



Argumentarium

Initiative «Dübendorf für alle – Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik»

1. Warum braucht es eine Initiative?

Dübendorf expandiert und der Boden wird knapp. Die Liegenschaftspreise erreichen Spitzenwerte und die Mieten steigen. Dübendorf ist eine der Agglomerationsgemeinden, in denen die Liegenschaftspreise in den letzten Jahren am meisten gestiegen sind. Von Immobilienunternehmen und institutionellen Anlegern werden laufend Liegenschaften abgerissen oder saniert, in denen die Wohnungsmieten bisher noch erschwinglich waren. Mieterinnen und Mieter sowie Gewerbetreibende verlieren ihre bisherigen Räumlichkeiten und müssen sich auf die Suche machen. Die neu gebauten Wohnungen und Gewerberäume, in der Regel auf Maximalrendite ausgerichtet, sind für sie aber nicht mehr bezahlbar. Betroffen sind neben Flugfeld und Hochbord-Stettbach auch immer mehr andere Quartiere.

Dies betrifft nicht nur Personen mit wenig Einkommen oder ältere Leute, die seit Jahren in der gleichen Wohnung gelebt haben. Auch für junge Familien mit mittleren Einkommen sind die neuen Wohnungen oft unerschwinglich. Sie ziehen weiter in eine billigere, ländliche Gegend. Dübendorf hat schon seit Jahren mehr Arbeitsplätze als Erwerbspersonen, viele müssen von weit her zupendeln, um hier zu arbeiten. Mit dem geplanten Innovationspark wird sich dieses Problem noch verschärfen.

Mit der Initiative wird die Stadt ermächtigt, sich langfristig Grundstücke bzw. Liegenschaften zu sichern. Damit wird der Boden der Spekulation entzogen und kann für bezahlbaren Wohnungsbau oder nötige Infrastrukturbauten verwendet werden.

2. Warum gab es bisher keine Wohnbauförderung?

Die Gemeindeordnung verpflichtet die Stadt schon seit sechs Jahren, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern, dies in Folge einer SP-Initiative. Zum Beispiel, indem Boden zu fairen Konditionen an gemeinnützige Bauträger abgegeben wird mit der Auflage, günstig und klimagerecht zu bauen. Passiert ist bis heute wenig bis nichts. Nicht einmal die paar Alterswohnungen im Zentrum, angenommen in einer Volksabstimmung, wurden realisiert. Der Stadtrat hat sich hier schlichtweg über den Volkswillen und die Gemeindeordnung hinweggesetzt und ist untätig geblieben.

Die Stadt hat zwar noch ein paar Grundstücke, wo die Abgabe im Baurecht für den in der Gemeindeordnung festgelegten Zweck möglich wäre, u.a. das Leepünt und das Gumpisbüel-Areal. Aber über kurz oder lang werden auch diese Reserven überbaut sein. Und die Stadt muss sich mittelfristig neuen Boden sichern.

3. Was will die Initiative?

Mit der Initiative «Dübendorf für alle» wird die Stadt verpflichtet, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben und, wo möglich und finanziell tragbar, Grundstücke und Liegenschaften aufzukaufen. Dies einerseits zur Sicherung der Infrastruktur, also zum Beispiel um nötigen Schulraum oder Grünraum für die Erholung bereitzustellen. Insbesondere aber sollen diese Grundstücke wieder im Baurecht abgegeben werden mit der Verpflichtung, darauf günstigen und klimagerechten Wohn- und Gewerberaum zu erstellen. Zudem darf die Stadt gemäss der Initiative – von Ausnahmen abgesehen – keine Liegenschaften mehr veräussern.

Die Stadt kann bei Annahme der Initiative den Boden dauerhaft der Spekulation entziehen. Werden die Grundstücke für gemeinnützigen Wohnungsbau nach dem Kostenmietprinzip abgegeben, dürfen die Liegenschaften keine Rendite abwerfen, die über den Baurechtszins hinausgeht, und die Wohnungs- und Gewerbemieten bleiben im Vergleich mit Renditeliegenschaften günstig. Dies entlastet den Dübendorfer Wohnungsmarkt nachhaltig.

Dank dem höheren Anteil an städtischen Liegenschaften erhält die Stadt auch auf lange Sicht einen grösseren Spielraum für eine Stadtplanung, die der Bevölkerung und einer nachhaltigen Entwicklung dient. Dübendorf soll weiterhin für alle da sein, nicht nur für Reiche.

4. Wie finanzieren?

Liegenschaftskäufe kosten, gerade in der aktuellen Hochpreissituation. Es ist aber kaum anzunehmen, dass die Bodenpreise in unserer Region in der nächsten Zeit merkbar zurückgehen. Mittelfristig sind eher noch höhere Preise zu erwarten. Die Stadt verfügt zurzeit über ein grosses Eigenkapital und genügend Mittel, um Liegenschaftskäufe zu tätigen. Kredite sind zudem immer noch sehr günstig und Liegenschaften sind für die Stadt eine gute Anlage. Sie sind ein stabiler Wert und dank Baurechtszinsen verfügt die Stadt auch über stetige jährliche Einnahmen, welche der laufenden Rechnung zu Gute kommen und diese entlasten. Zur Förderung des Wohnungsbaus kann mittelfristig auch ein separater Fonds geüfnet werden. Dieser Möglichkeit haben die Stimmbürger:innen 2015 im Kanton zugestimmt und ein entsprechendes Gesetz sollte demnächst kommen.

5. Doppelinitiative: Raum für Mensch und Natur

Gleichzeitig mit unserer Initiative "Dübendorf für alle - Wohnbauförderung durch aktive Liegenschaftspolitik" haben die Grünen der Stadt Dübendorf die Initiative "Rettet die Bienen" lanciert. Diese verpflichtet die Stadt, die Artenvielfalt auf Stadtgebiet zu fördern und ökologisch wertvolle Gebiete zu erhalten und zu vernetzen. Diese beiden Initiativen ergänzen sich gut. Denn die Menschen in Dübendorf sind nicht nur auf günstigen Wohnraum angewiesen, sondern auch auf eine intakte Umwelt. Gerade die Grün- und Ausgleichsflächen im Siedlungsgebiet spielen hier eine grosse Rolle. SP und Grüne wollen deshalb bei der Unterschriftensammlung koordiniert vorgehen.