

## Argumentarium zur Wohninitiative Dübendorf

### Ausgangslage

Die Mieten in Dübendorf steigen seit Jahren. Sanierungen, Ersatzneubauten und Verkäufe treiben die Preise weiter nach oben. Immer mehr Menschen, auch mit mittleren Einkommen, finden keine bezahlbare Wohnung mehr. Die soziale Durchmischung ist gefährdet, langjährige Mietparteien werden verdrängt, wie auch Studien des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) sowie der ETH zeigen.

Gleichzeitig hat die politische Diskussion in Dübendorf gezeigt, dass der Handlungsbedarf anerkannt ist. Im Zusammenhang mit der letzten Initiative der SP wurde intensiv über einen möglichen Gegenvorschlag diskutiert. Obwohl dieser schliesslich verworfen wurde, bestand inhaltlich eine breite Übereinstimmung über zentrale Punkte, insbesondere über die Notwendigkeit eines strategischen und langfristigen Instruments zur Sicherung gemeinnützigen Wohnraums. Die vorliegende Wohninitiative greift diese Diskussion auf und führt sie konsequent weiter.

### Ziel der Initiative

Die Initiative fordert die Schaffung eines kommunalen Wohnbaufonds mit klarer Zweckbindung:

- Förderung von dauerhaft preisgünstigem und gemeinnützigem Wohn- und Gewerberaum
- Unterstützung gemeinnütziger Bauträger und städtischer Projekte
- Sicherung und Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbestands in Dübendorf

### Was bringt die Initiative konkret?

- Ein kommunaler Wohnbaufonds mit 50 Millionen Franken Startkapital
- Jährliche Einspeisung aus Baurechtszinsen und Abschreibungsbeiträgen
- Förderung von Genossenschaften, Stiftungen, Vereinen und städtischen Projekten
- Erwerb von Bauland und Liegenschaften, Erstellung und Erneuerung von Wohnraum
- Zweckbindung durch Mietzinsreglemente oder gleichwertige Instrumente

### Rechtliche Grundlage und bewährte Instrumente

Die Wohninitiative stützt sich auf eine klare kantonale gesetzliche Grundlage. Das kantonale Wohnbau und Eigentumsförderungsgesetz, insbesondere Art. 14 WBFG, sieht ausdrücklich die Möglichkeit kommunaler Wohnbaufonds vor. Die Stadt bewegt sich damit vollständig im Rahmen der bestehenden Gesetzgebung. Auch die Bundesverfassung verpflichtet Bund und Kantone zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Dass solche Instrumente funktionieren, zeigt die Praxis anderer Städte. In der Stadt Zürich wird seit Jahren erfolgreich mit gemeinnützigen Stiftungen und Fonds gearbeitet, unter anderem im Umfeld der Stiftung PwG. Diese Instrumente ermöglichen es, Liegenschaften dauerhaft der

Spekulation zu entziehen, sozialverträglich zu erneuern und preisgünstig zu vermieten. Dübendorf kann diese bewährten Ansätze übernehmen und auf die eigenen Verhältnisse anpassen, ohne neue oder experimentelle Strukturen schaffen zu müssen.

### **Antworten auf häufige Gegenargumente**

#### **1. „Das ist staatliche Planwirtschaft“**

Nein. Die Bundesverfassung (Art. 108 BV – Wohnbau- und Wohneigentumsförderung) verpflichtet Bund und Kantone seit Jahrzehnten zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Initiative setzt diese Vorgabe auf kommunaler Ebene um. Sie schafft keine neuen Regeln, sondern nutzt bestehende gesetzliche Grundlagen.

#### **2. „Der Fonds kostet zu viel“**

Der Fonds ist eine Investition, kein Verlustgeschäft. Darlehen und Immobilien bleiben als Vermögenswerte erhalten, das Grundkapital wird nicht aufgezehrt. Die Stadt investiert in bleibende Werte, nicht in Konsum. Zudem generieren Baurechtszinsen und Rückzahlungen laufende Einnahmen. Der Fonds wird kostendeckend geführt und bleibt langfristig stabil.

#### **3. „Es gibt schon Genossenschaften“**

Ja, aber ihr Anteil ist zu klein. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem. Die Initiative stärkt bestehende Träger und ermöglicht neue Projekte. Sie schafft die Voraussetzungen für eine breite Trägerschaft und mehr Wohnraum.

#### **4. „Wir haben erst gerade über eine Wohninitiative abgestimmt, das Thema ist erledigt“**

Die Ablehnung der letzten Initiative hat die Wohnungsfrage nicht gelöst. Die steigenden Mieten, Verdrängung und der Mangel an preisgünstigem Wohnraum bestehen weiterhin. In den damaligen Debatten wurde anerkannt, dass ein strukturelles Instrument nötig wäre. Auch ein Gegenvorschlag wurde ernsthaft diskutiert, jedoch letztlich nicht umgesetzt. Die vorliegende Initiative knüpft genau an diese Diskussionen an und greift zentrale damals diskutierte Punkte auf. Sie bietet eine tragfähige und rechtlich saubere Lösung für ein weiterhin bestehendes Problem.

#### **5. „Die Leerwohnungsquote ist hoch, es braucht keine neuen Wohnungen“**

Die Leerwohnungsquote im Kanton Zürich liegt bei unter einem Prozent. In Dübendorf ist sie erfahrungsgemäss noch tiefer. Und selbst wenn sie temporär steigt, betrifft das meist teure Neubauten. Die Initiative zielt auf dauerhaft bezahlbaren Wohnraum, nicht auf kurzfristige Marktbewegungen.

#### **6. „Die Förderung ist nicht zielgerichtet“**

Gemeinnützige Wohnbauräger vermieten nach dem Prinzip der Kostenmiete. Das heisst: keine Renditeorientierung, keine Spekulation. Die Förderung kommt direkt den Mietenden zugute, nicht den Investoren.

#### **7. „Die Stadt soll lieber Mietsubventionen zahlen“**



Direkte Mietsubventionen stützen den Markt, nicht die Menschen. Sie treiben die Renditen der Immobilienkonzerne weiter nach oben. Gemeinnütziger Wohnraum bleibt hingegen dauerhaft günstig und entzieht sich der Spekulation.

#### **8. „Das hemmt die Bautätigkeit“**

Im Gegenteil. Gemeinnützige Bauträger bauen aktiv und nachhaltig. Sie investieren langfristig, sanieren sozialverträglich und schaffen Wohnraum, der nicht nach wenigen Jahren wieder teuer wird.

#### **9. „Das ist eine Belastung für Steuerzahlende“**

Der Fonds wird kostendeckend geführt. Fördermittel fliessen zurück, Immobilien generieren Einnahmen. Die Stadt profitiert langfristig sowohl finanziell als auch gesellschaftlich.

### **Fazit**

Die Wohninitiative gibt Dübendorf ein rechtlich abgestütztes und erprobtes Instrument in die Hand, um bezahlbaren und gemeinnützigen Wohnraum langfristig zu sichern. Sie knüpft an frühere politische Diskussionen an, nutzt bewährte Modelle aus anderen Städten und schafft Planungssicherheit. Damit stärkt sie die soziale Durchmischung und die Zukunft der Stadt Dübendorf.