



Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024

Das Wichtigste
in Kürze als Video:
thalwil.ch/abstimmungen

Einzelinitiative von Karl Theiler
«Errichtung einer Stiftung zur Förderung
von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum
in Thalwil vorwiegend für Einheimische»



Einzelinitiative «Errichtung einer Stiftung zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil vorwiegend für Einheimische» von Karl Theiler

- Das Wichtigste in Kürze 1
- Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission 2
- Antrag und Beleuchtender Bericht des Gemeinderats 3

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident
Hansruedi Kölliker

Gemeindeschreiber
Pascal Kuster

Thalwil, 19. März 2024

Aktenauflage

Die Akten zum vorliegenden traktandierten Geschäft können von den Stimmberechtigten ab Donnerstag, 9. Mai 2024, im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei, 1. Stock), Alte Landstrasse 112, eingesehen werden.

Büroöffnungszeiten

Montag: 8 bis 11.30 Uhr und 13 bis 18 Uhr

Dienstag bis Donnerstag: 8 bis 11.30 Uhr und 14 bis 16.30 Uhr

Freitag: 8 bis 15 Uhr

Das Wichtigste in Kürze

- Einzelinitiative «Errichtung einer Stiftung zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil vorwiegend für Einheimische» von Karl Theiler

Am 11. September 2023 reichte der in Thalwil stimmberechtigte Karl Theiler als Privatperson, aber auch in Vertretung der Freisinnig-Demokratischen Partei (FDP) Thalwil und drei Mitunterzeichnenden, die Einzelinitiative «Errichtung einer Stiftung zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil vorwiegend für Einheimische» in der Form der allgemeinen Anregung beim Gemeinderat ein.

Mit der Annahme der Initiative wird der Thalwiler Gemeinderat beauftragt, die Gründung einer Stiftung in die Wege zu leiten, mit dem Zweck, preisgünstigen, nachhaltigen Wohnraum in Thalwil zu erhalten, auszuweiten und zu betreiben. Dieser Wohnraum soll bevorzugt an Einheimische vermietet werden. Die ausgearbeitete Vorlage zur Gründung der Stiftung müsste innerhalb der vorgegebenen Frist von 18 Monaten der Bevölkerung zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Einzelinitiative sieht vor, dass mit der Annahme der Stiftung alle für den aufgeführten Zweck geeigneten, gemeindeeigenen Liegenschaften aus dem Finanzvermögen und eventuell aus dem Verwaltungsvermögen an die Stiftung übertragen werden, so dass dies für die Gemeinde, aber auch die neue Stiftung, finanziell am nachhaltigsten ist. Dabei muss die Gemeinde die bestmögliche Lösung für diesen Übertrag an die Stiftung finden, dies könnte mittels Baurechtsvergabe von gemeindeeigenem Bauland, Darlehen der Gemeinde an die Stiftung, Hypotheken oder Defizitgarantien geschehen. Als Vorteile einer Stiftung hebt der Initiator einerseits hervor, dass eine «spezialisierte, effiziente Organisation geschaffen wird, welche sich ausschliesslich der Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum vorwiegend für Einheimische in Thalwil widmet und vom Gemeinderat koordiniert und kontrolliert wird». Zudem argumentiert er, dass eine Stiftung nicht nur den Finanzhaushalt und die Verwaltung der Gemeinde entlasten würde, sondern die Stiftung auch schneller und flexibler beim Kauf und der Realisierung von Bauten wäre, als die politische Gemeinde selber.

Nach gründlicher Analyse beurteilt der Gemeinderat in diesem Zusammenhang die Gründung einer Stiftung als kritisch. Die Stiftung müsste mit einer sehr grossen Anschubfinanzierung aus dem Gemeindehaushalt alimentiert werden, der sich im oberen einstelligen oder tieferen zweistelligen Millionenbereich befindet, um im überhitzten Thalwiler Immobilienmarkt überhaupt aktiv werden und mittelfristig auf eigenen Beinen stehen zu können. Dies würde die Erfolgsrechnung stark belasten und andere bereits geplante Ausgaben und Investitionen, wie beispielsweise im Bildungsbereich und der Infrastruktur, verzögern respektive zurückstellen.

Der Gemeinderat führt zudem an, dass mit der Übertragung von bisherigen Liegenschaften im Finanzvermögen an eine privatrechtliche Stiftung frühere Volksentscheide rückgängig gemacht würden. Auch würde durch die Auslagerung der Bereitstellung und Bewirtschaftung von preisgünstigem Wohnraum an eine Stiftung die Aufgabe dem direkten demokratischen Prozess und somit auch der Kontrolle der Stimmberechtigten entzogen.

Die bisherige Liegenschaftsplanung und Immobilienstrategie der Gemeinde Thalwil verfolgt bereits seit Jahren effizient und erfolgreich die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum mit einem Angebot von bedarfsgerechten Wohnungen, das eine soziale Durchmischung der Bevölkerung sicherstellt. Eine Trägerschaft zur Förderung von preisgünstigem und nachhaltigem Wohnraum in Thalwil erachtet der Gemeinderat als nicht zielführend und unnötig.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat beschlossen, bezüglich der vorliegenden Einzelinitiative auf einen Bericht und Antrag zu verzichten.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einzelinitiative «Errichtung einer Stiftung zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil vorwiegend für Einheimische» von Karl Theiler, Thalwil, abzulehnen.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage der politischen Gemeinde geprüft und erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht und Antrag:

Verzicht

Die Rechnungsprüfungskommission hat beschlossen, bezüglich der vorliegenden Einzelinitiative «Errichtung einer Stiftung zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil vorwiegend für Einheimische» von Karl Theiler auf einen Bericht und Antrag zu verzichten.

RECHNUNGSPRÜFUNGKOMMISSION

Guido Emmenegger
Präsident

Rudolf Gloor
Aktuar

Thalwil, 11. April 2024

Errichtung einer Stiftung zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil vorwiegend für Einheimische

- Einzelinitiative von Karl Theiler, Thalwil

A N T R A G

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

- 1. Die Einzelinitiative «Errichtung einer Stiftung zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil vorwiegend für Einheimische» von Karl Theiler, Thalwil, wird abgelehnt.**

B E L E U C H T E N D E R B E R I C H T

1 Initiativbegehren

Am 11. September 2023 reichte Karl Theiler als Privatperson, aber auch in Vertretung der Freisinnig-Demokratischen Partei (FDP) Thalwil und den Mitunterzeichnenden, die Einzelinitiative «Errichtung einer Stiftung zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil vorwiegend für Einheimische» beim Gemeinderat ein.

Der unterzeichnende, in der Gemeinde Thalwil wohnhafte Stimmberechtigte, stellt, gestützt auf § 146 ff. des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) in der Form einer allgemeinen Anregung, folgendes Initiativbegehren:

1.1 Initiativtext

Der Gemeinderat wird beauftragt,

1. eine Stiftung unter der Aufsicht des Gemeinderats zu gründen, mit dem Zweck, preisgünstigen^(a), nachhaltigen^(b) Wohnraum in Thalwil zu erhalten, auszuweiten und zu betreiben. Dieser Wohnraum soll bevorzugt Einheimischen^(c) vermietet werden, welche die in der Stiftungsurkunde vordefinierten Kriterien erfüllen.
2. bei Annahme der Initiative, die Gründung der Stiftung in die Wege zu leiten, ein Stiftungs-, Organisations- und allfällige weitere Reglemente auszuarbeiten und der Bevölkerung innerhalb der in der Gemeindeordnung und im übergeordneten Recht vorgeschriebenen Fristen zur Genehmigung vorzulegen.
3. a) alle Liegenschaften im Finanzvermögen der Gemeinde, welche sich für den umschriebenen Zweck gemäss Punkt 1 eignen, an die Stiftung zu übertragen.
b) zu prüfen, ob Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der Gemeinde bestehen, welche sich für den umschriebenen Zweck gemäss Punkt 1 eignen, in welchem Fall diese Liegenschaften ins Finanzvermögen zwecks späterer Übertragung an die Stiftung zu überführen sind.
c) die bestmögliche Lösung für diesen Übertrag (mittels Baurecht, Darlehen, Hypotheken, Defizitgarantien etc.) zu finden, so dass die Gemeinde, aber auch die neue Stiftung am nachhaltigsten ist.

- d) die Anfangsalimentierung, den Übertrag von Liegenschaften, allfällige Geldflüsse sowie weitere zwingende Bedingungen (wie Baurecht, Darlehen, Hypotheken, Defizitgarantien etc.), sofern in der Gemeindeordnung und im übergeordneten Recht nicht anders vorgesehen, der Bevölkerung zur Genehmigung vorzulegen.
- e) Sollte der Gemeinderat zum Schluss kommen, dass ab Stiftungsgründung oder über die Zeit noch weitere Mittel oder Liegenschaften, notwendig respektive sinnvoll sind, um die Stiftung für eine erfolgreiche Tätigkeit auszustatten, kann er diese zusätzlich beantragen.

1.2 Begründung

- Die Gemeinde Thalwil und verschiedene private Akteure haben in der Vergangenheit bereits viel unternommen, um preisgünstigen, gemeinnützigen Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen.
- So weist das Bundesamt für Wohnungswesen¹ aus, dass rund 6,8 % aller Wohnungen in Thalwil von gemeinnützigen Bauträgern wie Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine etc. – vermietet werden. Diese orientieren sich meist an der Kostenmiete und wirtschaften ohne Gewinnabsichten. Ihre Wohnungen sind langfristig preisgünstig. Zum Vergleich: Im Bezirk Horgen mit neun Gemeinden liegt Thalwil über dem Durchschnitt von 5,6 %. Thalwil liegt ebenfalls signifikant über dem Schweizer Durchschnitt von 3,97 %. Thalwil verfügt somit bereits über einen guten Anteil an gemeinnützigem Wohnraum, soll aber trotzdem bestrebt sein, diesen weiter auszubauen.
- Zudem hat das Thalwiler Stimmvolk im November 2022 für die Überbauung «Hofwisen» in Gattikon zugestimmt, wo weitere 40 preisgünstige Wohnungen entstehen. Im «Breiteli Nord» ist – mitten im Zentrum – der letzte Teil der Überbauung, mit über 60 neuen Wohneinheiten, in Planung. Beide Projekte verfolgen bereits dieses Ziel.
- Um diese bereits erfreuliche Entwicklung von gemeinnützigem Wohnraum weiter zu fördern, schlägt der Initiant vor, eine für dieses Thema zuständige Stiftung zu gründen. Er orientiert sich dabei u.a. am Beispiel von Rüslikon, welches seit den 70iger Jahren sehr erfolgreich die «Stiftung Wohnungsbau»² zu diesem Zweck betreibt.
- Die vorgeschlagene Stiftung bringt folgende Vorteile mit sich:
 - Es wird eine spezialisierte, effiziente Organisation geschaffen, welche sich ausschliesslich der Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum vorwiegend für Einheimische in Thalwil widmet und vom Gemeinderat koordiniert und kontrolliert wird.
 - Eine Stiftung kann sich auf die immer komplexer werdenden Aufgaben wie z. B. dem speziellen Mietrecht von gemeinnützigem Wohnraum, dem Bau von massgeschneiderten, ökologischen, effizienten und kostengünstigen Wohnungen spezialisieren. Auch kann sich eine spezialisierte Stiftung den sehr heterogenen und teils aufwendigen sozialen und wirtschaftlichen Gegebenheiten ihrer heutigen und künftigen Mieterschaft annehmen und diese bei Bedarf auch in das Gemeinschaftsleben der jeweiligen Liegenschaften integrieren.
 - Eine Stiftung agiert schneller und ist flexibler beispielsweise beim Kauf und der Realisierung von Bauten, als die politische Gemeinde selber. Die Stiftung kann zeitnah mitbieten, wenn Immobilien am Markt erhältlich sind, ohne die politischen Prozesse durchlaufen zu müssen, um einen entsprechenden Kredit zu erhalten. Somit ist sie agiler und kann dem Ziel, weiteren preisgünstigen, nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, schneller und zielgerichteter nachkommen als die politische Gemeinde.
 - Sie entlastet den Finanzhaushalt und die Verwaltung der Gemeinde und übernimmt die Aufgaben zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum. Dadurch kann auch die stetige politische Auseinandersetzung über die Kapital- und Mittelallokation vermieden werden. Denn die der Stiftung gehörenden Mittel können dem alleinigen Ziel zur Förderung des preisgünstigen, nachhaltigen Wohnraums zugeteilt werden.

¹ Quelle: Zahlen zum gemeinnützigem Wohnungsbau 2021 (admin.ch) | Überschrift «Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand», Exceldatei «Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand», datiert 02.08.2023.

² www.stiftungwohnungsbau.ch: Die Website der Rüschliker Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau.

- Mögliche künftige Mittelzuflüsse für die Stiftung können unter anderem auch von Privaten mittels Legate oder dem Verkauf von Grundstücken unter dem aktuellen Marktwert erfolgen. Die Erfahrung anderer Gemeinden haben gezeigt, dass es für eine Stiftung einfacher ist, diese zu erhalten. Einerseits, weil der Veräusserer einen klaren Förderungszweck erkennt und dieser Prozess nicht dem politischen Bewilligungsverfahren unterworfen ist und somit schneller abgewickelt werden kann. Gleichwohl erhält er durch die Gemeindekontrolle die Sicherheit, dass die Stiftung ihren Stiftungszweck nachhaltig verfolgt.
- Bei der jeweiligen Veröffentlichung des Geschäftsberichts der Stiftung sowie detaillierter weiterer Kommunikation beispielsweise über die Website der Stiftung können die getroffenen Massnahmen und die erzielten Erfolge der Gemeinde Thalwil zur Förderung des preisgünstigen, nachhaltigen Wohnungsbaus isoliert und effizient aufgezeigt und nachvollzogen werden.
- Organisation
 - Für eine geeignete Organisation der Stiftung, kann sich der Gemeinderat an bereits erfolgreich operierenden Stiftungen wie zum Beispiel in Rüschlikon orientieren. Dabei kann auch die Frage beantwortet werden, wie der Stiftungsrat zusammengesetzt und gewählt wird. Im Rüschliker Fall wählt der Gemeinderat den Stiftungsrat für eine Legislatur und setzt auch fest, ob gewählte Vertreter der Gemeinde oder Externe die Mehrheit halten sollen.
- Finanzen der Stiftung und Alimentierung
 - Ziel ist es, dass die Stiftung ihren Zweck gemäss Statuten auf einer wirtschaftlichen gesunden Basis mittel- und langfristig erfolgreich betreiben kann.
 - Entscheidend für den Erfolg der Stiftung ist die Ausgestaltung der Mittelalimentierung am Start. Hierfür sollen alle für den aufgeführten Zweck geeigneten Liegenschaften (allfällig im Baurecht) an die Stiftung übertragen werden. Die Liegenschaften sollen so übertragen werden (mit genügendem Renovationsfonds, genügenden Abschreibungen), dass diese gemäss den Statuten und Reglementen nachhaltig bewirtschaftet und unterhalten werden können. Des Weiteren soll die Stiftung mit allfällig flüssigen Mitteln, Baurechten, Darlehen, Hypotheken, Defizitgarantien und dergleichen ausgestattet werden, dass ein mittel- und langfristig nachhaltiges Wirtschaften gegeben ist.
 - In der Zukunft wird die Stiftung dann primär aus den Erträgen der Mieten, des Stiftungsvermögens, allfälliger Gemeindebeiträge, durch Spenden Dritter und Legate gespiesen.
- Defizitgarantie
 - Bei den Liegenschaften im Besitz der Gemeinde trägt die Gemeinde das vollumfängliche, uneingeschränkte Defizitrisiko. Um Fehlanreize bei der Übertragung vorzubeugen, soll die Gemeinde diese Defizitgarantien für weitere zehn Jahre aufrechterhalten. Sofern davon in den ersten zehn Jahren kein Gebrauch gemacht werden musste, wird die Gemeinde danach aus der Defizithaftung entlassen. Ansonsten verlängert sich diese um weitere Jahre, bis zehn Jahre in Folge davon kein Gebrauch gemacht werden musste. Diese Defizitgarantie stellt auch sicher, dass die Stiftung für allfällige Darlehen und Hypotheken am Markt attraktive Finanzierungen abschliessen kann.

1.3 Begriffe im Kontext dieser Initiative

- a) Preisgünstig: Der Begriff bezieht sich auf die im Bank- und Immobilienwesen übliche Faustregel, dass die Wohnkosten 1/3 des Bruttoeinkommens nicht übersteigen sollten. Bei Haushalten mit niedrigem Einkommen kann der Wert tiefer sein.

Ein möglicher Umsetzungsansatz kann sein: Sofern und solange der Netto-Mietzins mehr als den definierten Satz des Bruttoeinkommens beträgt, kann die Mieterschaft bei der Verwaltung um eine Ermässigung des Mietzinses durch Beiträge zu Lasten des Solidaritätsfonds unter Einreichung der aktuellen Steuereinschätzung nachsuchen, so dass die definierte Limite eingehalten werden kann. Die gewährte Ermässigung gilt für zwölf Monate und muss vom Mieter danach neu beantragt werden. Macht er dies nicht, verfällt die Ermässigung und er bezahlt nach Ablauf der zwölf Monate eine marktübliche Miete. Dieser Ansatz stellt sicher, dass die Mieterschaft nur von Ermässigungen profitieren kann, solange diese auch wirklich benötigt werden. Ein solcher oder

vergleichbarer Mechanismus muss vom Gemeinderat in den Reglementen vorgenommen werden.

- b) Nachhaltigkeit: Unter Nachhaltigkeit wird verstanden, dass man wirtschaftliche, soziale und ökologische Kriterien gleichermaßen berücksichtigt. Insbesondere sollen in der Stiftung neben dem preisgünstigen Wohnen auch Ziele der Nutzungsverdichtung (Anzahl m² pro Belegung), der ganzheitlichen Ökobilanz und einer guten sozialen Durchmischung berücksichtigt werden. Die Definition für Nachhaltig muss vom Gemeinderat in den Reglementen vorgenommen werden. In Fällen, in denen zwischen sozial, wirtschaftlich und ökologisch priorisiert werden muss, hat dies der Stiftungsrat zu entscheiden.
- c) Einheimische: Sinn und Zweck ist es, preisgünstigen, nachhaltigen Wohnraum vorwiegend für Thalwilerinnen und Thalwiler bereitstellen zu können, so dass sie die Gemeinde nicht verlassen müssen, wenn sie keine bezahlbaren Wohnungen mehr finden. Die Definition für Einheimische muss vom Gemeinderat in den Reglementen vorgenommen werden. Üblicherweise handelt es sich dabei um Personen, welche in Thalwil aufgewachsen und/oder über eine längere Zeit in der Gemeinde wohnhaft sind.

2 Rechtliche Prüfung

2.1 Formelle Prüfung

Die formelle Prüfung der Gültigkeit der Einzelinitiative ergibt keine Beanstandungen.

Bei der eingereichten Initiative handelt es sich um eine Einzelinitiative in der Form der allgemeinen Anregung, mit welcher die Errichtung einer Stiftung zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil vorwiegend für Einheimische bezweckt wird (§ 146 Abs. 1 i.V.m Art. 120 Abs. 3 Gesetz über die politischen Rechte (GPR)).

In Versammlungsgemeinden können Einzelinitiativen zu Gegenständen eingereicht werden, die der Abstimmung in der Gemeindeversammlung oder an der Urne unterstehen (§ 147 Abs. 1 GPR). Möglich sind Einzelinitiativen in Form des ausgearbeiteten Entwurfs und in Form der allgemeinen Anregung (§ 148 Abs. 1 GPR in Verbindung mit Art. 25 Abs. 1 KV), wobei die Einheit der Form kein absolutes Gültigkeitserfordernis darstellt (vgl. Art. 25 Abs. 3 KV).

Der Inhalt des Initiativrechts richtet sich nach jenem des Referendumsrechts. Es handelt sich um Geschäfte, die das kantonale Recht oder die Gemeindeordnung (GO) der Urne zuweisen. Dazu gehört, wie unter § 65 ff. des Zürcher Gemeindegesetzes (GG) und Art. 9 Ziff. 5 Thalwiler Gemeindeordnung statuiert wird, die Ausgliederungen von erheblicher Bedeutung, das heisst insbesondere solche, die von grosser politischer oder finanzieller Tragweite sind.

Gemäss dem Initiativtext wird die Errichtung einer Stiftung zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil vorwiegend für Einheimische bezweckt, welcher unter anderem alle Liegenschaften im Finanzvermögen der Gemeinde, welche sich für den umschriebenen Zweck gemäss Punkt 1 der Initiative eignen, an die Stiftung übertragen werden. Weiter soll geprüft werden, ob auch Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der Gemeinde bestehen, welche sich für den umschriebenen Zweck gemäss Punkt 1 der Initiative eignen, in welchem Fall diese Liegenschaften ins Finanzvermögen zwecks späterer Übertragung an die Stiftung zu überführen sind. Gemäss vorstehenden Ausführungen liegt ein initiativfähiger Gegenstand vor, welcher die Ausgliederung von erheblicher Bedeutung, das bedeutet insbesondere einer der von grosser politischer oder finanzieller Tragweite ist, bezwecken will.

2.2 Materielle Prüfung

Der Grundsatz der Einheit der Materie verlangt, dass in einer Initiative nicht zwei oder mehrere Sachfragen und Materien, die keinen inneren sachlichen Zusammenhang aufweisen, verbunden werden dürfen, damit die Stimmberechtigten ihre Auffassung ihrem freien Willen gemäss ausdrücken können. Insofern wird hier das Gebot der Einheit der Materie eingehalten. Da es sich bei vorliegendem Anliegen um eine Initiative in Form der allgemeinen Anregung handelt, sind die Anforderungen an den Grundsatz der Einheit der Materie per se weniger streng zu beurteilen als bei einer Initiative in ausformulierter Form.

Auch liegt kein Verstoss gegen übergeordnetes Recht vor. Das Initiativbegehren, das vom Gemeinderat die Erstellung einer Vorlage zur Errichtung einer Stiftung zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil vorwiegend für Einheimische verlangt, ist mit dem übergeordneten Recht vereinbar. Insofern verstösst die Initiative nicht gegen Vorschriften übergeordneter Normstufe und ist auch nicht als offensichtlich undurchführbar zu bezeichnen.

Karl Theiler und die Mitunterzeichnenden Petra Ganz, Erika Böni und Martin Rauber sind in Thalwil stimmberechtigt. Die Initiative ist somit gültig und kann den Stimmberechtigten an der Urne vorgelegt werden.

3 Stellungnahme des Gemeinderats

3.1 Ausgangslage

Die Politik zur Förderung von günstigem Wohnraum in Thalwil handhabte der Thalwiler Gemeinderat bisher pragmatisch. Dabei orientierte er sich stets an den sich ergebenden Opportunitäten, die sich beispielsweise aufgrund gemeindeeigener Grundstücke ergaben, oder weil der Gemeinde, wie im Fall Hofwisen, Grundstücke unter dem Marktpreis verkauft wurden. Ebenso wurde die Auswahl des Bauträgers jeweils von Projekt zu Projekt entschieden. Meist aber vergab die Gemeinde diese im Baurecht an Genossenschaften (Beispiel Breiteli Süd oder Wiesenstrasse), weil es für die Gemeinde wirtschaftlich nicht nachhaltig war und es auch nicht zu deren Kernaufgabe gehörte, selber zu bauen. Dieser Ansatz wurde bei Überbauung Areal Hofwisen erstmals geändert, wo die Gemeinde nun auch als Bauträgerin agiert.

Dank des aktuellen Ansatzes der Wohnbauförderung werden nicht nur die beiden vorstehend genannten Projekte umgesetzt, sondern die Gemeinde Thalwil verfügt bereits über einen beachtlichen Bestand an gemeinnützigen und wirtschaftlich tragbaren Wohnungen.

Gemeinnützige Bauträger als Vermieter

Die letzte Statistik des Bundesamts für Wohnungswesen aus dem Jahr 2021 weist aus, dass 6,8 Prozent, also 636 Einheiten, aller Wohnungen in Thalwil von gemeinnützigen Bauträgern wie Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereinen und dergleichen vermietet werden. Zudem stellt die Gemeinde in den Liegenschaften, die zum Finanzvermögen und zum Vermögen der eigenen Pensionskasse gehören, Wohnungen im tieferen Preissegment zur Verfügung.

Die gemeindeeigenen Wohnungen bieten durchwegs bezahlbaren Wohnraum. Die Auswertung des bestehenden Liegenschaftenportfolios der Gemeinde Thalwil ergibt durchschnittliche Nettomietzinse pro Monat:

	günstigster Mietzins	durchschnittlicher Mietzins	teuerster Mietzins
1-Zimmer-Wohnung	542	720	924
2-Zimmer-Wohnung	659	1'169	1'497
3-Zimmer-Wohnung	706	1'107	1'748
4-Zimmer-Wohnung	737	1'264	2'174
5-Zimmer-Wohnung	1'168	1'579	2'388

Darstellung 1; Preisspektren pro Objekt (Nettomietzinse in Franken pro Monat) der gemeindeeigenen Wohnungen.
Quelle: Gemeinde Thalwil, Basis: Oktober 2023.

Dies hat auch zum Effekt, dass sich der Median der Monatsmieten für Wohnungen auf dem gesamten Thalwiler Gemeindegebiet immer noch auf moderatem Niveau bewegt. Gemäss Wohnungsstatistik von Wüest und Partner aus dem Jahr 2021 beträgt die Medianmiete für eine 2-Zimmer-Wohnung 1'430 Franken, 1'860 Franken für eine 3-Zimmer-Wohnung und 2'210 Franken für eine 4-Zimmer-Wohnung. Zudem sind die Mietpreise für Thalwiler Wohnungen im Schnitt immer noch rund 15 Prozent tiefer als in der Stadt Zürich, bei der die staatliche Förderung sehr fortgeschritten ist und seit Jahrzehnten betrieben wird.

Zahlreiche Entwicklungsfaktoren

Wie sich der Wohnungsmix in Zukunft entwickeln wird, ist schwer abzuschätzen und hängt von verschiedenen Faktoren ab. So hängt die Entwicklung beispielsweise vom Nachfrage- und dem Bevölkerungswachstum, der Zinssituation, der Anzahl Handänderungen, den baulichen Rahmenbedingungen oder der Bautätigkeit ab. Gewisse Makrotrends sind sicherlich bereits zum aktuellen Zeitpunkt zu erkennen, welche das Angebot beeinflussen werden: Kurz- bis mittelfristig wird sich die Anzahl Handänderungen, und somit das Potenzial für eine Erhöhung des Angebots in Thalwil, weiterhin auf einem beachtlichen Niveau bewegen. Dies einerseits aufgrund der Babyboomer-Generation, welche ihre Immobilien verkauft oder vererbt, und andererseits, weil die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) die planerischen Grundlagen für eine weitere innere Verdichtung bietet und somit theoretisch auch eine Ausweitung des Angebots unterstützt.

Dem entgegenwirken könnten allerdings die steigenden Zinsen, die zu einer Abnahme der Immobilienpreise und somit zu einer Dämpfung der Bautätigkeit führen könnten. Eine Zunahme der Regeldichte bei der BZO-Revision (oder durch anderweitige Vorschriften) und eine Abnahme der Ausnutzungsmöglichkeiten im Baubereich bergen das Risiko, die Baukosten zu erhöhen und neue Investitionen zu erschweren, da sie finanziell unattraktiver werden. Dies könnte, zusammen mit den höheren Kapitalkosten, letztendlich zu einer geringeren Bautätigkeit und zu weniger neuem Wohnraum führen.

Auf der Nachfrageseite spielen die Attraktivität sowie die wirtschaftliche Entwicklung von Thalwil weiterhin eine grosse Rolle. Letzteres, weil ein grosser Teil der Zuzügerinnen und Zuzüger aus dem Ausland stammen und als Fachkräfte für die hiesige Wirtschaft benötigt werden. Sollte sich die wirtschaftliche Situation verschlechtern, könnte dies die Nachfrage beeinflussen. Aktuelle Wirtschaftsprognosen gehen zwar von einer Verlangsamung des hiesigen Wirtschaftswachstums aus, jedoch nicht von einer grossen Rezession.

Auf nationaler Ebene fordert die Politik Schweizer Gemeinden dazu auf, sich auf kommunaler Ebene aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen und Gewerberäumen einzusetzen. Gleichzeitig soll der Fokus auf einer gesunden sozialen Durchmischung in allen Quartieren liegen.

3.2 Abklärungen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Damit der Gemeinderat den Stimmberechtigten eine fundiert abgestützte Abstimmungsempfehlung der vorliegenden Einzelinitiative unterbreiten kann, liess er durch einen externen Partner eine neutrale Auslegeordnung über die verschiedenen Möglichkeiten von Organisationen und Trägerschaften erarbeiten und deren Vor- und Nachteile aufzeigen, damit das Ziel zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil erreicht werden kann. Im Zentrum der vorgenommenen Abklärungen standen die Fragen nach den Möglichkeiten zur Einflussnahme des Gemeinderats auf Strategie und Angebot sowie die Organisation und die Finanzierung (Kapitalbeschaffung) für die «Schaffung und Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum» im Vordergrund. Weitere zentrale Anliegen waren eine wirtschaftliche und effiziente Aufgabenerfüllung, eine geringe Belastung des Finanzhaushalts der Gemeinde Thalwil, Agilität bei Entscheiden sowie die Akzeptanz in der Bevölkerung und auf politischer Ebene. In rechtlicher Hinsicht standen die Unterstellung unter die submissionsrechtlichen Vorschriften und die Rechnungslegungsvorschriften (HRM2) im Vordergrund.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen Aspekte für die drei vom Gemeinderat grundsätzlich als geeignet erachteten Aufgabenträger zusammengefasst:

- a) Die Gemeinde Thalwil nimmt die Aufgabe selbst wahr.
- b) Auslagerung der Aufgabe an die neu zu gründende Stiftung.
- c) Vergabe von Land im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften.

	Gemeinde	Stiftung	Baurecht/Genossenschaften
Politische Prozesse	<ul style="list-style-type: none"> • Kauf des Landes, Gebäude, Ausgestaltung Mietreglement unterstehen Volksentscheiden • <u>Vorteil:</u> demokratisch breit abgestützt • <u>Vorteil/Nachteil:</u> politische Mitgestaltung möglich mittels Initiativen, wie beispielsweise Mandat zur Kostenmiete • <u>Nachteil:</u> verlangsamt Prozess und erhöht Projektunsicherheit 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschluss zur Gründung Stiftung und Auslagerungsbeschluss • Danach operiert die Stiftung autonom nach Stiftungszweck und wird vom Stiftungsrat geleitet • Agiler in der Umsetzung und Erstellung von kostengünstigem Wohnraum, da nicht an politische Prozesse gebunden 	<ul style="list-style-type: none"> • Entscheidung über Baurechtsvergabe und Baurechtsvertrag
Einflussnahme	<ul style="list-style-type: none"> • Hoch, da Projekt und Betriebsweise von Gemeinderat und Bevölkerung mitbestimmt werden können 	<ul style="list-style-type: none"> • Via Stiftungsrat, der vom Gemeinderat gewählt wird • Gemeindevertreter können Mehrheit halten 	<ul style="list-style-type: none"> • Über Baurechtsvertrag
Finanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Kreditaufnahme / Verschuldung • Keine separate und reine Projektrechnung: Gefahr von versteckten Subventionen • Teurere Bauweise, da Gemeinde an Submissionsverordnung gebunden ist • Operative & finanzielle Risiken (Leerstand, Bau Risiken, Zinsen, Inflation) • Gefahr, dass Bauten neu als Verwaltungsvermögen klassiert werden und dadurch zusätzliche Abschreibungskosten anfallen • Nettoertrag eingegangener Kosten und Risiken relativ gering 	<ul style="list-style-type: none"> • Stiftungskapital muss durch die Gemeinde eingebracht werden, es fällt bei einer Auflösung der Stiftung nicht mehr an die Gemeinde zurück • Zu bestimmendes Alimentierungskapital – wobei via amortisierbaren Darlehen der Betrag reduziert werden kann • Gewährte Darlehen gelten als Verwaltungsvermögen • Kreditrisiko • Stiftung muss sich im Bau an die Submissionsvergabe halten • Für Gemeinde: Keine operative Risiken und keine Gefahr, dass Bauten ins Verwaltungsvermögen verschoben werden • Einnahmen für Gemeinde via Baurechtszins • Eigene Buchhaltung (nach OR) – losgelöst von Gemeinderechnung HRM2 	<ul style="list-style-type: none"> • Einnahme Baurechtszins (im Vergleich zur Nettorendite Hofwisen nicht viel kleiner) • Gegenparteirisiko • Wertberichtigung des Grundstücks, wenn der Baurechtszins zu tief (subventioniert) ist • Risiko, dass Grundstück nach HRM2 neu als Verwaltungsvermögen klassiert wird • Keine operative Risiken für Gemeinde • Kostengünstigste Bauweise, da keine Submission nötig
Verwaltungsaufwand	<ul style="list-style-type: none"> • Bau, Betrieb, Unterhalt durch Gemeindeverwaltung • Rekurse Mietzinsentscheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Verwaltung wird entlastet und Aufgaben an die Stiftung delegiert • Stiftung wiederum könnte sich Leistungen der Verwaltung einkaufen 	<ul style="list-style-type: none"> • Rekurse Mietzinsentscheid • Überwachung Einhaltung Mieterreglement, Baurechtsvertrag

Darstellung 2; Aufgabenträger «Schaffung und Bereitstellung preisgünstiger Wohnraum». Quelle: Gemeinde Thalwil, 2024.

3.3 Finanzielle Aspekte

Die Wahl des Aufgabenträgers, der zukünftig die selbst gewählte Gemeindeaufgabe «Schaffung und Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum» wahrnehmen soll, wirkt sich wie folgt auf den Finanzhaushalt der Gemeinde Thalwil aus:

- a) Gemeinde: Hier besteht grundsätzlich ein Risiko, dass das Gemeindeamt des Kantons Zürich (GAZ) die entsprechenden Liegenschaften nicht mehr als Finanz-, sondern als Verwaltungsvermögen klassiert und eine entsprechende Umwidmung mittels Verfügung durchzusetzen versuchen könnte. Erlangt diese Rechtskraft, bedeutet dies, dass die Liegenschaften über eine Nutzungsdauer von 33 Jahren und Erneuerungsinvestitionen über 15 Jahre hinweg linear abgeschrieben werden müssten. Dies verursacht gegenüber heute einen entsprechenden Anstieg der Liegenschaftskosten, die sich letztlich in entsprechend höheren (kostendeckenden) Mietzinsen niederschlagen. Weiter belasten auch potenzielle Mietzins-Ausfallrisiken den steuerfinanzierten Haushalt. Werden neue Liegenschaften erworben oder gebaut, müssen die notwendigen finanziellen Mittel am Kapitalmarkt aufgenommen werden. Die Verschuldung nimmt dadurch zu und die Zinsaufwände belasten die Erfolgsrechnung.
- b) Stiftung: Durch die Auslagerung an eine rechtlich selbständige Unternehmung werden die unter Bestimmung a) aufgeführten finanziellen Risiken weitestgehend an diese ausgelagert. Allerdings gilt es zu beachten, dass die Gemeinde grundsätzlich verpflichtet ist, im äussersten Fall finanzielle Unterstützung (Defizitübernahme, Zuschüsse) zu leisten. Die unmittelbaren finanziellen Folgen für den Finanzhaushalt der Gemeinde Thalwil fallen bei der Gründung der Stiftung an. Sie sind von der Alimentierung der Stiftung abhängig. Das eingebrachte Stiftungskapital (Eigenkapital der Stiftung) wird dem Finanzvermögen der Gemeinde Thalwil dauerhaft entnommen.
- c) Baurecht: Im Hinblick auf die Auslagerung der Aufgabe und der finanziellen Risiken gelten grundsätzlich dieselben Aussagen wie bei der Stiftung. Wird das Bauland einer Genossenschaft zu vergünstigten Baurechtszinsen abgegeben, so besteht das Risiko, dass auf dem Liegenschaftswert (massgebend ist der Ertragswert) eine Wertberichtigung zu Lasten der Erfolgsrechnung vorgenommen werden muss. Eine allfällige Umklassierung der Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen ist hingegen finanziell folgenlos, da Grundstücke nicht abgeschrieben werden.

Die Stiftung müsste mit einer sehr grossen Anschubfinanzierung aus dem Gemeindehaushalt alimentiert werden, die sich im oberen einstelligen oder tieferen zweistelligen Millionenbereich befindet, um im überhitzten Thalwiler Immobilienmarkt überhaupt aktiv werden und mittelfristig auf eigenen Beinen stehen zu können. Dies würde die Erfolgsrechnung stark belasten und andere bereits geplante Ausgaben und Investitionen, wie beispielsweise im Bildungsbereich und der Infrastruktur, verzögern respektive zurückstellen. Die Details, wie die Stiftung mit einer Anschubfinanzierung aus dem Gemeindehaushalt alimentiert würde, erarbeitet der Gemeinderat bei der Annahme der vorliegenden Einzelinitiative, welche als anregende Initiative eingereicht wurde und legt diese, zusammen mit dem ausgearbeiteten Geschäft, den Stimmberechtigten innerhalb der vorgegebenen Frist von 18 Monaten zur Abstimmung vor.

3.4 Erwägungen des Gemeinderats

Der Gemeinderat erachtet die Initiative als nicht zielführend. Die wichtigsten Gründe sind:

- Mit der Übertragung von bisherigen Liegenschaften im Finanzvermögen an die privatrechtliche Stiftung würden frühere Volksentscheide rückgängig gemacht. Ob und unter welchen Voraussetzungen dies rechtlich überhaupt zulässig ist, müsste im Sinne eines Präzedenzfalles umfassend geklärt und eine gültige Rechtsgrundlage geschaffen werden.
- Ohne üppige Mittelausstattung kann praktisch ausgeschlossen werden, dass die Stiftung innerhalb nützlicher Frist in der Lage sein wird, neue Liegenschaften – und erst noch zu günstigen Preisen – in Thalwil erwerben zu können. Damit wird das zentrale Ziel der Initiative verfehlt. Da dieser Anschubbetrag sehr hoch sein muss, werden somit die Gelder, welche für Investitionen und Ausgaben in anderen Bereichen in Thalwil vorgesehen sind, gebunden.
- Durch die Annahme der Initiative würde die Bereitstellung und Bewirtschaftung von preisgünstigem Wohnraum an eine privatrechtliche Stiftung ausgelagert und dadurch dem direkt-

demokratischen Prozess und auch der Kontrolle der Stimmberechtigten entzogen. Die höhere Agilität der Stiftung bei Käufen und Verkäufen von Liegenschaften ist für eine Gemeinde grundsätzlich lediglich von untergeordneter Bedeutung, da der Hauptfokus nicht auf dem Immobilienhandel, sondern auf der Schaffung von zusätzlichem, preisgünstigem Wohnraum liegt.

- Die bisherige Liegenschaftsplanung und Immobilienstrategie der Gemeinde Thalwil verfolgt bereits seit Jahren die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum mit einem Angebot von bedarfsgerechten Wohnungen, das eine soziale Durchmischung der Bevölkerung sicherstellt. Mit der Umsetzung der Initiative, die sich ausschliesslich auf den «preisgünstigen Wohnraum» fokussiert, wäre eine Subjektförderung, beispielsweise Mieten im mittleren Preissegment, zukünftig nicht mehr realisierbar. Es würden nur noch nach dem Giesskannenprinzip «preisgünstige» Wohnungen angeboten.

4 Schlussbemerkungen

Im Rahmen der Legislaturziele 2022-2026 wird die Liegenschaftenkommission eine umfassende Strategie erarbeiten, welche die Weichen für die künftige Entwicklung der gemeindeeigenen Liegenschaften stellt. Die Ziele einer externen Trägerschaft, wie vom Initianten vorgesehen, würden sich kaum mit den Zielen des Gemeinderats decken. Die Bewirtschaftung der Thalwiler Gemeindeliegenschaften ist seit Jahren nachhaltig und effizient. Dies soll auch in Zukunft sichergestellt werden. Wie in den vorgängig aufgezeigten Erwägungen erwähnt, ist eine Trägerschaft zur Förderung von preisgünstigem und nachhaltigem Wohnraum in Thalwil nicht zielführend.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einzelinitiative «Errichtung einer Stiftung zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil vorwiegend für Einheimische» von Karl Theiler, Thalwil, abzulehnen.

Weitere Informationen zur Abstimmung

Info-Video

Im Info-Video auf der Gemeindefebsite erklärt der zuständige Gemeinderat die vorliegende kommunale Abstimmungsvorlage.

Resultate am Abstimmungssonntag

Alle Resultate der Auszählung in der Gemeinde Thalwil werden am Abstimmungssonntag auf der Gemeindefebsite aufgeschaltet. Zusätzlich sind die Schlussresultate in der App «VoteInfo» ersichtlich. Die App ist kostenlos und steht im App Store und im Google Play Store zum Download bereit.



thalwil.ch/abstimmungen > Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024

Herausgeber

Gemeinderat Thalwil, 19. März 2024

Auflage

10'700 Exemplare, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Redaktionelle Bearbeitung

Fachstelle Kommunikation

Kontakt

Gemeinderatskanzlei, Alte Landstrasse 112, 8800 Thalwil