



Wie kann die Stadt Zürich die Vermietung eigener und genossenschaftlicher Wohnungen steuern?

Thomas Schlepfer, Stabsmitarbeiter Finanzdepartement Stadt Zürich
thomas.schlepfer@zuerich.ch

Trotz hoher Dynamik im Wohnungsbau übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot in der Stadt Zürich bei weitem. Breite Bevölkerungsschichten, vor allem Personen in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen haben grosse Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden und riskieren, aus der Stadt verdrängt zu werden. Zürich will hingegen eine attraktive Wohnstadt für eine sozial vielseitige Bewohnerschaft bleiben.

Um bei knappem Raum einer grösseren Zahl Menschen Wohnraum bieten zu können, ist es das Ziel der Stadt Zürich, das Wachstum beim Wohnflächenverbrauch einzudämmen. Dies verlangen auch die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft, die in Stadtzürcher Verfassung verankert sind.

Nebst Unterstützungs- und Überzeugungsarbeit kann die Stadt vor allem bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf den Wohnflächenverbrauch Einfluss nehmen. Die als gemeinnützig anerkannten Wohnungen machen mit rund 50'000 Wohnungen knapp einen Viertel aller Wohnungen in der Stadt Zürich aus.

Die Vermietung der 9'000 Wohnungen im Eigentum der Stadt Zürich erfolgt nach einer Verordnung aus dem Jahr 1995. Demgemäss gilt als Belegungsvorschrift die Formel «maximale Zimmerzahl = Personenzahl plus 1». Ausserdem ist auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen zu achten. Die drei städtischen Stiftungen vermieten ihre 4'000 Wohnungen nach ähnlichen Regeln. Obwohl die Regeln meist nur bei der Vermietung, aber nicht bei laufenden Mietverhältnissen gelten, so zeigen statistische Angaben doch, dass in den Wohnungen der Stadt und der städtischen Stiftungen Menschen mit deutlich unterdurchschnittlichem Einkommen und Vermögen leben und dass sie überdurchschnittlich belegt sind.

Die Stadt richtet zusammen mit dem Kanton – und hoffentlich bald wieder einmal mit dem Bund – gezielte Subventionen für Haushalte mit schmalem Portemonnaie aus. Sie sind verknüpft mit Belegungsvorschriften und Limiten betreffend Einkommen und Vermögen, die auch bei laufenden Mietverhältnissen einzuhalten sind und behördlich kontrolliert werden. Auf diesem Weg ist gewährleistet, dass bei knapp 7'000 Wohnungen (der Stadt, der Genossenschaften und anderer Bauträger) die sozialen (und ökologischen) Ziele der städtischen Wohnbauförderung dauerhaft erfüllt sind.

Die weiteren städtischen Förderungsinstrumente – zu nennen sind vorab Landabgaben (Baurechte), günstige Darlehen oder Kapitalbeteiligungen – kannten bisher keine Auflagen über die Vermietung der Wohnungen. Der Stadtrat hat Ende 2009 mit seinen «Positionen zur städtischen Wohnpolitik» bekannt gegeben, dass er künftig die Vergabe von Baurechten mit Belegungsbedingungen verknüpfen will. Die konkrete Ausgestaltung ist allerdings noch nicht geklärt.

www.stadt-zuerich.ch/wohnbaupolitik