



Protokollauszug
21. Sitzung vom 22. November 2023

264/2023 6.1.0 Kleine Anfrage von Dominik Ritzmann betreffend "Wohnungsnot"
Beantwortung

1. Kleine Anfrage

Am 14. September 2023 wurde von Gemeindeparlamentarier Dominik Ritzmann die folgende Kleine Anfrage betreffend "Wohnungsnot" eingereicht:

"Schlieren hat die niedrigste Wohnungsleerstandsquote im Kanton Zürich, abgesehen von ein paar kleinen Gemeinden wie Hagendorf oder Buch am Irchel, welche aber aufgrund ihrer Grösse statistisch kaum relevant sind. Nur 0,03% der Wohnungen standen am 1. Juni 2023 leer, das entspricht ziemlich genau drei Wohnungen. Was auf den ersten Blick nach einer erfreulichen Nachricht klingt, ist eigentlich ein Problem, und zwar weil:

- a. der Leerstand fast ausschliesslich sehr teure Wohnungen betrifft.*
- b. eine niedrige Leerstandsquote, bei gleichzeitig hohen Angebotsmieten, es gerade für diejenigen alteingesessenen Schlieremerinnen und Schlieremer, welche nicht zu den topverdienenden gehören, äusserst schwierig macht eine neue Wohnung zu finden.*
- c. die Stadt keinen bezahlbaren Wohnraum findet bspw. für Sozialhilfeempfänger: innen oder Asylsuchende.*

Weiter stiegen die Immobilienpreise in Schlieren allein zwischen 2019 und 2022 um 10%. Das ist der dritthöchste Anstieg schweizweit. Die Angebotsmieten steigen dementsprechend ebenfalls kontinuierlich. Die mittleren Angebotsmieten in Schlieren betragen gem. Immomapper für eine 1 bis 1.5 Zimmerwohnung CHF 1'375 // 2 bis 2.5 Zimmerwohnung CHF 1'724 // 3 bis 3.5 Zimmerwohnung CHF 2'020 // 4 bis 4.5 Zimmerwohnung CHF 2'363.

Wer schon länger in Schlieren in derselben Wohnung wohnt, dürfte von diesen Zahlen etwas überrascht sein, sind doch die Bestandesmieten häufig einiges tiefer, jedenfalls solange niemand auszieht. Des Weiteren wird der Umstand mangelnden günstigen Wohnraums in Schlieren durch den sehr niedrigen Anteil gemeinnützigen Wohnraums von 9.1% (Stand 2021) verschärft.

In der Immobilienstrategie 2023 der Stadt Schlieren wird bezahlbarer und gemeinnütziger Wohnraum nicht einmal erwähnt. Im Richtplan Siedlung und Landschaft steht hingegen, dass auf genügend Angebote an preisgünstigem Wohnraum geachtet werden muss. Im aktuellen Regierungsprogramm wird nochmals verdeutlicht: «Wohnungsangebot auf gute Durchmischung ausrichten • Bezahlbaren Wohnraum Fördern». Nur, bisher sind konkrete Massnahmen diesbezüglich ausgeblieben, während die Mieten weiter steigen.

1. Mit welchen konkreten Massnahmen, damit sind keine Strategiepapiere gemeint, will der Stadtrat die dringend notwendigen definierten Massnahmen aus dem Regierungsprogramm und dem Richtplan Siedlung und Landschaft zur Schaffung preisgünstigen und/oder gemeinnützigen Wohnraums umsetzen?

2. *Wie hoch sollte nach Ansicht des Stadtrates der Anteil gemeinnützigen Wohnraums in der Stadt Schlieren sein und wann und wie soll dieser Anteil erreicht werden?*

3. *Weshalb wird im Widerspruch zum Richtplan S+L, sowie dem aktuellen Regierungsprogramm, in der Immobilienstrategie nur von Renditeobjekten gesprochen, während die Schaffung preisgünstigen Wohnraums mit keinem Wort erwähnt wird?"*

2. Antwort des Stadtrats

Grundsätzliches:

Für eine Gesamtübersicht sind nachfolgende Zahlen wichtig. Die Stadt verfügte im 2000 mit 12'500 Einwohnerinnen und Einwohnern über ein Angebot von rund 5'000 Wohnungen/Einfamilienhäuser. Per 31. Dezember 2022 zählte die Stadt 20'320 Einwohnerinnen und Einwohner (63 % Wachstum), welche 10'123 Wohnungen/Einfamilienhäuser bewohnten. Zwischen 2000 und 2022 sind die Bestandesmieten um rund 30 % und die Neubaumieten um 40 % gestiegen. Der grösste Zuwachs an Wohneinheiten erfuhr die Stadt im 2020 mit 745 neu erstellen Wohneinheiten. Im Eigentum der Stadt befinden sich total 89 Wohneinheiten, wovon 71 % im Segment Alterswohnungen angeboten werden. Knapp 15 % aller Wohneinheiten in der Stadt werden von gemeinnützigen Wohnbauträgern geführt. Der aktuelle Leerwohnungsbestand liegt seit Monaten auf einem Rekordtief von unter 0.1 %. Aktuell erhöht sich dieser Wert im laufenden Monat November 2023 auf 0.2 %.

Frage 1: Mit welchen konkreten Massnahmen, damit sind keine Strategiepapiere gemeint, will der Stadtrat die dringend notwendigen definierten Massnahmen aus dem Regierungsprogramm und dem Richtplan Siedlung und Landschaft zur Schaffung preisgünstigen und/oder gemeinnützigen Wohnraums umsetzen?

Antwort: Es laufen diverse Projekte, um dem Wohnungsmarkt eher wieder günstige Wohnungen zurückgeben zu können und welche ohne Strategiepapiere auskommen (z.B. Erstellung der Asylunterkunft Färberhügli). Somit ist dem Stadtrat die Problematik von zahlbarem Wohnraum bewusst, was sich auch im Regierungsprogramm 2022–2026 zeigt. Dort hält der Stadtrat unter dem Schwerpunkt "Gesellschaftliche Entwicklungen" im Handlungsfeld "Wohnungsangebot auf Durchmischung ausgerichtet" fest, dass bezahlbarer Wohnraum gefördert werden soll. Dies soll primär über die Baurechtsnehmenden erfolgen, in deren Baurechtsverträgen festgehalten ist, dass Bestandesmieten nur punktuell und eingeschränkt erhöht werden dürfen. Die Stadt als Baurechtsgeberin ihrerseits geht mit den Erhöhungen des Baurechtszinses weiterhin moderat um und befürwortet optionale Verlängerungen der Baurechte.

Unter dem Regierungsprogramm-Schwerpunkt "Öffentliche Infrastruktur" hält der Stadtrat im Handlungsfeld "Soziale Infrastruktur stärken" fest, dass bei Überbauungen die Stadt ihre Interessen konsequent einbringt und Chancen wahrnimmt. Dies soll dadurch geschehen, dass Bauvorhaben konsequent daraufhin geprüft werden, ob die Stadt Einfluss auf Miethöhe, Ausbaustandard etc. nehmen kann. Dazu soll in Zusammenarbeit von mehreren Abteilungen ein Informationsblatt entwickelt werden und die Liegenschaftsbesitzenden und Bauherren bzw. Bauherrinnen über den Bedarf der Stadt informiert und auf die Unterstützungsmöglichkeiten der Stadt hingewiesen werden. Hierfür werden vom Stadtrat ab 1. Januar 2024 personelle Ressourcen in der Abteilung Soziales bereitgestellt.

Weiter erhalten Wohnungssuchende aus Schlieren am "InfoPoint Wohnen" individuelle Beratung. Akut wohnungslose Personen werden von der Abteilung Soziales betreut und bei Bedarf in Notunterkünften untergebracht.

Im Richtplan Siedlung und Landschaft werden zudem folgende Ziele definiert:

Schlieren nutzt das anhaltende Wachstum, um sein bestehendes Siedlungsgebiet mit hoher Qualität weiterzuentwickeln. Die Stadt verfolgt dabei u. a. folgende Ziele:

- mit einer gesamtstädtischen Verdichtungsstrategie können ortsspezifische, mögliche und sinnvolle Dichten erreicht werden, die das Stadtbild insgesamt aufwerten, ohne den Charakter der Stadt übermässig zu verändern.
- Die Durchmischung wird durch unterschiedliche Angebote des Wohnens und des Arbeitens gefördert (Wohnbaugenossenschaften, Kostenmieten, preisgünstiger Gewerberaum bei Gestaltungsplänen und städtischen Gebäuden, Co-Working etc.).

Mit der bevorstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung, den schon älteren Bebauungs- und Gestaltungsplänen Rohr- und Sägestrasse, Migros Pensionskasse Kessler sowie Schindler Areal Zürcher-/Schulstrasse werden eben diese ortsspezifischen und sinnvollen Dichten ermöglicht. Dies führt zu markt- und quartierüblichen Mieten und bei gemeinnützigen Wohnbauträgern zu bezahlbarem Wohnraum infolge Kostenmieten. Mit dem städtischen Altersprojekt "Wohnen am Stadtpark" mit voraussichtlichem Bezug ab anfangs 2027 wird die zunehmende Nachfrage nach Alterswohnungen entschärft. Bei grösseren totalen Arealrückbauten, wie bei der Zürcher-/Schulstrasse Areal Schindler, ist die Stadt in regelmässigem Austausch mit der federführenden Liegenschaftsverwaltung und der Eigentümerin und unterstützt deren Aufgabe, für die vom Rückbau betroffenen Mietern entsprechende Mietwohnungen zu finden.

Frage 2: Wie hoch sollte nach Ansicht des Stadtrates der Anteil gemeinnützigen Wohnraums in der Stadt Schlieren sein und wann und wie soll dieser Anteil erreicht werden?

Antwort: Der heutige Anteil an gemeinnützigem Wohnraum von rund 15 % ist aus der Sicht des Stadtrats an der unteren Grenze und sollte auf 20 % erhöht werden können, u. a. durch die in der Immobilienstrategie 2035 vorgesehene Portfolioerhöhung im Finanzvermögen. Beide Vorhaben sind im heutigen Immobilienmarktumfeld schwer zu erreichen. Leider wurde 2003 eine Volksabstimmung zur Bildung eines städtischen Immobilienfonds für flexiblere und agilere Käufe von Bauland und Bestandesbauten mit anschliessender Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger von der Stimmbevölkerung verworfen. Im Weiteren hat das Parlament im Rahmen der Teilrevision der Gemeindeordnung eine Erhöhung der Finanzkompetenz des Stadtrats für den Kauf von Liegenschaften im Finanzvermögen abgelehnt.

Frage 3: Weshalb wird im Widerspruch zum Richtplan S+L, sowie dem aktuellen Regierungsprogramm, in der Immobilienstrategie nur von Renditeobjekten gesprochen, während die Schaffung preisgünstigen Wohnraums mit keinem Wort erwähnt wird?"

Antwort: In der Immobilienstrategie 2035 wird nicht von Renditeobjekten, sondern von Renditekategorien gesprochen. Dies dient zur besseren Übersicht sowie einer nachvollziehbaren Unterteilung. Damit soll zum Ausdruck kommen, dass bei solchen Objekten finanzieller Spielraum geschaffen werden kann. Stand heute ist es so, dass in den meisten städtischen Gebäuden auch ohne Festsetzung in der Immobilienstrategie der Wohnraum preisgünstig angeboten wird. Somit besteht in der Umsetzung weder zum Richtplan Siedlung und Landschaft noch zur Immobilienstrategie 2035 ein Widerspruch.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Kleine Anfrage von Dominik Ritzmann betreffend "Wohnungsnot" wird im Sinne der vorstehenden Ausführungen beantwortet.
2. Mitteilung an
 - Fragesteller
 - Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren


Markus Bärtschiger
Stadtpräsident


Selina Kaufmann
Stadtschreiberin-Stv.