

In vier Jahren 2400 günstige Wohnungen gebaut und noch weit vom Ziel entfernt

Bis 2050 soll in Zürich ein Drittel aller Wohnungen gemeinnützig sein. Mindestens 12 000 fehlen noch.

Benno Gasser

Bezahlbare Wohnungen sind in der Stadt Zürich Mangelware und entsprechend begehrt. Im November 2011 sagten die Stimmberechtigten mit über 75 Prozent ja zur Vorlage «Bezahlbare Wohnungen für Zürich». Diese sieht unter anderem vor, dass der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen an den Mietwohnungen bis im Jahr 2050 auf ein Drittel gesteigert werden muss.

Dem angestrebten Ziel ist die Stadt Zürich einen kleinen Schritt näher gekommen. Die Anzahl der Wohnungen, die gemeinnützigen Wohnbauträgern gehören, welche keinen Gewinn anstreben und dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind, ist seit Ende 2011 um 2400 auf 52 700 Wohnungen gestiegen. Ihr Anteil an allen Mietwohnungen betrug am Ende des vergangenen Jahres 26,8 Prozent - 0,5 Prozent mehr. «Wir sind auf Kurs, das Ergebnis ist in weiten Teilen erfreulich», bilanzierte Stadtpräsidentin Corine Mauch (SP) gestern vor den Medien. Die Zielvorgaben seien hoch gesteckt, sie liessen sich nur in Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen und Privaten erreichen. «Zürich soll eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen bleiben», sagte Mauch. In Zürich wohnen zu können, dürfe nicht nur eine Frage des Portemonnaies sein.

Zürich oft am kürzeren Hebel

Finanzvorsteher Daniel Leupi (Grüne) sprach von herausfordernden Bedingungen und einem «Anlagenotstand»: Viele Akteure wie Pensionskassen, Versicherungen und Banken müssen ihre Gelder in einem Umfeld niedriger Zinsen gewinnbringend anlegen. Deshalb ist die Stadt Zürich als Mitbieterin bei Liegenschaften- oder Grundstückverkäufen oft in einer schwachen Position. Leupi erwähnte ein Grundstück, bei dem die Stadt mitgeboten hatte und am Ende ein Konkurrent den Zuschlag erhielt, weil er 20 Prozent mehr bezahlte.

Je nach Zählart sieht die Zwischenbilanz der Stadt mehr oder weniger erfreulich aus. Ginge es um die Anzahl Personen, die in einer gemeinnützigen Wohnung leben, hätte man das Ziel von einem Drittel per Ende 2015 bereits erreicht, sagte Mauch. Dies ist auf die Belegungsvorschriften und mit einer überproportionalen Vertretung der Familien mit Kindern erklärbar. Andere Zählart: 5000 Wohnungen einrechnen, die zwar gemeinnützigen Rechtspersonen gehören, aber nicht das Modell der Kostermiete anwenden. Auf diese Weise erhöht sich der Anteil auf 29,3 Prozent. Für die Zielvorgaben dürfen aber nur Wohnungen mit dem Modell der Kostermiete berücksichtigt werden.



Siedlung an der Rautstrasse: In Zürich gehören heute 52 700 Wohnungen gemeinnützigen Trägerschaften. Foto: Sabina Bobst

Erfreut zeigte sich die Stadtpräsidentin darüber, dass der Abwärtstrend bei den subventionierten Wohnungen gestoppt werden konnte. Die Zahl hat sich bei rund 6500 stabilisiert. Zudem konnte das Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen ausgebaut werden. Die geringere Zahl subventionierter Wohnungen hängt unter anderem damit zusammen, dass Wohnbaugenossenschaften sich bei der Stadt weniger oft um Gelder bemühen, um Subventionen zu finanzieren. Auch die Stadt Zürich hat in

ihren Liegenschaften den Anteil subventionierter Wohnungen reduziert. In der Wohnsiedlung Paradies, die saniert wird, ist er von 60 auf 30 Prozent gefallen. Dadurch solle die soziale Durchmischung verbessert werden, sagte Leupi.

Viele Instrumente einsetzen

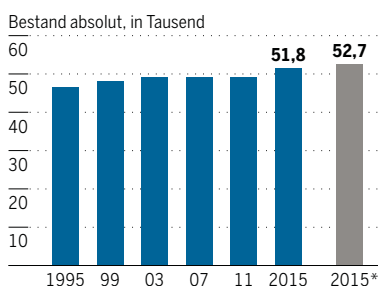
Um das vom Volk vorgegebene ambitionierte Ziel zu erreichen, will der Stadtrat verschiedene Instrumente einsetzen. Einerseits will er das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen weiter ausbauen. Die Stadt wolle bis 2022 zehn

kommunale Wohnsiedlungen erstellen respektive sanieren, erklärte Leupi. Dadurch entstehen über 1500 weitere Wohnungen, wovon knapp 400 subventioniert sind. Ausserdem seien beispielsweise bis 2023 weitere 728 Wohnungen für die Stiftungen Wohnungen für kinderreiche Familien und Alterswohnungen im Bau, bewilligt oder in Planung. Davon sind 477 subventioniert. Als kinderreich gelten Familien mit mindestens drei Kindern. Für solche grossen Familienwohnungen besteht laut Leupi eine grosse Nachfrage. Auf der Warteliste stünden über 300 Familien.

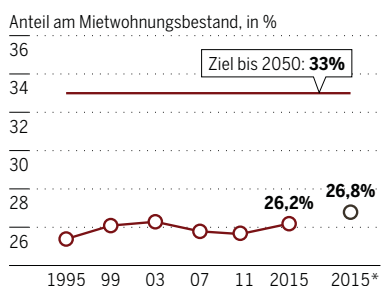
Um Wohnungen zu erstellen, hat die Stadt in den vergangenen Jahren verschiedene Grundstücke gekauft. Das Koch-Areal ist mit fast 30 000 Quadratmetern das grösste und bietet Platz für 305 Wohnungen.

Zudem sollen raumplanerische Massnahmen die längerfristige Zielerreichung sicherstellen. Es wird beispielsweise geprüft, mit welchen planungsrechtlichen Instrumenten ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum eingefordert werden kann. Dazu sind Änderungen im kantonalen Planungsrecht notwendig, die aufgegleist sind und Mitte 2017 in Kraft treten könnten. Die Stadt will alle vier Jahre über den Stand der gemeinnützigen Wohnungen informieren.

Entwicklung gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Zürich



* neue statistische Basis
TA-Grafik mrue / Quelle: Statistik Stadt Zürich



Ziel bis 2050: 33%