

Wohnmanifest

«Verdrängung stoppen, bezahlbaren Wohnraum erhalten und substanziell mehr bezahlbare Wohnungen bauen»

Ausgangslage

Die Wohnkrise in Zürich ist Ausdruck eines offensichtlichen Marktversagens und diesem muss mit politischer und planerischer Steuerung begegnet werden. Verdrängung entsteht durch Bodenspekulation und Renditeorientierung. Politische Zurückhaltung ist dabei fehl am Platz. Die Bundesverfassung verpflichtet Bund, Kantone und Städte gemäss Art. 41 politisch dazu, dass jede Person eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden kann. Wenn Wohnen dem «Markt» überlassen wird, verlieren wir Bewohner:innen unsere Stadt an die Meistbietenden.

Haltung

Für mich ist klar, Wohnen ist öffentliche Infrastruktur. Deshalb hat der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum Vorrang vor Renditemaximierung. Und da Boden endlich ist, gehört er unter demokratische Kontrolle. Denn die Stadt trägt Verantwortung für ihre über 90% Mieter:innen und eine soziale Stadtentwicklung – für Durchmischung und gegen Verdrängung.

Priorisierte Ziele

1. Boden der Spekulation entziehen.
2. Verdrängung wirksam stoppen, Mietrecht durchsetzen und Renditemaximierung verhindern.
3. Bezahlbaren Wohnraum für alle dauerhaft ausweiten.
4. Zweckentfremdeter Boden in Wohnnutzung zurückführen

Strategische Hebel

1. Bodenpolitik

Die Stadt muss systematisch Land und Liegenschaften kaufen. Städtischer Boden darf nicht verkauft, sondern nur im Baurecht abgegeben werden. Somit bleibt Boden langfristig der Spekulation entzogen. Die Stadt muss zweckentfremdeten Wohnraum (Business Apartments und Airbnbs) in Wohnnutzung zurückführen und prüft weiter die Rückgabe von Wohnraum durch Zweckentfall (Bund und Kanton).

2. Mieter:innenschutz

Die Stadt Zürich muss ein Wohnraum-Kompetenzzentrum gründen, das institutionell alle städtischen Beteiligten für ein faires und bezahlbares Wohnraumangebot begleitet. Leerkündigungen müssen frühzeitig erfasst und aktiv bekämpft werden. Verdrängung wird als politisch relevantes Phänomen behandelt, nicht als Einzelfall. Die Stadt Zürich muss die Renditeorientierung von Vermieter:innen bekämpfen. Zudem soll von allen Akteur:innen, die bauen, ein Commitment eingefordert werden, sich an die Regeln zu halten (Stichwort Mietrecht).

3. Angebotssteuerung

Der Bau gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungen muss priorisiert, beschleunigt und durchgesetzt werden. Gemeinnützige Bauträger:innen (Stadt, städtische Stiftungen, Genossenschaften) sollen Land, Ressourcen und administrative Priorität erhalten. Die Verwaltung richtet ihre Arbeit auf Sicherung von bezahlbarem Wohnraum aus. Bezahlbarer Wohnraum soll Vorrang in Planung, Bewilligung und Umsetzung haben.

4. Stadtplanung

Verdichtung über die bestehenden Ausnutzungsreserven hinaus kann in Zürich nur stattfinden, wenn die Verdichtung ohne Verdrängung umgesetzt werden kann. Dafür müssen der Bund und der Kanton der Stadt Zürich die nötigen Instrumente zugestehen. Dazu gehört insbesondere eine Gesetzgebung gegen Leerkündigungen. Für leistungsfreie Gewinne infolge von Planungsmaßnahmen sind konsequent preisgünstiger Wohnraum einzufordern.

Konfliktklärung

Es ist klar, diese Politik begrenzt Renditen und prüft die Einhaltung dieser auch in der Zukunft. Damit schränkt sie spekulative Nutzung ein, weil sie konsequent das Gemeinwohl vor Einzelinteressen priorisiert.

Zielhorizonte

- **Kurzfristig: Schutz vor Verdrängung, bezahlbarer Wohnraum sichern und schnellere Umsetzung bestehender Projekte.**
- **Mittelfristig: Deutliche Erhöhung des Anteils bezahlbarer Wohnungen. Kontrolle über die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben.**
- **Langfristig: Strukturelle Kontrolle über Boden, bezahlbaren Wohnraum und faire städtische Bedingungen für alle Bewohner:innen.**

Anspruch

Wir müssen bis 2040 zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum für mehrere zehntausende Stadtbewohner:innen schaffen und die Übernahme des Wohnraums durch renditeorientiert Vermieter:innen stoppen. Dazu hat die Erreichung des von der Bevölkerung beschlossenen Drittelsziels – ein Anteil gemeinnütziger Wohnungen von mindestens 33% des gesamten Mietwohnungsbestands bis 2050 – oberste Priorität. Dies ist nur zu erreichen, indem die Stadt und ihre Wohnbaustiftungen ihre (Kauf-)Aktivitäten substanziell erhöhen.

Dieses Manifest ist kein Appell, sondern ein politisches Versprechen, um alles in meiner Macht stehende zu tun, um die Wohnkrise anzugehen. Die Stadt Zürich soll sofort, bestimmt und verstärkt handeln, um Mieter:innen besser zu schützen und bezahlbare Wohnungen zu sichern, zu fördern und zu erstellen.

Massnahmen...

... gegen Verdrängung:

Die Stadt Zürich baut eine Task Force gegen Verdrängung auf und unterstützt Mieter:innen vor unrechtmässigen Kündigungen

- Die «Prüfungs- und Informationsstelle für Mietzinse in der Stadt» wird rasch eingerichtet
- Die Stadt verknüpft bei Leerkündigungen die grosse Menge an Informationen, die sie in verschiedenen Ämtern hat, zugunsten der Mieter:innen (beispielsweise Transparenz über die Eigentümerschaft der Liegenschaften oder über den Stand von Baubewilligungen)
- Ersatzneubauten sind ein wesentlicher Treiber für Leerkündigungen und müssen kritisch hinterfragt werden. Deshalb braucht es Schutzmassnahmen analog einem Sozialplan bei Massenentlassungen

... für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum:

Die Stadt Zürich fordert griffige Wohnschutz-Instrumente auf kantonaler oder nationaler Ebene ein, damit eine sozialverträgliche Verdichtung ermöglicht wird

- Bevor neue Ausnutzungsreserven gewährt werden, braucht die Stadt Zürich effektive Mittel, um bezahlbaren Wohnraum zu schützen
- Der Wohnschutz als ein Beispiel dafür, muss bei einem Ja rasch und konsequent eingeführt werden
- Öffentliche Gestaltungspläne verhindern in Fokusgebieten die Vernichtung von bezahlbaren Wohnungen

... für mehr bezahlbaren Wohnraum:

Die Stadt Zürich forciert die Erfüllung des Drittelziels, damit dieses so rasch als möglich erreicht wird

- Dafür forciert die Stadt Zürich den Bau von bezahlbaren Wohnungen und baut bis 2040 tausende neue bezahlbare Wohnungen
- Dafür muss bei allen Auf- und Umzonungen ein maximaler Anteil preisgünstiger Wohnungen nach §49 b Planungs- und Baugesetz eingefordert werden. Gleiches gilt für Sonderbauvorschriften wie Arealentwicklungen und Gestaltungsplänen
- Dafür braucht es ein Commitment von allen Akteur:innen, die bauen, sich an die Regeln (insbesondere das Mietrecht) zu halten
- Dafür forciert die Stadt Zürich zusätzlich zum eigenen Wohnungsbau die Abgabe von Land im Baurecht an gemeinnützige Bauträger:innen, um die vorhandenen Ressourcen von allen gemeinnützigen Bauträger:innen optimal zu nutzen
- Dafür werden gemeinnützige Bauträger:innen von der Verwaltung in der Realisierung von Projekten (bevorzugt) unterstützt
- Dafür baut die Verwaltung intern eine Task Force Wohnraum für eine übergreifende Wohnraumschliessung auf (Zone öffentliche Bauten konsequent auch für Alterswohnungen nutzen, prüfen ob anstelle von Parkhäusern und Grossparkplätzen bezahlbare Wohnungen gebaut werden können, Umnutzung von leerstehenden Büro- und Gewerbeflächen für bezahlbaren Wohnraum fördern)
- Dafür müssen Airbnbs und Business-Apartments konsequent angegangen und der zweckentfremdete Wohnraum seiner ursprünglichen Wohnnutzung zurückgeführt werden
- Dafür kauft die Stadt Zürich Liegenschaften und Bauland, um sie so der Renditemaximierung zu entziehen (zur Finanzierung prüft die Stadt Zürich «housing bonds»)

Weitere Massnahmen

... für eine günstige Bauweise

- Effiziente Bauweisen wie der Blockrand (sehr hohe Ausnutzung und vergleichsweise tiefe Erstellungskosten) werden gefördert. Die Stadt Zürich legt Wert darauf, dass günstig gebaut wird – nicht im Sinne von schlechter Qualität, sondern im Sinne von effizienter Nutzung des Bodens und keiner ineffizienten Luxusbauten. Alle angepassten und neuen Planungsinstrumente sind auf diesen Grundsatz hin zu prüfen
- Eine günstige Bauweise bedeutet auch effiziente und flexibel nutzbare Grundrisse; vernünftige Wohnungsgrössen, abschliessbare Zimmer, zweckmässige Standards, geteilte Räume. In der Stadt Zürich gibt es verschiedene Beispiele, die zeigen: Dichtes Wohnen kann sich durch eine hohe Qualität auszeichnen

... für vermehrtes Um- und Weiterbauen

- Private Eigentümer:innen und Bauherrschaften werden unterstützt, indem man eine Beratungsstelle für sozialverträgliches Um- und Weiterbauen einrichtet, wo sie ihren Bauprozess daraufhin prüfen können. Dafür werden gute Beispiele aufbereitet und somit das Wissen, was es dazu bereits gibt, proaktiv geteilt. Damit leistet die Stadt Zürich auch einen Beitrag zur Lehre und Forschung im Bereich sozialverträgliches Um- und Weiterbauen
- Die Beratungsstelle führt weiter ein Verzeichnis mit Fachpersonen und Handwerker:innen, die beispielsweise Erfahrung mit Umbauten im bewohnten Zustand haben

... für den Ausbau von subventioniertem Wohnraum

- Neubauwohnungen sind auch bei einer kostengünstigen Bauweise von gemeinnützigen Bauträger:innen im Vergleich zu Mieten im Altbau teurer und nicht für alle bezahlbar. Deshalb muss die Stadt Zürich bei Neubauten auf städtischem Land konsequent einen Mindestanteil an subventionierten Wohnungen einfordern. Damit wird sichergestellt, dass auch wirklich alle sich eine Wohnung in der Stadt Zürich leisten können und trägt damit aktiv gegen die Verdrängung bei

... für mehr Alterswohnungen

- Die Stadt Zürich nutzt die Vorteile des kantonalen Planungsgesetzes für Alterswohnungen (siehe oben) konsequent aus
- Der Grossteil der natürlichen Personen, die Eigentum haben in der Stadt Zürich, sind im fortgeschrittenen Alter. Die Stadt macht diesen Menschen ein Angebot: Die Stadt schafft attraktive und bezahlbare Alterswohnungen und im Gegenzug können Senior:innen ihre Liegenschaften zu einem fairen Preis an die Stadt respektive gemeinnützige Bauträger:innen verkaufen

... für eine bessere Belegung von bezahlbarem Wohnraum

- Um Rochaden innerhalb gemeinnützigen Bauträger:innen zu fördern, sollen gemeinnützigen Wohnungen gepoolt werden
- Um Leerkündigungen zu vermeiden, wird gemeinsam mit gemeinnützigen und willigen renditeorientierten Anbieter:innen eine Plattform für Wohnungstausch aufgebaut, damit Mieter:innen für die Zeit des Um-/Neubaus einen Ersatz haben, um anschliessend zurück in die ursprüngliche Wohnung/Siedlung zu ziehen

Für Fragen oder Rückmeldungen: Tobias Langenegger,
stadtratswahlen@tobiaslangenegger.ch, www.tobias-langenegger.ch