

Interpellation

vom 19. Oktober 2008
40.06



CVP-Fraktion betreffend günstiger Wohnungsbau

Wortlaut der Interpellation

1. Wie beurteilt der Stadtrat die derzeitige Wohnungssituation in Wädenswil, bezüglich der Mietpreisen, der Wohnqualität und des Wohnungsstandart?
2. Wie beurteilt der Stadtrat die soziale Durchmischung in Wädenswil? Welche Prognose stellt er diesbezüglich? Welche gesellschaftlichen Auswirkungen ergeben sich daraus (Interesse und aktive Mitarbeit in Vereinen, Interessengruppen und Politik)?
3. Die derzeitige Wirtschaftskrise zeigt, dass der Markt alleine nicht alles reguliert. Wo sieht der Stadtrat seine Aufgabe, um günstigen Wohnraum zu ermöglichen? Kann er sich hier Finanzierungsmodelle vorstellen, ohne dafür Einnahmen aus den ordentlichen Steuern in Anspruch zu nehmen? Kann er sich weiter vorstellen, gemeindeeigenes Land im Baurecht zur Verfügung zu stellen, um solche Vorhaben zu realisieren?
4. Könnte sich der Stadtrat vorstellen, sich selber als Bauherr zu engagieren, um günstigen Wohnraum zu ermöglichen? Oder könnte er sich eine aktive Zusammenarbeit mit Privaten, z.B. einer Baugenossenschaft, vorstellen? Wenn nein, weshalb nicht? Wenn ja, wie könnte ein solches Projekt aussehen? Ist ein Projekt in Planung?

Antwort des Stadtrates

Vorbemerkungen:

Die Feststellung, dass die neu entstehenden Wohnungen in der oberen Preisklasse sind, trifft zu. Neubauwohnungen waren zu allen Zeiten teurer als Altbauwohnungen. Bei den heutigen Landpreisen und den aufwändigen, energetischen Massnahmen ist es kaum noch möglich, billige Wohnungen zu bauen. Auch für Bauten der Stadt wird künftig der Minergiestandard gelten bzw. bei Neubauten Minergie-P. Dies allein bedeutet bauliche Mehrkosten von bis zu max.10% bzw. 15%. Die heutigen teuren Wohnungen werden aber in 30 oder 40 Jahren vergleichsweise günstig sein; dies ist eine ständige Entwicklung.

Zutreffend ist auch, dass es heute schwierig ist, in Wädenswil oder Au eine günstige Mietwohnung zu finden. Es besteht beinahe keine Leerstandsquote. Das hängt mit der Nähe zu Zürich, der entsprechenden Nachfrage und dem Druck auf die Agglomerationsgemeinden zusammen. In ländlichen Kantonen/Gebieten gibt es in der Regel höhere Leerstandsquoten. Dort sind auch eher noch günstige Wohnungen zu haben.

Die Situation kann sich schnell ändern. Wenn sich die wirtschaftliche Situation deutlich verschlechtern sollte, die Leute wieder näher zusammenrücken müssen und die Zuwanderung aus den EU-Staaten rückläufig wird, könnte sich wieder ein Leerwohnungsbestand wie Anfang der Neunzigerjahre bilden.

In letzter Zeit bestand eine rege Wohnbautätigkeit in Wädenswil. Dies belegt auch die Bevölkerungsentwicklung. Ende 2006 zählte Wädenswil noch 19'451 Einwohnerinnen/ Einwohner, Ende 2007 bereits 20'019 und Ende 2008 20'430. Dies entspricht einer Zunahme von knapp 1'000 Einwohnerinnen/Einwohnern in nur zwei Jahren.

Frage 1: Wie beurteilt der Stadtrat die derzeitige Wohnungssituation in Wädenswil, bezüglich der Mietpreisen, der Wohnqualität und des Wohnungsstandart?

Antwort: Die Nachfrage nach Wohnungen in Wädenswil ist nach wie vor gross. Bei günstigen Altbauwohnungen bestehen Wartelisten. Neubauwohnungen konnten bis anhin relativ schnell vermietet werden.

Ein Blick auf die Mietzinsstatistik zeigt, dass die Mieten in Wädenswil deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt liegen (Ø CH per Nov. 2008 = Fr. 1'354.-- für eine 4 ZWG oder Fr. 1'688.-- für eine 5 ZWG). Wie bereits erwähnt, zeigen sich in den hohen Mieten die bevorzugte Lage von Wädenswil, die Nähe zu Zürich und den Erholungsgebieten sowie die gute Verkehrsanbindung und die Lage am See usw. Wädenswil verfügt über eine hohe Wohnqualität. Der Wohnungsstandard ist sehr unterschiedlich. Es gibt noch viele Altbauwohnungen mit einem hohen Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf. Daneben gibt es aber dank einer grossen Bauaktivität und Erneuerungen ein hohes Angebot an hochwertigen Wohnungen.

Die Erfahrung zeigt, dass sich viele Leute einen möglichst hohen Wohnkomfort leisten wollen und auch leisten. Die Ansprüche sind in den letzten Jahren oder wenigen Jahrzehnten deutlich gestiegen, sowohl was die Grösse einer Wohnung aber auch deren Ausstattung betrifft. Nicht auszuschliessen ist, dass in wirtschaftlich schwierigem Umfeld Leute gezwungen sein werden, von einer teuren in eine günstigere Wohnung umzuziehen, was den Druck auf die günstigen Wohnungen vorübergehend noch erhöhen dürfte.

Frage 2: Wie beurteilt der Stadtrat die soziale Durchmischung in Wädenswil? Welche Prognose stellt er diesbezüglich? Welche gesellschaftlichen Auswirkungen ergeben sich daraus (Interesse und aktive Mitarbeit in Vereinen, Interessengruppen und Politik)?

Antwort: Die soziale Durchmischung in Wädenswil beurteilt der Stadtrat als sehr gut. Eigentliche Villenzonen bzw. -quartiere gibt es nicht. Der Mix aus Eigenheimen, Eigentums- und Mietwohnungen ist vernünftig.

In Wädenswil gibt es sechs Wohnbaugenossenschaften, wovon eine kürzlich in eine Aktiengesellschaft umgewandelt worden ist. Diese verfügen zusammen über eine grosse Anzahl Wohnungen mit mehrheitlich sehr günstigen Mieten. Auch die Genossenschaften müssen bei Neubauten kostendeckende Mieten erheben. Die beiden grösseren Gesellschaften sind sehr aktiv, kaufen Land und bauen Wohnungen, erneuern ältere Objekte oder kaufen Liegenschaften hinzu.

In Wädenswil gibt es eine grosse Anzahl an Vereinen. Die meisten haben wohl einen guten Mitgliederbestand, kämpfen aber mit dem gleichen Problem, nämlich, dass sich nicht genügend Mitglieder aktiv in der Leitung/Führung engagieren wollen. Dies ist aber nicht ein spezifisches Wädenswiler Problem.

Frage 3: Die derzeitige Wirtschaftskrise zeigt, dass der Markt alleine nicht alles reguliert. Wo sieht der Stadtrat seine Aufgabe, um günstigen Wohnraum zu ermöglichen? Kann er sich hier Finanzierungsmodelle vorstellen, ohne dafür Einnahmen aus den ordentlichen Steuern in Anspruch zu nehmen? Kann er sich weiter vorstellen, gemeindeeigenes Land im Baurecht zur Verfügung zu stellen, um solche Vorhaben zu realisieren?

Antwort: Die Dienststelle Liegenschaften verfolgt den Liegenschaftenshandel ständig und hat in den vergangenen Jahren viele Altliegenschaften besichtigt. Am 3. März 2009 wurde eine Liegenschaft an der Seestrasse mit 7 Wohnungen, 3 Einzelzimmern und einem Büro gekauft, im Jahre 2004 ein Wohnhaus an der Glärnischstrasse mit 4 Wohnungen, und noch etwas früher zwei weitere Liegenschaften an der Seestrasse mit erschwinglichen Mietwohnungen. Dadurch konnten in diesen Objekten günstige Altwohnungen erhalten und vermietet werden.

Der Stadtrat kann mangels städtischer Landreserven kein gemeindeeigenes Bauland zur Verfügung stellen. Er ist zudem der Meinung, dass solange keine Notsituation vorliegt, eine finanzielle Unterstützung (Subvention) durch die Stadt nicht angebracht ist. Die Entwicklung wird jedoch laufend beobachtet.

Frage 4: Könnte sich der Stadtrat vorstellen, sich selber als Bauherr zu engagieren, um günstigen Wohnraum zu ermöglichen? Oder könnte er sich eine aktive Zusammenarbeit mit Privaten, z.B. einer Baugenossenschaft, vorstellen? Wenn nein, weshalb nicht? Wenn ja, wie könnte ein solches Projekt aussehen? Ist ein Projekt in Planung

Antwort: Aus heutiger Sicht kann es nicht Aufgabe der Stadt sein, sich selber im Wohnungsbau zu engagieren. Das machen Private besser und effizienter bzw. im Endeffekt wohl auch günstiger. Hingegen kann sich der Stadtrat eine Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft oder auch ähnlich ausgerichteten Gesellschaft vorstellen. Im Moment ist die Immobiliengesellschaft "Pro Wädenswil" (Gesellschafter sind die Clientis Sparcassa 1816 und die Stadt je zur Hälfte) mit einer Wädenswiler Gesellschaft in Verhandlung wegen des Verkaufs einer grösseren Parzelle in der Au.

18. Mai 2009

Der Minergiestandard und eine barrierefreie Bauweise werden zur Auflage gemacht, dafür wird nicht der maximal mögliche Kaufpreis realisiert. Nach diesem Verkauf besitzt die Immobiliengesellschaft "Pro Wädenswil" lediglich noch Land im Neubüel, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, welches an die Stadt übergehen soll.

18. Mai 2009

wst/sfr/lei

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber