

Zürich, 28. Februar 2015

Umfrage bei den Kandidierenden für den Zürcher Regierungsrat 2015

Die Antworten zum kleinen Fragebogen über den gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich

Antworten von CVP und BDP sowie deren Kandidierenden
haben wir leider keine erhalten.

Zürich, 29. Januar 2015

Kleiner Fragebogen zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich

Antworten von Markus Bischoff (AL)

1) Muss zur Umsetzung des Verfassungsauftrages (KV Art. 110) für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mehr getan werden?

Ja. Es braucht eine allgemeine Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Kanton darf sich nicht einfach darauf beschränken, günstige Darlehen abzugeben. Viele Gemeinden sind da offensiver (Abgabe Bauland, Gründung Stiftung, Unterstützung b. Projektentwicklung)

2) Mit welchen Massnahmen soll der Regierungsrat gemeinnützigen Wohnungsbau fördern?

Rasche Umsetzung Mindestanteile für preisgünstigen Wohnungsbau. Abgabe von Bauland an gemeinnützige Baugenossenschaften. Umwidmung eigener Wohn- und Gewerbeliegenschaften im Finanzvermögen um Kostenmiete zu ermöglichen. Vorstoss an Bund (SBB und Armasuisse) für Abgabe von Bauland an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften zu tragbaren Preisen.

3) Mit der neuen Revision des Raumplanungsgesetzes soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit dem Ertrag aus der Mehrwertabgabe gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Wie sehen Sie das?

Das ist eine gute und spannende Idee. Neben Einzonungen sind auch Um- und Aufzonungen zu erfassen. Die Höhe der Mehrwertabschöpfung ist auf 60 % festzulegen. Das Geld ist zu einem grossen Teil den Gemeinden zur Verfügung zu stellen, damit diese eine aktive Liegenschaftenpolitik (Kauf Land und Immobilien, Darlehen, Abschreibungsbeiträge) betreiben können.

Zürich, 29. Januar 2015

Kleiner Fragebogen zum gemeinnützigem Wohnungsbau im Kanton Zürich

Antworten von Regierungsrat Dr. Thomas Heiniger (FDP)

1) Muss zur Umsetzung des Verfassungsauftrages (KV Art. 110) für die Förderung des gemeinnützigem Wohnungsbaus mehr getan werden?

Ich unterstütze die Förderung über zinslose und zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Bauträger, wie sie heute gewährt wird. Zusätzliche Anstrengungen sollen sich darauf konzentrieren, günstigeres und verdichtetes Bauen zu ermöglichen.

2) Mit welchen Massnahmen soll der Regierungsrat gemeinnützigem Wohnungsbau fördern?

Zusätzlich zur heutigen Förderung sehe ich vor allem eine Vereinfachung der Bauvorschriften und eine Verringerung der bürokratischen Hürden sowie Sondernutzungsplanungen, die Anreize für die Erstellung von gemeinnützigem Wohnraum schaffen.

3) Mit der neuen Revision des Raumplanungsgesetzes soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit dem Ertrag aus der Mehrwertabgabe gemeinnützigem Wohnungsbau zu fördern. Wie sehen Sie das?

Ich lehne zusätzliche Belastungen durch so genannte Mehrwertabgaben ab. Sie verteuern das Bauen und wirken einer besseren Ausnutzung der Siedlungsfläche entgegen.

Zürich, 29. Januar 2015

Kleiner Fragebogen zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich

Antworten von Regierungsrat Mario Fehr (SP)

1) Muss zur Umsetzung des Verfassungsauftrages (KV Art. 110) für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mehr getan werden?

Ich unterstütze den gemeinnützigen Wohnungsbau mit Überzeugung. Dank der Unterstützung der Wohnbauförderung des Kantons Zürich kommen derzeit Mieterinnen und Mieter von insgesamt 4'150 Wohnungen in den Genuss von vergünstigten Mieten.

Die am 28. September 2014 vom Zürcher Stimmvolk angenommene Vorlage „Mindestanteil an preisgünstigen Wohnraum“ gibt den Gemeinden jetzt die Möglichkeit, bei Ausnützungserhöhungen infolge von Ein- und Aufzonungen einen Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum festlegen zu können. Diese Vorlage habe ich nachhaltig unterstützt.

Der Initiative „Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!“ hat die Regierung einen Gegenvorschlag gegenübergestellt, mit dem die Gemeinden weitere Möglichkeiten erhalten, die Erstellung günstigen Wohnraums zu fördern.

2) Mit welchen Massnahmen soll der Regierungsrat gemeinnützigen Wohnungsbau fördern?

Die kantonale Wohnbauförderung stellt zusammen mit der angenommenen wohnpolitischen Initiative und dem in Beratung stehenden regierungsrätlichen Gegenvorschlag ein gutes Instrumentarium zur Verfügung. Die Kosten für das Wohnen in unserem wirtschaftlich und gesellschaftlich dynamischen Kanton bleiben jedoch auch in Zukunft ein ganz wichtiges Thema. Ich werde mich weiterhin dafür einsetzen, dass Wohnen im Kanton Zürich für alle erschwinglich bleibt.

3) Mit der neuen Revision des Raumplanungsgesetzes soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit dem Ertrag aus der Mehrwertabgabe gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Wie sehen Sie das?

Ich kann mir die Verwendung des abgeschöpften Mehrwerts für den gemeinnützigen Wohnungsbau sehr gut vorstellen. Beispiele aus der Stadt Zürich zeigen, dass gerade bei grossen Bauprojekten die Eigentümer Bereitschaft zeigen, ihre gesellschaftliche Verantwortung als Grundbesitzer wahrzunehmen. Ich erinnere an die Überbauung des Sihl-Papier-Areals in der Zürcher Manegg oder die Erweiterung des Hauptsitzes der Zürich-Versicherung in Zürich-Enge inklusive Hafengestaltung für eine breite Öffentlichkeit. Solche Projekte gefallen mir sehr.

Zürich, 29. Januar 2015

Kleiner Fragebogen zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich

Antworten der Regierungsräte Markus Kägi und Ernst Stocker (SVP)

1) Muss zur Umsetzung des Verfassungsauftrages (KV Art. 110) für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mehr getan werden?

Der Kanton macht bereits heute einiges, um der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nachzukommen. Mit kantonalen Fördermitteln unterstützt die Wohnbauförderung des Kantons Zürich zurzeit insgesamt 4'150 Mietwohnungen in 175 Siedlungen, deren Mieter dadurch in den Genuss von vergünstigten Mieten kommen.

Wenn über die Frage diskutiert wird, ob mehr zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus getan werden muss, dann gilt es auch zu beachten, dass der Rahmenkredit von 180 Millionen Franken (bestehender Fonds zu Wohnbauförderung) heute noch nicht ausgeschöpft wurde. Sollte dies dereinst der Fall sein, so könnten die Fondsmittel bei Bedarf auch erhöht werden.

Im Rahmen der Volksabstimmung vom 28. September 2014 hat das Zürcher Stimmvolk die Vorlage "Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum" angenommen. Diese sieht vor, dass die Gemeinden bei Ausnützungserhöhungen infolge von Ein- und Aufzonungen einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festlegen können. Dies trägt zur Förderung von günstigem Wohnraum bei.

Derzeit (Mitte Februar 2015) befindet sich die Initiative "Bezahlbar Wohnen im Kanton Zürich!" in der politischen Beratung im Kantonsrat. Die Regierung lehnt die Initiative ab, weil die unterschiedlichen Verhältnisse in den Gemeinden zu wenig berücksichtigt werden und weil die Staatskasse übermässig belastet würde. Der regierungsrätliche Gegenvorschlag stellt den Gemeinden aber Förderinstrumente zur Verfügung (z.B. die Möglichkeit von kommunalen Fonds), die ebenfalls zur Förderung von günstigem Wohnraum beitragen.

Der Kanton Zürich unternimmt bereits heute recht viel, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Die heutigen Aktivitäten der kantonalen Wohnbauförderung können wir voll und ganz unterstützen. Die beiden wohnpolitischen Volksinitiativen im Kanton Zürich werden – wenn sie umgesetzt sind bzw. wenn der regierungsrätliche Gegenvorschlag angenommen wird - ebenfalls einen Beitrag an die Förderung von günstigem Wohnraum leisten. Darüber hinaus braucht es aus heutiger Sicht keine weiteren staatlichen Förderungen mehr. Ferner sollen staatliche Fördermittel im Bereich nur Menschen mit geringen finanziellen Möglichkeiten zu gute kommen.

2) Mit welchen Massnahmen soll der Regierungsrat gemeinnützigen Wohnungsbau fördern?

Siehe ausführliche Antwort zu Frage 1

3) Mit der neuen Revision des Raumplanungsgesetzes soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit dem Ertrag aus der Mehrwertabgabe gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Wie sehen Sie das?

Die Einführung einer Mehrwertabgabe im nationalen Raumplanungsgesetz ist beschlossene Sache (Art. 5 RPG). Die Kantone haben eine Frist von fünf Jahren, d.h. bis am 1. Mai 2019, um die so genannte Mehrwertabgabe im kantonalen Recht zu regeln. Im Kanton Zürich sind die Arbeiten in vollem Gang. Die Nennung von „Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen“ im RPG lehnen wir ab. Die Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum ist ein wichtiges Anliegen. Aber wie die Kantone und die Gemeinden diese Aufgabe lösen – ob (auch) mit raumplanerischen Mitteln oder mit anderen Massnahmen – das liegt in ihrer Kompetenz.

Zürich, 29. Januar 2015

Kleiner Fragebogen zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich

Antworten von Nik Gugger (EVP)

1) Muss zur Umsetzung des Verfassungsauftrages (KV Art. 110) für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mehr getan werden?

Gemeinnütziger Wohnungsbau leistet einen wichtigen und nachhaltigen Beitrag zu günstigerem Wohnraum, welcher allen Teilen der Bevölkerung zu Gute kommen soll. Das Stimmvolk hat die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mehrfach gefordert und unterstützt. In jüngster Vergangenheit wurden verschiedene neue Instrumente zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus geschaffen, so z.B. die Änderung des PBG vom 28.09.2014 oder der Beschluss des Kantonsrats vom 09.02.2015. Damit sind vom Kanton Rahmenbedingungen geschaffen worden. Bei der Umsetzung sind jetzt die Kommunen gefragt und gefordert.

2) Mit welchen Massnahmen soll der Regierungsrat gemeinnützigen Wohnungsbau fördern?

Der Kanton schafft die rechtlichen Grundlagen, damit die Gemeinden gezielt den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern können, z.B. mit einem entsprechenden Fonds. Weiter soll sich der Kanton dafür engagieren, dass bei der Vergabe von Bauparzellen Anbieter von gemeinnützigem Wohnungsbau bevorzugt werden – auch wenn diese nicht das attraktivste Preisangebot einreichen.

3) Mit der neuen Revision des Raumplanungsgesetzes soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit dem Ertrag aus der Mehrwertabgabe gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Wie sehen Sie das?

Die Mehrwertabgabe ist eine faire Gegenleistung für einen planerischen Mehrwert, welcher einem Eigentümer zugestanden wird. Für die EVP ist es sinnvoll, wenn dieses Geld teilweise auch für die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau eingesetzt wird – und nicht nur im Gesamthaushalt von Kanton und Gemeinden versickert.

Zürich, 29. Januar 2015

Kleiner Fragebogen zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich

Antworten von Jacqueline Fehr (SP)

1) Frage: Muss zu Umsetzung des Verfassungsauftrags (KV Art 110) für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mehr getan werden?

Ja, denn das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung unterstützt bei den Mietwohnungen einzig die Bereitstellung für Personen mit geringem Einkommen. Der Verfassungsauftrag wird damit nicht erfüllt. Der gemeinnützige Wohnungsbau ganz allgemein –für Familien, Studierende und Betagte - muss gefördert werden, damit es ausreichend bezahlbaren Wohnraum gibt.

2.) Frage: Mit welchen Massnahmen soll der Regierungsrat gemeinnützigen Wohnungsbau fördern?

In erster Linie braucht es mehr bezahlbares Bauland für den gemeinnützigen Wohnungsbau, denn gegen die Spekulanten ziehen die Genossenschaften oft den Kürzeren. Mit einer aktiven Land- und Immobilienpolitik sowie geeigneten raumplanerischen Massnahmen können Kanton und Gemeinden die gemeinnützigen Wohnbauträger unterstützen.

3.) Mit der neuen Revision des Raumplanungsgesetzes soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit dem Ertrag aus der Mehrwertabgabe gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Wie sehen Sie das?

Unbedingt. Mit der Planungsmehrwertabgabe werden Leistungen der öffentlichen Hand zu Gunsten Privater abgegolten. Sie sollen zweckgebunden im öffentlichen Interesse, insbesondere für die Erstellung und den Erhalt des preisgünstigen Wohnraums, zur Verfügung stehen.

Zürich, 29. Januar 2015

Kleiner Fragebogen zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich

Antworten von Carmen Walker Späh (FDP)

1) Muss zur Umsetzung des Verfassungsauftrages (KV Art. 110) für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mehr getan werden?

Ja, aber nicht mit mehr Staat und mehr Subventionen, sondern mit dem Abbau der unnötigen und kostentreibenden Bauregulierung und Baubürokratie.

2) Mit welchen Massnahmen soll der Regierungsrat gemeinnützigen Wohnungsbau fördern?

Die kantonale Wohneigentumsförderung mit der Bereitstellung von zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen ist fortzusetzen. Mit einer klugen Verdichtung, d.h. mit gezielten Anreizen, z.B. mittels besserem Ausschöpfen der vorhandenen Baureserven (erleichterten Dachgeschossausbauten, Mehrnutzung bei Verdichtung etc.) können Anreize zum gemeinnützigen Bauen gesetzt werden.

3) Mit der neuen Revision des Raumplanungsgesetzes soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit dem Ertrag aus der Mehrwertabgabe gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Wie sehen Sie das?

Eine Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen ist abzulehnen, da sie die Anreize zum Verdichten klar mindert und so in die falsche Richtung zielt.

Zürich, 29. Januar 2015

Kleiner Fragebogen zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich

Antworten von Regierungsrat Martin Graf (GP)

1) Muss zur Umsetzung des Verfassungsauftrages (KV Art. 110) für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mehr getan werden?

Namentlich in den Städten Zürich und Winterthur sowie in der angrenzenden Agglomeration muss die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein zentrales Anliegen der kantonalen und kommunalen Politik bleiben. Gemeinnützige Wohnbauträger sind - abgesehen von tieferen Mietzinsen – in Fragen der Bauökologie und Energie meist fortschrittlicher. Zudem werden ihre Liegenschaften besser gewartet.

2) Mit welchen Massnahmen soll der Regierungsrat gemeinnützigen Wohnungsbau fördern?

Massnahmen:

1. Umsetzung der vom Volk am 28.9.2014 genehmigten Gesetzesanpassung durch die Gemeinden, wonach Gemeinden Zonenvorgaben für preisgünstigen Wohnraum vornehmen können.
2. Genehmigung des Gegenvorschlages der Regierung zur Volksinitiative „Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!“
3. Veräusserung kantonaler Grundstücke zu einem vernünftigen m²-Preis an genossenschaftliche Wohnbauträger.

3) Mit der neuen Revision des Raumplanungsgesetzes soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit dem Ertrag aus der Mehrwertabgabe gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Wie sehen Sie das?

Ich erachte eine Zweckbindung von staatlichen Einnahmen langfristig betrachtet als wenig zielführend. Denn die Zeiten können ändern. Zudem ist nicht in jeder Gemeinde derselbe Anreiz im gemeinnützigen Wohnbausektor nötig.

Es ist besser, aktive Fördermassnahmen nach Bedarf vorzunehmen, u.a. durch Grundstückveräusserung.

Zürich, 29. Januar 2015

Kleiner Fragebogen zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich

Antworten der Grün-liberalen Partei GLP

1) Muss zur Umsetzung des Verfassungsauftrages (KV Art. 110) für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mehr getan werden?

Mit dem JA der GLP zum Gegenvorschlag zur Initiative "Bezahlbares Wohnen" (Möglichkeit für Gemeinden Wohnbauförderungsfonds zu öffnen) und dem von der GLP mitarbeiteten und mitunterstützten Gegenvorschlag zur VI "Mehr bezahlbarer Wohnraum" (Gemeinden können im Zusammenhang mit einer erhöhten den Bau preisgünstigen Wohnraums vorschreiben) sind Meilensteine gesetzt. Bevor weitere Massnahmen ins Auge werden, müssen die Wirkungen der beiden neu geschaffenen Instrumente überprüft werden.

2) Mit welchen Massnahmen soll der Regierungsrat gemeinnützigen Wohnungsbau fördern?

Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist primär Sache der Gemeinden, die besser in der Lage sind, den Bedarf und die Ausrichtung des gemeinnützigen Wohnungsbau in ihrer Gemeinde abzuschätzen. Kanton und Gemeinden haben und hatten schon immer die Möglichkeit, Wohnbaugenossenschaften Land im Baurecht abzugeben.

Mit den neuen Möglichkeiten im Zonenplan und der Schaffung von Fonds (ohne Auflagen des Kantons) stehen ihnen nun Instrumente für massgeschneiderte Lösungen zur Verfügung.

3) Mit der neuen Revision des Raumplanungsgesetzes soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit dem Ertrag aus der Mehrwertabgabe gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Wie sehen Sie das?

Mit der Schaffung von Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau besteht bereits ein Instrument, das ähnlich wie die Mehrwertabschöpfung funktioniert (und zu geringeren Mehrwerten in diesen Zonen führt). Entsprechend stehen wir einer zusätzlichen Verwendung der Mittel aus der Mehrwertabgabe zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbau skeptisch gegen über.

Zürich, 29. Januar 2015

Kleiner Fragebogen zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich

Antworten der Grünen Partei GP

1) Muss zur Umsetzung des Verfassungsauftrages (KV Art. 110) für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mehr getan werden?

Ja. Nach Artikel 110 der Kantonsverfassung soll sowohl Wohneigentum als auch der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden. Bei selbstgenutztem Wohneigentum sind zahlreiche und lukrative Steuerabzüge möglich. Das Wohneigentum wird somit staatlich massiv gefördert.

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (WBFV 841.1) ist heute dagegen mager und beschränkt auf finanziell schwache Haushalte. Die Wohnbauförderungsverordnung ist eine sozialpolitische Massnahme. Zusätzliche Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Breite sind darum angezeigt.

2) Mit welchen Massnahmen soll der Regierungsrat gemeinnützigen Wohnungsbau fördern?

z.B.:

Einrichten eines Fonds für zinsgünstige Darlehen, siehe «Initiative Bezahlbar Wohnen».

Schaffen von günstigen Rahmenbedingungen.

Vorkaufsrecht für Kanton und Gemeinden bei Handwechsel von Grundstücken und Abgabe an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. Dies wäre vor allem sehr relevant, weil ein Grossteil der Kosten durch den Bodenpreis verursacht wird. Kein Verkauf kantonaler Grundstücke an Meistbietende, sondern wo möglich Abgabe im Baurecht an Genossenschaften.

3) Mit der neuen Revision des Raumplanungsgesetzes soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit dem Ertrag aus der Mehrwertabgabe gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Wie sehen Sie das?

Die Grünen Kanton Zürich stehen einer entsprechenden Zweckbindung positiv gegenüber.

Zürich, 29. Januar 2015

Kleiner Fragebogen zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Zürich

Antworten der Sozialdemokratischen Partei SP

•

1) Muss zur Umsetzung des Verfassungsauftrages (KV Art. 110) für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mehr getan werden?

Ja. Bisher wird zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Kanton gar nichts getan. Unter dem Titel ‚Wohnbauförderungsgesetz‘ gewährte zinsgünstige Darlehen sind ausschliesslich für den subventionierten Wohnungsbau bestimmt. Eine Förderung der gemeinnützigen Wohnbauträger findet damit nicht statt – im Gegenteil ist die Bereitstellung von subventionierten Wohnungen mit erheblichem Bürokratieaufwand verbunden, der vom Kanton nicht entschädigt wird.

2) Mit welchen Massnahmen soll der Regierungsrat gemeinnützigen Wohnungsbau fördern?

- Beförderliche Umsetzung des Planungsmehrwertausgleichs mit Zweckbindung für gemeinnützigen Wohnungsbau
- Beförderlich Umsetzung der beschlossenen PBG-Revision zur Schaffung von Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau
- Beförderliche Umsetzung der (bald!) beschlossenen Revision des Wohnbauförderungsgesetzes zur Schaffung kommunaler Fonds
- Aktive Land- und Immobilien und Planungspolitik zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

3) Mit der neuen Revision des Raumplanungsgesetzes soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit dem Ertrag aus der Mehrwertabgabe gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Wie sehen Sie das?

Der Planungsmehrwertausgleich beansprucht einen Teil der durch die Leistungen der öffentlichen Hand geschaffenen Vorteile der Grundeigentümer, der sinnvollerweise dazu verwendet werden kann im öffentlichen Interesse die Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu ermöglichen.