

WIR ERGREIFEN PARTEI FÜR MIETER:INNEN.

Ausverkauf von Grund und Boden stoppen.

Mehr gemeinnützige Wohnungen.

Mietschutz statt Profitmaximierung.

Bestehende Instrumente konsequent anwenden.

Wir ergreifen Partei. Da, wo es uns braucht.
Für die Menschen. Für die Zukunft. Für dich.



Die Mieten im Kanton Zürich sind in den letzten 20 Jahren um rund 50 Prozent gestiegen – und zwar nicht nur in den Städten. Auch im Limmattal, im Glatttal und anderen Wachstumsregionen wird bezahlbarer Wohnraum immer knapper.

Angefeuert wird diese Entwicklung durch Immobilienkonzerne, die immer mehr Grundstücke und Liegenschaften aufkaufen und sich immer schamloser auf Kosten ihrer Mieter:innen bereichern. Wir müssen gemeinsam dafür sorgen, dass nicht bald der halbe Kanton Zürich den Immobilienkonzernen gehört!

Dafür setzen wir an vier zentralen Punkten an:

AUSVERKAUF VON GRUND UND BODEN STOPPEN

Kanton und Gemeinden sollen ihr Land nicht mehr an Immobilienkonzerne verschern, sondern es stattdessen im Baurecht an gemeinnützige Bauträger wie Genossenschaften abgeben. Mit einem kommunalen Vorkaufsrecht wollen wir Städten und Gemeinden zudem ermöglichen, einfacher Land zurückzukaufen und so der Spekulation und Renditemaximierung der Immobilienkonzerne zu entziehen.

1) LANDVERKÄUFE STOPPEN

Heute verschern Kanton und Gemeinden ihre Grundstücke und Immobilien viel zu oft einfach an den Meistbietenden. Damit heizen sie das Problem der steigenden Mieten selbst noch weiter an. Für die SP ist klar, dass Kanton und Gemeinden kein Land mehr verkaufen sollen. Stattdessen soll das Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger wie Genossenschaften gehen, die darauf bezahlbare Wohnungen erstellen.

2) INITIATIVE FÜR EIN KOMMUNALES VORKAUFRECHT

Bei vielen Transaktionen von Liegenschaften haben Städte und Gemeinden heute nicht einmal eine theoretische Chance zum Mitbieten, da kein offenes Bieterverfahren stattfindet. Mit einer kantonalen Volksinitiative wollen wir deshalb die gesetzlichen Grundlagen für die Einführung kommunaler Vorkaufsrechte schaffen. Damit können Städte und Gemeinden bei grossen Immobilienverkäufen von einem Vorkaufsrecht zum vereinbarten Kaufpreis Gebrauch machen. Verkäufe innerhalb der Familie, für selbstbewohntes Eigentum und gewerbliche Nachfolgeregelungen sind vom Vorkaufsrecht ausgenommen.

MEHR GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGEN

Gemeinnütziger Wohnungsbau ist das beste Mittel gegen übermässige Profite mit unserem Boden. Doch die Nachfrage nach gemeinnützigen Wohnungen übersteigt das Angebot bei weitem. Damit die gemeinnützigen Bauträger diese Nachfrage besser decken können, sollen Städte und Gemeinden sie mit der Abgabe von Land im Baurecht, Bürgschaften oder zinsgünstigen Darlehen unterstützen.

3) MINDESTANTEILE FÜR GEMEINNÜTZIGEN WOHNRAUM

Wir setzen uns dafür ein, dass möglichst viele Städte und Gemeinden verbindliche Ziele für den Anteil gemeinnütziger Wohnungen festlegen und diese auch umsetzen.

4) LAND IM BAURECHT AN GEMEINNÜTZIGE WOHNBAUTRÄGER ABGEBEN

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.

5) WOHNBAUFÖRDERUNGSVERORDNUNG ANPASSEN

Die Kriterien für die Förderung von subventionierten Wohnungen sind noch auf dem Niveau der 1990er-Jahre. Wegen der seither stark gestiegenen Bodenpreise ist es für gemeinnützige Wohnbauträger immer schwieriger, diese Kriterien zu erfüllen. Deshalb soll in den Berechnungen für subventionierte Wohnungen den gestiegenen Bodenpreisen im Verhältnis zu den Gestehungskosten Rechnung getragen werden. Zudem muss der klassische Familienbegriff für subventionierte Wohnungen erweitert werden.

6) MEHR BEZAHLBARE ALTERSWOHNUNGEN

Aufgrund fehlender bezahlbarer Alterswohnungen im Kanton Zürich werden viele ältere Menschen praktisch dazu gezwungen ins Altersheim zu gehen, obwohl sie noch selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben könnten. Die SP fordert, dass der Kanton in diesem Bereich endlich Verantwortung übernimmt und die Gemeinden dabei unterstützt bis 2040 mindestens 6'000 neue gemeinnützige Alterswohnungen zu realisieren.

MIETSCHUTZ STATT PROFITMAXIMIERUNG

Um Mietexplosionen nach Sanierungen oder Ersatzneubauten zu verhindern, braucht Zürich eine Renditebremse nach dem Vorbild der Kantone Genf und Basel-Stadt. Bei energetischen Sanierungen muss zudem sichergestellt werden, dass Fördergelder nicht für Leerkündigungen und Profitmaximierung missbraucht werden.

7) PERIODISCHE REVISIONSPFLICHT DER RENDITE AUF MIETEINNAHMEN

Schweizweit sind die Mietpreise in den letzten fünfzehn Jahren über ein Drittel stärker angestiegen als gesetzlich zugelassen. Allein im Jahr 2021 wurden so mehr als 10 Milliarden Franken von den Miethaushalten zu den Immobilieneigentümern umverteilt – rund 380 Franken pro Haushalt und Monat. Um illegal überhöhte Mieten zu stoppen, fordert die SP auf Bundesebene eine periodische Revisionspflicht der Renditen auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien.

8) WOHSCHUTZ STATT LEERKÜNDIGUNGEN UND GENTRIFIZIERUNG

In den Kantonen Genf und Basel-Stadt gibt es bereits Instrumente, mit welchen eine Mietzinsexplosion nach Ersatzneubauten und Renovationen gebremst werden kann. Eine analoge Regelung braucht es auch im Kanton Zürich, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und überteuerte Mietpreiserhöhungen zu verbieten. Mieterhöhungen sollen nur noch möglich sein, um einen Teil der Investitionskosten zu decken – nicht aber um einem Immobilienkonzern eine exorbitante Rendite zu finanzieren. Die Bewohner:innen werden so vor Vertreibung und Gentrifizierung geschützt.

9) KEINE FÖRDERGELDER FÜR LEERKÜNDIGUNGEN

Der Gebäudebereich ist für mehr als ein Drittel unseres CO₂-Ausstosses verantwortlich. Aus diesem Grund müssen in den nächsten Jahren grosse Sanierungsarbeiten erfolgen: Dreckige Öl- und Gasheizungen müssen durch ökologische Heizungssysteme ersetzt und Gebäude neu gedämmt werden. Für die SP ist klar, dass der ökologische Umbau nicht auf Kosten der Mieter:innen geschehen darf. Deshalb setzen wir uns auf allen Ebenen dafür ein, dass Finanzierungshilfen an soziale Bedingungen geknüpft werden.

BESTEHENDE INSTRUMENTE KONSEQUENT ANWENDEN

Dank dem Einsatz der SP im Kantonsrat haben Gemeinden im Kanton Zürich mittlerweile die Möglichkeit, bei Mehrausnutzungen einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen sowie einen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen einzuführen. Diese neuen Instrumente müssen nun auch konsequent angewendet werden.

10) MINDESTENS 50 PROZENT GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGEN BEI MEHRAUSNUTZUNGEN

Der Artikel 49b PBG (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich) ermöglicht den Gemeinden, auf Ein- und Aufzonungen (Zonenänderungen) sowie auf der gesteigerten Ausnutzung im Rahmen von Sonderbauvorschriften einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Diese Regelung geht auf eine kantonale Initiative der SP und der Wohnbaugenossenschaften zurück. In der Umsetzung fordern wir nun bei grösseren Parzellen in den Städten und Gemeinden einen Mindestanteil von 50 Prozent preisgünstigen Wohnungen auf die Mehrausnutzung. So nehmen wir auch die Immobilienkonzerne in die Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

11) MEHRWERTAUSGLEICH: PLANUNGSGEWINNE GEHÖREN DER ALLGEMEINHEIT

Die SP setzt sich dafür ein, dass alle Gemeinden im Kanton Zürich einen möglichst hohen kommunalen Mehrwertausgleich einführen. Bei Auf- und Umzonungen erhalten sie so einen angemessenen Anteil der Wertsteigerung eines Grundstücks, die nur aufgrund der Auf- oder Umzonung überhaupt zu Stande kam (z.B., weil man darauf neu Wohnungen oder höher bauen darf). Denn dabei entstehen bei Immobilienkonzernen schlicht Profite ohne Leistung. Mit dem Geld aus dem kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden einen Teil der hohen Infrastrukturkosten für Strassen, ÖV-Halttestellen oder zusätzlichen Schulraum decken, die durch die Bebauung des Grundstücks anfallen.