten ^[14].

(Ökologische) Vorschriften verteuern das Bauen und somit die Mieten

Ökologisches Bauen ist kein Luxus, sondern ein Muss, um den Energieverbrauch zu senken. Dahingehende Regelungen sind daher unumgänglich. Wo sich Verfahren vereinfachen lassen, ist das sicher zu begrüßen. Der Anteil der «Bürokratie» an den Gesamtkosten ist allerdings sehr klein. Auflagen für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum sind keine «Bürokratie», sondern Bemühungen, die stetige Vertuierung zu verhindern.

Diejenigen Kreise, welche die Kosten verantwortlich machen für steigende Mieten, bekämpfen vehement die Orientierung der Mietpreise an den Kosten (Kostenmiete) – offensichtlich geht es eher um die Rendite als die Kosten.

Quellenverzeichnis

- [1] BfS: Privathaushalte nach Haushaltsgrösse
- [2] David Strohm: Viele Zweitwohnungen auch in Städten, NZZ am Sonntag, 05.02.2012
- [3] Etwa für die Stadt Zürich: «Wohnen in Zürich» – Ausgabe 2006
- [4] statistik.info 2011/04: Zuwanderung und Wohnungsmarkt
- [5] Statistisches Amt Kanton Zürich, Leerwohnungen seit 1990
- [6] Bundesamt für Energie BFE, Gesamtenergiestatistik 2011
- [7] MV Schweiz: Fakten und Positionen zur Bodenpolitik, S.3, 2011
- [8] BfS: Valeurs – Bauen, Wohnen, Siedlungslandschaft Schweiz, 2/2011, S. 20
- [9] Statistisches Amt Kanton Zürich, Mitteilung «Bevölkerungsmagnet Zürich» vom 2.5.2012
- [10] BfS: Mietpreis-Strukturhebung 2003
- [11] Bundesamt für Wohnungswesen, Studie Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich, 2012
- [12] Stadtentwicklung Zürich, Wohnbaugenossenschaften Zürich; Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler in der Stadt Zürich, 2011
- [13] Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, Geschäftsbericht 2011: Von den 6'467 Wohnungen der Wohnsiedlungen der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich sind 4'082 selbsttragend und 2'385 subventioniert.
- [14] Zürcher Erklärung zur Wohnungspolitik, Wohnbaugenossenschaften Zürich, 2011

[Abb. 1]

Schweizerischen Mieter- und Mieterinnenverband - Die Situation auf dem Wohnungsmarkt - März 2011

[Abb. 2]

Eidgenössisches Finanzdepartement - Wohneigentumspolitik Schweiz - 2010

[Abb. 3]

Statistisches Amt Kanton Zürich - Anteil Genossenschaftswohnungen am Gesamttotal der Wohnungen inkl. Eigentum - Stand Ende 2011

[Tab. 1]

Statistisches Amt Kanton Zürich, Anteil Genossenschaftswohnungen am Gesamttotal der Wohnungen inkl. Eigentum, Stand Ende 2011

Dieses Papier wurde von der SP Kanton Zürich erarbeitet und von der Geschäftsleitung und der Delegiertenversammlung vom 11. März 2013 genehmigt.

Sozialdemokratische Partei Kanton Zürich

Gartenhofstrasse 15

8004 Zürich

044 578 10 00

spkanton@spzuerich.ch

© 2013 SP Kanton Zürich

www.spzuerich.ch