

## Mehr preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum für Küsnacht

### Ausgangslage

Die bebaubare Fläche unserer Gemeinde ist endlich. Boden ist unser wertvollstes Gut. Der Konkurrenzkampf um Anlagen im Immobilienmarkt treibt die Bodenpreise stetig in die Höhe. Bauland ist so knapp wie nie. Die Bodenpreise sind der dominante Faktor bei der Mietpreisgestaltung im freien Wohnungsmarkt.

Eine zentrale Rolle als gemeinnützige Wohnbauträger spielen die Baugenossenschaften und die Gemeinden als Eigentümer und Baurechtgeber. Küsnacht ist bekannt für eine langjährige Tradition und grosses Engagement für gemeinnützigen Wohnraum. Dennoch fehlt es an genügend zahlbarem Wohnraum für den Mittelstand, Gewerbetreibende, deren Angestellte, Handwerkende, Pflegepersonal, junge Küsnachter Familien, aber auch zunehmend für Seniorinnen und Senioren und geflüchtete Personen. Die soziale Durchmischung ist gefährdet.

Ähnliches gilt für den Gewerberaum. So musste kürzlich die Dorfdrogerie nach Zollikon ausweichen, weil in Küsnacht kein alternativer Standort gefunden wurde. Es besteht dringender Handlungsbedarf.

### Liegenschaftspolitik und -strategie der Gemeinde Küsnacht

Für eine gut funktionierende Dorfgemeinschaft ist eine sozial und altersmässig durchmischte Bevölkerung unabdingbar. Weil gemeinnütziger Wohnraum beste Voraussetzungen für eine vielfältige Bevölkerungsstruktur bietet, unterstützt die Politische Gemeinde den sozialen bzw. gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Wohnungen werden an Familien bzw. an Einzelpersonen vermietet, welche nicht in der Lage wären, die in Küsnacht auf dem freien Wohnungsmarkt üblichen Mietzinse zu bezahlen. (Zitat aus der Liegenschaftspolitik und -strategie der Politischen Gemeinde Küsnacht vom 25.01.2017).

Es ist das ureigenste Interesse der Gemeinde, für eine gute soziale Durchmischung zu sorgen. In seinen Politischen Richtlinien 2023-2026 hat sich der Gemeinderat darum drei Ziele gesetzt, die in diesem Zusammenhang relevant sind:

**Ziel 1:** Eine nachhaltige Gemeindeentwicklung fördern

**Ziel 2:** Eine attraktive und lebendige Gemeinde sein

**Ziel 7:** Das vielseitige und grosse Liegenschaftsportfolio aktiv bewirtschaften und entwickeln. U. a. soll für einen **Anteil von 15%** der Einwohnerinnen und Einwohner, insbesondere für Familien sowie ältere Menschen subventionierter Wohnraum angeboten werden.

Gemäss Berechnungen des Gemeinderates ist der Anteil von 15% heute bereits knapp erreicht. Wenn dieser Prozentsatz gehalten werden soll, bedeutet das bei 15'000 Einwohnern und einem **Bevölkerungswachstum** von 1% pro Jahr eine

Zunahme von 20-25 Personen, für welche gemeinnütziger Wohnraum geschaffen werden muss. Das wären umgerechnet etwa **10 zusätzliche Wohnungen verschiedener Grösse pro Jahr**.

### **Subventionierte Wohnungen**

Küsnacht verfügt aktuell über knapp 1000 subventionierte Wohnungen. Hauptbestandteil der Subvention ist der günstige anrechenbare Bodenpreis. Ein gutes Viertel sind Gemeindewohnungen, der grosse Rest gehört den verschiedenen Wohnbaugenossenschaften, allen voran der Baugenossenschaft Zürichsee (BGZ). Das Zielpublikum der Genossenschaften ist der arrivierte Mittelstand. Nur wer eine Wohnung ergattert, wird Mitglied. Das Angebot an Genossenschaftswohnungen hinkt der Nachfrage weit hinterher.

Sozialhilfebeziehende und geflüchtete Personen ohne gesichertes Einkommen sind praktisch ausgeschlossen. Für ältere Menschen, die ihr Eigenheim oder eine über-grosse Wohnung verlassen müssen oder wollen, plant die Gesundheitsnetz Küsnacht AG subventionierte Alterswohnungen mit Service im Tägermoos und Wangensbach auf Gemeindeland im Baurecht. Alle übrigen Personen mit bescheidenem Einkommen suchen in Küsnacht auf dem freien Wohnungsmarkt meist vergeblich nach einer Wohnung. Sie sind auf Sozialwohnungen angewiesen.

➔ **Fazit: Sowohl bei den Genossenschaftswohnungen wie auch bei den Sozialwohnungen ist das Angebot offensichtlich zu knapp.**

### **Ideen für die Zukunft des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums**

Damit Küsnacht auch in Zukunft für alle Bevölkerungsschichten ein attraktiver und erschwinglicher Wohnort bleibt, braucht es verschiedene Ideen und Massnahmen. Die nachfolgenden Ideen bieten einen Anstoss für die zukünftige Gestaltung der Wohnpolitik in Küsnacht.

#### *Abteilung Finanzen / Abteilung Liegenschaften*

- Grundsätzlich dürften Grundstücke und Liegenschaften der Finanzabteilung **nur noch für gemeinnützige Zwecke** genutzt werden. Was das genau heisst, müsste in der Gemeindeordnung definiert werden. Baurechtsverträge auf gemeindeeigenem Land, wie kürzlich beim COOP Itschnach, dürften nicht Geld in die Kasse spülen, sondern müssen die Wohnungsnot lindern.
- **Vorkaufsrecht** der Gemeinde bei Immobilientransaktionen wahrnehmen (Vorstoss auf Kantonsebene in der Pipeline)
- **Erhöhung des Anteils an gemeinnützigem Wohn- und Gewerberaum** pro Amtsperiode z. B. um 0.5 %. Dies entspricht zusätzlich zu den 10

Wohnungen, die dem Bevölkerungswachstum geschuldet sind, weitere 10 Wohnungen pro Jahr. Die Berechnungsmethode soll präzisiert und offenlegt werden. An jeder Budgetgemeindeversammlung soll ein Bericht zum Stand der Zielerreichung vorlegt werden.

- Gründung einer **Gemeinnützigen AG oder Stiftung** mit eigener Rechtspersönlichkeit, mit dem Zweck, preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu erhalten und zu schaffen (analog Stiftung PWG der Stadt Zürich ([wikipedia.org/wiki/Stiftung\\_PWG](https://wikipedia.org/wiki/Stiftung_PWG)). Die Stiftung wird z. B. über die Grundstückgewinnsteuer oder die Mehrwertabgabe finanziert.
- Anpassung der **Vermietungsrichtlinien** an die Teuerung der letzten Jahre, um den gemeinnützigen Wohnraum auch für den Mittelstand weiterhin zugänglich zu machen.
- Für die Entwicklung der Areale **Hörnli** und die **Alderwis** sollen Ideenwettbewerbe für zukunftsfähige Wohnprojekte ausgeschrieben werden.

#### *Abteilung Hochbau und Planung:*

- Generelles Ziel: **Verdichten**. Mehr Wohnfläche auf gleicher Grundstückfläche UND mehr Personen auf gleicher Wohnfläche.
- Überarbeiten der **Bau- und Zonenordnung**, höhere Ausnützung, Gestaltungspläne.
- Definierung von Rahmenbedingungen für einen **Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen** bei Gestaltungsplänen.
- **Offensive Beratung und Förderung:**  
Zur optimalen Ausnützung der Privatgrundstücke durch Anbauten, Umbauten, Einliegerwohnungen und Minihäuser soll die Gemeinde Beratungen anbieten und Umnutzungen gezielt fördern.

#### *Abteilung Gesellschaft:*

- Um die Chancen von Sozialhilfebezüger/-innen am freien Wohnungsmarkt zu erhöhen, müsste die Gemeinde im Sinne einer **Solidarhaftung** deren **Mietverträge mitunterzeichnen**. Wenn die Gemeinde das jedoch nicht darf oder will, braucht es eine lokale Stiftung, die das unkompliziert übernimmt.

#### *Genossenschaften:*

- Aktuell sind nur Leute mit Aufenthaltsbewilligung B zugelassen. Die Genossenschaften sollten ihre Reglemente so ändern, dass die Aufnahme von Menschen mit einer Bewilligung F möglich wird, sofern der Sozialdienst bzw. die AOZ für den Mietzins geradesteht.