

# JUSO-Gemeinderatswahlkampf

## Positionspapier Wohnungsnot

Junge MieterInnen – oftmals ErstmieterInnen – leiden besonders unter der Wohnungsnot. Im JUSO-Gemeinderatswahlkampf bildet die Wohnbaupolitik in der Stadt Zürich deshalb einen Schwerpunkt.

### 1) Die Wohnsituation in der Stadt Zürich: Zahlen und Fakten\*

#### **Wohnverhältnisse und Wohnflächenverbrauch der Bevölkerung**

Ende 2003 lebten in der Stadt Zürich insgesamt 364'528 Personen in 200'590 Wohnungen auf einer Fläche von 15 Millionen Quadratmetern. Die mittlere Wohnfläche pro Person betrug 41.4m<sup>2</sup>. In den neueren Gebäuden ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen am grössten, in Häusern aus der Nachkriegszeit jener der älteren Personen. AusländerInnen finden sich am häufigsten in Wohnbauten aus der Zeit von 1950 bis 1960. Je weniger lang jemand in der Schweiz lebt, desto kleiner ist der Platzbedarf. Familien verfügen über 15–30m<sup>2</sup> pro Person; diese Zahl steigt mit dem Alter, fällt aber ab 60 Jahren wieder ab, da ab diesem Zeitpunkt immer mehr Menschen in Pflege- und Altersheime umziehen. Fast ein Drittel der Wohnbevölkerung bewohnt billigen Wohnraum der Genossenschaften und der städtischen Liegenschaftsverwaltung. Durchschnittlich stehen dort pro Person 36m<sup>2</sup> zur Verfügung.

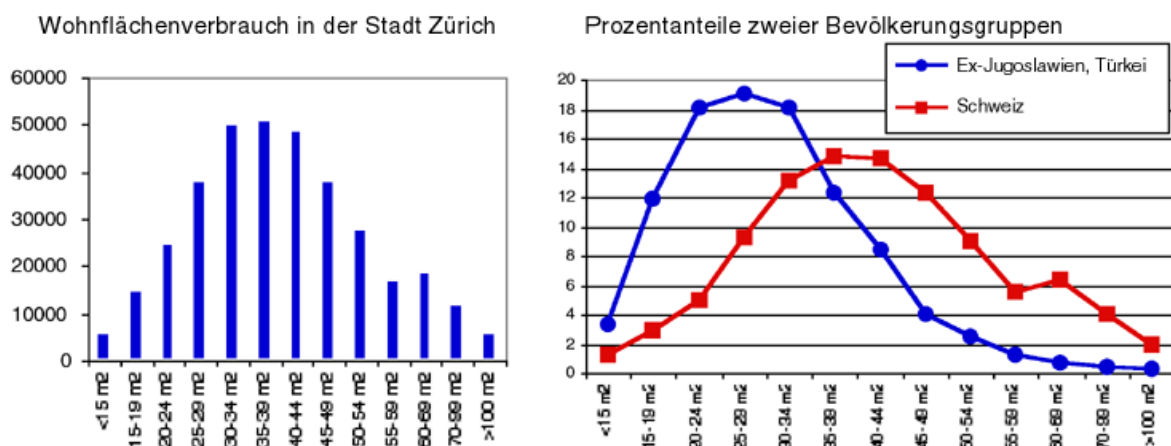


Fig. 1: Links die Anzahl Personen mit der Anzahl zur Verfügung stehender Quadratmete pro Person. Beispielsweise leben ungefähr 50'000 Personen auf 35-39 m<sup>2</sup> pro Person. Rechts die prozentualen Anteile zweier Bevölkerungsgruppen. Beispiel: 19 Prozent der Personen aus Ex-Jugoslawien und der Türkei leben auf 25-29 m<sup>2</sup>. Bei den SchweizerInnen sind es knapp 10 Prozent, die auf 25-29 m<sup>2</sup> leben.

#### **Veränderung des Wohnungsbestandes und der Wohnverhältnisse (1990–2000)**

Von 1990 bis 2000 nahm die Anzahl Wohnungen um ein Prozent zu. Davon waren 4% im genossenschaftlichen Bereich, 16% bei Eigentumswohnungen. Die markanteste Veränderung ist beim Stockwerkeigentum\*\* festzustellen (+85%). Eigentumswohnungen werden vor allen von älteren Menschen bewohnt. In Zürich West sind es insbesondere junge, kaufkraftstarke Personen, die Wohneigentum erwerben. 2000 gab es in der Stadt 181'801 Wohnungen (davon 7% Eigentumswohnungen, 75% Mietwohnungen, 18% Genossenschaftswohnungen). 8'000 Wohnungen sind

\* Quellen siehe unter 4).

\*\* Stockwerkeigentum beinhaltet Miteigentum an der Liegenschaft.

subventioniert (für kleinere und mittlere Einkommen, Familien, ältere Menschen, Jugendliche, Behinderte). Dazu kommen noch 500 Wohnungen für kinderreiche Familien mit kleinem Einkommen. 1997 bis 2002 nahm die Zahl der Wohnungen im Kreis 1 sowie in den Quartieren Werd, Langstrasse und Friesenberg ab. Ansonsten ist eine durchschnittliche Zunahme von 3.95% zu verzeichnen.

Was den Flächenverbrauch angeht, hat sich der Trend zum Bau von grossräumigeren Wohnungen fortgesetzt: Die in den letzten zehn Jahren erstellten Ein- bis Fünfstück-Wohnungen sind – je nach Zimmerzahl – 21 bis 45% grösser als diejenigen, die zwischen 1946 und 1960 entstanden sind. Die Wohnfläche pro Person hat ebenfalls leicht zugenommen: Heute beansprucht ein/e Zürcher/in 40m<sup>2</sup> Wohnfläche, das sind rund 7% mehr Raum als vor zehn Jahren. Die Wohnungen werden immer grösser, und es gibt immer mehr Einzelhaushalte. Letztere machen bereits die Hälfte aller Haushalte aus.

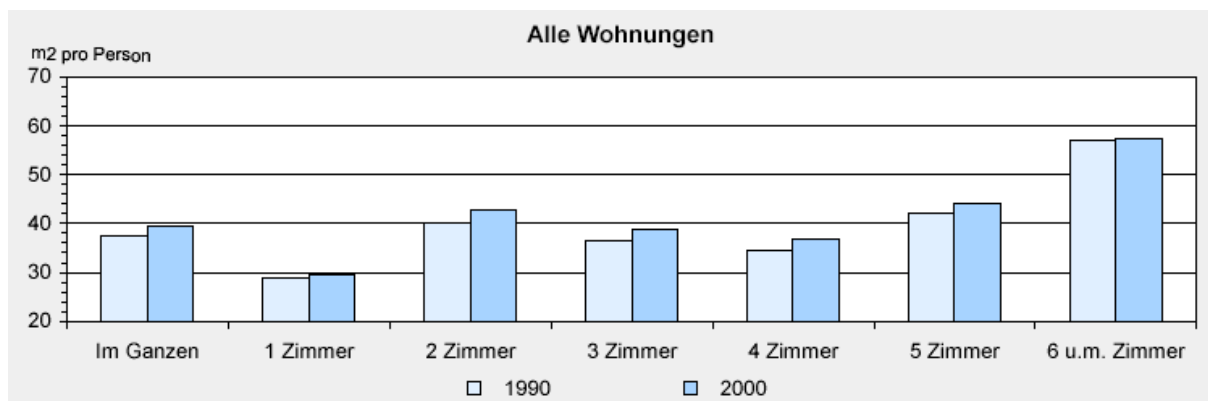


Fig. 2: Wohnfläche in m<sup>2</sup> pro Person und Zimmerzahl, Vergleich 1990 und 2000. Grafik aus [1].

Der Anteil der Genossenschaftswohnungen stieg im betrachteten Zeitraum leicht (von 17.1 auf 17.6%). Sie befinden sich vor allem in den Quartieren Friesenberg (55%), Saatlén, Hirzenbach, Oerlikon, Seebach, Wipkingen und Höngg. Eigentumswohnungen gibt es insbesondere in Höngg, Zürich West, im Kreis 7 und in Oberstrass.

Die Bevölkerung der Stadt Zürich nahm seit 1990 von 356'000 auf 365'000 zu, der Ausländeranteil stieg von 23.8% auf 29.9%. Dies bedeutet, dass 25'000 AusländerInnen mehr in der Stadt wohnen, 16'000 SchweizerInnen sind weggezogen. Diese Zahlen sind für die Wohnbaupolitik von Interesse, da zuziehende AusländerInnen meist in kleinen, billigen Wohnungen leben, während die Wegziehenden häufig junge Schweizer Familien mit relativ grossem Raumbedarf sind. Die geschilderte Entwicklung verändert einerseits die Nachfrage nach Wohnraum, andererseits kann sie auch bedeuten, dass die Wegziehenden in der Stadt Zürich keine geeigneten, zahlbaren Wohnungen finden. Zudem verändert sich durch diese Ab- und Zuwanderung das Sozialgefüge der Stadt. Es bilden sich Cluster von billigem Wohnraum mit geringer Lebensqualität. Eine neue Wohnbaupolitik muss gegen diese Ghettoisierungstendenzen ankämpfen.

### Das Mietpreinsniveau in den Quartieren der Stadt Zürich

Eine Einzimmerwohnung kostet im Durchschnitt 715 Franken, eine Zweizimmerwohnung 992 Franken, eine Dreizimmerwohnung 1'122 Franken, eine Vierzimmerwohnung 1'410 Franken, eine Fünfstückwohnung 1'967 Franken und eine Wohnung mit sechs oder mehr Zimmern 2'707 Franken. Neu erstellte Wohnungen sind durchschnittlich um die Hälfte teurer. Solche von vor 1919 sind ebenfalls teurer, da grösser

und meist renoviert. Wohnungen, die in der ersten Hälfte der 90er Jahre erstellt worden sind, sind aufgrund des damaligen hohen Hypothekenzinses teurer. Wohnungen im Privatbesitz sind gegenüber Genossenschaftswohnungen etwa 30% teurer. Wohnraum im Stadtzentrum ist zwei- bis dreimal teurer als an der Peripherie. Die Wohnbaukosten sind von 1998 bis 2004 um 6% gestiegen (mehr als der Landesindex der Konsumentenpreise).

### Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel im Jahr 2004

Obwohl 2004 besonders viele Wohnungen durch Abbruch verloren gingen, war der Anteil der Wohngebäude bei den Abbrüchen geringer als der entsprechende Anteil bei den Neubauten. Dadurch ergab sich eine Verschiebung des Gebäudevolumens zugunsten des Wohnungsbaus. Seit 1995 kommen jedes Jahr 800–1'400 Wohnungen hinzu, vor allem Vier- und Fünfzimmerwohnungen. In folgenden Quartieren hat die Zahl der Wohnungen abgenommen: Hochschulquartier, Friesenberg, Wipkingen, Saatlen und Hard. Gebaut wird vor allem in den Quartieren Seebach, Oerlikon und Albisrieden.

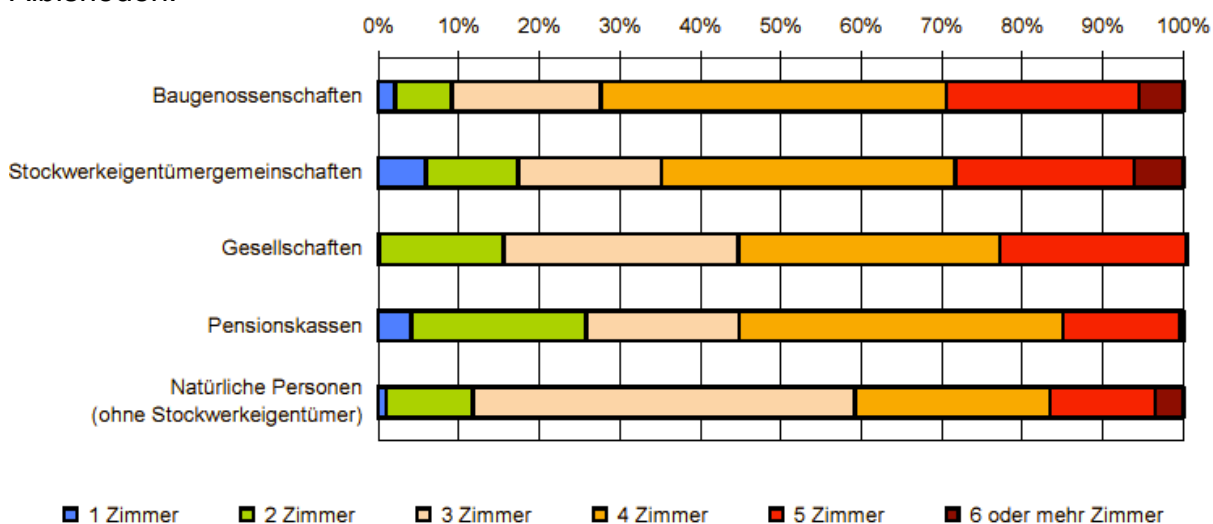


Fig. 3: Saldo aus Wohnungsneubau und –abbruch (Anzahl Neubauten minus Anzahl Abbrüche), nach Zimmerzahl und Ersteller, 2001 bis 2004. Grafik aus [4]. Wie aus der Grafik ersichtlich, wurden v.a. 4- und 5-Zimmer-Wohnungen erstellt. Deren Saldo betrug 2004 170 bzw. 180 Wohnungen. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen beträgt der Saldo etwa 20.

### Flächennutzung in der Stadt Zürich (1993–2004)

Jedes Gebäude weist im Durchschnitt 5 Geschosse auf. Es stehen 10 km<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche zur Verfügung (50 km<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, 38km<sup>2</sup> Nettogeschossfläche). Ungefähr 10% davon werden im Jahr gehandelt. 50% der Nettogeschossfläche (19km<sup>2</sup>) dienen als Wohnraum, der Rest vor allem als Büro- und Lagerräume. Die Geschossflächennutzung hat sich wie folgt entwickelt: Die Fläche für Produktion hat um 15% abgenommen, die für Parkplätze genutzte Fläche um 17% zugenommen. Zugenommen haben ebenfalls die Wohnfläche (um 2%) und die Flächen, die für Büro/Lager/Verkauf genutzt werden (um 5%).

### Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2004

Die Leerwohnungsziffer ist mit 0,15 Prozent immer noch sehr tief, obwohl sie sich innerhalb eines Jahres nahezu verdoppelt hat. 1997 erreichte die Quote mit 0.75% einen Höchststand.

Der durchschnittliche Mietzins der leer stehenden Wohnungen liegt deutlich höher als das gesamtstädtische Mittel. Bei seit längerer Zeit leer stehenden Wohnungen ist dies jedoch nicht immer der Fall. Dies lässt vermuten, dass nicht immer der Preis, sondern auch andere Faktoren wie Lage oder Qualität der Wohnung für das lange Leerstehen verantwortlich sind.

### **Entwicklungsgebiete**

Affoltern verfügt über ein Potenzial von einigen tausend neuen (Familien-) Wohnungen. Die ABZ wird dort in nächster Zeit 460 Wohnungen erstellen. Auch in Neu-Oerlikon wird noch gebaut, allerdings keine preisgünstigen Wohnungen. Auf dem Maag-Areal (mindestens 50% Wohnanteil gemäss BZO) entsteht von privater Hand eine Überbauung mit 65% Wohnanteil. In Leimbach werden Genossenschaftswohnungen erstellt. Weiter stehen in Schwamendingen, Seebach und am Friesenberg Verdichtungen von Genossenschaftssiedlungen zur Diskussion.

## **2) Aktuelle Entwicklungen**

In den letzten Jahren übte die Stadt Zürich eine Magnetwirkung aus. Junge Menschen, mit und ohne Familie, ziehen wieder in die Stadt und meiden die anonymen, durch übermässigen motorisierten Verkehr gezeichneten Agglomerationsgemeinden, die hauptsächlich in den 70er und 80er einen Boom erlebt haben. Der Druck auf den knappen Wohnraum hat dabei zugenommen, nicht nur weil mehr Menschen in der Stadt wohnen wollen, sondern auch weil höhere Komfort- und Platzansprüche (Stichwort „Loft“) gestellt werden.

Diese Tendenz wird von den grossen Immobilienbewirtschaftern begrüsst: Teure Wohnungen generieren generell höhere Renditen, weisen weniger Mieterfluktuationen auf, zeichnen sich durch geringere soziale Probleme aus und sind somit wesentlich günstiger zu verwalten.

Die JUSO stellt sich gegen Luxussanierungen. Wenn Wohnräume dank der Aktivität und Kreativität ihrer BewohnerInnen plötzlich an Attraktivität gewinnen, dann wird dies oft mit dem langsamen Rauswurf «belohnt». Durch teure Sanierungen oder gar unnötige Ersatzbauten wird der ursprünglichen Bevölkerung das Wohnrecht sozusagen entzogen. Dabei lehnen wir nötige Erneuerungen nicht ab: Durch ein gestaffeltes Vorgehen soll jedoch sichergestellt werden, dass es weiterhin günstige Wohnungen gibt. Weiter würde garantiert, dass die neuen Wohnungen durch die Abschreibungen zu den kostengünstigen Wohnungen der nächsten Generation werden.

## **3) Forderungen**

### **Grundsätzliches**

Jeder Mensch hat das Recht auf würdigen und bezahlbaren Wohnraum. Das Recht auf Wohnen muss Vorrang haben vor dem Recht auf Eigentum. Leerstehende Wohnungen sind deshalb freizugeben und Besetzungen zu tolerieren. Es muss möglich sein, ungenutzte Gebäude sowie ungenutztes Bauland zu Wohnzwecken zu enteignen.

**Unser Ziel: Ein zahlbares Dach über dem Kopf für alle  
Allgemeines**

Die finanziellen Beiträge der Stadt für Mietzuschüsse sind aufzustocken. Wir fordern, dass Jugendlichen in Ausbildung (SchülerInnen, Lehrlingen, Studierenden, PraktikantInnen, etc.) genügend zahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Dies gilt auch für andere einkommensschwache Menschen wie beispielsweise ältere Personen, Familien mit Kindern oder Alleinerziehende. Der preisgünstige Wohnungsbau muss vermehrt gefördert werden. Beispielsweise sollen Pensionskassen einen Teil ihrer Vorsorgegelder in den sozialen Wohnungsbau investieren. Private Bauherren sollen dazu verpflichtet werden, in jeder Liegenschaft einen bestimmten Prozentsatz der Wohnungen günstig zu vermieten, um ein breiteres Angebot an günstigem Wohnraum zu schaffen und die soziale Durchmischung der Quartiere zu fördern.

### **Die Rolle der Stadt**

Der städtische Anteil an Grundeigentum darf nicht mehr weiter reduziert werden, im Gegenteil: Die öffentliche Hand soll Bauland erwerben und entweder eigene Wohnbauprojekte durchführen oder im Baurecht an gemeinnützige Träger (Genossenschaften, Stiftungen, Vereine) abgeben. Bei der Subventionierung von Wohnungen ist auf eine gute Durchmischung zu achten, um die Bildung von «Ghettos» zu verhindern.

Eine wichtige Institution ist das Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich.\* Wir weisen insbesondere auf die Wohnraumkredite für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung hin. Hinzu kommen die geforderte Erhöhung des Kapitals der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien sowie der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich. Ein genügend grosser Anteil der genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungen muss subventioniert werden, damit auch Menschen mit bescheidensten Einkommen eine Wohnung erhalten. Zurückbezahlte Subventionen sollen zweckgebunden für neue Wohnbauförderungsmaßnahmen und Mietzinserleichterungen verwendet werden.

### **Gemeinnütziger Wohnungsbau**

Der gemeinnützige Wohnungsbau (Genossenschaften, Stiftungen, Vereine) sowie alternative Wohnformen (z.B. Karthago) sind zu unterstützen. Neugründungen gemeinnütziger Wohnbauträger müssen von der Stadt gefördert werden. Die Zürcher Kantonalbank muss ihnen günstige Kredite zur Verfügung stellen.

Genossenschaften, Stiftungen und Vereine sollen dazu verpflichtet werden, ihre Statuten so zu gestalten, dass die Anspruchsberechtigung auf bestimmten Wohnraum klar definiert ist und soziale Gerechtigkeit gewahrt wird. Es ist nicht sinnvoll, wenn eine einzelne Person eine 4-Zimmer-Wohnungen belegt.

Gemeinnützige Bauträger sollen vor geplanten Neusanierungen, Abbrüchen u. dgl. (im Falle einer Kündigung der Mieterschaft) die betroffenen Wohnungen befristet an in Ausbildung befindliche Menschen vermieten.

### **Strukturelle Veränderungen**

Wir fordern eine Erhöhung des Wohnangebots, insbesondere im preisgünstigen Segment. Gleichzeitig muss verhindert werden, dass Wohnungen längerfristig leerstehen. Es gibt weiterhin zu viele Büros und zu wenig Wohnungen. Die Stadt muss entsprechende Umzonungen vornehmen. Die strikte Funktionstrennung zwischen Arbeiten, Wohnen und Freizeit ist zu durchbrechen, um die Städte lebenswerter zu machen. Der Mindestwohnanteil ist zu erhöhen, Mischnutzungen/Umnutzungen zu Wohnraum sind zu fördern.

---

\* Dessen Förderinstrumente sind: «Abgabe von Land im Baurecht, Beteiligung am Genossenschaftskapital und Restfinanzierungsdarlehen zu günstigen Konditionen. Zur gezielten Verbilligung der Mietzinse werden zinslose Darlehen gesprochen (Subventionen).»  
(<http://www3.stzh.ch/internet/fd/dsfd/home/wohnbau.html>).

Verdichtetes Bauen ist anzustreben: Die Tendenz, Bauweisen, die in ländlichen Gemeinden vorherrschen (freistehende Häuser, Umschwung) in der Stadt zu kopieren, sind nicht nutzflächeneffizient und führen unweigerlich zu „amerikanischen“ Verhältnissen, d.h. zu Städten, die sich immer weiter in ihr Umland ausbreiten.

### **Bauen und Sanieren**

Wir fordern, dass anstelle von teuren Totalrenovierungen und Abrissen zu Spekulationszwecken in erster Linie preisbewusste Sanierungen durchgeführt werden, um zahlbaren Wohnraum zu erhalten. Um Totalrenovierungen und Abrisse realisieren zu können, muss die Zustimmung der Mieterschaft vorliegen bzw. der Vermieter muss der Mieterschaft bezüglich Preis, Qualität und Lage angemessenen Ersatz anbieten. Umweltgerechtes (Minergie) sowie behindertengerechtes Bauen muss zum Standard werden.

### **Mieterschutz**

Der Mieterschutz muss auf allen Ebenen gestärkt werden. MieterInnen sollen beispielsweise das Recht erhalten, ihr Mietobjekt selber zu gestalten. Anzustreben ist auch das Recht auf Selbstverwaltung (Mietergemeinschaften). Hypothekarzinsenkungen sind an die MieterInnen weiterzugeben.

### **Wohnqualität**

In der Wohnbaupolitik geht es nicht nur um harte Fakten. Auch sogenannte weiche Faktoren sind zu berücksichtigen. Wir fordern eine hohe Wohnqualität für alle Menschen, die in dieser Stadt leben. Dies umfasst unter anderem folgendes:

Durchmischung verschiedener Bevölkerungsschichten, Ablehnung jeglicher Ghettoisierung.

Stärkung des Quartierlebens und Unterstützung entsprechender Aktivitäten.

Lebenswerte Umwelt mit mehr Grünräumen, Kinderspielplätzen und Erholungszonen.

Die Konzentration an Lärm und Schadstoffen muss verringert werden. Dazu sind Einschränkungen des motorisierten Individualverkehrs nötig, beispielsweise die Abklassierung von Strassen zu Begegnungszonen.

## **4) Quellen**

[1] Veränderung der Wohnverhältnisse in der Stadt Zürich zwischen den Eidg. Volkszählungen von 1990 und 2000, Präsidentsdepartement der Stadt Zürich, Statistik Stadt Zürich (2005):

[http://www3.stzh.ch/internet/stat/home/publikationen/spezialpublikationen/2005\\_A\\_01.ParagraphContainerList.ParagraphContainer0.ParagraphList.0002.File.pdf/A\\_01\\_2005.pdf](http://www3.stzh.ch/internet/stat/home/publikationen/spezialpublikationen/2005_A_01.ParagraphContainerList.ParagraphContainer0.ParagraphList.0002.File.pdf/A_01_2005.pdf).

[2] Das Mietpreisniveau in den Quartieren der Stadt Zürich, Statistik Stadt Zürich (2004): [http://www3.stzh.ch/internet/stat/home/publikationen/spezialpublikationen/2004\\_A\\_03.ParagraphContainerList.ParagraphContainer0.ParagraphList.0002.File.pdf/A\\_03\\_2004.pdf](http://www3.stzh.ch/internet/stat/home/publikationen/spezialpublikationen/2004_A_03.ParagraphContainerList.ParagraphContainer0.ParagraphList.0002.File.pdf/A_03_2004.pdf).

[3] Wohnverhältnisse und Wohnflächenverbrauch der Bevölkerung in der Stadt Zürich, 2003, Statistik Stadt Zürich (2005):

<http://www3.stzh.ch/internet/stat/home/publikationen/spezialpublikationen/>

nen/2005\_A\_004.ParagraphContainerList.ParagraphContainer0.ParagraphList.0002.File.pdf/A\_04\_2005.pdf.

[4] Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel im Jahr 2004, Statistik Stadt Zürich (2005): <http://www3.stzh.ch/internet/stat/home/publikationen/regelmaessige-publikatio->

nen/jaehrlich\_erscheinende/2004\_BAU.ParagraphContainerList.ParagraphContainer0.ParagraphList.0002.File.pdf/BAU\_2005.pdf.

[5] Die Quartiere der Stadt Zürich im Aufriss, Statistik Stadt Zürich (2004):

<http://www3.stzh.ch/internet/stat/home/publikationen/spezial-publikatio->

nen/2004\_D\_03.ParagraphContainerList.ParagraphContainer0.ParagraphList.0002.File.pdf/D\_03\_2004.pdf.

[6] Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2004, Statistik Stadt Zürich (2004): <http://www3.stzh.ch/internet/stat/home/publikationen/regelmaessige-publikatio->

nen/jaehrlich\_erscheinende/2004\_LEW.ParagraphContainerList.ParagraphContainer0.ParagraphList.0002.File.pdf/LEW\_2004.pdf.

[7] Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2004, Kapitel 1,5,6,9, Statistik Stadt Zürich (2005):

[http://www3.stzh.ch/internet/stat/home/publikationen/jahrbuch/Jahrbuch\\_2004.ParagraphContainer-](http://www3.stzh.ch/internet/stat/home/publikationen/jahrbuch/Jahrbuch_2004.ParagraphContainer-)

List.ParagraphContainer0.ParagraphList.0031.File.pdf/JB\_2004\_kapitel\_x.pdf [wobei x die Kapitelnummer ist (1,5,6,9)].

[8] Büro- und Geschäftsflächen in der Stadt Zürich, Statistik Stadt Zürich (2004):

<http://www3.stzh.ch/internet/stat/home/publikationen/regelmaessige-publikatio->

nen/jaehrlich\_erscheinende/2004\_LEF.ParagraphContainerList.ParagraphContainer0.ParagraphList.0002.File.pdf/LEF\_2004.pdf.

*Sommer 2005*

*Davy Graf, Mark Roth, Wolf Stettler, Emanuel Wyler, Rebekka Wyler*