



WOHNEN

Hintergrund

Davy Graf, Fraktionspräsident

Diesen November feiern wir das 10-jährige Jubiläum der Volksabstimmung zum wohnpolitischen Grundsatzzartikel. Bis 2050 muss ein Drittel aller Mietwohnungen in Zürich gemeinnützig vermietet werden. Leider war der Fortschritt in den letzten Jahren ungenügend. Mit den im wohnpolitischen Grundsatzzartikel genannten klassischen Instrumenten der Wohnbauförderung wie dem Bau von kommunalen Wohnsiedlungen, der Vergabe von Baurechten an und die Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften sowie den aktuellen Abschreibungsbeiträgen konnte der Anteil knappgehalten, jedoch nicht substantiell ausgebaut werden. Wegen den tiefen Zinsen investieren institutionelle Anleger und Immobilienkonzerne enorme Summen in den Zürcher Immobilienmarkt.

Die Angebotsmieten haben sich in den letzten 20 Jahren fast verdoppelt. Das ist viel mehr, als die Teuerung ausmacht, geschweige denn die Lohnentwicklung mitgemacht hat. Und trotzdem will die rechte Mehrheit in Bern den Mieterschutz weiter aufweichen und den Immobilienkonzerne eine weitere Verdoppelung der Renditen erlauben und gar die Anfechtbarkeit von Mietzinsen unterbinden. Die Mieten sind im Schnitt in der Schweiz bereits heute über 40 % höher als vom Mietrecht erlaubt – eine Zahl, die für Zürich sicher noch höher ausfällt. Deshalb: Unnatürlich sind nicht die klar ausgewiesenen Kostenmieten, sondern die zum Teil unvorstellbar hohen privaten Mietzinsfestsetzungen. Und das mit existentiellen Folgen für viele, insbesondere Familien: Wem gekündigt wird, wird oft einfach verdrängt.

Was wir in dieser Legislatur trotzdem erreicht haben

Simone Brander, Vize-Fraktionspräsidentin

Der wohl grösste Erfolg war die Neuregelung der Finanzkompetenzen. Mit der deutlichen Zustimmung in der Volksabstimmung konnten wir dem Stadtrat ein neues, griffiges Instrument in die Hand geben, um den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen substanziell zu erhöhen. Neu kann der Stadtrat auch Liegenschaften in eigener Kompetenz kaufen, auch wenn sie mehr als 2 Mio. Franken kosten. Das Projekt geht auf eine Motion zurück, welche von der SP initiiert wurde, und es ermöglicht uns, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Um das Drittelsziel zu erreichen, braucht es aber vermehrt auch eine aktive Akquisitionspolitik der Stadt. Dank einem Budgetantrag der SP kann die Liegenschaftenverwaltung nun eine Akquisitions-Abteilung aufbauen, um so aktiv Liegenschaften für die Stadt oder auch für Genossenschaften zu erwerben.

Weiter haben wir uns in der laufenden Legislatur erfolgreich gegen die Kürzung von Abschreibungsbeiträgen bei der PWG gewehrt. Gemeinsam mit unseren wohnbaupolitischen Verbündeten – den Grünen und der AL – haben wir eine Motion für einen kommunalen Wohnraumfonds eingereicht und überwiesen, und wir setzen uns weiterhin für dessen Umsetzung ein – noch vor den Sommerferien erwarten wir dazu die Vorlage des Stadtrats.

Ganz konkret haben wir in der laufenden Legislatur bereits mehr als 2000 gemeinnützige Wohnungen mit neuen Wohnbausiedlungen und Baurechten ermöglicht: Unter anderem mit den Siedlungen Hard, Herdern, Eichrain, Leutschenbach, Letzi, Koch und Thurgauerstrasse.

Um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, haben wir uns in der laufenden Legislatur zudem für Einschränkungen bei Business Apartments stark gemacht bzw. eine Registrierungspflicht verlangt und uns für Einschränkung von Zweitwohnungen und Hotelnutzungen in Wohnquartieren eingesetzt.

Unsere Forderungen und Schwerpunkte in der Wohnbaupolitik

Florian Utz, Vize-Fraktionspräsident

Obwohl von 2015 bis 2019 2400 neue gemeinnützige Wohnungen gebaut wurden, ist der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen im gleichen Zeitraum um 0.1 Prozentpunkte gesunken. Da die Bautätigkeit von Immobilienunternehmen und Pensionskassen auch in den nächsten Jahren hoch bleibt – gemäss Prognosen sollen gewinnorientierte Private in der Stadt Zürich alleine bis zum Jahr 2026 13'500 neue Wohnungen erstellen –, sind die 2600 gemeinnützigen Wohnungen, die derzeit in der Pipeline sind, leider nur ein – wenn auch sehr wichtiger – Tropfen auf den heissen Stein.

Wenn man den Volksentscheid zum Drittelsziel umsetzen will, genügt ein "Weiter so" nicht. Eine unveränderte Fortführung der bisherigen Politik, welche vor allem auf (Ersatz-)Neubauten statt auf Zukäufe setzt, würde nämlich – wenn man die Entwicklung von 2015-2019 auf die Zukunft hochrechnet – dazu führen, dass der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen bis zum Jahr 2050 auf 25.625% sinkt. Basierend auf einem hochgerechneten Mietwohnungsbestand im Jahr 2050 von 285'000 Wohnungen entspräche dies 73'031 Wohnungen, was 21'969 Wohneinheiten unter dem angestrebten Drittel läge (nämlich 95'000 Wohnungen). Um das Drittelsziel zu erreichen, müsste die Stadt Zürich oder sonstige Gemeinnützige also bis zum Jahr 2050 jährlich über 700 Wohnungen kaufen, um die Lücke zu füllen.

Nun kann man die Berechnung natürlich auch mit den Zahlen der letzten acht Jahre statt bloss jenen der letzten vier Jahre machen. Dabei ergibt sich ein leicht günstigeres Bild, ist der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen doch von 2011 bis 2019 um 0.2 Prozentpunkte gestiegen. Basierend auf dieser Hochrechnung läge der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen bis im Jahr 2050 bei einem „Weiter so“ bei 27.175%. Da zudem in den Jahren 2011 bis 2015 generell etwas weniger Mietwohnungen gebaut wurden als in den vier folgenden Jahren, läge bei einer solchen Hochrechnung der Mietwohnungsbestand im Jahr 2050 bei 274'000 Wohnungen. Davon wären 74'460 Wohnungen gemeinnützig, was 16'873 Einheiten unter dem Drittel (nämlich 91'333 Wohnungen) läge. Pro Jahr müssten bei dieser Berechnung noch 544 Wohnungen vom renditeorientierten in das gemeinnützige Segment „wechseln“, damit das Drittelsziel erreicht wird.

Nun liesse sich lange darüber streiten, welches dieser beiden Szenarien realistischer ist. Klar ist auch, dass Hochrechnungen ganz grundsätzlich immer unscharf und mit Unsicherheiten behaftet sind; der Wohnungsbau lässt sich nicht auf 30 Jahre hinaus exakt prognostizieren. Klar wird aus diesen Zahlen aber doch, dass das Drittelsziel ohne eine aktivere Rolle der Stadt Zürich und der Genossenschaften auf dem Liegenschaftenmarkt nicht erreicht werden kann.

Deshalb haben wir mit der Erweiterung der Kaufkompetenzen und der Bereitstellung des Budgets für eine Akquisitions-Abteilung bei der städtischen Liegenschaftenverwaltung dafür gesorgt, dass der Stadtrat auf dem Immobilienmarkt handlungsfähig ist – was er in den vergangenen Jahren leider nur bedingt war. Nun ist wichtig, dass er diese Kompetenzen auch nutzt. Aus Sicht der SP ist klar, dass die Liegenschaftenverwaltung auf dem Markt eine deutlich aktivere Rolle spielen muss als bisher.

Um die Mietzinsexplosion zu stoppen, müssen wir erreichen, dass immer mehr Wohnungen nicht mehr dem renditegetriebenen Markt unterworfen sind. Das schaffen wir nur durch aktives Zukaufen von Wohnungen. Darum fordern wir, dass sich die Stadt Zürich das Ziel setzt, zusammen – und gemeinsam – mit den städtischen Stiftungen und den Genossenschaften jährlich mindestens 500 Wohnungen zu kaufen. Damit wird nicht nur der Volksentscheid respektiert, sondern es können auch Jahr für Jahr mehr Menschen bezahlbar wohnen – und das ohne Belastung für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler, denn die Kostenmiete deckt ja definitionsgemäss alle Kosten.

Zudem investieren wir so auch in die Zukunft: Immobilienkäufe und Mieten, die vor 20 Jahren als teuer empfunden wurden, sind heute günstig. Wenn wir nun 20 Jahre warten statt mit substanziellen Zukäufen beginnen, werden die Mieten noch viel teurer – und zur Erreichung des Drittelsziels muss dann noch viel mehr investiert werden. Schliesslich steigen die Immobilienpreise im langjährigen Durchschnitt pro Jahr um ca. 1.5%.

Neben der Liegenschaftenverwaltung müssen auch die weiteren Player des gemeinnützigen Wohnbaus gestärkt werden. Das gilt neben den Genossenschaften – welche vom Wohnraumfonds profitieren werden – insbesondere auch für die PWG, welche bereits in den letzten Jahren stärker gewachsen ist als die ungleich grössere Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (nämlich um 335 gegenüber 276 Wohnungen). Was sich bewährt, sollte weiter gestärkt werden – im Falle der PWG mit mehr Eigenkapital und höheren Abschreibungsbeiträgen.