

## Sitzung vom 09. Juli 2019

Beschl. Nr. **2019-197**

L2.A Behörden, Gremien  
Interpellation von Patrick Sager (FDP) und Reto Buchmann (FDP) betr.  
Transparenz schaffen; Günstiger Wohnraum in Adliswil; Beantwortung

### Ausgangslage

Am 12. April 2018 haben die Ratsmitglieder Patrick Sager (FDP) und Reto Bachmann (FDP) eine Interpellation betreffend „Transparenz schaffen; günstiger Wohnraum in Adliswil“ eingereicht.

Die Interpellanten führen aus, dass im Zuge der allgemeinen Diskussion über steigende Wohnkosten auch in Adliswil die Forderung erhoben werde, es müsse mehr „günstigen“ Wohnraum geben. Obwohl steigende Wohnkosten vor allem Ausdruck einer gestiegenen Nachfrage seien und ihnen nachhaltig nur mit einer Ausdehnung des Angebots begegnet werden könne, würden verschiedentlich planwirtschaftliche Instrumente vorgeschlagen. Dazu sollen Subventionen oder auch planungsrechtliche Vorgaben gehören.

Auch wenn die Forderung nach günstigem Wohnraum, gerade auch für wirtschaftlich schwächere Personen, verständlich sei, sollten politische Massnahmen faktenbasiert erfolgen. Dazu gehöre insbesondere auch ein Überblick über die Unterstützung bzw. Subventionen, welche die Stadt Adliswil bereits heute zur Vergünstigung von Wohnraum bereitstelle.

### Erwägungen

Die Fragen der Interpellation und die Antworten des Stadtrats:

**1. Wie viele gemeinnützige Wohnbauträger (Stiftungen, Wohnbaugenossenschaften) gibt es in Adliswil? Hat die Stadt Adliswil Grundstücke vergünstigt an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben, um damit „günstigen“ Wohnraum zu ermöglichen? Wir bitten um eine Aufstellung der einzelnen Grundstücke mit Anzahl Wohneinheiten. Wie hoch ist der Anteil dieser Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand?**

Antwort a)

Es sind insgesamt zehn Organisationen, welche in Adliswil Grundbesitz haben. Es sind neun private Stiftungen, Vereine, gemeinnützige Aktiengesellschaften, Genossenschaften sowie eine öffentlich-rechtliche Stiftung. Neben den gemeinnützigen Wohnbauträgern gibt es weitere Bauträger (z.B. ABZ, Baugenossenschaft Albis usw.) die günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen.

Antwort b) und c)

<b>Name</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wohneinheiten</b>	<b>Vergünstigt</b>
Baugenossenschaft Heimet	Zopfstrasse 13/15/17	3'950	18	nein
Baugenossenschaft Adliswil	Bodenacker 6/8/10 Zopfstr. 3/5/7/9/11	10'700	60	nein
Baugenossenschaft Heimet	Zelgstrasse 40 Bodenacker 1	1'669	12	nein
Stiftung für Altersbauten in Adliswil (SABA)	Kronenstrasse 6	386	9	nein
Stiftung für Altersbauten in Adliswil (SABA)	Soodmatte	10'800	71	ja
Genossenschaft für Jugend Wohnungen (GJW)	Sihlaustrasse 21	967	5	ja

Antwort d)

Es sind rund 920 Wohneinheiten im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern. In der Stadt Adliswil gibt es insgesamt rund 9'300 Wohneinheiten. Demnach ist der Anteil an gemeinnützigen Wohneinheiten ca. 10 % des Gesamtbestandes.

## 2. Wie hoch fallen die direkten und indirekten Beihilfen in der Stadt Adliswil zu Gunsten „vergünstigter“ Wohnungen aus? Dazu zählen wir insbesondere:

- Vergünstigte Verkaufspreise
- Vergünstigte Baurechte
- Vergünstigte Darlehen und Bürgschaften
- Steuervorteile

Antwort a)

Die Stiftung SABA hat im Jahr 1998 das Land für die Erstellung der Siedlung Soodmatte (10'800 m<sup>2</sup>) kostenlos von der Stadt Adliswil als Stiftung erhalten.

Antwort b)

Die Parzelle, auf welcher die SABA das Wohnheim Wolfhaus (zur Zeit an die Sihlsana vermietet) erstellt hatte, ist im Baurecht bis 2019 zinslos an die SABA abgegeben worden. Die Genossenschaft für Jugend Wohnungen an der Sihlaustrasse 21 hat ebenfalls ein unentgeltliches Baurecht erhalten. Der Wert des Baurechts wurde bei Vertragsabschluss im Jahr 1978 auf CHF 150'000 beziffert. Dieser Betrag entspricht der Vergünstigung.

Antwort c)

Der SABA wurden durch die Stadt Adliswil für Finanzierung der Erstellung der Wohnbauten verschiedentlich Darlehen zur Verfügung gestellt. Diese wurden mittlerweile durch die SABA abgelöst.

Antwort d)

Keine.

**3. Kontrolliert die Stadt Adliswil, ob die direkt oder indirekt unterstützten Wohnungen (gemäss den Punkten 1 und 2) zweckbestimmend tatsächlich an wirtschaftlich schwächere Personen vergeben und die Vergabekriterien auch fortlaufend erfüllt werden?**

Nein. Die Vergabe der Wohnungen obliegt den jeweiligen gemeinnützigen Organisationen.

**4. Welche Definition für „günstigen“ Wohnraum könnte sich der Stadtrat vorstellen.**

Jeder beurteilt „günstig“ aufgrund seiner finanziellen Möglichkeiten und seinen persönlichen Ansichten unterschiedlich. Eine präzise Definition ist deshalb kaum möglich. In Adliswil liegt die mittlere Angebotsmiete (netto) für Wohnungen gemäss Wüest Partner AG, Zürich bei CHF 249 pro m<sup>2</sup>. Im Rahmen einer Studie hat das Beratungsunternehmen herausgefunden, dass die Mieten der Genossenschaftswohnungen landesweit um ca. 15 % unter den üblichen Mieten liegen. Man könnte deshalb festhalten, dass Mieten 10 – 15 % unter dem Median günstig sind und demnach in Adliswil bei CHF 225 - 210 pro m<sup>2</sup> liegen.

**5. Wie beurteilt der Stadtrat insgesamt die Situation auf dem Adliswiler Immobilienmarkt? Stellt er im Vergleich zu den anderen Gemeinden im Bezirk Horgen eine Über- oder Unterversorgung mit „günstigem“ Wohnraum fest?**

Es lässt sich nachfolgender Vergleich aufstellen. Die Gemeinden Horgen und Wädenswil haben eine ähnliche Grösse wie Adliswil. Ausserdem ist die Preisstruktur im Immobilienmarkt ähnlich. Thalwil wird trotz ähnlicher Grösse nicht in den Vergleich genommen, weil hier die Immobilienpreise deutlich höher sind.

Die Stadt Adliswil hat einen Anteil von rund 10 % an gemeinnützigen Wohneinheiten gemessen am Gesamtwohnungsbestand. In Horgen liegt der Anteil bei rund 9 % und in Wädenswil bei rund 4 %. Der Anteil an günstigeren Wohnungen ist in Adliswil demnach im Bezirksvergleich überdurchschnittlich.

Weitere Vergleichsmöglichkeiten bietet <https://interaktiv.tagesanzeiger.ch/2017/mietpreis-karte/>.

Anhand der laufend ausgeschriebenen Wohnungen lässt sich auch feststellen, dass in jedem Preissegment laufend Angebote vorhanden sind – je nach Ausbaustandard und Lage natürlich zu unterschiedlichen Preisen. Zum Zeitpunkt der Beantwortung dieser Interpellation waren auf der Vermietplattform Homegate 51 Angebote – von der 1-Zimmer-Wohnung bis zum 9.5-Zimmer-Haus in einer breiten Preisspanne ausgeschrieben.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 87 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

**Beschluss:**

- 1 Die Interpellation vom 12. April 2019 betreffend "Transparenz schaffen: Günstiger Wohnraum in Adliswil" von Patrick Sager (FDP) und Reto Buchmann (FDP) wird gemäss den Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 3 Mitteilung an:
  - 3.1 Grosser Gemeinderat
  - 3.2 Stadtschreiber a.i.
  - 3.3 Ressortleiter Finanzen
  - 3.4 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Gregor Matter  
Stadtschreiber a.i.