

11. September 2013

Motion

der FDP-Fraktion

Der Stadtrat wird beauftragt, zuhanden des Gemeinderates eine Weisung auszuarbeiten mit dem Zweck, die Grundsätze betreffend Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus dem Jahre 1924 und die späteren Anpassungen von Grund auf neu zu überarbeiten. Ziel der Überarbeitung soll sein, dass der gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt Zürich inskünftig langfristig eigenwirtschaftlich und kostendeckend betrieben werden kann, ohne dass jährlich zweistellige Millionenbeträge öffentliche Mittel in Form von Abschreibungsbeiträgen einfließen. Dazu sollen die Definition der Kostenmieten und die Berechnungsvorgaben für Mietzinse und Belegung soweit erforderlich angepasst werden.

Begründung:

Die Stadt Zürcher Bevölkerung hat Volksabstimmungen, die bezahlbare Wohnungen versprochen immer wieder mit grosser Mehrheit angenommen. Diese Volksabstimmungen schwiegen sich aber leider teils über die Kostenfolgen für das Gemeinwesen aus. Nun zeichnet sich immer mehr ab, dass die sehr hohe Zielsetzung von 33 % gemeinnützigem Wohnungsbau bei den Mietwohnungen für die städtischen Finanzen eine erhebliche Belastung darstellt. Die Antworten des Stadtrates auf die Motion der GR 2012/12 zeigen auf, wie vielschichtig und unübersichtlich heute die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus organisiert ist. Es lassen sich weder exakte Angaben über Kostenvergünstigungen im Vergleich zu privaten Bauinvestoren machen, noch lässt sich eindeutig festlegen und durchsetzen, wer in den Genuss dieser Wohnungen kommt. Die Tatsache, dass das mittlere steuerbare Einkommen bei den Genossenschaftswohnungen sogar leicht höher liegt als bei den übrigen Mietern zeigt auf, dass im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine wesentliche Umverteilung zwischen gleichen Einkommensschichten erfolgt. Die Leidtragenden sind die zwei Drittel der Stadtbevölkerung, die selbst nicht von den Vorzugsbedingungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus profitieren, diesen aber mit ihren Steuern direkt oder indirekt mitfinanzieren.

Insgesamt müssten die Einnahmen des jeweiligen Wohnbauträgers dem Grundsatz der Kostenmiete entsprechen. Für die einzelne Wohnung könnte sich der Mietpreis bei höheren Einkommen aber auf das quartierübliche Niveau erhöhen.

Auf diese Weise wäre es möglich, dass sich gemeinnützige Wohnbauträger langfristig ohne die Belastung des Gemeinwesens finanzieren könnten. Die soziale Durchmischung wäre gewährleistet und es wäre sichergestellt, dass Mieter mit höheren Einkommen einen angemessenen Beitrag leisten. Der Nachfragedruck auf die gemeinnützigen Wohnungen würde insgesamt abnehmen. Alte längst amortisierte Liegenschaften würden einen positiven Beitrag zum Gesamtergebnis leisten, neuere, teurere Liegenschaften wären in den ersten Jahren u.U. noch defizitär. Insgesamt würde sich das unter den Beständen jedoch ausgleichen.

