

WOHNBAU-AGENDA FÜR DIE STADT ZÜRICH



**Endlich mehr gemeinnützige Wohnungen
statt Renditen für Immobilienkonzerne**

Was hat die SP in den letzten Jahren erreicht?

Nirgendwo in der Schweiz sind so viele Wohnungen gemeinnützig wie in der Stadt Zürich. Die zahlreichen genossenschaftlichen und städtischen Wohnungen erlauben weit über 100'000 Zürcherinnen und Zürchern, zur Kostenmiete zu wohnen: Sie zahlen nur so viel, wie es tatsächlich kostet, um ihre Wohnungen zu bauen und zu unterhalten. Renditen für Konzerne und dubiose Aktiengesellschaften müssen sie mit ihren Mieten nicht finanzieren.

Der gemeinnützige Wohnbau ist eine wichtige soziale Errungenschaft. Den Grundstein legten die SP und die Wohnbaugenossenschaften bereits vor über 100 Jahren. Vor allem aber während dem «Roten Zürich» der 1930er- und 1940er-Jahre hat die SP ihre Mehrheiten in Stadt- und Gemeinderat dazu genutzt, städtische Wohnsiedlungen zu errichten und viel Land zu kaufen, um sie den gemeinnützigen Genossenschaften im Baurecht abzugeben. So sicherte sich die Stadt nicht nur laufende Einnahmen durch Baurechtszinsen, sondern auch hohe Bodenwertsteigerungen im Volksvermögen. Und vor allem ermöglichte sie den Mieter:innen eine Wohnung zur Kostenmiete.

Die Erfolgsgeschichte des gemeinnützigen Wohnbaus haben die Stadt und die Genossenschaften in den letzten Jahren fortgeschrieben. **Ganz konkret haben wir in der laufenden Legislatur bereits mehr als 2'000 gemeinnützige Wohnungen mit neuen Wohnbausiedlungen und Baurechten ermöglicht:** Unter anderem mit den Siedlungen Hard, Herdern, Eichrain, Leutschenbach, Letzi, Koch, Thurgauerstrasse, Guggach und Hardau.

Auch der jüngere Fortschritt wurde massgeblich von der SP geprägt:

- Nach dem massiven Aufkauf von Boden in den 1930er- und 1940er-Jahren hat die SP über Jahrzehnte dafür gesorgt, dass stadteigenes Land nur im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben oder selbst genutzt wird. Im Gegensatz zu den meisten anderen Städten hat Zürich nicht in grossem Stil Land verkauft.
- Dank einer Initiative der SP haben die Stimmberechtigten 2011 mit 76% Ja-Anteil den Wohnbau-Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung verankert. Er verlangt eine deutliche Expansion des gemeinnützigen Wohnbaus: **Konkret soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in Zürich bis 2050 auf mindestens einen Drittel aller Mietwohnungen erhöht werden.** Der Artikel gab den Startschuss für eine wieder aktivere Wohnbaupolitik in Zürich.
- Im Gemeinde- und im Stadtrat forciert die SP den Bau von neuen städtischen Wohnungen. Die SP sorgt regelmässig dafür, dass die Wohnbaustiftungen über genügend Mittel verfügen und Genossenschaften Baurechte für neue gemeinnützige Wohnungen erhalten.
- **Dank der SP hat der Stadtrat die Kompetenz erhalten, eigenständig Liegenschaften kaufen zu können.** So kann die Stadt mehr gemeinnützigen Wohnraum schaffen. Zusätzlich hat die SP erwirkt, dass im Finanzdepartement die notwendigen personellen Ressourcen geschaffen werden, damit die Stadt auf dem Immobilienmarkt aktiv und flexibel agieren kann.
- Dank einem SP-Vorstoss müssen Bauverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen zwingend verlängert werden, ausser wenn die Stadt das Grundstück für nichtfiskalische Zwecke im öffentlichen Interesse selbst nutzen will. **So wurde der Wohnungsbestand der Genossenschaften für die Zukunft gesichert.**
- Die Stimmbevölkerung im Kanton Zürich hat 2014 den Gegenvorschlag zur SP-Initiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» angenommen. Das neue Gesetz ermöglicht es der Stadt, bei Ein- und Aufzonungen (Zonenänderungen) sowie auf der gesteigerten Ausnutzung im Rahmen von Sonderbauvorschriften einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. **So nehmen wir auch Immobilienkonzerne in die Verantwortung, um bezahlbaren Wohnraum zu erstellen.**

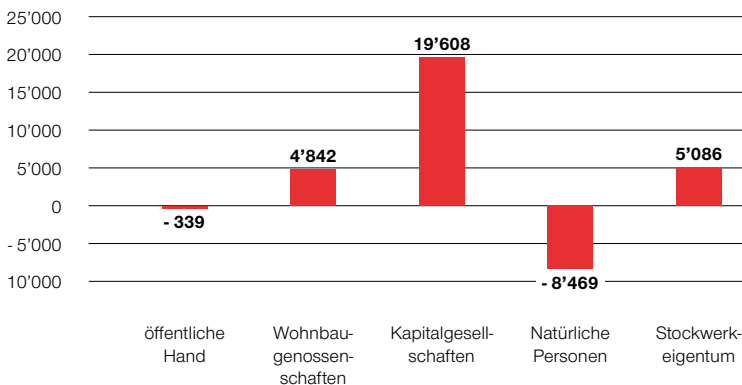
Es geht zu wenig vorwärts

Trotz aller Fortschritte: Es entstehen zu wenig gemeinnützige Wohnungen. Die Übernachtfrage nach und das Unterangebot an gemeinnützigen Wohnungen sind riesig. Statt bezahlbarer Wohnungen gibt es immer mehr Renditeobjekte in der Stadt Zürich.

Immer mehr Wohnungen gehören Immobilienkonzernen

In Zahlen: Während heute im Vergleich mit dem Jahr 2010 4'500 zusätzliche Wohnungen gemeinnützig sind (Stadt und Genossenschaften), haben Immobilienkonzerne, institutionelle Anlagegefässe und dubiose Immobilien-AGs im gleichen Zeitraum 19'600 zusätzliche gewinnorientierte Wohnungen in ihren Besitz gebracht – und verlangen dafür nun häufig überhöhte und damit gesetzlich verbotene Mieten. So liegt der Anteil gemeinnütziger Wohnungen auch 10 Jahre nach der Verankerung des Drittelziels praktisch unverändert bei 26.4 %. Mit einem blossen «Weiter so» ist nicht zu erwarten, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in den nächsten Jahren markant zunehmen wird.

Bestand Wohnungen 2020 vs. 2010



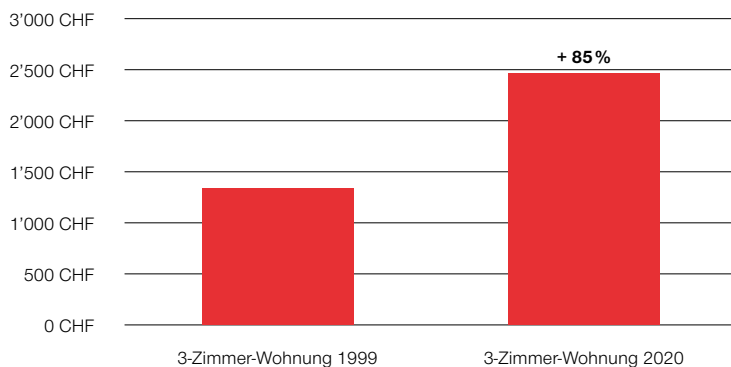
Renditeobjekte nehmen viel stärker zu als gemeinnützige Wohnungen.

Zusätzliche Wohnungen (= Neubauten – Abbrüche) in der Stadt Zürich nach Eigentümerschaft zwischen 2010 und 2020 (öffentliche Hand: Stadt und Stiftungen, inkl. Bund und Kanton; Kapitalgesellschaften: renditeorientierte Gesellschaften wie Immobilienkonzerne, Versicherungen und Pensionskassen). Markant ist die Abnahme der natürlichen Personen als Eigentümer:innen von Mietwohnungen. Quelle: Statistik Stadt Zürich, Wohnungsbestand

Die Folge

Für die Mehrheit der Mieter:innen, die keine Wohnungen bei Gemeinnützigen finden und sich kein selbstbewohntes Wohneigentum leisten können, steigen die Mieten weiter, obwohl sie aufgrund der tiefen Zinsen hätten sinken sollen. Wohnungen für 5'700 CHF an der Europaallee zeigen, in welche Richtung sich der Wohnungsmarkt bewegt: Menschen mit normalen Einkommen werden mehr und mehr aus der Stadt vertrieben.

Die Mieten in Zürich haben sich fast verdoppelt



Mieten in Zürich sind heute fast doppelt so hoch wie Ende der 90er Jahre.

Quelle: Mittlerer Preis einer 3-Zimmer-Wohnung (80 m²), auf Datengrundlage des Index Angebotsmieten Stadt Zürich (Wüest und Partner)

Geht die Entwicklung so weiter wie in den letzten Jahren, besitzen Kapitalgesellschaften bis 2050 mehr als die Hälfte der Mietwohnungen in der Stadt Zürich.

Der Grund, warum gemeinnützige Wohnbauträgerinnen nicht dasselbe Wachstum hinlegen, ist einfach: Genossenschaften und städtische Stiftungen würden zwar gerne neue Liegenschaften erwerben, können oder wollen aber oft die Preise nicht stemmen, die auf dem Zürcher Immobilienmarkt bezahlt werden. Es ist nicht unüblich, dass auf dem Markt für Wohnliegenschaften in der Stadt Zürich Bieterverfahren stattfinden, bei denen der Zahlungskräftigste zum Zuge kommt. Die Stadt Zürich wiederum hätte die finanziellen Mittel, um zusätzliche Liegenschaften zu erwerben, da es für sie langfristig immer ein gutes Geschäft ist. Bisher fehlten dem Stadtrat aber die notwendigen rechtlichen Kompetenzen, um am schnelllebigen

Immobilienmarkt für Wohnliegenschaften erfolgreich teilnehmen zu können. Auf der anderen Seite bringen börsenkotierte Immobilienkonzerne (seit der Aufweichung der Lex Koller mit hoher Beteiligung ausländischer Investmentbanken), institutionelle Anleger, Banken und Versicherungen sowie immer häufiger auch dubiose Immobilien-AGs (Immobilien sind nicht dem Geldwäschereigesetz unterstellt) Jahr für Jahr mehr Liegenschaften in ihren Besitz. **Ihr Ziel ist es, auf dem Zürcher Immobilienmarkt eine möglichst hohe Rendite zu erwirtschaften.** Denn die Immobilien sind gerade in Zeiten tiefer Zinsen und schwachen Wachstums eine attraktive und zugleich sichere Kapitalanlage. Oft sind die Gebäude – auch wenn sie sich in einem guten Zustand befinden – faktisch dem Abriss geweiht, sobald ein Immobilienkonzern sie übernimmt. Zwecks Aushebelung des geltenden Mietrechts (Obligationenrecht [OR]; Art. 269 ff. OR) werden Ersatzneubauten realisiert – denn das Mietrecht schreibt für bestehende Wohnungen in der Regel eine Kostenmiete mit einer bescheidenen gedeckelten Rendite vor und orientiert sich bei Altbauten stark an den vorbestehenden Mieten. Ersatzneubauten haben für die Kapitaleigner den Vorteil, dass diese die Mieten bei ihnen stark erhöhen können. Mangels Vergleichsmieten (welche kombiniert mit dem Renditedeckel krasse Mietsteigerungen im Gebäudebestand zumeist ausschliessen) steigen nämlich die Hürden für die Mieter:innen, um die Anfangsmietzinse vor der Schlichtungsbehörde und dem Mietgericht anzufechten, noch zusätzlich. **Als Folge davon können die neuen Wohnungen von den Immobilienkonzernen zu praktisch beliebigen Preisen vermietet werden.**

Das Geschäftsmodell der Konzerne funktioniert, weil die Mieter:innen weit mehr bezahlen, als es kostet, die Liegenschaften zu bauen und zu unterhalten. Den Mieter:innen bleibt keine Alternative, als die überbeuerten Mieten zu entrichten – schlicht aus dem Grund, dass sie keine Liegenschaften besitzen und irgendwo wohnen müssen. **So eignen sich die Konzerne und Anleger praktisch leistungsfrei eine gewaltige Rendite an** und es entsteht eine massive Umverteilung von der breiten Mehrheit nach ganz oben: Weg von der Zürcher Bevölkerung hin zu den (meist börsenkotierten) Konzernen, Immobilienfonds und dubiosen Immobilienfirmen.

Zürich sozialverträglich und ökologisch entwickeln

Die Verdichtung und der ökologische Umbau stellen die Stadt Zürich vor grosse Herausforderungen. Die Entwicklung darf nicht zu Mietsteigerungen führen.

Die kantonale Richtplanung erwartet von der Stadt, in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich rund 60'000 zusätzlichen Einwohner:innen Wohnraum zu bieten, damit das Bevölkerungswachstum nicht zu einer noch stärkeren Zersiedelung der Landschaft führt. Weil es in der Stadt aber kaum mehr unbebaute Grundstücke gibt, können wir den Wohnraum für die zusätzlichen Zürcher:innen nur mit baulicher Verdichtung stemmen. Das heisst: Mit einer besseren Ausnutzung der bestehenden Fläche muss mehr Wohnraum geschaffen werden. Zusätzlich stehen in den nächsten Jahren mit dem ökologischen Umbau der Stadt Zürich auch riesige Sanierungsprojekte an, um Öl- und Gasheizungen zu ersetzen und Liegenschaften zu dämmen.

Die SP wird die Stadt Zürich nicht den Konzernen und Anlegern überlassen, die die Verdichtung und den ökologischen Umbau ausnützen wollen, um noch höhere Renditen zu erzielen. In unserer Wohnbauagenda finden sich darum auch verschiedene Forderungen, um die Gier nach immer höheren Renditen durch Umbauten zu stoppen und den ökologischen Umbau unserer Stadt sozial zu gestalten. So können wir verhindern, dass die Kaufkraft der Bevölkerung sinkt und heutige Quartierbewohner:innen aus der Stadt vertrieben werden.



Endlich mehr gemeinnützige Wohnungen

Für die SP ist klar: Niemand soll überrissene Renditen für Immobilienkonzerne finanzieren müssen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis – oder anders formuliert: es herrscht Konsumzwang. Zürcher:innen sollen darum nur so viel fürs Wohnen zahlen müssen, wie es kostet, um die Wohnungen zu bauen und sie nachhaltig zu unterhalten. Das können wir nur erreichen, wenn die Gemeinnützigen – die Stadt, ihre Stiftungen und die Genossenschaften – über mehr Wohnungen verfügen.¹

¹ Selbstgenutztes Wohneigentum garantiert zwar auch, dass nur so viel fürs Wohnen bezahlt werden muss, wie es kostet, um das Kapital zu verzinsen und die Liegenschaften zu unterhalten. Wohneigentum ist aber für die meisten Zürcher:innen wegen des hohen erforderlichen Eigenkapitals schlicht nicht bezahlbar.

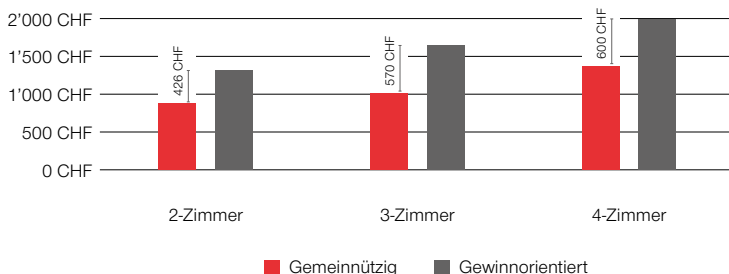
Die Gemeinnützigen müssen mehr Land und Liegenschaften erwerben. Vor allem die Stadt ist hier in der Verantwortung: Sie kann für Immobilienkäufe kurzfristig grosse Beträge aufwenden, um den Anteil gemeinnütziger Wohnungen zu erhöhen; sie kommt nämlich einfach und zinsgünstig an Kapital, und dank der Kostenmiete – welche definitionsgemäss alle (auch Kapital-)Kosten deckt – wird sie durch die Käufe finanziell nicht belastet.

Unseren Berechnungen zufolge müsste die Stadt über 500 Wohnungen pro Jahr kaufen, um das Drittelsziel bis 2050 zu erreichen, wie es 2011 von der Bevölkerung beschlossen wurde.

Die erworbenen Liegenschaften kann die Stadt Zürich selber verwalten oder an Genossenschaften oder Stiftungen im Baurecht abgeben.

Wenn die Stadt mehr Liegenschaften kauft, profitieren – ausser natürlich den Konzernen und Anlegern, die weniger Rendite abschöpfen können – alle: Ganz direkt profitieren jene Zürcher:innen, die neu bei Gemeinnützigen wohnen können. Doch auch die übrigen Mieter:innen profitieren, weil mit jeder zusätzlichen gemeinnützigen Wohnung der Druck auf die Renditemieten steigt. Und die Stadt profitiert, weil sie Einnahmen durch Baurechtszinse erzielt und überdies die Wertsteigerung der Immobilien im Volksvermögen bleibt und nicht bei Immobilienkonzernen landet.

Gemeinnützige Wohnungen sind im Schnitt mindestens 25% günstiger



Mittlere Mietpreise 2011–2015 nach Eigentumsgruppe Stadt Zürich

Quelle: Jahrbuch der Stadt Zürich

Mit dem Kauf und dem gemeinnützigen Vermieten von Wohnungen ist es aber nicht getan, denn auch bei einer Erreichung des Drittelsziels werden noch sehr viele Zürcher:innen bei kommerziellen Vermietern wohnen. Auch wer nicht bei Gemeinnützigen wohnen kann, muss aber stärker vor einem immer schnelleren Drehen der Mietzinsspirale geschützt werden. **Unsere Wohnbauagenda enthält darum auch mehrere Forderungen, um die Mieten bei kommerziellen Vermietern wieder unter Kontrolle zu bringen.**

Unsere Forderungen

Mit den folgenden 15 Massnahmen verhindern wir die feindliche Übernahme der Stadt Zürich durch Immobilienkonzerne, realisieren neue gemeinnützige Wohnungen für die ganze Bevölkerung und bringen die Mieten wieder unter Kontrolle.

#1

Die Stadt muss mehr Wohnungen kaufen, um das Drittelsziel zu erreichen

Der Stadtrat soll seine neue Kaufkompetenz nutzen, um in den nächsten Jahren viel mehr Wohnungen zu kaufen und bezahlbar zu vermieten, statt sie den Immobilienkonzernen zu überlassen. So verhindern wir, dass bis 2050 jede zweite Wohnung einem Immobilienkonzern gehört und noch mehr Zürcher:innen mit ihren Mieten die überrissenen Konzern-Renditen bezahlen müssen.

Konkret müssten die Stadt und ihre Stiftungen pro Jahr im Durchschnitt mindestens 500 Wohnungen kaufen und gemeinnützig vermieten. Nur so kann der aktuelle Trend gestoppt und das Drittelsziel bis 2050 erreicht werden.

Die gekauften Liegenschaften sollen von der Stadt teilweise über ihre Liegenschaftsverwaltung vermietet und teilweise gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen im Baurecht abgegeben werden. Damit können wir die Vielfalt an Wohnformen und eine attraktive Stadtentwicklung sichern. Die Kaufoffensive knüpft so direkt an das über 100-jährige Erfolgsmodell des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich an.

→ Die SP lanciert eine städtische Volksinitiative, damit die Stadt mehr Wohnungen kauft und so den Anteil gemeinnütziger Wohnungen stetig erhöht.

#2

Wir kämpfen für ein kommunales Vorkaufsrecht

Bei vielen Transaktionen von Liegenschaften hat die Stadt heute nicht einmal eine theoretische Chance zum Mitbieten, da kein offenes Bieterverfahren stattfindet. Neu sollen Immobilienverkäufe der Stadt vorgelegt werden, damit sie bei Bedarf von einem Vorkaufsrecht Gebrauch machen kann: Die Stadt könnte so die Liegenschaft zum zwischen den Kommerziellen vereinbarten Preis selber übernehmen. Ein kommunales Vorkaufsrecht würde die oben beschriebene Kaufoffensive weiter beschleunigen und helfen, die feindliche Übernahme der Stadt Zürich durch Immobilienkonzerne zu bremsen. Für die Einführung eines Vorkaufsrechts bedarf es einer kantonalen Rechtsgrundlage, die selbstverständlich die nötigen Ausnahmen für Verkäufe innerhalb der Familie, für selbstbewohntes Eigentum und gewerbliche Nachfolgeregelungen enthalten soll.

→ **Die SP lanciert eine kantonale Volksinitiative, um die gesetzlichen Grundlagen für die Einführung eines kommunalen Vorkaufsrechts zu schaffen.**

#3

Genossenschaften mit Bürgschaften stärken

Wir wollen dem Stadtrat die Kompetenz erteilen, zugunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen – insbesondere Genossenschaften – bei der Aufnahme von Krediten Bürgschaften einzugehen. Damit verringert die Stadt mit ihrer guten Bonität die Zinsen und damit die Finanzierungskosten der Genossenschaften und unterstützt so ohne Kostenfolgen für sich selber die Erstellung von zusätzlichen Wohnungen zur Kostenmiete.

Denselben Zinsvorteil soll die Stadt auch ihren eigenen Wohnbaustiftungen weitergeben können: Dafür braucht der Stadtrat neu die Kompetenz, den Wohnbaustiftungen selbständig Darlehen zu gewähren.

→ Die SP ermöglicht dem Stadtrat mit der bereits erwähnten städtischen Volksinitiative, für Kredite von Genossenschaften zu bürgen und städtischen Wohnbaustiftungen Darlehen zu gewähren.

#4

Wohnraumfonds für mehr gemeinnützige Wohnungen

Häufig ist der Kauf von Bauland und Liegenschaften in der Stadt Zürich sehr teuer für Genossenschaften. Dank einem Wohnraumfonds, der mit mindestens 50 Millionen Franken dotiert ist und jährlich mit mindestens 10 Millionen Franken gespiesen wird, soll die Stadt gemeinnützigen Wohnbauträgern unverzinsliche Darlehen und Abschreibungsbeiträge gewähren, damit sie mehr gemeinnützigen Wohnraum realisieren können.

-
- **Die SP hat im Gemeinderat zusammen mit ihren Verbündeten eine Motion für die Schaffung eines Wohnraumfonds eingereicht und überwiesen; die Umsetzungsvorlage des Stadtrates kommt demnächst in den Gemeinderat.**

#5

Stärkung der Stiftung PWG

Wir fordern, dass die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) von der Stadt eine Eigenkapitalerhöhung von 100 Millionen Franken erhält. Ebenfalls sorgt die SP dafür, dass die PWG genügend Abschreibungsbeiträge erhält.

Damit wird die Stiftung gestärkt: Sie kann so mehr Liegenschaften erwerben und die Wohnungen preisgünstig vermieten.

-
- **Die SP verlangt mit ihrer städtischen Initiative eine Eigenkapitalerhöhung der PWG um 100 Millionen Franken. Zudem sichert die SP der PWG im Gemeinderat genügend hohe Abschreibungsbeiträge.**



#6

2'000 zusätzliche Alterswohnungen bis 2040

Wir fordern auch für die Stiftung für Alterswohnungen (SAW) eine Eigenkapitalerhöhung von 100 Millionen Franken. Das neue Eigenkapital ist die Grundlage dafür, dass die SAW bis im Jahr 2040 2'000 zusätzliche Alterswohnungen realisieren kann. Das ist dringend nötig: Rund 4'000 Personen befinden sich heute auf der Warteliste.

→ Die SP verlangt mit ihrer städtischen Initiative eine Eigenkapitalerhöhung der SAW um 100 Millionen Franken, damit die SAW bis 2040 2'000 zusätzliche Alterswohnungen realisieren kann.

#7

Stärkung der Stiftung für kinderreiche Familien

Die Stiftung für kinderreiche Familien soll ebenfalls eine Eigenkapitalerhöhung von 50 Millionen Franken erhalten. Damit kann die Stiftung neue gemeinnützige Wohnungen für grosse Familien realisieren, die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

→ **Die SP verlangt mit ihrer städtischen Initiative eine Eigenkapitalerhöhung der Stiftung für kinderreiche Familien um 50 Millionen Franken.**

#8

Mehr Wohnungen für sozial Benachteiligte

Ein wichtiges Augenmerk legen wir auf Menschen in besonders prekären Lebenssituationen, die es auf dem Wohnungsmarkt speziell schwer haben. In den nächsten Jahren soll deshalb das Sozialdepartement mindestens 500 zusätzliche Wohnungen erhalten, die gezielt und unkompliziert an sozial benachteiligte Mitmenschen vermietet werden können.

Ein Erfolgsmodell in diesem Bereich sind die sogenannten «Gammelhäuser» im Kreis 4: Nachdem sozial Benachteiligte dort jahrelang in unwürdigen Zuständen wohnten und dem Goldküstenmillionär Peter Sander Wuchermieten bezahlen mussten, wurden die Häuser von der Stadt gekauft und renoviert. Die neuen Ein-Zimmer-Wohnungen kosten heute zwischen 700 und 800 Franken – rund 30 % weniger als die vormalig verlotterten Wohnungen seinerzeit gekostet haben – und ermöglichen sozial benachteiligten Menschen ein Wohnen in Würde.

→ Die SP setzt sich dafür ein, dass in den nächsten Jahren 500 Wohnungen für sozial Benachteiligte entstehen.



#9

Renditebremse bei Renovationen und Ersatzbauten

In Genf und Basel-Stadt gibt es bereits Instrumente, mit welchen die Mietzinsspirale infolge von Ersatzneubauten und Renovationen gebremst werden kann. Mittels einer sogenannten «Renditebremse» können die angestrebten Renditen der Immobilienbesitzer für einige Jahre effektiv beschränkt werden – und somit eine Mietexplosion nach einer Sanierung verhindert werden.

Die Renditebremse verhindert damit willkürliche Mietpreiserhöhungen bei Renovationen und Ersatzbauten, welche die langfristigen Kosten dieser Massnahmen weit übertreffen. Die Bewohner:innen in den betroffenen Quartieren werden vor Vertreibung durch immer weiter steigende Mieten geschützt. Die Massnahme hilft nach Ablauf der Bindung auch allen Nachfolgemietern:innen, welche die günstigeren Konditionen (dank Transparenzpflicht für die Vormieten und Anfechtungsmöglichkeit) häufig werden übernehmen können. Damit die Stadt Zürich eine Renditebremse einführen kann, braucht es aber eine Gesetzesgrundlage auf kantonaler Ebene.

→ **Die SP prüft die Lancierung einer kantonalen Initiative, damit Gemeinden im Kanton Zürich fakultativ eine Renditebremse bei Renovationen und Ersatzbauten einführen können.**

#10

Illegale Renditen stoppen

Die im Obligationenrecht festgelegte Maximalrendite bei Wohnungsmieten hätte – wenn von den Vermieter:innen eingehalten – bereits eine positive Wirkung. Darum soll die Stadt Zürich vermehrt dafür sorgen, dass die Renditen auf dem kommerziellen Wohnungsmarkt gesetzeskonform sind.

Eine Studie der Raiffeisen-Bank geht davon aus, dass die Mieten in der Schweiz 40% tiefer wären, wenn sie sich entsprechend der Regeln des Mietrechts entwickelt hätten – die Differenz entspricht rund 14 Milliarden Franken pro Jahr, die von den Mieter:innen schweizweit zu viel verlangt werden! In der Stadt Zürich dürfte dabei der Unterschied zwischen realen Mieten und eigentlich zulässigen Mieten noch grösser sein als in anderen Landesteilen.

Der Stadtrat soll darum erheben, welche Wohnungen zu überhöhten Mietpreisen vermietet werden und Massnahmen ergreifen, um den illegalen Zustand auf dem Zürcher Wohnungsmarkt zu beenden. Eine Möglichkeit wäre beispielsweise, dass die Stadt Mieter:innen beim Mieterwechsel aktiv über ihre Rechte informiert und sie bei der Anfechtung von überhöhten Anfangsmietzinsen unterstützt.

Indem die Stadt das Mietrecht systematisch durchsetzt, kann die Mietpreisentwicklung insgesamt gedämpft werden.

→ **Die SP wird im Gemeinderat Vorstösse einreichen, damit der Stadtrat eine aktivere Rolle übernimmt, um das Mietrecht in der Stadt Zürich durchzusetzen und so den Zustand der illegalen Renditen auf dem Zürcher Wohnungsmarkt zu beenden.**

Forderungen #9-12: Wie die SP Immobilienkonzerne in die Schranken weist und überrassene Mieten von renditeorientierten Vermietern verhindert

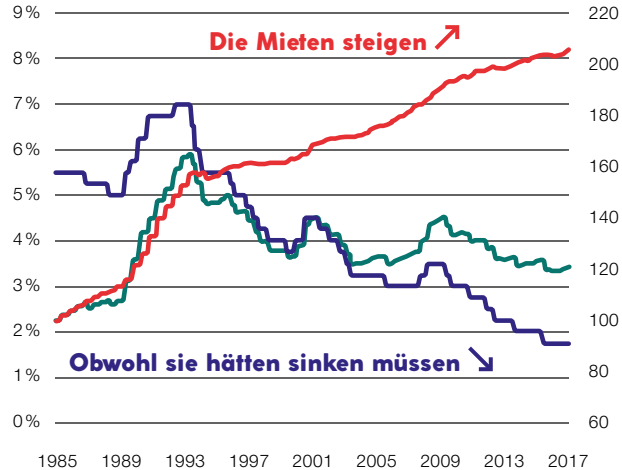


«Eine Studie der Raiffeisen Bank zeigt, dass der Trend in die komplett falsche Richtung geht: Eigentlich müssten die Mieten wegen der rekordtiefen Zinsen seit Jahren sinken (Mieten sind an den Hypothekarzins gekoppelt). Sie sind aber rund 40% höher als gesetzlich vorgegeben. Das sind satte 14 Milliarden Franken, die den Mieter:innen Jahr für Jahr zu viel aus der Tasche gezogen werden.»

Jacqueline Badran

Nationalrätin SP

Die Mieter:innen zahlen jedes Jahr 14 Milliarden zu viel



- Hypothekarischer Referenzzinssatz
- Mietpreisindex (LIK), (01/85=100), r.S.
- Hypothetischer Mietpreisindex (1:1 nach Referenzzinssatz), r.S.

Quelle: BFS, BWO, Raiffeisen Investment Office

#11

Mindestens 50% preisgünstige Wohnungen bei Mehrausnutzungen

Der Artikel 49b PBG (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich) ermöglicht den Gemeinden, auf Ein- und Aufzonungen (Zonenänderungen) sowie auf der gesteigerten Ausnützung im Rahmen von Sonderbauvorschriften einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Diese Regelung geht auf eine kantonale Initiative der SP und der Wohnbaugenossenschaften zurück. In der Umsetzung fordern wir nun einen Mindestanteil von mindestens 50% preisgünstigen Wohnungen bei Mehrausnutzungen. So nehmen wir auch die Immobilienkonzerne in die Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

→ **Die SP kämpft im Gemeinderat dafür, bei Mehrausnutzungen einen Mindestanteil von mindestens 50% preisgünstigen Wohnungen durchzusetzen.**

#12

Wohnungen erhalten dank Einschränkung von Business-Apartments und kommerziellen AirBnBs

Auch dank der SP dürfen Business-Apartments sowie touristisch genutzte Mietwohnungen (z.B. AirBnB-Wohnungen) nicht mehr dem Wohnanteil, wie er in der Bau- und Zonenordnung (Art. 6 f. und 40 f. BZO) festgelegt ist, angerechnet werden.

Business-Apartments und AirBnB-Wohnungen sind in Zukunft als das zu behandeln, was sie sind: Gewerbefläche. Dies bewirkt, dass der Druck, der von Business-Apartments und AirBnB-Wohnungen auf den Wohnungsmarkt ausgeht, verringert wird. Damit stellen wir sicher, dass der Wohnraum für Zürcher:innen nicht nur auf dem Papier, sondern auch effektiv zur Verfügung steht.

Die neue Regelung genügt aber noch nicht, um Business-Apartments effektiv zurückzudrängen: Denn weiterhin können viele Wohnungen für rein kommerzielle Nutzungen zu enormen Preisen vermietet werden. Darum soll die Stadt eine maximale Anzahl Tage festlegen, an denen eine Wohnung pro Jahr kommerziell für Nicht-Wohn-Zwecke genutzt werden darf. Damit würde die Umwandlung von Wohnungen zu kommerziellen AirBnBs oder Business-Apartments gestoppt.

→ **Die SP plant die Nutzung von Wohnraum als Business-Apartments oder kommerzielle AirBnB-Wohnungen weiter einzuschränken.**

Wohnbauagenda für die Stadt Zürich



#13

Den ökologischen Umbau sozial gestalten

Der Gebäudebereich ist für über die Hälfte der direkten Emissionen auf Stadtgebiet verantwortlich (Stand 2020). Aus diesem Grund müssen in den nächsten Jahren grosse Sanierungsarbeiten erfolgen: Dreckige Öl- und Gasheizungen müssen durch ökologische Heizungssystemen ersetzt und Gebäude neu gedämmt werden. Für die SP ist jedoch klar, dass der ökologische Umbau der Stadt Zürich nicht auf Kosten der Mieter:innen geschehen darf. Die Klimafrage ist deshalb auch eine soziale Frage!

-
- **Die SP kämpft deshalb auf den übergeordneten Ebenen für mehr Mieter:innenschutz und setzt sich konsequent dafür ein, dass alle städtischen Finanzierungshilfen für Gebäudesanierungen an soziale Bedingungen geknüpft werden.**

#14

Vertreibungsschutz

Vermieter:innen sind in der Verantwortung, ihren Mieter:innen bei Renovationen und Ersatzneubauten vergleichbare Ersatzangebote zu machen, damit niemand aus der Stadt verdrängt wird. Das gilt selbstverständlich auch für die Genossenschaften und die Stadt: Im Falle von Ersatzneubauten – mit üblicherweise höheren Mietzinsen – sollen sie für ihre bisherigen Bewohner:innen mit kleinem Einkommen Nachfolgelösungen zu erschwinglichen Konditionen im selben Quartier ermöglichen. Schliesslich sollen Ersatzneubauten nicht dazu führen, dass Bewohner:innen vertrieben werden. Um diesen Vertreibungsschutz sicherzustellen, soll eine Koordination von Ersatz-Wohnungen zwischen verschiedenen Genossenschaften, der Stadt Zürich und den städtischen Stiftungen geprüft werden.

-
- **Die SP setzt sich dafür ein, dass Mieter:innen bei Ersatzneubauten ihre Wohnung nicht verlieren, sondern gute Ersatzangebote erhalten.**

#15

Wohnbauförderungsverordnung anpassen

Das kantonale Gesetz über Wohnbau- und Wohneigentumsförderung (WBFG) sowie die dazugehörige Verordnung (WBFGV) regeln, welche Mietwohnungen gefördert und welche Wohnungen als preisgünstig gelten und dementsprechend subventioniert werden können. Sie legen die höchstzulässigen Investitionskosten fest, die eine förderbare Wohnung nicht überschreiten darf. Für die städtischen Gebiete, wo die Liegenheitspreise hoch sind, sind diese Investitionskosten (zu) knapp bemessen. Das hat zur Folge, dass Wohnungen nicht als preisgünstig gelten können, auch wenn sie es für Zürcher Verhältnisse wären. Eine schnelle mögliche Abhilfe wäre es, die regional unterschiedlichen Landkosten zu berücksichtigen, statt allen Zürcher Gemeinden einheitliche Sätze vorzuschreiben.

-
- **Die SP setzt sich auf kantonaler Ebene dafür ein, dass der Kanton die Kriterien der Wohnbauförderung auf städtische Verhältnisse anpasst.**

Impressum

SP Stadt Zürich
Gartenhofstrasse 15
8004 Zürich

044 578 10 00
spstadt@spzuerich.ch

