

Initiative für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil

Der nachfolgende und unterzeichnende Stimmberechtigte der Gemeinde Thalwil

Lukas Lanz, Alsenstrasse 27, 8800 Thalwil

reicht hiermit eine Initiative – auch in Vertretung der Sozialdemokratischen Partei Thalwil - im Sinne von Art. 4 der Gemeindeordnung der Gemeinde Thalwil und von § 146 ff. des Gesetzes über die politischen Rechte des Kantons Zürich, in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs ein:

Die Gemeindeordnung der Gemeinde Thalwil vom 1. Januar 2022 wird wie folgt geändert:

Art. 18a (neu)

Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus

¹ Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.

² Sie sorgt dafür, dass ein angemessener Anteil ökologisch vorbildlicher Wohnungen preisgünstig und gemeinnützig zur Verfügung gestellt wird und dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht.

³ Zu diesem Zweck kann sie:

- a. für bestimmte Zonen einen Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnraum festsetzen,***
- b. eine erhöhte Ausnützung für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum zulassen,***
- c. städtebauliche Verträge abschliessen,***
- d. sich an Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, beteiligen,***
- e. Grundstücke, die in ihrem Eigentum stehen, an Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, im Baurecht abgeben.***

⁴ Der Gemeinderat legt der Gemeindeversammlung jeweils auf das Ende einer Legislatur in einem Bericht Rechenschaft über die Erreichung des Ziels nach Absatz 1 ab, namentlich über:

- a. die Entwicklung des Anteils der gemeinnützigen und der subventionierten Wohnungen durch Erwerb, Neubau und Ersatzneubau,***
- b. die Entwicklung des Angebots an Wohnungen für Familien und für ältere Menschen,***
- c. die getroffenen Massnahmen für den Erhalt und die Schaffung ökologisch vorbildlicher, preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungen.***

Begründung

- Thalwil leidet an einem eklatanten Mangel an Wohnungen. Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen können sich Wohnungen auf dem freien Markt heute kaum noch leisten. Die Mieten sind in den letzten Jahren viel stärker gestiegen als die Erwerbseinkommen. Wer die steigenden Mieten nicht bezahlen kann, wird aus Thalwil verdrängt.

- Diese Entwicklung ist weit verbreitet – Thalwil ist davon auf dem Wohnungsmarkt jedoch besonders stark betroffen. Liegenschaften mit tiefen Mietzinsen werden reihenweise abgebrochen oder zu Luxuswohnungen umgebaut. Es braucht dringend Gegenmassnahmen, da der Wohnungsmarkt nicht mehr spielt. Der Anteil an preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum muss erhöht werden.
- **Damit in Thalwil ein angemessener Anteil ökologisch vorbildlicher Wohnungen für Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen zur Verfügung steht, verlangt die *Initiative für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil* deshalb, dass sich die Gemeinde aktiv für die Erhöhung des Anteils von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum in Thalwil einsetzt. Zu diesem Zweck erhält sie einen Werkzeugkasten an bewährten Instrumenten, die sie einsetzen soll, um das Ziel zu erreichen.**

Erläuterungen

Was bedeuten «gemeinnützig», «preisgünstig» und «nach dem Prinzip kostendeckender Mieten»?

Mit *gemeinnützigem* Wohnraum ist Wohnraum gemeint, der nach Prinzip der Kostenmiete angeboten wird. Bei der Kostenmiete wird Wohnraum ohne Gewinnabsichten mit kostendeckenden Mieten zur Verfügung gestellt. Die Kostenmiete deckt somit die nachhaltigen Kosten (Kapital-, Erstellungs- und Landkosten sowie Bewirtschaftung), um die Fortführung einer Liegenschaft sicher zu stellen – der Vermieter oder die Vermieterin darf keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Diese Definition von *gemeinnützig* basiert auf geltenden nationalen Grundlagen: Eine Tätigkeit gilt dann als *gemeinnützig*, wenn sie «nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient» (Art. 4 Abs. 3 Wohnraumförderungsgesetz des Bundes). Für den Begriff *preisgünstig* gibt es keine scharfe Definition. Das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes umschreibt den Begriff mit «Mietwohnungen zu günstigen Mietzinsen für wirtschaftlich oder sozial benachteiligte Personen». Ob eine gemeinnützige Wohnung nun auch wirklich preisgünstig ist, ist nicht zwingend: Bei hohen Baulandpreisen oder luxuriösem Ausbaustandard kann eine Wohnung auch bei Anwendung der Kostenmiete einen hohen Mietzins aufweisen. Die Initiative verwendet deshalb die Begriffe *preisgünstig und gemeinnützig* bewusst und explizit in Kombination.

Keine Gewinnabschöpfung, deshalb markant günstiger

Der Mietzins für eine schweizerische Genossenschaftswohnung ist durchschnittlich 22% günstiger als der Mietzins einer Wohnung auf dem freien Markt. Die im Vergleich zum Markt tieferen Mietpreise von gemeinnützigen Wohnungen sind nicht die Folge von Subventionen. Gemeinnützige Wohnungen sind im Schnitt markant preisgünstiger, weil ihre *gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträger* sich am Prinzip der Kostenmiete orientieren und keine Gewinne abschöpfen. Diese Definition können insbesondere Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften für sich in Anspruch nehmen. Auch private Eigentümerinnen und Eigentümer können jedoch gemeinnützige Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete anbieten.

Vorbehaltlose Rückzugsklausel

Die Initiative kann nur durch den Initianten Lukas Lanz zurückgezogen werden.

Thalwil, 29.06.23

Lukas Lanz
 Alsentrasse 27
 8800 Thalwil