

# GRÜNE lancieren kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative»)



**Die Mietpreise steigen Jahr für Jahr und bezahlbare Wohnungen werden immer rarer. Mit der kantonalen «Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» («Wohnungsinitiative») der GRÜNEN werden der Kanton Zürich und die Gemeinden beauftragt, gemeinsam mit einer neuen kantonalen Wohnbaugesellschaft für ausreichend günstigen und klimafreundlichen Wohnraum zu sorgen.**

## **Ein Grundbedürfnis – kein Luxus**

«Die Wohnungsnot ist längst nicht mehr nur ein Problem der Kernstädte und der tiefen Einkommen. Es lässt sich im ganzen urbanen Raum und auch beim Mittelstand beobachten», sagt Daniel Leupi, Zürcher Stadtrat und Ständeratskandidat der GRÜNEN. Kathy Steiner, Geschäftsleiterin von Casafair, fordert: «Der Kanton muss als Eigentümer von Wohnliegenschaften und Grundstücken deutlich mehr in die Pflicht genommen werden, günstigen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen».

## **Faire Miete statt Rendite**

Der von privaten Immobiliengesellschaften dominierte Wohnungsmarkt dient primär der Rendite. «Die Angebotsmieten sind in den letzten 20 Jahren um 50 Prozent gestiegen», bestätigt Tobias Langenegger, SP-Kantonsrat. Die «Wohnungsinitiative» beauftragt den Kanton und die Gemeinden, das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen mit Kostenmiete – statt Marktmiete – im ganzen Kanton auszubauen.

## **Ein starker Player für die Bevölkerung**

Mit der «Wohnungsinitiative» wird der Kanton verpflichtet, den gemeinnützigen Wohnungsbau durch die Vergabe von Baurechten sowie durch Darlehen und Staatsbeiträge stärker zu fördern. «Gleichzeitig soll er selbst eine öffentlich-rechtliche Wohnbaugesellschaft gründen, die günstigen Wohnraum für die Bevölkerung erstellt und anbietet», erklärt Silvia Rigoni, Kantonsrätin GRÜNE. Die «Wohnungsinitiative» schafft einen starken Player für die Bevölkerung: Mit 500 Millionen Franken sowie mit geeigneten Grundstücken und Wohnungen, die der Kanton heute schon besitzt. Besonders in den Agglomerationsgemeinden ist das Potenzial für gemeinnützigen Wohnungsbau besonders gross. «Es braucht im ganzen Kanton Zürich dringend bezahlbaren Wohnraum für alle: in den Zentren, in der Agglomeration wie auch auf dem Land», bekräftigt Anne-Claude Hensch, AL-Kantonsrätin.

## **Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft**

Die «Wohnungsinitiative» verlangt zudem, dass bei Neubauten und Sanierungen die Erfordernisse von Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft ohne Wenn und Aber berücksichtigt werden.

## **Kontakt:**

**Daniel Leupi**, Stadtrat und Ständeratskandidat (GRÜNE), 079 702 78 75

**Selma L'Orange Seigo**, Kantonsrätin und Co-Präsidentin GRÜNE Kt. Zürich, 076 589 01 58

**Website der Volksinitiative:** [www.wohnungsinitiative.ch](http://www.wohnungsinitiative.ch)



## Initiativtext

Die Kantonsverfassung wird *wie folgt* geändert:

*Art. 110 Wohnen*

<sup>1</sup> *Kanton und Gemeinden sorgen für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot.*

<sup>2</sup> *Sie berücksichtigen und fördern dabei Bauweisen, die nachhaltig und treibhausgasneutral sind.*

<sup>3</sup> *Sie fördern:*

*a. den gemeinnützigen Wohnungsbau;*

*b. das selbst genutzte Wohneigentum.*

<sup>4</sup> *Der Kanton unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau durch die Einräumung von Baurechten sowie die Gewährung von Bürgschaften, Darlehen und Staatsbeiträgen.*

<sup>5</sup> *Der Kanton betreibt eine öffentlich-rechtliche Anstalt, die günstigen Wohnraum erstellt, unterhält oder vermietet oder gemeinnützigen Wohnbauträgern Baurechte einräumt oder überträgt. Sie kann dazu Grundstücke erwerben.*

**Übergangsbestimmungen zur Änderung vom [Datum der Abstimmung]**

<sup>1</sup> *Die Änderung tritt am ersten Tag des zweiten Monats nach der Annahme in der Volksabstimmung in Kraft.*

<sup>2</sup> *Die Anstalt wird innert drei Jahren nach Inkrafttreten der Änderung errichtet.*

<sup>3</sup> *Der Kanton stattet die Anstalt mit einem Dotationskapital von mindestens 500 Mio. Franken aus.*

<sup>4</sup> *Der Kanton überträgt der Anstalt alle Grundstücke aus dem Finanzvermögen, die bereits der Wohnnutzung dienen oder sich dafür eignen und die in absehbarer Zeit nicht für andere öffentliche Zwecke benötigt werden.*

## Initiativkomitee

Das Initiativkomitee umfasst die nachfolgenden Personen:

Daniel Leupi, Stadtrat Zürich (GRÜNE)

Silvia Rigoni, Kantonsrätin, Zürich (GRÜNE)

Thomas Forrer, Kantonsrat, Erlenbach (GRÜNE)

Selma L'Orange Seigo, Kantonsrätin, Zürich, Co-Präsidentin GRÜNE Kt. Zürich

Simon Meyer, Co-Präsident GRÜNE Kt. Zürich

Thomas Schweizer, Kantonsrat, Hedingen (GRÜNE)

Priska Seiler Graf, Nationalrätin, Kloten (SP)

Tobias Langenegger, Kantonsrat, Zürich (SP)

Michèle Dünki-Bättig, Kantonsrätin, Glattfelden (SP)

Anne Claude Hensch, Kantonsrätin, Zürich (AL)

Melanie Berner, Alt-Kantonsrätin, Zürich (AL)

Martin Busekros, Gemeinderat Zürich (Junge Grüne)

Julian Croci, Gemeinderat Dübendorf (Junge Grüne)

David Galeuchet, Kantonsrat, Bülach (GRÜNE)

Edith Häusler, Kantonsrätin, Kilchberg (GRÜNE)

Florian Heer, Kantonsrat, Winterthur (GRÜNE)

Elena Michel, Fraktionssekretariat, Rüschlikon (GRÜNE)

Kathy Steiner, Geschäftsleiterin Casafair, Zürich (GRÜNE)



## Redebeiträge an der Medienkonferenz vom 21. April 2023

### **Daniel Leupi, Stadtrat Zürich und Ständeratskandidat GRÜNE**

#### **Die neue kantonale «Wohnungsinitiative»**

Der Wohnungsmarkt ist aus dem Ruder. Die Zahlen sind eindeutig. Eineindeutig. Gemäss einer Erhebung des Bundesamtes für Statistik zahlen Neumietende im Durchschnitt ein Viertel mehr für eine 3-Zimmer-Wohnung als Personen, die bereits mehr als 20 Jahre in der gleichen Wohnung leben. «Nach der Renovation ist das Haushaltseinkommen der neuen Mieter im Schnitt 3500 Franken höher als jenes der alten Mietenden, die vor der Sanierung in der Wohnung lebten» (Tagesanzeiger, 18.3.23). Das ist längst nicht mehr nur ein Problem der Kernstädte und der tiefen Einkommen. Es lässt sich im ganzen urbanen Raum und auch beim Mittelstand beobachten. Und günstiger Wohnraum entsteht nicht durch mehr bauen. In den Jahren 2015 bis 2020 wurden pro Jahr im Kanton Zürich 600 bis 700 Häuser ersetzt und nur 80 bis 100 Gebäude umgebaut oder aufgestockt. Und dann ist die Rechnung so: Anstelle eines 10-Parteien-Hauses mit durchschnittlichen Mietzinsen von 1'800 Franken entstehen 15 Wohnungen, die aber 3'500 Franken kosten. Das heisst: Jeder Neubau anstelle eines bisherigen Gebäudes erhöht das Preisniveau.

Es gibt keine einfache Lösung für das Problem. Wo die Bevölkerungszahl wächst, wird die Nachfrage immer grösser sein als das Angebot. Entsprechend steht eine Vielzahl von Initiativen im Raum. Was streben wir an? Die Initiative umfasst zwei wesentliche Punkte:

Erstens:

Heute besteht das Engagement des Kantons ausschliesslich in Darlehen für die subventionierten Wohnungen. Abgabe von Bauland für Baurechte, Darlehen für Wohnbaugenossenschaften, Kauf von Bauland etc.? Bau von Studentenwohnungen – als Hochschulstandort notabene? Alles Fehlanzeige beim Kanton!

Angesichts der Wohnungsnot kann der Kanton nicht länger so passiv bleiben.

Der Kanton soll umfassende Kompetenzen erhalten, den gemeinnützigen Wohnbau zu fördern, wie es dies schon die Städte kennen. Selbstredend sollen die Wohnungen den Anforderungen, die der Klimaschutz mit sich bringt, entsprechen!

Zweitens:

Der Kanton soll eine Institution schaffen, die sich um die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum kümmert – so wie die EKZ beim Strom oder die ZKB als Bank. Die Idee ist, dass eine öffentlich-rechtliche Anstalt gegründet wird, die alle Wohnungen, die der Kanton besitzt, übertragen erhält und danach mit Kostenmiete vermietet. Wir nennen sie «Kantonale Wohnbaugesellschaft». Ausserdem soll diese Anstalt ein Dotationskapital erhalten, damit sie dort, wo die Wohnbaugenossenschaften nicht stark vertreten sind oder nicht aktiv sind, Liegenschaften erwirbt, sie mit Kostenmiete bewirtschaftet und dadurch das Angebot an bezahlbaren, gemeinnützigen Wohnungen vergrössert.



## **Anne-Claude Hensch, Kantonsrätin Alternative Liste**

### **Wohnen ist kein Luxus**

Es herrscht Wohnungsnot. Eine gewaltige Abbruch- und Neubau-Welle überrollt Zürich und die Agglomeration. Der dabei neu geschaffene Wohnraum ist allerdings getrieben vom Renditewahn privater und institutioneller Investor:innen. Für die Alternative Liste (AL) ist die soziale Frage aber auch beim Wohnen zentral. Es kann nicht sein, dass Freiräume, soziale Räume und funktionierende Nachbarschaften am Laufmeter zerstört werden und die lokale Bewohner:innenschaft Schritt für Schritt verdrängt wird. Es braucht im Kanton Zürich dringend bezahlbaren Wohnraum für alle: in den Zentren, in der Agglomeration wie auch auf dem Land. Liegenschaften und Boden in staatlichem Besitz sind keine Renditeobjekte. Anstatt ihren Besitz zu vergolden, sollen Kanton und Gemeinden ihn ausbauen, für gemeinnützigen Wohnungsbau abgeben und ihre Wohnungen zu Kosten- statt Marktmieten anbieten. Darum unterstützt die Alternative Liste die «Wohnungsinitiative». Sie ebnet den Weg, dass Kanton und Gemeinden möglichst viel Boden der Spekulation entziehen und für preisgünstiges Wohnen zur Verfügung stellen können.

## **Kathy Steiner, Geschäftsleiterin Casafair Schweiz**

### **Eigentum heisst Verantwortung – gerade auch für den Kanton**

Der Zürcher Wohnungsmarkt wird stark von institutionellen Anlegern wie Versicherungen, Pensionskassen oder Anlagefonds geprägt. Dagegen wird es für privates und selbstgenutztes Wohneigentum immer enger und teurer. Gerade für junge Familien ist der Zugang zu Wohneigentum in den vergangenen Jahren praktisch unerschwinglich geworden. Die Boden- und Immobilienpreise sind so stark gestiegen, dass sich fast nur noch Einzelpersonen, kinderlose Paare und ältere Menschen den Kauf von privatem Wohneigentum leisten können.

Der Kanton Zürich kann und muss auf dem Wohnungsmarkt eine aktive Rolle einnehmen. Und zwar, indem er der Preisspirale entgegenwirkt, statt sie noch weiter anzuheizen. Es geht nicht länger an, dass der Kanton trotz der breit anerkannten Wohnraumproblematik seine Liegenschaften grundsätzlich meistbietend verkauft. Damit trägt er sehr direkt zur Preisspirale bei den Boden- und Immobilienpreisen bei, und damit nachgelagert auch zu den steigenden Mietkosten. Das ist nicht im Sinne und Nutzen der Bevölkerung.

Der Kanton hätte es durchaus in der Hand, seine Wohnraumpolitik aktiv so zu gestalten, dass sie primär auf Bezahlbarkeit und Klimaschutz ausgerichtet ist. Erstens muss er als Eigentümer von Wohnliegenschaften und Grundstücken deutlich mehr in die Pflicht genommen werden, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Zweitens stehen der zu gründenden Anstalt zu diesem Zweck 500 Mio. Franken zur Verfügung, auch für den Erwerb von weiteren Grundstücken. Je nach Grundstück kann dann fallweise entschieden werden, ob es besser für die Abgabe im Baurecht für selbstgenutztes Eigentum passt oder für gemeinnützigen Wohnungsbau.

Eigentum ist mit Verantwortung verbunden. Die «Wohnungsinitiative» fordert diese Verantwortung auch vom Kanton Zürich ein.



## **Tobias Langenegger, Kantonsrat SP**

### **Wohnungsnot auch in der Agglomeration bekämpfen**

Steigende Mieten sind schon lange kein Stadtzürcher Phänomen mehr. Mit den gestiegenen Mietpreisen in der Stadt Zürich und der damit einhergegangenen Verdrängung sind die Preise in der Agglomeration sukzessive auch gestiegen. Entsprechend ist es der Druck auf die Mieten im gesamten Kanton Zürich gross. Dies belegen auch die Statistiken: Die Angebotsmieten – also die Mieten von Wohnungen, die neu auf den Wohnungsmarkt kommen – sind in den letzten 20 Jahren im Kanton Zürich durchschnittlich um fast 50 Prozent gestiegen. Parallel zu diesen Mietpreisentwicklungen haben Immobilienkonzerne im Kanton Zürich massiv Land erworben.

Damit die Mieten nicht immer noch mehr steigen, braucht es mehr gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich. Die «Wohnungsinitiative» ist ein weiteres Puzzle-Teil dafür. So soll der Kanton Zürich Land in seinem Besitz, welches sich für Wohnzwecke eignet, über eine kantonale Wohnbaugesellschaft nur noch günstig vermieten können. Weiter erhält die Kantonale Wohnbaugesellschaft 500 Millionen Franken Dotationskapital, um Land im Kanton Zürich für mehr bezahlbaren und gemeinnützigen Wohnungsbau zu erwerben.

## **Silvia Rigoni, Kantonsrätin GRÜNE**

### **Wohnen ist ein Grundbedürfnis**

Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen und Vermögen sind darauf angewiesen, dass genügend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Nun ist viel zu viel Wohnraum zum Spekulationsobjekt geworden. Mieter:innen werden aus den Städten und zunehmend auch aus den Agglomerationen in Randgebiete verdrängt.

Es ist dringend nötig, mehr Wohnungen der Spekulation zu entziehen. Noch sind es zu wenig Menschen, welche zu den Privilegierten unter den Mieter:innen gehören, weil sie in einer Baugenossenschaft oder in einer Liegenschaft der Stadt oder der Gemeinde wohnen können. Im Kanton Zürich braucht es auch an guten Lagen mehr Wohnraum, der zahlbar ist für die Bevölkerung, welche nicht willens oder nicht in der Lage ist, überrissene Mieten zu bezahlen.

Der Kanton soll nun auch zu den Playern gehören, welcher Wohnraum zu fairen Bedingungen vermehrt fördert und selbst zur Verfügung stellt. Im Kanton Zürich sind wir Mieter:innen auf diese Player angewiesen!