

## Positionspapier AWG Kanton Zürich

### Wohnraum für mehr als 1.75 Mio. Zürcherinnen und Zürcher: nachhaltig, finanzierbar, machbar.

#### Was wir wollen

Wir wollen, **dass 80% der Mieter** ausserhalb des Luxussegments, **ihre Miete mit maximal 25% des verfügbaren Einkommens** (Bruttolohn abzüglich Sozialversicherungsbeiträge und Steuern) **bezahlen können**. Jenem Teil der Bevölkerung, der danach weiterhin mehr als einen Drittel ihres Einkommens für Wohnen einsetzen muss, ist gezielt durch direkte Subjektunterstützung zu helfen.

Der private Wohnungsbau, inklusive Genossenschaften, hat bis heute deutlich mehr als 90% des Wohnraums geschaffen – er soll dies auch zukünftig tun wollen und können. Damit dies weiterhin geschieht, muss **Wohneigentum für die Mehrheit der Menschen** grundsätzlich finanzierbar bleiben. **Denn bezahlbarer Wohnraum wird nicht durch staatliche Eingriffe, sondern durch eine Ausdehnung des Angebots durch privates Kapital geschaffen.**

Wir wollen eine **umweltschonende und soziale Entwicklung** von verfügbarem Wohnraum, der auch neuen familiären Lebensentwürfen (Teilzeitarbeit, teilweise oder ganztägige Drittbetreuung der Kinder) und dem Modern Working (Homeoffice, hybrides Arbeiten/Wohnen) gerecht wird.

- **Arbeit und Freizeit ist Teil desselben Lebens** und soll für 3/4 der Bevölkerung in Pendelzeiten von unter 30 Minuten miteinander verbunden werden können.
- Wachstum von Arbeitsplätzen und Wohnraum muss an verkehrstechnisch bereits erschlossenen, geeigneten Standorten, sogenannten **Zentrumszonen** innerhalb und auch ausserhalb der beiden Grossstädte Zürich und Winterthur möglich sein.
- **Keine Sozialisierung zu Lasten der Allgemeinheit und blosse Symptombekämpfung** der durch weitere Zersiedelung steigenden Mobilitätskosten mit immer höheren Infrastruktur-investitionen.
- **Sorgsamer Umgang mit Boden**, möglichst weitgehender Verzicht auf unkontrolliertes Wachstum in die Breite zum Schutz von Naherholungsgebieten für möglichst viele, der Biodiversität und dem Erhalt der der Landschaft.
- Wir wollen nicht, dass die **notwendige und unvermeidliche Transformation zu einer möglichst klimaneutralen Gesellschaft**, welche die Erstellung von Wohnraum unvermeidlich verteuert, auf der Strecke bleibt. Wir wollen Rahmenbedingungen, in denen die dafür notwendigen Investitionen profitabel machbar sind.

## Wie erreichen wir diese Ziele

### Grundsätze

- Die AWG setzt sich für das **private Wohneigentum und für privatwirtschaftliche Investitionen in Wohnraum** ein. Wie für die 1.2 Mio. Wohnungen, die über die letzten 20 Jahre gebaut wurden, soll das private Kapital auch künftig federführend bleiben. Der Staat soll nicht selbst Wohnraum schaffen oder besitzen, sondern günstige Voraussetzungen für selbstgenutztes Wohneigentum und den Bau von bezahlbarem Wohnraum für Mieter schaffen.
- Es gilt geeignete Standorte, mit einer bereits vorhandenen guten verkehrstechnischen Erschliessung, innerhalb und ausserhalb der drei grossen Städte als **Zentrumszonen** zu definieren. In diesen Zentrumszonen muss ein Verhältnis von 2:1 zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen und eine höhere Dichte von Einwohnern erreicht werden.
- Wir müssen das **Bevölkerungswachstum** und das damit verbundene Wirtschaftswachstum in die Breite **aktiv steuern** und Kostenwahrheit für die Externalitäten durchsetzen.
- Wir sind überzeugt, dass eine **Ausdehnung des Angebotes zu den gewünschten Preis- und Verfügbarkeitseffekten** führt. Zudem nennen wir das Kind beim Namen und fordern die aktive Steuerung des Haupttreibers für die steigenden Nachfrage: das Bevölkerungswachstum.

### Investitionssicherheit schaffen

- Der kantonale Richtplan und die regionalen Richtpläne sowie die entsprechenden Bau- und Zonenordnungen sind für den Kanton respektive die grossen Agglomerationen Zürich, Winterthur und Uster spätestens bis Ende 2026 anzupassen, damit für die angedachten Zentrumszonen Rechtssicherheit geschaffen werden kann. Sowohl die kantonalen wie auch die regionalen und kommunalen Planungsvorgaben müssen hinreichend konkrete Bestimmungen aufweisen, damit in diesen Zonen eine höhere Verdichtung und ein Bauen in die Höhe ermöglicht werden. Konkret müssen private Bauherrschaften, höheres, verdichtetes Bauen innerhalb der Regelbauweise mit massiv tieferem Einspracherisiko und deutlich höherer Rechtssicherheit realisieren können.
- Die Baubewilligungsverfahren sind zu straffen und die Möglichkeiten von ungerechtfertigten Einsprachen sind zu reduzieren.
- Bei der Ausarbeitung von Bauvorschriften und Gestaltungsplänen ist dem Thema Wirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus einer Immobilie hinweg ein grösseres Gewicht beizumessen.

### **Arbeitsstellen zu den Wohnungen bzw. zum Angebot – und umgekehrt**

- Die öffentliche Hand des Kantons und seine Unternehmungen sollten der übermässigen Fokussierung auf Zürich entgegenwirken und wo möglich Arbeitsplätze in andere Agglomerationen verlegen. Dies soll an Orten geschehen, an denen bereits moderner, verdichteter Wohnraum vorhanden ist und die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind. An diesen Standorten sind Zentrumszonen ausserhalb der drei grossen Städte zu definieren und zu realisieren.
- Die starre Einteilung in Wohn-, Gewerbe- und Industriezonen ist zu überarbeiten, indem mehr Mischzonen ermöglicht werden, welche auch im Zeitverlauf eine flexiblere Nutzung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Zu diesem Punkt unterstützen wir das Postulat 'Flexibilität im Planungs- und Baugesetz von Arbeitsplatz- und Wohnzonen zur Förderung von Wohnraum' aus dem Kantonsrat.

### **Kostenwahrheit für die Effekte der Einwanderung**

- Wir fordern seit langem eine Einwanderungsgebühr für einstellende Unternehmen, da sich das dadurch befeuerte Wachstum in die Breite nur noch bedingt in Produktivitätsgewinne pro Kopf übersetzt und vielmehr die negativen Effekte wie Dichtestress, teurere Wohnungen, längere Pendelzeiten etc. sozialisiert werden. Entsprechend muss ein Teil der Einwanderungsgebühr zur Finanzierung der ausgelösten Infrastrukturkosten zweckgewidmet werden.
- Neue Zuwanderer sind für eine Frist von 3 Jahren vom Zugang zu staatlicher Wohnraumverbilligung auszuschliessen. Dies hat auch den gewünschten Zusatzeffekt, dass die Unternehmen nur Stellen mit Neuzuwanderenden besetzen, die eine Produktivität aufweisen, welche das Mieten auf dem Marktpreis erlaubt.

### **Für weitere Auskünfte:**

- Thomas Anwander, KR Die Mitte Winterthur und Vorstand AWG Zürich  
079 430 43 66
- Zeno Staub, Präsident AWG Zürich  
079 404 79 07

## Zahlen, Daten, Fakten

Der Einkommensanteil, den die Schweizer Bevölkerung für Wohnen ausgibt, ist in den letzten Jahrzehnten relativ stabil geblieben. Er liegt rund um das Medianeinkommen zwischen 20-25%, darunter bei bis zu 35% und darüber zwischen knapp 15-20%. Die neuesten Daten (2019-2022) ergeben für das Schweizer Medianeinkommen einen Wert von 24%, für den Kanton Zürich aber trotz höherem Medianeinkommen einen Wert von 30%.

Der Preis für Wohnen korreliert langfristig mit dem BIP pro Kopf, weil der Wert von Boden und Immobilien mit dem Wohlstand des jeweiligen Landes korreliert. Diese Verhältniszahlen wurden in der Schweiz von 2002 bis 2022 grob eingehalten: Das BIP pro Kopf wuchs um 36%, der breite Angebotsmietpreisindex stieg um 26%, und eine repräsentative 3-Zimmerwohnung wurde 36% teurer.

Neueste Daten zeigen, dass Altbestandsmieter über eine vergleichbare Zeitspanne fast gar keine Preiserhöhungen erleben: In der Region Zürich stieg der Altbestandsmietindex zwischen 2006 und 2023 um weniger als 5%.

Verglichen mit 2002 wohnten 2022 in der Schweiz 20% mehr Menschen und im Kanton Zürich fast 30% mehr. Dies führt zu einer massiven Ausdehnung der Nachfrage nach Wohnraum, zusätzlich dadurch verstärkt, dass auch pro Kopf mehr Wohnraum nachgefragt wird (Wohlstandseffekt, neue Lebensentwürfe, mehr 1-Personenhaushalte).

Die massive Ausdehnung des Wohnangebots wurde zu 90% durch private Investoren und privates Kapital gestemmt – und wie wir sehen, im nationalen Schnitt zu gleichbleibenden Preisen: wir geben heute im Schnitt einen ähnlichen Prozentsatz des Einkommens für Wohnen aus wie vor über 20 Jahren. Seit dem Jahr 2000 wurden in der Schweiz mit 1.2 Mio. Einheiten 30% mehr Wohnungen gebaut.

Unser Wirtschaftswachstum findet gerade auch im Kanton Zürich 'in die Breite' statt, wie Berechnungen des Kantons selbst zeigen: von 1991 bis 2022 sind 42% des absoluten Wirtschaftswachstums in unserem Kanton lediglich dem Wachstum der Bevölkerung zuzurechnen. Nur gut die Hälfte schlug sich in mehr Wohlstand pro Kopf nieder – selbst wenn man den 80 Stunden pro Jahr, die wir im Schnitt weniger arbeiten, einen positiven Freizeitwert zuweist.

Die räumliche Nähe von Arbeits- und Wohnort ist gesunken. Nachdem dies in den 70er und 80er Jahren weitgehend ein bewusster Entscheid war, würde der Megatrend Urbanisierung nun eigentlich das Gegenteil bewirken. Heute ist die Trennung von Arbeits- und Wohnort nun aber der Diskrepanz zwischen der Verfügbarkeit von zahlbarem urbanem Wohnraum bzw. der starken Zentralisierung von Arbeitsstellen geschuldet. Hier exemplarisch die Zahlen für die Stadt Zürich: Einwohner auf Stadtgebiet 1960 und 2020 je ca. 400 Tsd., Arbeitsstellen auf Vollzeitäquivalenzbasis 1960 bei 200 Tsd. und 2020 um 78% höher bei ca. 360 Tsd. Ebenfalls verstärkend wirkt hier sicherlich die immer noch geltende Trennung von Wohn- und Gewerbebezonen, die im Schutz vor industriellen Emissionen fusst, aber in einer Zeit eines dominanten Dienstleistungssektors etwas gar aus der Zeit gefallen wirkt.

## Positionspapier Wohnraum

Entsprechend dieser forcierten Trennung von Wohn- und Arbeitsort hat sich der Anteil der Erwerbstätigen, die mehr als 30 Minuten pendeln, seit 2000 um über 70% erhöht und beträgt nun 30%.

Die regulatorischen Vorgaben im Wohnungsbau sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Festmachen lässt sich dies an der zeitlichen Verlängerung für das Erlangen von Baubewilligungen von 2010 bis 2022: Schweiz +67%, Kanton Zürich +76%, Stadt Zürich +136%. Das bedeutet, dass es für Gesuche in der Stadt Zürich bis zu einem Jahr dauert, bis die Baubewilligung erteilt wird.

Die komplexeren Anforderungen und die gesunkene Rechtssicherheit sind mit ein Grund, dass der Anteil von privaten Bauherren an der Anzahl der Baugesuche sich in den letzten 20 Jahren halbiert hat.

Die öffentliche Diskussion spricht von einer Wohnungsnot. Alle grossen Städte in der Schweiz kennen drastische Eingriffe in den Wohnungsmarkt. In der Stadt Zürich gibt es das Ziel von einem Drittel gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Zürich, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Aktuell gibt es auch eine Vielzahl von politischen Vorstössen, die oftmals über Eingriffe die Verfügbarkeit von bezahlbaren Wohnungen weiter fördern wollen.

- Vorgeprüfte Initiativen:
  - Hier leben, hier wohnen, hier bleiben (Umsetzungs-Initiative) betr. Preisgünstiger Wohnraum (Art. 19 a GO)
  - Mehr Wohnraum durch Aufstockung – quartierverträglich und nachhaltig
- VI (in Beratung)
  - 2023/469 Bezahlbare Wohnungen für Zürich (Antrag Stadtrat: Ablehnung und Gegenvorschlag)
- Weisungen
  - 2017/1 Motion der SP-, Grüne- und GLP-Fraktion betreffend Bau- und Zonenordnung (BZO), Realisierung eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen mit erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, Bericht und Abschreibung
  - 2022/359 Verordnung über die Umsetzung von § 49b Planungs- und Baugesetz (UmV § 49b PBG), Neuerlass