

# Kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen („Wohnungs-Initiative“)

## Erläuterungen zu den einzelnen Artikel von Art. 110 Kantonsverfassung

### **<sup>1</sup> Kanton und Gemeinden sorgen für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot**

Mit der Formulierung «sorgen für» wird ein verstärktes Engagement von Kanton und Gemeinden bei der Bereitstellung von Wohnraum als Auftrag in der Verfassung verankert. Das bereitgestellte Angebot soll ausreichend sein bezüglich Grösse und Preis der Wohnungen und es soll den spezifischen Bedarf abdecken. Ist das Angebot auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr im beschriebenen Sinn ausreichend, müssen Kanton und Gemeinden aktiv werden. Gemäss Art. 5 Abs. 3 Kantonsverfassung (KV) nehmen Kanton und Gemeinden Aufgaben von öffentlichem Interesse wahr, soweit Private sie nicht angemessen erfüllen. Das Angebot kann durch den Bau von neuen Wohnungen als auch den Erhalt von bestehenden Wohnungen bereitgestellt werden.

Die Formulierung «ausreichendes und bedürfnisgerechtes» Angebot orientiert sich am Bericht «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014–2018: Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot schaffen»<sup>1</sup>. Die Zielsetzung wird dort wie folgt umschrieben (S. 5): «Ausbau des Wohnungsangebots für diejenigen Bevölkerungsgruppen, deren Nachfrage – in Bezug auf die Kosten oder die Art des Wohnraums – nur unzureichend abgedeckt wird. Dazu gehören unter anderem kinderreiche Familien, einkommensschwache Haushalte, Angehörige der Mittelschicht, junge Menschen, die sich noch in der Ausbildung befinden, sowie ältere Menschen auf der Suche nach einer altersgerechten Wohnung.»

Ziff. 1 schafft auch die heute noch fehlende rechtliche Grundlage, damit der Kanton «Studentisches Wohnen», «Alterswohnen» bereitstellen kann.

### **<sup>2</sup> Sie berücksichtigen und fördern dabei Bauweisen, die nachhaltig und treibhausgasneutral sind.**

Mit der «nachhaltigen» Bauweise wird auf bestehende, anerkannte Standards bei Neubauten Bezug genommen<sup>2</sup>.

Die «Treibhausgasneutralität» referenziert auf den neuen Art. 102a Kantonsverfassung<sup>3</sup>.

Mit dem Begriff «Bauweise» ist die Art und Weise des Bauens, die Bauart gemeint und nicht einfach das Gebäude. In Verbindung mit den Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit und Treibhausgasneutralität wird zum Ausdruck gebracht, dass nicht nur die Erstellung von diesen Zielsetzungen erfasst ist, sondern auch der Betrieb und Unterhalt.

### **Sie fördern:**

#### **a. den gemeinnützigen Wohnungsbau;**

#### **b. das selbst genutzte Wohneigentum**

Absatz 3 entspricht dem geltenden Art. 110 Kantonsverfassung.

Litera a.) Mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau ist die Bereitstellung von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger (Genossenschaften oder Stiftungen) gemeint. Diese gelten als gemeinnützig, wenn sie nicht gewinnstrebig sind, das Vermögen bei ihrer Auflösung einer im gleichen Sinne tätigen Trägerschaft übertragen und den Wohnraum nach Kostenmiete vermieten.

Bei der Kostenmiete werden nur die effektiven Kosten (Verzinsung, Verwaltung, Unterhalt, Rückstellungen und Amortisation) verrechnet, nicht aber steigende Bodenpreise oder Wertsteigerungen aufgrund der Marktentwicklung. Zudem wird nicht – wie bei der sonst üblichen Marktmiete – bei jedem Mieterwechsel die Miete erhöht. Gemeinnützige Wohnungen sind daher deutlich günstiger als Wohnungen mit Marktmiete.

Litera b.) Bei der Totalrevision der Kantonsverfassung wurde auch das selbst genutzte Wohneigentum zum Gegenstand staatlicher Förderung gemacht. Gemäss § 1 Abs. 2 Wohnbauförderungsgesetz WBFG zielt die Förderung auf Personen mit höchstens mittlerem Einkommen und Vermögen ab. Diese Zielsetzung bleibt unverändert bestehen.

---

<sup>1</sup> Hrsg: Bundesämtern für Raumentwicklung (ARE) und Wohnungswesen (BWO), Bern, 2018.

<sup>2</sup> Die aktuellen Standards sind folgende: [Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS](#), [Gebäudestandard 2019.1 von Energie Schweiz](#) und [Standard Nachhaltigkeit Hochbau des Kantons Zürich](#).

<sup>3</sup> Art. 102a. Klima (Angenommen in der Volksabstimmung vom 15. Mai 2022)

<sup>1</sup>Kanton und Gemeinden setzen sich für die Begrenzung des Klimawandels und dessen Auswirkungen ein. Sie berücksichtigen dabei die Ziele des Bundes und der für die Schweiz verbindlichen internationalen Abkommen. Insbesondere richten sie ihre Massnahmen darauf aus, die Treibhausgasemissionen bis zur Treibhausgasneutralität zu vermindern.

<sup>2</sup>Sie sorgen dafür, dass dazu geeignete Massnahmen, namentlich in den Bereichen Siedlungsentwicklung, Gebäude, Verkehr, Land- und Forstwirtschaft sowie Industrie und Gewerbe, umgesetzt werden.

<sup>3</sup>Sie können die Entwicklung und Anwendung von Technologien, Materialien und Prozessen fördern, die zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel beitragen.

**4 Der Kanton unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau durch die Einräumung von Baurechten sowie die Gewährung von Bürgschaften, Darlehen und Staatsbeiträgen.**

Ist der Förderauftrag in Abs. 3 an den Kanton und die Gemeinden adressiert, richtet sich der Unterstützungsauftrag in Abs. 4 ausschliesslich an den Kanton. Über die bestehende Wohnbauförderung gemäss § 4 ff. Wohnbauförderungsgesetz WBFG hinaus, die auf die Gewährung von zinslosen oder zinsgünstigen grundpfandgesicherten Darlehen für den Bau, den Erwerb und die Erneuerung von Mietwohnungen bzw. auf Gründungsdarlehen beschränkt ist, soll der Kanton zukünftig auch Baurechte einräumen sowie Bürgschaften Darlehen und Staatsbeiträge ausrichten. Das Instrumentarium des Kantons wird somit erweitert.

**5 Der Kanton betreibt eine öffentlich-rechtliche Anstalt, die günstigen Wohnraum erstellt, unterhält oder vermietet oder gemeinnützigen Wohnbauträgern Baurechte einräumt oder überträgt. Sie kann dazu Grundstücke erwerben.**

Mit Art. 5 wird dem Kanton ein neuer Grundauftrag erteilt. Er gründet eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt, welche gemäss Abs. 1 aktiv günstigen Wohnraum bereitstellt und vermietet diesen, was die Bewirtschaftung sowie den kurz- und langfristigen Unterhalt der anstaltseigenen Wohnbauten einschliesst.

Selbständige öffentlich-rechtliche Anstalten sind ein bewährtes und erfolgreiches Konzept. Viele wichtige Institutionen sind als Anstalten des Kantons organisiert, die ZKB im Bankenwesen, die EKZ bei der Stromversorgung, die Gebäudeversicherung bei der Brandschutzversicherung, das Universitätsspital und die psychiatrische Universitätsklinik PUK im Gesundheitsbereich.

Für die Gründung einer Anstalt muss ein Gesetz geschaffen werden, welches die Ziele, Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung sowie die Grundzüge der Organisation regelt (vgl. dazu auch Abs. 2 der neuen Übergangsbestimmung zu Art. 110 KV).

Der Begriff «Grundstücke» ist umfassend und schliesst neben Liegenschaften auch Baurechte und Miteigentumsanteile ein (vgl. Art. 943 Abs. 1 Ziff. 1, 2 und 4 ZGB).

## **Übergangsbestimmungen zur Änderung vom [Datum der Abstimmung]**

**1 Die Änderung tritt am ersten Tag des zweiten Monats nach der Annahme in der Volksabstimmung in Kraft.**

Die Übergangsbestimmungen in Abs. 1 regelt das Inkrafttreten der geänderten Verfassungsbestimmung (Art. 110 KV) mit einer dynamischen Datumsbestimmung. Damit wird eine zeitliche Dringlichkeit für die Umsetzung formuliert und eine rasche Umsetzung verankert.

**2 Die Anstalt wird innert drei Jahren nach Inkrafttreten der Änderung errichtet.**

In den Abs. 2–5 werden die Grundsätze für die Umsetzung von Art. 110 Abs. 5 KV betreffend Errichtung der neuen Anstalt festgehalten. Die Gesetzgebungsarbeiten sind unmittelbar nach Annahme der Verfassungsänderung zu beginnen. Ein Gesetz mit entsprechenden Verordnungen muss geschaffen werden. Dieses bildet die Rechtsgrundlage für den Betrieb der Anstalt. Auch hier wird mit der Vorgabe «innert drei Jahre» die zeitliche Dringlichkeit aufgenommen, damit die Anstalt ihre Arbeit rasch aufnehmen kann.

**3 Der Kanton stattet die Anstalt mit einem Dotationskapital von mindestens 500 Mio. Franken aus.**

Grundlage für die schnelle Geschäftsaufnahme bildet ein Dotationskapital von 500 Mio. Franken. Bis zu dieser Höhe soll es ganz oder in Teilbeträgen abgerufen werden können. Damit kann die Anstalt vom ersten Tag an, auf dem Liegenschaftensmarkt als starker Player auftreten. Das ist nötig, damit die öffentlich-rechtliche Anstalt mit gleich langen Spiessen auf dem harten Markt bestehen kann. Bei Bedarf kann das Dotationskapital durch den Kantonsrat erhöht werden. Auch hier werden die Einzelheiten im entsprechenden Gesetz geregelt.

**4 Der Kanton überträgt der Anstalt alle Grundstücke aus dem Finanzvermögen, die bereits der Wohnnutzung dienen oder sich dafür eignen und die in absehbarer Zeit nicht für andere öffentliche Zwecke benötigt werden.**

Das Immobilienamt des Kantons verfügt über ein Immobilienportfolio, welches auch einige Wohnbauten und Land in Wohnzonen umfasst. Dieses ist so aufzuteilen, dass Grundstücke des Kantons, auf denen bereits heute Wohnbauten stehen oder die sich aufgrund der Zonierung für den Bau von Wohngebäuden eignen und in absehbarer Zeit nicht für andere öffentliche Zwecke benötigt werden, aus dem Immobilienportfolio herausgelöst werden, und der Anstalt übertragen werden.

Damit besitzt die Anstalt bereits bei der Gründung einen Grundstock an Wohnungen kann von Beginn weg mit einer Geschäftsstelle operativ tätig werden.

Damit die Erfüllung anderer öffentlicher Zwecke nicht behindert wird, bleiben Grundstücke ausgeklammert, die für diese Zwecke vorgesehen sind.

Die Arten der Übertragung (Eigentum und Baurecht) sind Gegenstand der nachfolgenden Gesetzgebung.