

Neue Zürcher Zeitung

Noch mehr Geld für günstiges Wohnen?

2011 haben Stadt- und Gemeinderat von Zürich den Bau von gemeinnützigen Wohnungen forciert. Jetzt wollen SP, AL und Grüne die nächste Stufe zünden – mit einem Fonds, der zunächst mit fünfzig Millionen Franken geäufnet wird.

Adi Kälin
6.6.2018, 05:30 Uhr

Im November 2011 haben die Stimmberechtigten von Zürich mit grosser Mehrheit den wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung verankert. Dieser besagt, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis ins Jahr 2050 von einem Viertel auf ein Drittel steigen soll. Seither lassen Stadt- und Gemeinderat kaum eine Möglichkeit aus, diesem Drittelsziel nachzueifern. Weil aber gleichzeitig der private Markt Wohnungen in grosser Zahl entstehen lässt, harzt es ein wenig.

ANZEIGE



InRead Invented By Teads

Rechenexempel des Stadtrats

2016 legte der Stadtrat zum ersten Mal Rechenschaft ab über die bisherigen Erfolge und rechnete vor, dass sich der Anteil gemeinnütziger Wohnungen lediglich auf 26,8 Prozent erhöht hat. Um die Sache etwas positiver aussehen zu lassen, ersann er aber die Kategorie «gemeinnützig im weiteren Sinn», womit auch gemeinnützige Körperschaften einbezogen wurden, die ihre Wohnungen nicht streng nach den Prinzipien der Kostenmiete vermieten. Rechnete man so, erhöhte sich der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen auf 29,3 Prozent.

Dennoch war schon damals eine gewisse Enttäuschung darüber spürbar, dass es mit der Annäherung ans Drittelsziel nicht schneller voranging. SP, AL und Grüne besannen sich deshalb auf ein Mittel, das sie schon während des Abstimmungskampfs propagiert hatten: Neben der Unterstützung der Genossenschaften beim Bau von Wohnungen und der Lancierung neuer kommunaler Siedlungen sollte auch eine eigentliche «Kaufoffensive» stattfinden. Wenn man kommerziell vermietete Wohnungen in gemeinnützig umwandelt, nähert man sich eben viel rascher dem Drittelsziel an, weil es dadurch ja nicht nur mehr gemeinnützige Wohnungen gibt, sondern gleichzeitig auch weniger kommerziell vermietete. Es gibt zwar unter dem Strich nicht mehr Wohnungen, aber die Anteile verschieben sich.

Als Mittel, um den Kauf und die Umwandlung privater Liegenschaften voranzutreiben, fordern SP, AL und Grüne in einer Motion die Schaffung eines Wohnraumfonds, aus dem zinsgünstige oder zinslose Darlehen gewährt werden können – allenfalls auch Abschreibungsbeiträge, um den Kauf von Liegenschaften zu vergünstigen. Mit solchen Abschreibungsbeiträgen wird schon bis anhin die städtische Stiftung PWG unterstützt; momentan sind es drei Millionen Franken pro Jahr.

Offene Türen beim Stadtrat

Der neue Wohnraumfonds, über den voraussichtlich am Mittwoch im Zürcher Gemeinderat debattiert wird, soll zu Beginn mit fünfzig Millionen Franken dotiert werden. Später sollen jedes Jahr weitere zehn Millionen Franken hinzukommen. Die Aufstockung des Fonds soll lediglich in jenen Jahren entfallen, in denen die Rechnung der Stadt einen Bilanzfehlbetrag ausweist.

Da die rot-grüne Ratsseite seit den Wahlen von Anfang März über eine solide Mehrheit verfügt, wird sie ihre Motion problemlos an den Stadtrat überweisen können. Und selbstverständlich wird sie dort offene Türen einrennen: Der Stadtrat hat nämlich bei der Revision seines «Programms Wohnen» schon selber die Schaffung eines solchen Wohnraumfonds angeregt. Im Gegensatz zum Gemeinderat nennt er keine konkreten Zahlen; er schlägt jedoch vor, die Rückzahlungen von Wohnungssubventionen in diesen Fonds einfließen zu lassen.

Bei der gezielten Subventionierung von Wohnungen handelt es sich um zinslose Darlehen, die aus Rahmenkrediten gewährt werden. Diese Kredite werden unter dem Titel «Wohnbauaktion» regelmässig von den Zürcher Stimmberechtigten an der Urne bewilligt – meist mit überdeutlichen Ja-Mehrheiten. Nach Ablauf von dreissig Jahren müssen die Darlehen verzinst und innert zehn Jahren zurückbezahlt werden.

2012 war der Stadtrat gegen «forcierten Liegenschaftserwerb»

ak. - Die rot-grünen Mehrheiten in Stadt- und Gemeinderat sind sich heute einig, dass man den Kauf von Bauland für gemeinnützige Wohnbauträger finanziell unterstützen müsse. Das war aber vor gut sechs Jahren noch ganz anders. Damals schrieb der Stadtrat in der Weisung zur GP-Initiative «Bezahlbar und ökologisch wohnen», dass der forcierte «Liegenschaftserwerb in extremen Hochpreisphasen» nicht nur enorm teuer sei, sondern auch äusserst wenig bringe. Der Gemeinderat hatte einen Gegenvorschlag lanciert, der eine reine Finanzierungsstiftung verlangte, die nicht selber bauen, sondern nur Geld für andere beschaffen sollte. Der Stadtrat lehnte dies ganz klar ab, weil die Stiftung damit erstens in den Aufgabenbereich des Stadtrats eingreifen und zweitens mehr Schaden anrichten als Nutzen stiften würde.

Um zu belegen, dass der finanzielle Einsatz kaum etwas brächte, griff der Stadtrat auf ein älteres Beispiel zurück: 1990 hatten die Stimmberechtigten einen 100-Millionen-Franken-Kredit bewilligt, um Wohnliegenschaften auf dem Markt zu kaufen und deren Wert so abzuschreiben, dass «tragbare Mietzinse» erreicht werden könnten. Nach dem Ja an der Urne kaufte die Stadt innert zweier Jahre 22 Liegenschaften mit 345 Wohnungen und 13 Gewerberäumen für 91,6 Millionen Franken. Gut 29 Millionen Franken wurden sofort abgeschrieben, doch auch so war es kaum möglich, günstige Mieten anzubieten. Jedenfalls sei es zu so hohen Aufschlägen gekommen, dass man sie den Mietern nur in Etappen habe zumuten können. Schliesslich mussten auf den Liegenschaften wegen der kantonalen Neubewertung ein weiteres Mal Abschreibungen vorgenommen werden. Am Ende waren es 37,6 Millionen Franken oder 41 Prozent des Kaufpreises. «Damit wurde in dieser Periode letztlich mit viel Geld verhältnismässig wenig erreicht», heisst es in der Weisung weiter. Und zu den heutigen Liegenschaftspreisen müsste der Mitteleinsatz vermutlich noch viel höher ausfallen.

Der dritte Frühling der Zürcher Baugossenschaften

Im letzten Jahr sind in der Stadt Zürich 1321 kommunale und genossenschaftliche Wohnungen entstanden. Das sind so viele wie seit 1950 nicht mehr. Das Wettrennen um die Erstellung günstiger Wohnungen in Zürich ist damit so richtig lanciert.

Adi Kälin / 20.5.2016, 13:46



Klares Ja zu billigen Öko-Wohnungen

Mit einem Ja-Anteil von 75,3 Prozent befürworteten Zürcherinnen und Zürcher die Gründung einer Stiftung, die günstige und ökologisch vorbildliche Wohnungen bereitstellen soll. Die Grünen jubeln und fordern bereits weitere Beiträge der Stadt.

Adi Kälin / 4.3.2013, 00:00

Die Stadt Zürich forciert den kommunalen Wohnungsbau

Seit Jahrzehnten fördert Zürich den gemeinnützigen Wohnungsbau, hauptsächlich mit Baurechten für Genossenschaften. In nächster Zeit entstehen aber auch fast tausend städtische Wohnungen – doppelt so viele wie in den letzten zwanzig Jahren.

Adi Kälin / 9.10.2012, 06:00



Newsletter Zürich

Einmal pro Woche gibt es vom Zürich-Ressort der NZZ die wichtigen News, Veranstaltungstipps und Hinweise auf gute Lokale und Restaurants kostenlos ins E-Mail-Postfach. [Hier können Sie sich mit einem Klick kostenlos anmelden.](#)

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.