

ARGUMENTARIUM

Initiative «Wohnen für alle»

Immer mehr Winterthurer:innen finden keine Wohnung, können sich die steigenden Mieten nicht mehr leisten oder zahlen nach einem Umzug viel zu übertriebene Mieten. Eine Entspannung ist nicht in Sicht. Es braucht darum dringend einen verbindlichen und langfristigen Plan für mehr bezahlbare Wohnungen – und damit ein JA zur SP-Initiative und zum Gegenvorschlag des Stadtrats am 24. November!

Was ist Wohnungsnot?

In Winterthur herrscht seit über 20 Jahren Wohnungsnot. Von Wohnungsnot wird gesprochen, wenn die Leerstandsquote unter 1% fällt. In Winterthur liegt diese aktuell bei 0,14%. Damit ist die Situation in keinen anderen Schweizer Grossstädten oder Wirtschaftsregionen so prekär wie in Winterthur und Zürich. Auch die Bodenpreise haben sich in Winterthur in den letzten 20 Jahren fast verdoppelt. Im realen Leben bedeutet das: Immer mehr Winterthurer:innen finden keine Wohnung, können sich die steigenden Mieten nicht mehr leisten oder zahlen nach einem Umzug viel zu viel.

Was sind die Auswirkungen von Wohnungsnot?

Für eine einzige bezahlbare Wohnung interessieren sich in Winterthur aktuell bis zu 700 Haushalte. Darunter die Familie von nebenan, deren Kinder die Schule wechseln müssen, wenn sie keine andere Wohnung im Quartier finden, ältere Personen, die auf altersgerechte Wohnungen angewiesen sind und junge Erwachsene, die gerne auf eigenen Füüssen stehen und von zuhause ausziehen wollen.

Dabei spielt es keine Rolle, ob wir links, bürgerlich, konservativ oder rechts wählen, schnelle Autos mögen, auf dem Wochenmarkt einkaufen, in unserer Freizeit Grillabende organisieren, uns im Quartiersverein engagieren, zum Sport verabreden oder gerne auf dem Sofa vor dem Fernseher entspannen: Wohnungsnot kann uns alle treffen. Und die Wahrscheinlichkeit, dass das passiert, wird mit jedem Jahr noch etwas grösser.

Die Wohnungsnot hat also einschneidende Folgen für das soziale Zusammenleben in Winterthur. Denn ein sicheres Zuhause und ein gutes Umfeld entscheiden mit, wie wir aufwachsen, welche Chancen wir bekommen, wie wir am gesellschaftlichen Leben teilhaben und ob wir in Würde alt werden können.

Was sind die Auswirkungen auf das Gewerbe?

Auch der Druck auf das Gewerbe steigt. Die Gewerbemieten sind vor allem im Stadtzentrum teilweise unbezahlbar geworden. Die Folge ist: Die Rechnung geht auch für viele lokale KMU nicht mehr auf. Das zeigt sich zum Beispiel beim Lädelerben und bei der Schliessung diverser Restaurants und Cafés in der Innenstadt oder den Quartieren.

Was kommt auf Winterthur zu?

Die Lage wird sich noch weiter verschärfen. Das Wachstum und demografische Entwicklungen führen dazu, dass der Bedarf an Wohnraum weiter ansteigen wird. Die Bautätigkeit hingegen nimmt nicht selben Umfang zu. Die Folge: Es werden in Winterthur jedes Jahr noch mehr Wohnungen fehlen. Und die Mieten werden weiter steigen. Eine Trendwende ist nicht in Sicht.

Was können wir tun?

Was es nun auf kommunaler Ebene braucht, sind verbindliche Massnahmen, die einerseits den Bau von neuem fairem Wohn- und Gewerberaum sicherstellen und andererseits absichern, dass dieser unverkäuflich bleibt und langfristig fair vermietet wird. Und genau hier setzt die Initiative «Wohnen für alle» an. Die Initiative fordert die Steigerung des Anteils von gemeinnützigen Wohnungen von heute 11 auf 25%.

Wer kann bezahlbaren Wohnraum anbieten?

Verlässliche Partnerinnen für bezahlbaren Wohnraum sind gemeinnützige Wohnbauträgerinnen. Das sind private KMU, die freiwillig und verbindlich mithelfen, dass so viele Personen wie möglich zu einem fairen Mietzins in unserer Stadt wohnen können. Das funktioniert so:

- Die Häuser sind unverkäuflich und damit der Spekulation entzogen.
- Die Mieten sind im Schnitt 20% tiefer, weil keine Rendite erzielt wird.
- Die Wohnqualität ist überdurchschnittlich, weil die Wohnungen gut unterhalten sind, die Durchmischung stimmt und in den Siedlungen oft Angebote für das ganze Quartier untergebracht werden.

In Winterthur gibt es im Städtevergleich wenig gemeinnützige Wohnungen, unter anderem, weil die Stadt selbst lange keine Politik der Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau kannte. Dass das Angebot zu klein ist, zeigt auch die riesige Nachfrage – und die Enttäuschung vieler, die auf fairen Wohnraum angewiesen sind und seit Jahren hoffen, endlich den Zuschlag für eine entsprechende Wohnung zu bekommen.

Aktuell liegt der Anteil gemeinnütziger Wohnungen bei rund 12% – Tendenz sinkend. Der Grund ist vor allem der schwierige Zugang zu bezahlbarem Bauland.

Unterschied zwischen gemeinnützig und preisgünstig

Gemeinnütziger Wohnungsbau hat wenig mit dem Prinzip «preisgünstig» zu tun. Mit dem Etikett «preisgünstig» – wie es der parlamentarische Gegenvorschlag vorschlägt – sichern wir nachhaltig keine einzige faire Miete. Die Gründe:

- Bau: Das Etikett «preisgünstig» meint auch den Bau von billigen Bauten mit. Die häufig nötigen Sanierungen und die kurze Lebensdauer der Bauten führen mittelfristig zu hohen Mieten.
- Mietzins: Das Etikett «preisgünstig» fordert keinen Renditeverzicht. Die Mietzinse können also steigen wie auf dem übrigen freien Markt.
- Verkauf: Das Etikett «preisgünstig» fordert nicht die Unverkäuflichkeit der Liegenschaft. Damit gibt es keinen Schutz vor Immobilienspekulation.

Wenn wir auf das Etikett «preisgünstig» setzen, kann das also sogar dazu führen, dass wir in Winterthur unabsichtlich auch qualitativ schlechten, überteuerten Wohnraum fördern.

Welche Instrumente gibt es?

Um den Bau von gemeinnützigem Wohnraum zu begünstigen, können wir in den folgenden drei Kategorien Massnahmen umsetzen: Geld, Land und Planung. Weil in Winterthur die Stadtfinanzen knapp sind und wir kaum mehr eigenes Land haben, bleibt nur eines: Wir brauchen dringend einen klaren Plan. Einen ohne Schlupflöcher – mit verbindlichen Abmachungen und ohne nett gemeinte Versprechen.

Dazu gehören primär die Planungsinstrumente der Stadtplanung. Diese legen fest, wer, was, wo und wie in unserer Stadt bauen darf. Und das wiederum entscheidet mit, wer in Zukunft in Winterthur ein Zuhause finden wird.

Welche Instrumente kann die Stadt einsetzen? Hier eine Auswahl:

- die Verankerung verbindlicher Massnahmen in kommunalen städtischen Planungsinstrumenten (z. B. Richtplan und Bau- und Zonenordnung)
- die Abgabe von Bauland im Baurecht an gemeinnützige Bauträgerinnen
- die Vereinbarung von Mindestanteilen an gemeinnützigen Wohnungen bei Gestaltungsplänen

Warum müssen wir schnell handeln?

Eines der wichtigsten Planungsinstrumente ist der kommunale Richtplan. Dieser wird aktuell überarbeitet und legt die Basis für die sogenannte Bau- und Zonenordnung. Sowohl der kommunale Richtplan als auch die Bau- und Zonenordnung sind Grundlage dafür, wie und wo in Winterthur zukünftig Wohnungen gebaut werden.

Verpassen wir die Chance, auf planerischer Ebene verbindliche Rahmenbedingungen und Vorgaben für mehr bezahlbaren Wohnraum festzulegen, wird Winterthur (die Stadt) beim Thema bezahlbarer Wohnraum auf die Publikumsränge verdrängt – ohne Geld, ohne Land, ohne Plan.

Was fordert die Initiative?

Die SP-Initiative fordert mit dem 25-Prozent-Ziel einen jährlichen Zuwachs von rund 200 gemeinnützigen Wohnungen. Der Plan dafür umfasst unter anderem:

- die Verankerung verbindlicher Massnahmen in kommunalen städtischen Planungsinstrumenten (z. B. Richtplan und Bau- und Zonenordnung)
- Landerwerb durch die Stadt zur Abgabe von Bauland im Baurecht an gemeinnützige Bauträgerinnen (aktive Bodenpolitik)
- die Vereinbarung von Mindestanteilen an gemeinnützigen Wohnungen bei Gestaltungsplänen

Was muss ich abstimmen?

- Ja zur Initiative «Wohnen für alle» (4A)
- Ja zum Gegenvorschlag des Stadtrats (4B)
- Nein zum parlamentarischen Gegenvorschlag (4C)
- Stichentscheid zu Gunsten der Initiative (4D, 4E)
- Stichentscheid zu Gunsten Gegenvorschlag des Stadtrats (4F)

JA ZU FAIREN MIETEN



**2× Ja zur Initiative und Gegenvorschlag des Stadtrats
Nein zum parlamentarischen Gegenvorschlag**

www.wohnen-in-winti.ch

