
Liegenschaftenpolitik und -strategie der Politischen Gemeinde

vom 25. Januar 2017

1

Ausgangslage

Die Gemeinde Küsnacht ist unter anderem dank der Nähe zur Stadt Zürich, der landschaftlich reizvollen Lage am See, einem konstanten, tiefen Steuerfuss und der gut ausgebauten Infrastruktur ein attraktiver Wohnort. Deshalb sind die Mietkosten für Wohnungen überdurchschnittlich hoch. Bei den Neubauten dominieren teure Eigentumswohnungen. Der Zuzug wohlhabender Personen schreitet voran und die Preise im Immobiliensektor sind nach wie vor überdurchschnittlich hoch.

In Küsnacht lebt ein hoher Anteil älterer Personen. Junge Küsnachterinnen und Küsnachter sind wegen des angespannten Wohnungsmarktes sehr oft gezwungen, das Dorf, in welchem sie aufgewachsen sind, zu verlassen. Küsnacht läuft Gefahr, zum Schlaf- und Repräsentationsort zu werden. Zweitwohnungen beziehungsweise wenig bewohnte Wohnungen nehmen tendenziell zu.

2

Ziele

- 2.1 Für eine gut funktionierende Dorfgemeinschaft ist eine sozial und altersmässig durchmischte Bevölkerung unabdingbar. Weil gemeinnütziger Wohnraum beste Voraussetzungen für eine vielfältige Bevölkerungsstruktur bietet, unterstützt die Politische Gemeinde den sozialen bzw. gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Wohnungen werden an Familien bzw. an Personen vermietet, welche nicht in der Lage wären, die in Küsnacht auf dem freien Wohnungsmarkt üblichen Mietzinse zu bezahlen.
- 2.2 Der Gesamtbestand der gemeindeeigenen Immobilien soll in etwa auf dem Stand von 2016 stabil bleiben, wobei stets genügend Liegenschaften im Eigentum zu halten sind, um die gesetzlichen oder in öffentlichem Interesse liegenden Aufgaben erfüllen zu können.

3

Massnahmen

- 3.1 Der gemeinnützige Wohnungsbau ist zu erhalten und weiterhin zu fördern, wobei für 10 bis 15% der Einwohner Wohnraum angeboten werden soll, der nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet wird. Die von der Gemeinde subventionierten und die gemeindeeigenen Wohnungen sind mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und angemessenem Ausbaustandard auf das Erreichen bzw. den Erhalt einer altersmässig und sozial durchmischten Bevölkerung, vor allem auf Familien, auszurichten.
- 3.2 Die Gemeinde unterstützt Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen, indem sie gestützt auf den GR-13-115 bzw. die dort festgesetzten Eckwerte und wertbestimmenden Elemente Land im Baurecht abgibt. Insbesondere für Personen, welche Sozialhilfe beziehen, bietet sie zudem Wohnraum zu erschwinglichen Mietzinsen an.
- 3.3 Neben den Wohnbaugenossenschaften leistet die Gemeinde selber als Eigentümerin eines bedeutenden Immobilienportefeuilles einen wichtigen Beitrag zu einer ausgewogenen sozialen und altersmässigen Durchmischung der Bevölkerung.
- 3.4 Bei allen Entscheiden stehen die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Erfüllung der gesetzlich zugewiesenen Aufgaben an oberster Stelle. Es ist stets zu beurteilen, wie sich

Entscheide im Liegenschaftsbereich ökonomisch, ökologisch und sozial auf die Gemeinde auswirken.

4

Bewirtschaftung

- 4.1 Die Gemeinde bewirtschaftet ihr Liegenschaftsportfolio aktiv und zielgerichtet im Sinne der Strategie. Sie zieht die Abgabe von Liegenschaften im Baurecht einem Verkauf in der Regel vor.
- 4.2 Ihre Liegenschaften unterhält sie gestützt auf § 15 der Verordnung über den Gemeindehaushalt laufend so, dass deren Substanz erhalten bleibt, die Gebrauchs- und Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten. Neubauten und Sanierungen von gemeindeeigenen Liegenschaften richten sich soweit sinnvoll nach den Grundsätzen des aktuellen "Gebäudestandard".
- 4.3 Sowohl für die Vermietung der gemeindeeigenen Wohnungen, welche nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden, wie auch für diejenigen Wohnungen, welche von der Gemeinde subventioniert sind, werden Richtlinien erlassen, welche die Details regeln.
- 4.4 Gemeindeeigene Wohnungen, welche Anlagezwecken dienen und zu marktkonformen Bedingungen vermietet werden, haben eine Nettorendite zu erzielen (aktueller Referenzzinssatz zuzüglich 0.5%). Die nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermieteten Wohnungen haben die anfallenden Kosten inklusive Rückstellungen zu decken, werfen jedoch keine Rendite ab.

5

Anforderungskriterien an gemeindeeigene Liegenschaften

Überbaute bzw. nicht überbaute Liegenschaften der Gemeinde haben mindestens eine der folgenden Kriterien zu erfüllen:

- 5.1 Sie tragen dazu bei, eine sozial und altersmässig durchmischte Bevölkerungsstruktur zu erhalten.
- 5.2 Sie dienen als Landreserve für Aufgaben der Gemeinde sowie für Erholung, Sport, Freizeit und Kultur.
- 5.3 Sie beeinflussen die Dorfentwicklung an zentralen bzw. wichtigen Lagen.
- 5.4 Sie dienen der Arrondierung bzw. der Vernetzung gemeindeeigener Grundstücke.
- 5.5 Sie tragen zum Erhalt oder zur Entwicklung des Ortsbildes bei.
- 5.6 Sie sichern den Natur- und Landschaftsschutz.
- 5.7 Sie dienen als langfristige Kapitalanlage.

Vom Gemeinderat genehmigt am 25. Januar 2017 (GR-17-11)