



Kommunale und kantonale Volksinitiativen für mehr bezahlbare Wohnungen

Mit kleinen Schritten zum Ziel

Im Februar 2020 lehnte die Schweizer Bevölkerung die nationale Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» ab. Was hat die Initiative auf regionaler Ebene ausgelöst? Spornte die erhöhte Aufmerksamkeit fürs Thema Befürworter an, eigene kommunale oder kantonale Wohninitiativen zu lancieren? Eine Bilanz zwei Jahre nach der Abstimmung.

Von Lea Gerber

Vor zwei Jahren stimmte die Schweizer Bevölkerung über die nationale Wohninitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» ab. Sie forderte unter anderem, dass schweizweit mindestens zehn Prozent der neu erstellten Wohnungen gemeinnützig sein müssen. Diese «Quote» gab im Vorfeld der Abstimmung viel zu reden. Die Gegnerinnen und Gegner der Initiative argumentierten, dass die Probleme auf dem Wohnungsmarkt auf lokaler, nicht auf nationaler Ebene gelöst werden müssten. Am 9. Februar 2020 lehnten denn auch 57 Pro-

zent der Stimmberechtigten die eidgenössische Wohninitiative ab. Nun müssten den Versprechen aber auch Taten folgen, forderten die Initiantinnen und Initianten nach dem Abstimmungskampf. Sie riefen die Gegnerschaft dazu auf, bei der Umsetzung von Massnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum mitzuhelfen – insbesondere an den Orten, wo die Initiative angenommen worden war. In zahlreichen Städten, Gemeinden und den fünf Kantonen Waadt, Genf, Basel-Stadt, Neuenburg und Jura hatte diese nämlich Mehrheiten

gefunden, zum Teil sogar von über 70 Prozent. Zwei Jahre nach der Abstimmung stellt sich die Frage, was seither im Land passiert ist. Was für Hebel setzte die nationale Wohninitiative in den Gemeinden und Kantonen in Gang?

Inspiration für städtische Initiative

Die grafisch aufbereiteten Resultate der Abstimmung vom Februar 2020 zeigen eine Schweiz mit vielen grösseren und kleineren grünen Inseln. Eine von ihnen ist die Stadt Schaffhausen, wo die Stimm-

berechtigten die Initiative mit 54 Prozent Ja-Anteil angenommen haben. Dieses Ja regte die Alternative Liste, die SP und den Mieterinnen- und Mieterverband zu einer städtischen Initiative an. Die Hauptforderung ist die gleiche wie in der nationalen Wohninitiative: Mindestens zehn Prozent der vermieteten Wohnungen sollen gemeinnützigen Trägern gehören. Bis dieses Ziel erreicht ist, darf die Stadt keine Grundstücke und Gebäude mehr verkaufen. Ausserdem müssen bei Baurechtsvergaben prioritär gemeinnützige Träger zum Zug kommen.

Wohl nirgendwo sonst in der Schweiz ist die Verbindung zwischen der eidgenössischen und der kommunalen Volksinitiative so direkt wie in Schaffhausen. Aber vielerorts dürfte die erhöhte Aufmerksamkeit, die mit der eidgenössischen Volksinitiative einherging, ein Ansporn gewesen sein, eine kommunale oder kantonale Wohninitiative zu lancieren. In den letzten zwei Jahren wurden in zahlreichen Gemeinden der Schweiz Unterschriften gesammelt, Initiativen debattiert, Gegenvorschläge erarbeitet und Stimmzettel ausgefüllt.

Viele Wege führen nach Rom

Die folgende Übersicht über elf kommunale und kantonale Initiativen für mehr bezahlbaren Wohnraum zeigt, was seit der Abstimmung in der Schweiz gelaufen ist. Sie hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere wurden verschiede-

ne Bodeninitiativen mit der Forderung, gemeindeeigenes Land nicht zu veräussern und eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, ausgeklammert. Auch diese bergen ein grosses Potential für den gemeinnützigen Wohnungsbau – etwa wenn Gemeinden ihren Boden einem gemeinnützigen Bauträger im Baurecht abgeben, statt ihn zu verkaufen.

Allen Initiativen gemein ist das Ziel, mehr gemeinnützige Wohnungen zu schaffen. Die Wege dorthin sind jedoch unterschiedlich, genauso wie die Personen oder politischen Parteien und Verbände, die dahinterstehen. Das Anliegen wird längst nicht mehr nur von linken Kräften vertreten; so engagieren sich etwa die GLP in Rapperswil-Jona (SG) oder die Mitte in Wädenswil für mehr gemeinnützige Wohnungen. Unabhängig davon, wer dahintersteht: Die Initianten brauchen einen langen Atem. Vielerorts dauert es Jahre, bis die Initiativen zur Abstimmung kommen. So etwa in Burgdorf (BE), wo die städtische Initiative bereits 2017 eingereicht wurde, aber noch immer nichts entschieden ist. Von den elf in den letzten Jahren lancierten Initiativen kam erst eine zur Abstimmung, und zwar in Muri bei Bern. Dort lehnte das Stimmvolk im September 2021 die Initiative «Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen» mit 52 Prozent Nein-Stimmen knapp ab. Das Resultat ist dennoch beachtlich: Im Februar 2020 hatten nur 38 Prozent der Stimmbevölkerung Ja zur nationalen Wohninitiative gesagt.

Welches Fazit lässt sich aus der Zusammenstellung ziehen? Wenn man bedenkt, dass es in der Schweiz über zweitausend Gemeinden gibt, dann sind neun kommunale und zwei kantonale Initiativen für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau nicht gerade viel. Zwar haben einige grössere Städte bereits Förderinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau eingeführt, und eine Handvoll Kantone unterstützen gemeinnützige Wohnbauträger bei ihren Tätigkeiten. Und doch ist es erstaunlich, dass der bezahlbare Wohnraum nicht in mehr Gemeinden zu Volksinitiativen geführt hat. Denn viele Agglomerationsgemeinden müssen sich die Frage stellen, wie sie gewährleisten wollen, dass ihre Einwohnerinnen und Einwohner auch noch in zehn oder zwanzig Jahren in ihrer Gemeinde leben können.

Erfahrungen bündeln

Auch gemeinnützige Bauträger können mithelfen, das Thema auf die lokale Agenda zu setzen. Immer wieder unterstützen Vertreterinnen und Vertreter von Genossenschaften oder der Regionalverbände kommunale Initiativen oder helfen gar mit, diese anzuschieben. Auch der Dachverband engagiert sich, etwa indem er Wissen zusammenträgt und weitergibt. So sollen die Erfahrungen aus den unterschiedlichen kommunalen und kantonalen Initiativen gebündelt werden, um neuen Initiativgruppen hilfreiche Tipps und Tricks an die Hand zu geben.

Burgdorf (BE)

«Für bezahlbares Wohnen in Burgdorf»

Was fordert die Initiative:

Das Baureglement der Stadt soll mit einem neuen Artikel zum preisgünstigen Wohnungsbau ergänzt werden. Dieser umfasst drei Forderungen: Die Stadt Burgdorf soll bei Ein-, Um- und Aufzonungen sowie neuen Überbauungsordnungen einen Anteil von mindestens einem Drittel der Wohnungen dem preisgünstigen Wohnungsbau vorbehalten. Zudem sollen geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben und gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung und bei der Umsetzung von Projekten unterstützt werden.

Wer steht dahinter:

Hinter der Initiative stehen die SP und der Mieterinnen- und Mieterverband.

Wie ist der aktuelle Stand:

2016 begann in Burgdorf die Unterschriftensammlung, 2017 konnte die Initiative eingereicht werden. Daraufhin erarbeitete die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit den Initiantinnen und Initianten einen Gegenvorschlag, in dem die wesentlichen Forderungen der Initiative weiterhin enthalten sind. Dieser Gegenvorschlag lag im Herbst 2020 öffentlich auf. Aktuell befindet sich der Gegenvorschlag beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in der Vorprüfung.

Wenn diese abgeschlossen ist, wird der neue Artikel dem Stadtparlament vorgelegt. Weil der Beschluss dem fakultativen Referendum unterliegt, besteht die Möglichkeit, dass das Volk das letzte Wort hat.

Ja-Stimmenanteil nationale Wohninitiative:

48 Prozent

Dietikon (ZH)

«Bezahlbares Wohnen in Dietikon»

Was fordert die Initiative:

Bis ins Jahr 2050 soll sich ein Viertel aller Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden.

Wer steht dahinter:

Hinter der Initiative stehen sechs junge Dietikerinnen und Dietiker. Sie sind politisch interessiert, wollen sich aber bewusst unabhängig von Parteien für das einsetzen, was ihnen wichtig ist: eine nachhaltige und soziale Entwicklung der Stadt Dietikon und des Limmattals.

Wie ist der aktuelle Stand:

Im Oktober 2020 ist die Initiative zustande gekommen. Ende April 2021 beurteilte der Stadtrat die Forderungen der Initiative als unrealistisch. Im Februar 2022 präsentierte er einen Gegenvorschlag. Das Initiativ-

komitee ist vom «zahnlosen» Gegenvorschlag enttäuscht und wird seine Initiative nicht zurückziehen. Initiative und Gegenvorschlag werden voraussichtlich im Juni 2022 zur Abstimmung kommen.

Ja-Stimmenanteil nationale Wohninitiative:

49,5 Prozent

Genf (GE)

«Pour + de logements en coopérative» (kantonal)

Was fordert die Initiative:

Bis ins Jahr 2030 müssen zehn Prozent der Wohnungen Genossenschaftswohnungen sein. Dies entspricht einer Verdoppelung des Marktanteils.

Wer steht dahinter:

Lanciert wurde die Initiative vom «Groupement des coopératives d'habitation genevoises» (GCHG) mit Unterstützung linker Parteien und Organisationen sowie des Westschweizer Regionalverbands Armoups (siehe *Wohnen* 9/2021).

Wie ist der aktuelle Stand:

Im Juli 2021 konnte die Initiative mit über 8100 Unterschriften – nötig gewesen wären 5400 – eingereicht werden. Ende Januar 2022 entschied die Stadtregierung von Genf, die Initiative zu unterstützen. Bis im September 2022 muss das Parlament die Initiative beraten. Anschliessend hat das Stimmvolk das letzte Wort.

Ja-Stimmenanteil nationale Wohninitiative:

68 Prozent

Muri bei Bern (BE)

«Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen»

Was fordert die Initiative:

Bei grösseren Ein- und Umzonungen sollen mindestens 20 Prozent der zusätzlichen Fläche für preisgünstigen Wohnbau reserviert werden müssen. Zum Tragen kommen soll die Vorgabe ab einem Plus von 4000 Quadratmetern. Zudem soll die Gemeinde geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben und diese bei der Landbeschaffung unterstützen. Das Baureglement soll um einen entsprechenden Artikel «Preisgünstiges Wohnen» ergänzt werden.

Wer steht dahinter:

Federführend lancierten die SP und die Grünen die Initiative. Das Initiativkomitee setzte sich jedoch aus weiteren Parteivertreterinnen sowie Parteilosen zusammen. Auch Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn unterstützte die Initiative.

Wie ist der aktuelle Stand:

Die Initiative wurde im Oktober 2019 eingereicht. Im November 2020 beschloss das Parlament, die Initiative ohne Gegenvorschlag vors Volk zu bringen. Am 26. September 2021 lehnte das Stimmvolk mit 48 Prozent Ja- zu 52 Prozent Nein-Stimmen die Initiative knapp ab.

Ja-Stimmenanteil nationale Wohninitiative:

Nur 38 Prozent der Stimmbevölkerung sagten im Februar 2020 Ja zur nationalen Wohninitiative. Der Ja-Anteil der kommunalen Abstimmung ist daher beachtlich.

Rapperswil-Jona (SG)

«Bezahlbares Wohnen in Rapperswil-Jona»

Was fordert die Initiative:

Die Stadt Rapperswil-Jona soll einen Fonds zur Unterstützung von Projekten

gemeinnütziger Wohnbauträger schaffen. Dieser Fonds soll mit einem Kapital von 10 Millionen Franken ausgestattet werden.

Wer steht dahinter:

Hinter der Initiative stehen die drei Parteien GLP, SP und Grüne.

Wie ist der aktuelle Stand:

Die Initiative wurde im Sommer 2020 eingereicht. Der Stadtrat erarbeitete bis im Sommer 2021 einen Gegenvorschlag. Dieser will in der Gemeindeordnung eine Grundsatznorm für eine nachhaltige Stadtentwicklung aufnehmen. Zum Wohnen steht: «Die Stadt schafft im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Voraussetzungen für ein zeitgemässes sowie bezahlbares Wohnraumangebot für eine ausgewogen durchmischte Wohnbevölkerung.» Auf die Schaffung eines Fonds wird verzichtet. Im September zogen die Initianten ihre Initiative zugunsten des Gegenvorschlags zurück. Im Dezember 2021 wurde die Ergänzung der Gemeindeordnung an der Bürgerversammlung angenommen. Auf dieser Basis erarbeitet die Stadt in den kommenden Monaten ein entsprechendes Reglement als gesetzliche Grundlage aus. Dieses muss dann vom Parlament beschlossen werden und untersteht dem fakultativen Referendum.

Ja-Stimmenanteil nationale Wohninitiative:

44 Prozent

Schaffhausen (SH)

«Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums»

Was fordert die Initiative:

Mindestens zehn Prozent der vermieteten Wohnungen sollen gemeinnützigen Trägern gehören. Bis dieses Ziel erreicht ist, darf die Stadt keine Grundstücke und Gebäude verkaufen, die in der Wohnzone liegen. Ausserdem müssen bei allen Baurechtsvergaben gemeinnützige Träger anderen Bewerbern vorgezogen werden. Aktuell liegt der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen zwischen vier und fünf Prozent.

Wer steht dahinter:

Hinter der Initiative steht ein Komitee aus Mitgliedern der Alternativen Liste, der SP und des Mieterverbands.

Wie ist der aktuelle Stand:

Im Sommer 2020 begann die Unterschrif-





tensammlung, im Oktober 2020 wurde die Initiative eingereicht. Im März 2021 beantragte der Stadtrat von Schaffhausen dem Parlament, der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen, in dem auf Verfassungsstufe der Grundsatz der Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus als Ziel verankert wird. Zudem sollen in einer Verordnung die für die Umsetzung nötigen Massnahmen ausgeführt werden. Aktuell ist das Geschäft beim Parlament pendent. Die zuständige Kommission hat die Beratung abgeschlossen, allerdings steht der Kommissionsbericht noch immer aus. Ein Gegenvorschlag, wie ihn der Stadtrat vorschlägt, ist nicht im Sinne der Initianten. Diese sehen darin ein reines Lippenbekenntnis.

Ja-Stimmenanteil nationale Wohninitiative:

54 Prozent

Wädenswil (ZH)

«Mehrgenerationenhaus Rötiboden»

Was fordert die Initiative:

Die Stadt Wädenswil soll ihr noch unbebautes Grundstück Rötiboden einem gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht zur Verfügung stellen. Dies mit der Auflage, dass darauf ökologisch vorbildliche Bauten für altersdurchmisches, günstiges Wohnen realisiert werden.

Wer steht dahinter:

Die Initiative wurde von Die Mitte lanciert.

Wie ist der aktuelle Stand:

Die Initiative wurde Mitte September 2021 lanciert.

Ja-Stimmenanteil nationale Wohninitiative:

44 Prozent

Winterthur (ZH)

«Wohnen für alle»

Was fordert die Initiative:

Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in Winterthur soll in den kommenden 20 Jahren auf 25 Prozent erhöht werden. Dazu soll unter anderem in der städtischen Bauordnung festgehalten werden, dass bei Auf- und Umzonungen ein Mindestanteil an günstigen Wohnungen gebaut werden muss. Weiter soll die Stadt bei Gestaltungsplänen mit den Eigentümern verhandeln, wie viele preisgünstige Wohnungen erstellt oder erhalten werden. Für den Bau von Familien- und Alterswohnungen soll die Stadt zudem geeignetes Land gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht überlassen. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen liegt aktuell bei 14 Prozent.

Wer steht dahinter:

Die Initiative wurde von der SP lanciert.

Wie ist der aktuelle Stand:

Die Initiative wurde im Oktober 2021 lanciert. Die nötigen Unterschriften kamen innert weniger Wochen zusammen und konnten Anfang Februar 2022 der Stadtkanzlei übergeben werden.

Ja-Stimmenanteil nationale Wohninitiative:

56 Prozent

Zug (ZG)

«Mehrwert-Initiative» (kantonal)

Was fordert die Initiative:

Grundeigentümerinnen und -eigentümer sollen 30 Prozent des entstehenden Mehrwerts an die Gemeinde abliefern müssen, wenn ihr Land eingezont wird. Bisher waren es 20 Prozent. Mit dem Geld soll der gemeinnützige Wohnbau geför-

dert werden. Die Gemeinde kann die Mittel alternativ auch in Massnahmen zur Aufwertung des Lebensraumes in den Quartieren investieren.

Wer steht dahinter:

Die Initiative wurde von der SP lanciert.

Wie ist der aktuelle Stand:

Ende Juni 2021 startete die Unterschriftensammlung.

Ja-Stimmenanteil nationale Wohninitiative:

39 Prozent

Zürich (ZH)

«Bezahlbare Wohnungen für Zürich»

«Mehr Alterswohnungen für Zürich (Plus 2000)»

Was fordern die Initiativen:

«Bezahlbare Wohnungen für Zürich»: Die städtischen Stiftungen für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum (PWG) und für Alterswohnungen (SAW) sollen je 100 Millionen Franken für den Kauf von Liegenschaften erhalten. Weiter soll der Stadtrat diesen Stiftungen neu in Eigenregie Darlehen sprechen können. Zudem soll die Stadt für Wohnbaugenossenschaften bürgen können, um ihnen so zu günstigeren Zinsen und mehr Kapital zu verhelfen.

«Mehr Alterswohnungen für Zürich»: Die Initiative strebt eine Verdoppelung der Zahl der gemeinnützigen Alterswohnungen an. Bis 2035 sollen zusätzliche 2000 Alterswohnungen in Kostenmiete geschaffen werden.

Wer steht dahinter:

Hinter den Initiativen stehen die SP («Bezahlbare Wohnungen für Zürich») und die Alternative Liste (AL) («Mehr Alterswohnungen für Zürich»).

Wie ist der aktuelle Stand:

Beide Initiativen wurden im Oktober 2021 lanciert. Die Initiative «Mehr Alterswohnungen für Zürich» wurde im Januar 2022 eingereicht, die Initiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» im März 2022.

Ja-Stimmenanteil nationale Wohninitiative:

63 Prozent