

8. Juli 2009

## Motion

von Jacqueline Badran (SP)  
und André Odermatt (SP)

Der Stadtrat wird beauftragt der «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich (PWG)» aus dem Objektkredit «Aktive städtische Wohnbaupolitik, Verbilligung der Mietzinse durch Abschreibungsbeiträge» mit einem Restkredit per 31.12.2008 von CHF 70,685 Mio. CHF einen jährlichen Beitrag von 5 Mio. CHF zur Verfügung zu stellen, für Abschreibungen auf neu erworbenen Immobilien zur Verbilligung der Mieten, so lange bis der Objektkredit aufgebraucht ist. Nicht benötigte jährliche Kredite werden auf das Folgejahr übertragen.



### Begründung:

Die Immobilienpreise in der Stadt Zürich sind aus verschiedenen Gründen unaufhörlich am steigen. Sogar der obere Mittelstand wird zunehmend aus der Nachfrage verdrängt und sieht sich ausser Stande in innerstädtischen Quartieren eine Immobilie zu erwerben oder die Mietpreise zu bezahlen. Der Druck auf Familien mindestens ein 180%-Einkommen zu erzielen oder auf Vieles zu verzichten, nimmt wegen der steigenden Mieten massiv zu. Der volkswirtschaftliche Schaden durch die Umschichtung von Einkommen vom Konsumsektor in den Immobiliensektor ist immens und zutiefst gewerbefeindlich und konjunkturschädlich.

Nachweislich findet eine Gentrifizierung in der Stadt Zürich statt und die Quartiere entmischen sich zunehmend. Ältere Menschen, Familien und Jugendliche, deren Wohnungen von Handänderungen und nachfolgenden Sanierungen betroffen sind, finden keine Ersatzwohnungen und müssen ihr Quartier verlassen.

Strukturelle Veränderungen sowohl auf der Anbieter- als auch auf der Nachfragerseite geben begründeten Anlass zur Annahme, dass es sich bei den Preissteigerungen nicht um eine Immobilienblase handelt, wie beispielsweise in den frühen Neunzigerjahren, sondern um eine bleibende und tiefgreifende Strukturveränderung.

Auch die Stiftung PWG kann in diesem Markt kaum mehr mithalten, will sie einigermaßen zahlbare Mietzinsen anbieten. Eine Abwartende Haltung bis die Preise gefallen sind, ist aufgrund der strukturellen Veränderungen keine Option. Somit ist sie ausser Stande in belasteten Gebieten Einzugreifen und ihren Kernauftrag wahrzunehmen, nämlich preiswerten Wohnraum zu erhalten und mietzinsdämpfend zu wirken.



In mehreren Volksabstimmungen wurde eine aktive Wohnbaupolitik mit dem Ziel, Immobilien der Kostenmiete zuzuführen und preiswerten Wohn- und Gewerberaum zu erhalten, vom Stimmvolk meist mit hohen Ja-Anteilen gutgeheissen. (z.B. Gründung Stiftung PWG, verschiedene Wohnbauaktionen).

So wurde auch am 1. 4. 1990 ein «Rahmenkredit von CHF 100 Mio. Franken für eine aktive städtische Liegenschaftenpolitik» vom Stimmvolk der Stadt Zürich bewilligt. Der Rahmenkredit sollte für Abschreibungen auf neu erworbenen Immobilien durch die Stadt verwendet werden, so dass ein vortreibbarer Mietzins verlangt werden kann.

Bisher wurden von diesem Betrag erst 29,315 Mio. CHF verwendet. Da die städtische Liegenschaftsverwaltung kaum Zukäufe tätigt und damit wenig Verwendung für die Abschreibungsbeiträge hat, ist es im Sinn und Geist der damaligen Volksabstimmung diese Abschreibungsbeiträge, nebst der städtischen Liegenschaftsverwaltung auch der Stiftung PWG, zur Verfügung zu stellen.

Die Handänderungen, sowie echte und scheinbare Sanierungen und Renovationen ziehen in der Regel individuelle Mietzinserhöhungen nach sich, welche sich wiederum auf den quartierüblichen Mietzins auswirken, der im Rahmen der gerichtlichen Mietzinsüberwachung die Rolle einer Referenzgrösse spielt. Dank den Abschreibungsbeiträgen wird die Stadt resp. die Stiftung PWG in die Lage versetzt, vermehrt auf dem ganzen Stadtgebiet preisgünstige Wohnungen und Gewerberäume anzubieten, was darüber hinaus generell mietzinssenkend wirkt.

*Adrian  
a. Odier*