



### **GEMEINNÜTZIGER WOHN- UND GEWERBERAUM FÜR ALLE STATT MILLIONENPROFITE FÜR WENIGE**

Immobilien und eingezonter Boden mit einem Schätzwert von circa 4'000 Milliarden Franken sind mit Abstand das grösste volkswirtschaftliche Gut in der Schweiz. Und die Wohnkosten sind für die allermeisten Haushalte mit Abstand der grösste Posten im Haushaltsbudget.

Boden ist wie Wasser und Luft ein essentielles Gut – wir alle brauchen ein Dach über dem Kopf. Boden ist zudem nicht vermehrbar. Wir alle sind aber auf diesen Boden angewiesen: um darauf zu arbeiten, zu wohnen, zu leben. Doch während niemand ernsthaft die Idee unterstützen würde, unser Wasser zu privatisieren, lassen wir genau das bei unserem Boden und Immobilien zu.

Die Vermögen und Erträge auf Boden und Immobilien steigen und steigen denn auch ungebremst weiter an. Die Mieten haben sich in den letzten 10 Jahren in den Ballungszentren verdoppelt – obwohl die Zinsen seit Jahren auf einem Rekordtief liegen und die Mieten deshalb sinken sollten. Und auch für das selbstbewohnte Wohneigentum sieht es schlecht aus: Nur rund 10 Prozent der Bevölkerung können sich überhaupt potentiell noch Wohneigentum leisten. Beides ist inakzeptabel.

Die Mieter\*innen wie auch die Menschen, die neu Wohneigentum erwerben, zahlen die viel zu hohen Gewinne der Immobilien- und Bodeneigentümer – und zwar gleich doppelt: Nicht nur bezahlen wir via zu hohe Mieten oder Kaufpreise die Profite der Immobilieneigentümer\*innen. Auch als Steuerzahlende legen wir massiv drauf. Denn jedes Bauprojekt löst hohe Investitionen der öffentlichen Hand aus: Strassen müssen gebaut werden, Leitungen aller Art die Immobilien erschliessen, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gesichert und Schulhäuser und Krippen gebaut werden. All diese steuerfinanzierten Investitionen erhöhen den Anlage- und Ertragswert der Immobilieneigentümer. Das macht die Immobilienbranche mit Abstand zur am meisten subventionierten Branche in der Schweiz.

Während die kommerziellen Immobilienbesitzenden also durch Subventionen und steigende Mieten oder Verkaufserträge immer höhere Profite einfahren, bezahlen wir immer mehr für unsere Wohnungen und werden aus unseren Quartieren verdrängt.

## **Unser Grundprinzip: keine Gewinne mit Boden!**

Dagegen hilft nur eines: Wir müssen möglichst viel Boden der Profitlogik des Kapitals entziehen. Denn unser Boden ist kein Renditeobjekt für einige wenige, sondern im wahrsten Sinne des Wortes die Grundlage für unser Leben. Das Gegenprojekt zu Profitmacherei mit Boden sind die gemeinnützigen Wohnbauträger, insbesondere die Genossenschaften. In ihnen schliessen sich viele Menschen zusammen, um gemeinsam bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum zu schaffen. Da bei Genossenschaften kein Dritter mehr einen leistungsfreien Profit bekommt, bleibt den Menschen mehr Geld von ihrem Lohn oder ihrer Rente. Mehr Geld zum Leben, für die Altersvorsorge und zur Verwirklichung ihrer Lebensträume.

### **Hier setzen wir an:**

Alle möchte eine gemeinnützige Wohnung und niemand Monat für Monat die leistungsfreien Gewinne von jemand anderem finanzieren müssen. Deshalb muss die Politik das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen der massiven Nachfrage anpassen und die Expansion des Prinzips der Gemeinnützigkeit auf unserem Boden vorantreiben.

**Ein fairer Mehrwertausgleich:** Mit einem fairen Mehrwertausgleich verhindern wir nicht nur leistungsfreie Gewinne bei Auf- und Umzonungen, sondern sorgen insbesondere auch dafür, dass private Grundstückseigentümer\*innen ihren Anteil an die Infrastruktur-Kosten bezahlen, die heute vollumfänglich mit Steuergeldern bezahlt werden. Die Einnahmen dieses Mehrwertausgleichs gehören deshalb auch in erster Linie in die Kassen der Gemeinden. Der zuständige SVP-Regierungsrat Kägi hat Anfang 2018 eine Gesetzesvorlage zum Mehrwertausgleich präsentiert, die den Gemeinden keinerlei Spielraum lässt. So geht das nicht. Deshalb haben wir im Juni 2018 zusammen mit unseren Partner\*innen die Initiative für einen gemeindefreundlichen Mehrwertausgleich eingereicht.

**Mehr gemeinnütziger Wohn- und Gewerberaum:** Während teure Wohnungen und Büroflächen selbst in den urbanen Zentren oft leer stehen, besteht eine riesige Nachfrage nach gemeinnützigem, bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum. Um diese Nachfrage besser decken zu können, setzen wir an mehreren Hebeln an:

Im September 2014 sagte die Bevölkerung an der Urne deutlich Ja zur Einführung einer **Zone für gemeinnützigen Wohnbau** (Art. 49b PBG). Seither verzögert und verschleppt SVP-Baudirektor Kägi die Umsetzung dieses Volksentscheides. Auch hier braucht es eine Lösung, die in erster Linie den Gemeinden Spielraum gibt. Zusammen mit einem fairen Mehrwertausgleich gibt das den Gemeinden die Möglichkeit, den gemeinnützigen Wohnbau voranzutreiben. Indem SVP-Baudirektor Kägi beim Mehrwertausgleich einen völlig desolaten Gesetzesentwurf präsentiert und die Einführung der Zone für gemeinnützigen Wohnbau gleich ganz verschleppt, missachtet er den deutlichen Willen der Bevölkerung. Dagegen setzen wir uns zur Wehr!

Städte und Gemeinden sollen **Land (zurück)kaufen und im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben**. Die öffentliche Hand soll dabei beim Verkauf von Land oder Immobilien den Städten und Gemeinden ein Vorkaufsrecht gewähren und nicht zwingend an die Meistbietenden verkaufen. Damit sichern wir das Prinzip der Gemeinnützigkeit und langfristig zahlbare Mieten. Zudem ermöglichen wir den Gemeinden ein gutes Geschäft: Die Baurechtszinsen sind eine risikofreie und sichere Einnahmequelle. Und die Wertsteigerungen auf Immobilien und Boden bleiben erst noch im Volksvermögen. Auch die Investitionen der öffentlichen Hand in die Infrastruktur fließen so ins Volksvermögen.

Umgekehrt sollen Städte und Gemeinden natürlich auch **kein Land mehr an kommerzielle Wohnbauträger verkaufen**. So bleibt der Boden unter demokratischer Kontrolle und vor der Abschöpfung der Gewinne geschützt. Zudem ist eine Abgabe im Baurecht für die Gemeinde immer lukrativer als ein Verkauf.

**Günstige Kredite oder Bürgschaften für Genossenschaften:** Städte und Gemeinden profitieren oft von extrem tiefen Zinssätzen, wenn sie Kredite aufnehmen. Könnten Genossenschaften direkt bei den Kommunen Kredite aufnehmen, würden auch sie von diesen tiefen Zinsen profitieren. Bereits mit Bürgschaften könnten die Kommunen jedoch dafür sorgen, dass die Genossenschaften zu besseren Konditionen Kredite erhielten.

Ideal sind auch **kommunale Stiftungen für zahlbare Wohn- und Geschäftsräume**, die den Auftrag haben, bestehende Immobilien aus dem Bestand aufzukaufen. Solche Stiftungen können schneller agieren als das eine Gemeinde kann, was auf dem Immobilienmarkt ein entscheidender Vorteil ist.

**Privatisierungen verhindern – Service Public stärken:** Nicht nur bei Boden und Immobilien, sondern auch bei den grundlegenden Dienstleistungen für die Bevölkerung gilt es Privatisierungen zu bekämpfen. Stattdessen sollen sich Kanton und Gemeinden gemeinsam für einen starken Service Public einsetzen – von der Trinkwasserversorgung bis zum öffentlichen Verkehr.