



## Erschwinglichen Wohnraum für alle!

### Ausgangslage

Wohnkosten sind mit durchschnittlich gegen einem Viertel der grösste Posten in jedem Schweizer Haushaltsbudget. Die Mieten der angebotenen Wohnungen in den städtischen Gebieten und Agglomerationen haben sich in den letzten zehn Jahren um rund 60 Prozent verteuert, die Preise für Eigentumswohnungen sind sogar um 80 Prozent gestiegen. Das ist nicht erstaunlich, denn der Wohnraum ist ein knappes und nicht vermehrbares Gut und auf dem Markt wird versucht, spekulativ das Maximum an Rendite zu erwirtschaften. Der globale Trend hin zu börsenkotierten Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds hat Immobilien auch in der Schweiz definitiv zu einer spekulationsgetriebenen Ertragsanlage werden lassen. Mit der Ausnahme von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften nutzen zunehmend mehr Vermieter fast jede Gelegenheit, eine Wohnung noch ein bisschen teurer zu vermieten. Die Folge ist, dass immer mehr urbane Wohnquartiere für tiefe und mittlere Einkommen absolut unerschwinglich werden und dadurch eine Entmischung der Quartiere stattfindet. Volkswirtschaftlich gesehen entziehen die Miet- und Kaufpreissteigerungen den Haushalten Mittel, die dem Binnenkonsum fehlen. Wenn beispielsweise die monatlichen Wohnungsmieten um 100.- Franken pro Haushalt steigen, so werden dem Konsum 3 Milliarden Franken pro Jahr entzogen.

Der massgeblich durch die Personenfreizügigkeit und die Zuwanderung von hochqualifizierten Arbeitskräften ermöglichte Aufschwung hat in den letzten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum in den städtischen Gebieten noch erhöht. Um das Erfolgsmodell „Personenfreizügigkeit“ nicht zu gefährden, sind auf dem Wohnungsmarkt flankierende Massnahmen notwendig, analog zu den flankierenden Massnahmen auf dem Arbeitsmarkt.

### Das sind die Grundsätze der SP

Die SP setzt sich dafür ein, dass genügend bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume zur Verfügung stehen. Der ständigen Preissteigerung des Bodens, die durch Spekulation noch verschärft wird, muss die öffentliche Hand entgegentreten. Vor allem müssen die Städte und die Gemeinden durch den vorsorglichen Kauf von Land und eine gezielte Bauzonenpolitik erschwinglichen Wohnraum sicherstellen. Die SP setzt sich mit verschiedenen Stossrichtungen dafür ein, dass die Belastung der Haushaltsbudgets durch die Mieten endlich gesenkt wird. So sollen z.B. Renovationsarbeiten nicht mehr derart stark auf die Miete überwälzt werden können wie heute. Gleichzeitig setzt sich die SP für einen starken Kündigungsschutz im Wohnungswesen ein und fordert, dass alle Zugang zu würdigem und bezahlbarem Wohnraum haben.

### Das hat die SP erreicht

Die SP hat sich im Nationalrat erfolgreich für einen neuen Rahmenkredit des Bundes für Eventualverpflichtungen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus stark gemacht. Dieses Förderungsprogramm ermöglicht es, dass Wohnungen deutlich unter den herrschenden Marktmieten angeboten werden können. Die SP hat mit ihrer Unterstützung der „Landschaftsinitiative“ ferner erreicht, dass im Rahmen der Revision des Raumplanungsgesetzes teilweise Anliegen der Initianten wie griffige Massnahmen gegen die Zersiedelung als Gegenentwurf übernommen worden sind. Klarere Vorgaben an die kantonalen Richtpläne, die Regeln zur Dimensionierung des Baulands und die Massnahmen gegen die Hortung von Bauland sind Schritte in die richtige Richtung.

## Das will die SP erreichen

- Die öffentliche Hand soll eigenes Land ausschliesslich gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht abgeben. Städte und Gemeinden müssen zudem aktiv nach Gelegenheit suchen, Bauland oder Industriebrachen zu erwerben. Der Boden soll dann im Baurecht Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Stiftungen zur Verfügung gestellt werden. Der Bund und staatliche Betriebe wie SBB und Post sollen bei Verkaufsabsichten ihr Land und die Immobilien zuerst den Kantonen und dann den Standortgemeinden zum Kauf anbieten.
- Insbesondere Städte mit akuter Wohnungsnot und markanten Preissteigerungen sollen Zonen für den Wohnungsbau nach dem Grundsatz der Kostenmiete definieren und so für Familien mit tiefen und mittleren Einkommen Wohnraum sicherstellen. Es braucht eine Stärkung der seit 30 Jahren ungenügend vollzogenen Mehrwertabschöpfung bei Ein- und Umzonungen durch eine zwingende Bundesregelung.
- Die Wohnkosten müssen gesenkt und die Mietzinse vom Hypothekarzins abgekoppelt werden. Es braucht eine klare Abgrenzung zwischen wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen. Kosten umfassender Sanierungen sollen nur noch in deutlich geringerem Umfang als heute an die Mietenden weitergegeben werden können, wie es der Grundsatz der Kostenmiete vorsieht. MieterInnen, die seit vielen Jahren in einer Wohnung leben, sollen ein Vorkaufsrecht erhalten. Der Kündigungsschutz bei Wohnungs- und Geschäftsmieten muss insgesamt verbessert werden, insbesondere nach Handänderungen und bei Spekulationsabsichten. Mittels Formularpflicht muss die Anfechtung der Anfangsmiete erleichtert werden und das mietgerichtliche Verfahren soll kostenlos sein.
- Kantone sollen verpflichtet werden, in ihren Richtplänen jene Gebiete zu bezeichnen, in denen Massnahmen zu treffen sind, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. Die SP verlangt zudem eine Kontingentierung. Die Ziele dieser Massnahmen sind in den Richtplänen zu präzisieren. Die Auslastung bestehender Zweitwohnungen soll verbessert, Hotellerie und preisgünstige Erstwohnungen gefördert werden. Der Eigenmietwert von Zweitwohnungen sollte 100% betragen und eine Lenkungsabgabe ist ins Auge zu fassen.
- Immobilien sind ein anfälliger Sektor für Geldwäscherei. Darum müssen auch Immobiliengeschäfte dem Geldwäscherei-Gesetz unterstellt werden. Pensionskassen dürfen sich nicht nur auf das Hochpreissegment im Immobiliensektor beschränken: Sie müssen verpflichtet werden, in ihren Anlagestrategien einen festen Anteil in den Bau kostengünstiger Familienwohnungen zu investieren.