

# POSITIONSPAPIER

*Antrag an die Jahresversammlung*

*Gremium: Jahresversammlung 2020*

*Beschlussdatum: 23.02.2020*

*Tagesordnungspunkt: 6. Wohnraum und Boden*

## **P1NEU: Wohnraum gehört uns allen**

### **Inhalt**

1 Wir alle brauchen Wohnraum zum Leben, genauso wie wir alle Luft, Nahrung und  
2 Wasser brauchen. Heute liegt die Macht über diese wichtige Lebensgrundlage  
3 hauptsächlich in den Händen von Privaten.

4 Auch bei Wohnungen handelt es sich nicht um ein gewöhnliches Gut, denn Eigentum  
5 an Wohnungen ist immer untrennbar verknüpft mit dem Eigentum am Boden, auf dem  
6 diese errichtet wurden. Eine fortschrittliche Wohnpolitik muss deshalb immer  
7 auch den Umgang mit Boden in den Blick nehmen.

8 Dass sich die Entscheidungsmacht über unsere Welt immer stärker in den Händen  
9 des reichsten Prozents konzentriert, ist eine perverse Konsequenz des  
10 kapitalistischen Wirtschaftssystems. Wie die Besitzenden ursprünglich zu Boden  
11 gekommen sind, ist willkürlich und ohne jegliche Legitimität. Niemand hat das  
12 Recht sich ein Stück der Welt anzueignen. Trotzdem ist dies so geschehen und  
13 wird bis tief in die Linke hinein massiv verteidigt. Für uns ist jedoch klar -  
14 jedem Privateigentum an Boden liegt ein gewaltsamer Eingriff in die Freiheit der  
15 Allgemeinheit zugrunde.

16 Das im kapitalistischen System allgegenwärtige Profitstreben führt neben dem  
17 privaten Bodenbesitz auch zur Verteilung des Bodens über den Markt. Bei Boden  
18 versagen Angebot und Nachfrage. Boden lässt sich nicht vermehren, die gesamte  
19 verfügbare Fläche bleibt immer gleich. Man kann nicht mehr Boden produzieren, um  
20 das Angebot zu erhöhen. Gleichzeitig konsumieren wir alle Boden, ob wir wollen  
21 oder nicht. Wir alle brauchen eine Wohnung zum Essen, Schlafen und Leben.

22 In Anbetracht der steigenden Bevölkerungszahlen führt privater Bodenbesitz  
23 deshalb immer zu Verteilungskonflikten, auch wenn wir den Boden und Wohnraum  
24 heute gerecht unter allen Menschen aufteilen würden. Ein demokratischer Umgang  
25 mit Boden, inklusive der fortwährenden Möglichkeit zur Neuverteilung, ist die  
26 einzige sinnvolle Option, mit diesem Verteilungskonflikt umzugehen.

27 Boden heisst Macht. Boden ist die Grundlage aller Produktionsmittel und aller  
28 natürlichen Ressourcen. Wer über die Verwendung des Bodens befindet, entscheidet  
29 auch darüber, wie wir mit natürlichen Ressourcen umgehen, wie wir wohnen, wie  
30 wir wirtschaften und wie wir die resultierenden Erträge verteilen. Boden ist  
31 somit ein zentraler Angelpunkt politischer und ökonomischer  
32 Auseinandersetzungen. Schon Marx stellte deshalb fest: *“Das Eigentum an Grund  
33 und Boden (...), diese ursprüngliche Quelle allen Reichtums, ist das grosse  
34 Problem geworden, von dessen Lösung die Zukunft der Arbeiterklasse abhängt.”*<sup>1</sup>

35 Der Umgang mit Boden und Wohnraum muss die Bedürfnisse aller Menschen, die  
36 darauf leben, miteinbeziehen. Dies gilt nicht nur für die heutige Bevölkerung,  
37 sondern auch für künftige Generationen, denn auch sie sind auf Boden als Quelle  
38 aller Nahrungsmittel und als Lebensraum angewiesen. Ein demokratischer Umgang  
39 mit Boden muss deshalb zwangsläufig auch nachhaltig sein, da zukünftige  
40 Generationen sonst ihrer Gestaltungsmöglichkeiten beraubt werden.

41 Die Wohn- und Bodenpolitik muss sich nach den Bedürfnissen der Menschen richten  
42 und nicht nach den Profiten des reichsten Prozent.

## 43 **Wohnraum ist kein Spekulationsobjekt**

44 Ein Grossteil des Wohnraums wird heute nicht von seinen Eigentümer\*innen  
45 bewohnt, sondern steht als Produktionsmittel im Dienst der Besitzenden. Im  
46 Vergleich mit anderen Ländern hat die Schweiz heute die tiefste  
47 Wohneigentumsquote Europas. Nur gerade 38 Prozent der Schweizer Bevölkerung sind  
48 Eigentümer\*innen.<sup>2</sup> Bei Einwohner\*innen ohne Schweizerpass ist dieser Anteil mit  
49 13 Prozent sogar noch geringer.<sup>3</sup> Ein grosser Teil des Wohnraums wird vermietet  
50 und dient dem Profitstreben der Besitzenden. Die Vereinnahmung des Schweizer  
51 Wohnungsmarktes durch die Interessen der Besitzenden treibt dabei die Mietkosten  
52 in die Höhe. Im Schnitt geben Mieter\*innen in der Schweiz mehr als 20 Prozent  
53 ihres Einkommens für die Mieten aus. Wer weniger als 4000 Franken im Monat  
54 verdient, zahlt oft fast 35% des Einkommens.<sup>4</sup> Während Gutverdienende  
55 vergleichsweise weniger bezahlen, geben Wenigverdienende immer mehr ihres  
56 Einkommens ab. Die hohen Mietpreise stellen damit eine massive Belastung für die  
57 Betroffenen dar.

58 Weil das inländische und ausländische Kapital nach Renditen sucht und weil mehr  
59 Menschen in der Schweiz wohnen, steigen die Mietkosten. Boden ist bereits seit  
60 Jahrhunderten ein beliebtes Spekulationsobjekt. Unter Spekulation verstehen wir  
61 den Kauf von Land, der nicht auf dessen Nutzung abzielt, sondern auf den  
62 Weiterverkauf zu einem höheren Preis. Aus Spekulation entstehen oftmals Blasen,  
63 die zu Finanzkrisen führen können. So geschehen auch in der Krise von 2007/2008,  
64 welche durch eine geplatzte Immobilienblase ausgelöst wurde.

65 Etwa 39% aller Wohnungen sind heute im Besitz von Baufirmen, Banken und  
66 institutionellen Anleger\*innen, wie "SBB Immobilien", Pensionskassen und  
67 Versicherungen. Die Übermacht dieser Gruppen nimmt stetig zu, während private  
68 Vermieter\*innen an Bedeutung verlieren.<sup>5</sup> Diese institutionellen Anleger\*innen  
69 treiben die Miet- und Kaufpreise in die Höhe. Dahinter stehen oft deren  
70 Besitzer\*innen. Diese ausländischen Banken wie JP Morgan, Paribas oder  
71 Blackrock, waren bereits massgeblich in die Finanzkrise verwickelt. Als  
72 kapitalistische Investoren interessiert sie nicht die Befriedigung des  
73 Bedürfnisses nach Wohnraum, sie missbrauchen ihn für Spekulation mit ihrem  
74 Anlagekapital einzig mit dem Ziel, noch mehr Profite zu erzielen. Die negativen  
75 Auswirkungen auf die Bevölkerung, beispielsweise die hohen Mieten, interessieren  
76 sie nicht.

77 Wenn von Spekulation mit Immobilien gesprochen wird, muss auch das Phänomen der  
78 Gentrifizierung erwähnt werden. Die Gentrifizierung beschreibt die Aufwertung  
79 und bauliche Veränderung eines Quartiers, so dass dieses attraktiver wird, für  
80 Menschen mit höheren Einkommen. Dadurch werden kapitalistische Investor\*innen  
81 angezogen, welche den Stadtteil weiter nach den Bedürfnissen der wohlhabenderen  
82 Bevölkerung umbauen und die ortsansässigen Quartierbewohner\*innen zusehends  
83 verdrängen. Dies geschieht durch die Erhöhung der Mietpreise und den Bau von  
84 Luxuswohnungen. Die sanierten oder neuen Wohnungen sind für finanzschwächere  
85 Mieter\*innen meist nicht bezahlbar und auch kleine Quartierläden werden in  
86 diesem Prozess oft zugunsten von grossen Ketten oder Luxusgeschäften verdrängt.  
87 Den Prozess der Gentrifizierung können wir dabei insbesondere in zentralen  
88 Stadtteilen beobachten. Dabei ist aber wichtig zu erwähnen, dass nicht jede  
89 Baumaßnahme oder Spielplatzverschönerung problematisch ist, sondern gezielte  
90 Aufwertung und steigende Mieten, die letztlich dazu führen, dass arme  
91 Bewohner\*innen gezwungen sind, ein bestimmtes Quartier zu verlassen.

## 92 **Die schädliche Rolle der Pensionskassen**

93 Besonders stossend ist hier die Verantwortung unserer Pensionskassen. Unser  
94 Rentensystem trifft eine direkte Schuld an den bereits hohen und weiterhin  
95 steigenden Wohnkosten. Daran zeigen sich exemplarisch die Widersprüche zwischen  
96 Kapitalakkumulation für Renten und Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Die

97 Anlagen von Pensionskassen in Immobilien im Inland sind in den letzten Jahren  
98 stark angestiegen. Im Durchschnitt sind fast ein Viertel unserer  
99 Pensionskassengelder in Immobilien angelegt.<sup>6</sup> Pensionskassen sind damit zu einem  
100 wichtigen Akteur im Schweizer Immobilienmarkt geworden. Wir alle werden also von  
101 der Jagd nach Profiten mit Mieten und steigenden Boden- und Immobilienpreisen  
102 abhängig gemacht, um unsere Renten zu sichern. Pensionskassen sind sogar  
103 gesetzlich verpflichtet, eine jährliche Mindestrendite (von zurzeit 1%) zu  
104 erzielen. Sie heizen so Spekulationsblasen an und verteilen Geld von  
105 Mieter\*innen mit tiefen und mittleren Einkommen zu Rentner\*innen um, wobei die  
106 reichsten Rentner\*innen davon überdurchschnittlich profitieren. Dadurch haben  
107 die Wohnkosten einen sehr direkten Einfluss auf die sich öffnende Schere  
108 zwischen Arm und Reich. Doch die grössten Profiteur\*innen der Umverteilung von  
109 unten nach oben sind nach wie vor das reichste Prozent und die Unternehmen, die  
110 direkt Immobilien besitzen.

111 Alleine durch die Mieten werden jedes Jahr 15 Mrd. Franken von Mieter\*innen zu  
112 Immobilienbesitzer\*innen umverteilt.<sup>7</sup> Der Umgang mit Wohnraum darf nicht einigen  
113 wenigen Kapitalist\*innen und Immobilienhaien Milliarden in die Taschen spülen.  
114 Er muss an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtet werden, denn Wohnraum ist  
115 ein Gut, das wir alle zwangsläufig nutzen. Wohnraum ist ein Menschenrecht<sup>8</sup> und  
116 muss für alle Menschen bezahlbar und zugänglich sein.

117 Ein wirksamer Weg, um die Profitlogik zurückzudrängen und ausufernde Mietpreise  
118 einzudämmen, ist die Kostenmiete.<sup>8</sup> Sie stellt sicher, dass Mietpreise lediglich  
119 die jeweiligen Kosten der Wohnungsbesitzer\*innen decken und verhindert die  
120 Profitmaximierung auf Kosten der Mieter\*innen. Obwohl schon heute strenge  
121 Regulierungen der Mietpreise bestehen, werden diese immer wieder umgangen. Die  
122 massiven Profite, die mit Wohnraum erwirtschaftet werden, sind nach der  
123 herrschenden Gesetzeslage klar illegal. Laut der Raiffeisenbank liegen die  
124 Mieten in der Schweiz 40% zu hoch.<sup>9</sup> Insbesondere Mieter\*innenwechsel werden oft  
125 dazu genutzt, den Mietzins auf ein missbräuchliches Niveau anzuheben. Diese  
126 Erfahrungen machen deutlich, dass die Kostenmiete nur mit strengen Kontrollen  
127 durchgesetzt werden kann.

128 Die Kostenmiete kann Symptome wie überhöhte Mieten und Bodenspekulation  
129 beseitigen, doch um genügend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und  
130 die Mitbestimmungsrechte aller Menschen zu sichern braucht es mehr. Wir müssen  
131 die Wohnungs- und Bodenpolitik selbst in die Hand nehmen und über den Boden  
132 demokratisch bestimmen.

133 **Für eine demokratische Wohnpolitik**

134 Boden darf nicht Eigentum von Privaten sein. Entscheidend ist aber nicht nur, ob  
135 der Boden der öffentlichen Hand gehört, sondern ob er unter demokratischer  
136 Kontrolle steht.

137 Um Boden ins Eigentum der öffentlichen Hand zu führen, muss er verstaatlicht und  
138 enteignet werden. Wer Boden besitzt und selber darauf wohnt, soll dafür  
139 entschädigt werden und weiter sein Wohnrecht behalten. Bei Boden, den man  
140 besitzt um damit Profite zu generieren, soll die Entschädigung stark regressiv<sup>10</sup>  
141 sein, dies bedeutet eine relative Abnahme der Entschädigung bei zunehmendem  
142 Landbesitz. Es geht nicht darum, Menschen aus ihren Häusern zu vertreiben. Es  
143 geht darum, den Boden aus den Händen jener zu entreissen, die damit Profite  
144 heischen.

145 Solange eine solche Bodenreform politisch nicht durchsetzbar ist, stellt auch  
146 der systematische Kauf von Boden durch die öffentliche Hand einen grossen  
147 Fortschritt dar. Dies heisst konsequenterweise auch, dass die öffentliche Hand  
148 den Boden, der in ihrem Besitz ist unter keinen Umständen verkaufen sollte.

149 Damit die Entscheidungsgewalt wirklich bei jenen liegt, die vom Umgang mit Boden  
150 direkt betroffen sind, soll dies auf der tiefst möglichen Staatsebene geschehen.  
151 Wohnzonen sollen deshalb vorzugsweise von Gemeinden aufgekauft werden. Von  
152 bürgerlicher Seite wird oft behauptet, dem Staat fehle das Geld für solche  
153 Investitionen. Dabei wird übersehen, dass sich der Kauf von Boden für die  
154 öffentliche Hand langfristig immer lohnt. Selbst wenn sich der Staat dafür  
155 verschulden muss.<sup>11</sup> Im Gegensatz zu anderen Investitionsmöglichkeiten weist  
156 Bauland keine natürlichen Abnutzungserscheinungen und Wertverluste auf. Bauland  
157 gewinnt auf einem endlichen Planeten mit steigenden Bevölkerungszahlen und  
158 wachsendem Landbedarf pro Kopf stetig an Wert. Aus diesem Grund ist Bauland so  
159 beliebt als Spekulationsobjekt. Boden ist eine der sichersten und profitabelsten  
160 Anlagemöglichkeiten, für Spekulant\*innen, aber auch für den Staat.

161 Boden im Besitz der öffentlichen Hand soll im Baurecht an Privatpersonen,  
162 Genossenschaften und Unternehmen abgegeben werden. Damit bleibt die  
163 Entscheidungsmacht über den Boden in den Händen der gesamten Stimmbevölkerung  
164 und das Nutzungsrecht für Boden kann lediglich temporär erworben werden (z.B.  
165 für 90 Jahre). Da die öffentliche Hand Kredite zu deutlich günstigeren  
166 Konditionen aufnehmen kann als Privatpersonen, kann der Staat den Baurechtszins,  
167 den Nutzer\*innen des Bodens entrichten müssen, deutlich tiefer halten, als  
168 handelsübliche Hypothekarzinsen. Boden im Staatsbesitz ermöglicht also nicht nur  
169 einen demokratischen Umgang mit einer unserer wichtigsten Lebensgrundlagen, er  
170 ermöglicht auch deutlich günstigeren Wohnraum und eine Rückverteilung der  
171 Bodenrente<sup>12</sup> vom Kapital zur Allgemeinheit. Dies wäre sogar der Fall, wenn die  
172 Kostenmiete heute strikt eingehalten würde.

173 Die öffentliche Hand soll diese Baurechte nur dann abgeben, wenn gemeinnütziger

174 Wohnraum entsteht. Also Wohnraum, bei dem nicht die Erwirtschaftung von Profiten  
175 im Zentrum steht. Zudem müssen bei der Abgabe des Bodens im Baurecht auch die  
176 soziale Durchmischung und ökologische Kriterien beachtet werden.

177 Die fortschrittlichste Variante des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind  
178 Genossenschaften. Unter Genossenschaften verstehen wir Vereinigungen, die ihren  
179 Wohnraum gemeinsam besitzen. Genossenschafter\*innen können in einem höheren Mass  
180 über ihren unmittelbaren Wohnraum mitbestimmen als Mieter\*innen konventioneller  
181 Wohnungen oder Bewohner\*innen von Behausungen, die direkt durch die öffentliche  
182 Hand bereitgestellt werden.

183 Ein wichtiger Vorteil genossenschaftlichen Wohnens offenbart sich heute, wenn  
184 wir die Preise von Genossenschaftswohnungen mit jenen konventioneller Wohnungen  
185 vergleichen. Die Mieten in Wohnbaugenossenschaften liegen durchschnittlich 15  
186 Prozent unter den marktüblichen Mietzinsen<sup>13</sup>. In Ballungsgebieten liegen die  
187 Mieten von Genossenschaften sogar bis zu 30 Prozent tiefer als jene von  
188 konventionellen Mietwohnungen. Es ist offensichtlich, dass die Organisation  
189 unseres Immobilienmarktes handfeste wirtschafts- und sozialpolitische  
190 Konsequenzen hat.

191 Solange das Geld in unserer Gesellschaft so ungleich verteilt ist wie heute,  
192 soll der Staat zudem direkt eigene Wohnungen bauen und Land im Baurecht auch an  
193 andere gemeinnützige Bauträger abgeben. Denn bei Genossenschaftswohnungen ist  
194 heute oft ein beträchtliches Startkapital für die Mitgliedschaft nötig.

## 195 **Kollektiver Luxus statt Einfamilienhäuser**

196 Schon heute gestalten Mitglieder in Wohngenossenschaften den gemeinsamen  
197 Lebensraum demokratisch und geniessen eine hohe Wohnsicherheit.  
198 Genossenschafter\*innen haben ein Wohnrecht und sind so von Kündigungen durch  
199 externe Wohnungseigentümer\*innen geschützt. Viele Wohnbaugenossenschaften sorgen  
200 zudem für ein aktives Gemeinschaftsleben in ihren Siedlungen. Sie schaffen  
201 Wohnbereiche, die allen Genossenschafter\*innen offenstehen (z.B. Spielplätze,  
202 Küchen oder Werkstätte) und somit eine hohe Lebensqualität auf wenig Raum  
203 ermöglichen.

204 Solche Wohnweisen müssen gefördert werden.

205 Auch bei der Verrichtung von Care-Arbeit kann dann besser zusammengearbeitet  
206 werden. In grossen Wohnsiedlungen mit kollektiven Räumen können Kinder einfacher  
207 gemeinsam betreut werden und die Hausarbeit kann nach den jeweiligen  
208 Bedürfnissen und Fähigkeiten der Bewohner\*innen aufgeteilt werden. Beispiele wie  
209 die Genossenschaft «KraftWerk1» in Zürich zeigen, dass diese Modelle gut  
210 funktionieren und gefragt sind.

211 Die Abkehr von Einfamilienhäusern hin zu gemeinschaftlichem Luxus ist auch ein  
212 wichtiger Schritt für eine ökologischere Zukunft, da die Wohnflächen damit  
213 verkleinert werden können und der Ressourcenverbrauch gesenkt werden kann.

214 In der Schweiz werden jedes Jahr Freiflächen der Grösse von 2700 Fussballfeldern  
215 verbaut.<sup>14</sup> Insbesondere der zunehmende Bedarf an Wohnfläche pro Person treibt  
216 die Ausdehnung des Siedlungsraums auf Kosten der Grünflächen stetig voran.

217 Die Zersiedelung wird zudem verschärft durch die fehlende raumplanerische  
218 Struktur beim Wachstum von Ortschaften, steigende Bevölkerungszahlen und die  
219 Stadtflucht.

220 Die Umzonung von Kulturland in Siedlungsraum vermindert die landwirtschaftliche  
221 Fläche und hat weitreichende Folgen für die Artenvielfalt und unsere Umwelt.

222 Die Raumplanung muss sich stärker an den Bedürfnissen der Menschen und der  
223 Umwelt orientieren. Wohnen, Leben und Arbeiten müssen näher zusammenrücken.

224 Mit der Durchsetzung des industriellen Kapitalismus wurden die verschiedenen  
225 Arbeitsbereiche der Menschen räumlich stark voneinander getrennt. Während die  
226 unbezahlte Care-Arbeit meist in Privathaushalten geleistet wird, müssen die  
227 Menschen oft weite Pendlerwege zurücklegen, um Lohnarbeit zu verrichten. Damit  
228 wird die Vereinbarkeit von Care- und Lohnarbeit erschwert und die herrschende  
229 Arbeitsteilung zwischen den Geschlechtern wird gefestigt. Zudem entstehen durch  
230 die langen Arbeitswege unnötige klimaschädigende Treibhausgasemissionen.

231 Bei der Gestaltung von Quartieren muss darauf geachtet werden, dass Wohnraum,  
232 Freizeitangebote und Arbeitsstellen möglichst nahe beieinander liegen. Dabei ist  
233 wichtig, dass sich nicht nur Gutverdienende Wohnraum in der Nähe ihres  
234 Arbeitsplatzes leisten können, sondern alle Lohnabhängigen. Die soziale  
235 Durchmischung in Quartieren muss zudem verbessert werden. Wir wollen keine  
236 Villenviertel und keine Verdrängung von Menschen mit tiefen Einkommen in  
237 abgetrennte Quartiere.

238 Für ein ökologisches Zusammenleben, das sich nach den Bedürfnissen der Menschen  
239 richtet, brauchen wir günstigen Wohnraum und demokratische Kontrolle über den  
240 Boden. Nur so können die Menschen ihre Wohnsituation möglichst frei gestalten  
241 und auch über ihren weiteren Lebensraum demokratisch mitbestimmen.

## 242 **Unsere Forderungen**

243 Aus diesen Analysen leitet sich für die JUSO eine zentrale Forderung ab: Der  
244 Boden muss in Besitz der Allgemeinheit geführt werden. Dafür muss der Boden  
245 zuerst enteignet werden. Die ehemaligen Bodeneigentümer\*innen sollen für Land im  
246 Eigengebrauch, das nicht der Profitheischerei dient, entschädigt werden und  
247 weiterhin ein Wohnrecht in ihrer bisherigen Behausung behalten. Bei weiterem  
248 Bodenbesitz soll die Entschädigung stark regressiv sein. Solange die komplette  
249 Enteignung und Demokratisierung des Bodens politisch nicht durchsetzbar ist,  
250 fordert die JUSO die Einführung folgender kurz- und mittelfristigen Massnahmen:

### 251 **Enteignung von grossen Immobilienunternehmen**

252 Grosse Immobilienunternehmen sollen enteignet werden und ihr ehemaliges Eigentum  
253 soll an die öffentliche Hand übertragen werden, wenn sie nicht nachweisen  
254 können, dass die Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vergeben werden.  
255 Anteile von Privatpersonen werden dabei bis zu einem gewissen Betrag  
256 entschädigt.

### 257 **Keine Siedlungen ohne Leben**

258 Die JUSO lehnt Villenzonen und Zonen mit tiefer Ausnutzung (z.B.  
259 Einfamilienhauszonen) ab. Zonen sind prinzipiell als gemischte Zonen zu planen,  
260 sodass sich Wohnen, Arbeit und Freizeit am gleichen Ort abspielt.

### 261 **Aufkauf von Land durch Gemeinden und Kantone**

262 Die öffentliche Hand soll gezielt Boden aufkaufen und diesen im Baurecht für  
263 gemeinnützigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Genossenschaften sollen dabei  
264 bevorzugt werden, da diese ihren Mitgliedern ein Höchstmass an demokratischer  
265 Mitbestimmung bieten. Der Erwerb von Boden durch die öffentliche Hand soll dabei  
266 auf der tiefstmöglichen Staatsebene realisiert werden. Im Fall von Wohngebieten  
267 handelt es sich hierbei um die Gemeinden.

### 269 **Kein Verkauf von Land durch Gemeinde und Kanton**

270  
271 Die öffentliche Hand soll keinen Boden mehr verkaufen dürfen, sondern einzig im  
272 Baurecht abgeben. Viele Gemeinden verkaufen hin und wieder ihr Land, um ihre  
273 Finanzen aufzubessern. Dies gilt es zu stoppen.

### 274 **Vorkaufsrecht für den Staat**

275 Wenn Land verkauft wird, soll der Staat das Recht haben, dieses vor allen



276 anderen zu kaufen. Dieses Recht soll er grundsätzlich nutzen, um den Boden  
277 wieder in die demokratische Kontrolle zurückzubringen.

## 278 **Planungsgewinne besteuern**

279 Wenn durch eine Ein- oder Umzonung der Wert eines Grundstückes steigt, soll  
280 dieser Vermögenszuwachs durch eine Mehrwertabgabe von 100% komplett abgeschöpft  
281 werden. Dasselbe gilt auch, wenn durch öffentliche Investitionen in  
282 Infrastruktur (z.B. die verbesserte Anbindung an den ÖV) der Wert steigt.  
283 Wertverluste mit denselben Ursachen müssen bei Privatpersonen ebenfalls zu 100%  
284 vergütet werden.

## 285 **Durchsetzung der Kostenmiete und vorübergehender** 286 **Mietendeckel**

287 Die Kostenmiete verlangt, dass der Mietzins die Kapital- und  
288 Bewirtschaftungskosten der Eigentümer\*innen nicht übersteigt. Bei  
289 missbräuchlichen Mietzinsen liegt heute die gesamte Beweislast bei den  
290 Mieter\*innen, die ihr Recht auf bezahlbaren Wohnraum einklagen müssen.  
291 Stattdessen soll die Kostenmiete durch regelmässige proaktive Kontrollen  
292 sichergestellt werden. In einer Übergangsphase können insbesondere in  
293 Ballungszentren Mietendeckel<sup>15</sup> festgelegt werden, um den weiteren Anstieg der  
294 Mieten zu stoppen. Darüber hinaus braucht es die Einsicht in sämtliche  
295 Geschäftsbücher der Immobilienfirmen und Liegenschaftsverwaltungen für die  
296 Mieter\*innen und den Mieter\*innenverband.

## 297 **Objekthilfe für gemeinnützige Wohnbauträger ausbauen**

298 Der Staat muss den gemeinnützigen Wohnungsbau auch finanziell unterstützen.  
299 Möglichkeiten hierzu sind die Vergabe von zinslosen Darlehen und Bürgschaften  
300 durch die öffentliche Hand für gemeinnützige Wohnbauträger. Die genannten  
301 Instrumente erleichtern die Gründung von Wohnbaugenossenschaften, indem sie die  
302 Finanzierung für potentielle Genossenschaftler\*innen erleichtern.  
303 Wenn der Staat finanziell schlecht gestellten Menschen die Miete finanziert,  
304 subventioniert er damit Immobilieneigentümer, die überrissene Mieten für billige  
305 Wohnungen verlangen. Deshalb soll der Staat für diese Menschen staatlichen,  
306 günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen oder ihnen den Eintritt in  
307 Genossenschaften erleichtern.

## 308 **Grundstückgewinnsteuer**

309 Ändert sich der Wert eines Grundstückes muss der daraus resultierende Gewinn bei  
310 einem Verkauf des Landstückes versteuert werden. Diese Steuer muss am Gewinn  
311 orientiert, progressiv sein und mit der Haltungsdauer abnehmen. Die  
312 Grundstücksgewinnsteuer muss schweizweit harmonisiert und drastisch erhöht  
313 werden.

## 314 **Abschaffung der Pensionskassen**

315 Pensionskassen müssen abgeschafft werden, um die Spekulation mit Immobilien und  
316 den damit verbundenen Preisdruck zu beenden. Die Kapitalverwertungslogik der  
317 zweiten Säule hat im Immobilienmarkt nichts zu suchen. Das Rentensystem muss  
318 stattdessen umgestellt werden auf eine Volkspension, die komplett im  
319 Umlageverfahren finanziert wird.

## 320 **Zersiedelung durch erschwerte Einzonungen und Verdichtung** 321 **einschränken**

322 Der zunehmende Wohnflächenbedarf soll durch verdichtete Bauweisen und  
323 koordinierte Planung gedeckt werden, statt durch Erweiterungen des Baulandes.  
324 Die Gesamtfläche der Bauzonen soll nach Möglichkeiten konstant gehalten werden  
325 auf dem Niveau der heute benötigten Flächen und Einzonungen sollen erschwert  
326 werden. Gemeinden soll es jedoch offen stehen Bauzonen untereinander  
327 abzutauschen. Nur eine Siedlungsentwicklung nach innen und erschwerte  
328 Einzonungen können eine weitere Ausdehnung des Baulands auf Kosten anderer  
329 Flächen verhindern. Bauland, das innert nützlicher Frist nicht bebaut wird, soll  
330 entweder ausgezont werden oder in öffentliches Eigentum übergehen.

## 331 **Leerstehende Räume beleben!**

332 Wohnungen und Gewerberäume bleiben nicht selten über längere Zeit ungenutzt,  
333 weil auf dem Land etwa zu viel Wohnraum und in der Stadt zu viele Büroflächen  
334 gebaut werden oder auch Wohnungen durch Investor\*innen gekauft werden, um auf  
335 eine Wertsteigerung zu spekulieren. Viele dieser Leerstände sind Folge dieses  
336 Wirtschaftssystems, das nutzbaren Raum nicht nach den Bedürfnissen der Menschen  
337 erschafft, sondern nach der Logik der Profitmaximierung. Ausserdem verschärfen  
338 sie gerade in urbanen Zentren die Problematik des Mangels an nutzbarer Fläche  
339 für die Bevölkerung.

340 Wir fordern deshalb, dass temporär leerstehender Raum konsequent für nicht-  
341 gewinnorientierte Zwischennutzungen verwendet werden kann. So wird der  
342 lohnabhängigen Bevölkerung, Vereinen und Kollektiven die Möglichkeit gegeben,  
343 sich zu entfalten, ohne immense Mietkosten stemmen zu müssen.

344 **Investitionen in ökologischen Wohnraum**

345

346 Ein Investitionsfonds von mehreren hundert Millionen wird speziell für die  
347 ökologische Sanierung von gemeinnützigen Wohnungen eingerichtet. Je höher der  
348 Anteil des gemeinnützigen Wohnraums, desto mehr Geld muss in den Fonds  
349 eingezahlt werden. Die Immobilienverwaltungen müssen für jede Wohnung, die nicht  
350 den ökologischen Standards entspricht, eine zusätzliche Steuer zahlen. Wenn die  
351 Auswirkungen dieser Steuer auf die Mieten nachgewiesen werden, werden die  
352 Immobilienverwaltungen streng bestraft, bis hin zur Enteignung.

353

354 Alle neuen Wohnhäuser müssen konkrete ehrgeizige ökologische Standards bezüglich  
355 Isolierung, Heizung und Energieverbrauch erfüllen.

356 -----

357 1 Karl Marx/Friedrich Engels - Werke. (Karl) Dietz Verlag, Berlin. Band 18, 5.  
358 Auflage 1973, unveränderter Nachdruck der 1. Auflage 1962, Berlin. S. 59

359 [2 https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.html](https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.html)

360 [3 https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/wohneigentumsquote.html](https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/wohneigentumsquote.html)

361

362 [4 https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/mietbelastung.html](https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/mietbelastung.html)

363

364 [5 https://www.mieterverband.ch/mv/mitgliedschaft-verband/zeitschrift-mw/artikel/2019/Das-Geschaefit-mit-den-Mieten.html](https://www.mieterverband.ch/mv/mitgliedschaft-verband/zeitschrift-mw/artikel/2019/Das-Geschaefit-mit-den-Mieten.html)

365

366 [6 https://www.handelszeitung.ch/invest/pensionskassen-investieren-immer-starker-hauser](https://www.handelszeitung.ch/invest/pensionskassen-investieren-immer-starker-hauser)

367

368 [7 https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/referenzzinssatz/raiffeisenbank-vor-ueberhitzung.html](https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/referenzzinssatz/raiffeisenbank-vor-ueberhitzung.html)

369

370

371 [8 Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte: "1. Jeder hat das  
372 Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl  
373 gewährleistet, einschliesslich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung  
374 und notwendige soziale Leistungen \[...\]"](https://www.un.org/Depts/german/menschenrechte/aemr.pdf)

375 <https://www.un.org/Depts/german/menschenrechte/aemr.pdf>

376 9 Die Kostenmiete richtet sich nach den effektiven Kosten (Unterhalt,  
377 Hypothekarzins, Amortisation, Abschreibung, Verwaltung) der Vermieter\*innen. Mit  
378 dem Mietzins darf kein Gewinn erzielt werden.

379 10 [https://www.mieterverband.ch/mv/politik-  
380 positionen/news/referenzzinssatz/raiffeisenbank-vor-ueberhitzung.html](https://www.mieterverband.ch/mv/politik-positionen/news/referenzzinssatz/raiffeisenbank-vor-ueberhitzung.html)

381 11 Das Gegenteil von progressiv

382 12 Bei Bodenkauf handelt es sich buchhalterisch um einen reinen Aktivtausch oder  
383 eine Bilanzverlängerung. Die flüssigen Mittel werden zwar reduziert oder neue  
384 Schulden aufgenommen, doch das Anlagevermögen des Staates steigt in gleichem  
385 Masse an. Muss sich der Staat für grossflächige Bodenkäufe zunächst zusätzlich  
386 verschulden, können die zusätzlichen Zinszahlungen durch die Einnahmen aus  
387 Baurechtszinsen gedeckt werden.

388 13 Das auf dem Privateigentum an Grund und Boden beruhende Geldeinkommen für das  
389 Nutzungsrecht des Bodens

390 14 Bundesamt für Wohnungswesen BW0: Gemeinnütziges Wohnen im Fokus - Ein  
391 Vergleich zu Miete und Eigentum, 2017, S.6

392 15 Bundesamt für Statistik, Arealstatistik 2013/18,  
393 [https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-  
394 datenbanken/medienmitteilungen.assetdetail.6646451.html](https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/medienmitteilungen.assetdetail.6646451.html)

395 15 Ein Mietendeckel ist ein Instrument zum Senken der Bodenpreise bzw. um die  
396 krassen Mietzinssteigerungen zu stoppen. Er kann verschiedene Elemente  
397 beinhalten, wie beispielsweise einen Mietenstopp, Mietobergrenzen oder eine  
398 Mietpreisabsenkung.