

40.06 Wohnbauförderung

Fraktion der Grünen betreffend Aktivitäten der Stadt im Verwaltungsrat der Hangenmoos AG

Wortlaut der Anfrage

Die Hangenmoos AG wird ihre über 50-jährigen Wohnungen der Siedlung «Hangenmoos 1» durch Neubauten ersetzen. Die letzten Bewohner und Bewohnerinnen sind Ende September 2018 ausgezogen. Die betroffenen Mieter wussten seit über drei Jahren, dass sie sich neue Wohnungen suchen müssen. Trotzdem fiel es vielen schwer, einen vergleichbaren Ersatz zu finden, weil die Wohnungen im Hangenmoos sehr preiswert waren. Die Verwaltung unterstützte die Betroffenen mit Hilfe der Sozialen Dienste Wädenswil bei der Suche. Diese Zusammenarbeit scheint sehr gut funktioniert zu haben und zahlte sich auch aus, da alle Mietenden schlussendlich eine neue Wohnung gefunden haben, wenn auch nicht alle in Wädenswil.

Bereits in den vergangenen Jahren hat die Hangenmoos AG darüber hinaus weitere ihrer Immobilien saniert (Am Eichberg, Appital).

Die Mieten der neuen Wohnungen sind auch dort massiv höher, so dass eine Rückkehr der Vormieter nicht realistisch ist bzw. war. Mit der Erneuerung der Wohnhäuser findet somit eine Gentrifizierung der Überbauungen und teilweise Quartiere, wenn nicht sogar Wädenswils statt. Eine gut durchmischte Bevölkerung ist eine wichtige Grundlage für eine lebenswerte Stadt.

Darüber hinaus war die Stadt Wädenswil in der Siedlung Hangenmoos mit 2 Kindergärten eingemietet.

Die öffentliche Hand (Stadt Wädenswil und Kanton Zürich) halten gemeinsam ca. 15% der Aktien der Hangenmoos AG. In den Statuten der Hangenmoos AG ist festgehalten, dass die Hangenmoos AG "zweckmässigen und qualitativ guten Wohnraum für alle Einkommenskategorien zur Verfügung zu stellen" hat.

In seiner Antwort auf die schriftliche Anfrage bzgl. der Umsetzung «günstiger Wohnraum für Familien» (Dez. 2017) zeigt der Stadtrat seine Massnahmen zur Umsetzung der Initiative auf. Aus seiner Antwort 3 geht jedoch nicht hervor, wie er die Ziele durch seinen Einsatz im Verwaltungsrat der Hangenmoos AG erreichen bzw. unterstützen kann.

Auf Grund dieser Ausgangslage stellen wir folgende Fragen:

1. In welcher Form hat die Hangenmoos AG die Mietenden bei der Suche nach einer neuen Unterkunft unterstützt bzw. hat sie die Stadt für ihren Aufwand bei den Sozialen Diensten entschädigt?
2. In welcher Form hat sich die Stadt im Verwaltungsrat der Hangenmoos AG für Wohnraum aller Einkommenskategorien eingesetzt (insb. unterer und mittlerer Einkommenskategorien), bei der Planung und Realisierung der genannten Projekte (Am Eichberg, Appital, Hangenmoos 1)?

- 2.1. Welches sind die messbaren Resultate aus diesem Einsatz?
- 2.2. In welchem Verhältnis steht sein Einsatz zur Umsetzung der Initiative «günstiger Wohnraum für Familien»?
- 2.3. Mit welchen Mehrkosten bei der Miete der Kindergärten ist zu rechnen, wenn diese in der sanierten Siedlung Hangenmoos eingerichtet werden?
3. Im Projekt «Am Eichberg» wurden Wohnungen erstellt, welche für 3.5 Zimmer rund 2'750CHF und für 4.5 Zimmer über 3'050CHF pro Monat kosten. Im Appital betragen die Mietkosten für 4.5 Zimmer rund 2'400CHF pro Monat. Werden mit diesen Wohnkosten die statuarisch festgelegten Ziele der Hangenmoos AG erreicht? Wenn ja, auf Grund welcher Beurteilung?
4. Welcher Anteil der sich im Bau befindenden Wohnungen der Siedlung «Hangenmoos 1» der Hangenmoos AG werden für Personen der unteren und mittleren Einkommenskategorien erstellt (d.h. Mietkosten für 4-4.5 Zimmer unter 2'000CHF nach Kategorisierung Stadt zur schriftlichen Anfrage Wohnstruktur 2010)?
5. Die Stadt Wädenswil hat in den vergangenen Jahren jeweils eine Rendite von rund 30'000-40'000CHF mit der Beteiligung an der Hangenmoos AG erzielen können (aus der Antwort Interpellation SVP/BFPW vom 3. Nov. 2014). Wie wurden diese Mittel eingesetzt? Erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, diese Mittel zweckgebunden für die Vergünstigung von Wohnraum einzusetzen?
6. Was wird der Stadtrat unternehmen, um bei zukünftigen Umbau- bzw. Neubauprojekten der Hangenmoos AG insbesondere in Bezug auf die Siedlung Gulmenmatt (Baujahr 1961) günstigen Wohnraum (Kostenmiete für untere und mittlere Einkommensklassen) zu fördern?
7. Welche finanziellen Risiken geht der Stadtrat mit der Beteiligung an der Hangenmoos AG ein in Bezug auf die Investitionsvolumen der geplanten und zukünftigen Sanierungen der Überbauungen Hangenmoos 1 und Gulmenmatt?

Die Fraktion der Grünen bedankt sich beim Stadtrat für die Beantwortung ihrer Fragen.

Antwort des Stadtrats

Vorbemerkungen:

Die alte Überbauung Hangenmoos 1 hat das Ende der Lebensdauer erreicht, ist energie-technisch und bezüglich Wohnqualität nicht mehr zeitgemäss. Aufgrund der Bauweise (Plattenbauten) verfügt sie zudem über schlechte Voraussetzungen für eine Sanierung. Deshalb entschied sich die Hangenmoos AG im Jahr 2013 nach einer vorgängigen Analyse für Abbruch/Neubau.

Bei den bisherigen Mietzinsen für diese Altbauwohnungen in der Hangenmoos 1 handelt es sich grossmehrheitlich um lange andauernde Bestandsmieten. Die Mietkosten sind aus diesen Gründen nicht mehr marktüblich. Es liegt in der Natur der Sache, dass Mietkosten für

Neubauten mit den obgenannten Mietzinsen nur sehr eingeschränkt verglichen werden können.

Frage 1: In welcher Form hat die Hangenmoos AG die Mietenden bei der Suche nach einer neuen Unterkunft unterstützt bzw. hat sie die Stadt für ihren Aufwand bei den Sozialen Diensten entschädigt?

Antwort: Die Hangenmoos AG hat ihre Mieter in der Überbauung Hangenmoos 1 zeitlich weit im Voraus über die Neubaupläne informiert. Nach Rücksprache mit der Abteilung Soziales hat sie ihre Mieter zudem aktiv auf die Möglichkeit einer Hilfestellung durch die Sozialen Dienste der Stadt Wädenswil hingewiesen. Die durch die städtische Dienststelle geleistete Hilfe gehört gemäss Sozialhilfegesetz des Kantons Zürich zu deren Aufgabenkreis. Sie kommt den Mietern und nicht der Vermieterin zu Gute. Entsprechend erfolgte hierfür auch keine Rechnungstellung an, resp. eine Entschädigung durch die Hangenmoos AG. Sie hat Hand zu Zwischennutzungen und einzelfallbezogenen Lösungen geboten (so betreffend Auszugsfristen, teilweise auch Wohnraum in anderen Gebäuden) und durch Austausch mit den Sozialen Diensten zu einem guten Ergebnis beigetragen.

Frage 2: In welcher Form hat sich die Stadt im Verwaltungsrat der Hangenmoos AG für Wohnraum aller Einkommenskategorien eingesetzt (insb. unterer und mittlerer Einkommenskategorien), bei der Planung und Realisierung der genannten Projekte (Am Eichberg, Appital, Hangenmoos 1)?

Antwort: Die Stadt Wädenswil hält 7,5% der Eigentumsanteile der Hangenmoos AG. Sie stellt im fünfköpfigen Verwaltungsrat ein Mitglied. Bei Bedarf wird der Gesamtstadtrat informiert. Die Stadt, vertreten durch den Stadtpräsidenten, setzt sich im Verwaltungsrat für die Anliegen der Öffentlichkeit ein. Dazu zählen natürlich preisgünstiger Wohnraum, weiter energiepolitisch fortschrittliche Lösungen, Sicherung öffentlicher Infrastruktur (Kindergarten) und Anliegen der Quartierentwicklung (Verkehrswege, attraktive Aussenräume, Spielplatz). Sie anerkennt, dass die Hangenmoos AG am Markt bestehen muss und setzt sich ein für eine langfristige Strategie und die nachhaltige Weiterentwicklung des Immobilienportfolios.

Der Stadtrat verfolgt insgesamt das Ziel, dass die Liegenschaften der Hangenmoos AG zu einer guten Durchmischung der Bevölkerung und zu einer positiven Quartierentwicklung beitragen. Die Meinungsäusserung erfolgt in der Regel mündlich in den Diskussionen von Verwaltungsrat und Ausschüssen.

Frage 2.1: Welches sind die messbaren Resultate aus diesem Einsatz?

Antwort: Für eine exakte Antwort müsste das Resultat, also das Mietangebot der Hangenmoos AG mit und ohne Beteiligung der Stadt verglichen werden können. Ein solcher Vergleich würde aber auf spekulativen Annahmen basieren. Eine messbare Antwort ist auf diese Weise nicht möglich.

Möglich ist eine qualitative Aussage. Die Stadt ist bestrebt, günstigen Wohnraum zu schaffen und bringt dies konsequent ein. Andere Bauprojekte an vergleichbaren Lagen, die ohne solche Einflussnahme entstanden sind, weisen mehrheitlich höhere Mietkosten auf. Somit kann immerhin festgehalten werden, dass städtische Anliegen von der Hangenmoos AG berücksichtigt werden und deren Mietobjekte im Vergleich zu den günstigen zählen.

Frage 2.2: In welchem Verhältnis steht sein Einsatz zur Umsetzung der Initiative «günstiger Wohnraum für Familien»

Antwort: Für die Schaffung von günstigem Wohnraum verfolgt die Stadt eine 4-Säulen-Strategie (vgl. auch Antwort 3 zur schriftlichen Anfrage der CVP-Fraktion betreffend Umsetzung der Initiative «Günstiger Wohnraum für Familien» vom 6. Dezember 2017):

- 1) Entsprechende Bauvorhaben werden finanziell unterstützt aus dem Rahmenkredit von CHF 3 Mio.
- 2) Wo sinnvoll werden städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt.
- 3) Bei Gestaltungsplänen, soweit sinnvoll, ist dem Aspekt des günstigen Wohnraums Rechnung zu tragen.
- 4) Es besteht die Absicht, Land an strategisch günstiger Lage zu erwerben.

Die Stadt ist als Aktionärin indirekt Miteigentümerin der Liegenschaften der Hangenmoos AG, der Einsatz gehört daher zu Handlungsfeld 4.

Frage 2.3: Mit welchen Mehrkosten bei der Miete der Kindergärten ist zu rechnen, wenn diese in der sanierten Siedlung Hangenmoos eingerichtet werden?

Antwort: Es ist mit Mehrkosten zu rechnen, was mit zwei Faktoren zusammenhängt: Die Stadt benötigt wesentlich mehr Fläche als bisher, zudem erhält die Stadt einen modernen Doppelkindergarten in Neubauqualität inkl. Aussenraum und Spielplatz. Die bisherigen Mietkosten waren sehr tief. Es handelte sich um eine Bestandsmiete in einem Altbau. Rückblickend betrachtet profitierte die Stadt in finanzieller Hinsicht während vieler Jahre von äusserst günstigen Konditionen. Der exakte Mietzins wird nach Fertigstellung der Baute festgelegt.

Frage 3: Im Projekt «Am Eichberg» wurden Wohnung erstellt, welche für 3.5 Zimmer rund 2'750CHF und für 4.5 Zimmer über 3'050CHF pro Monat kosten. Im Appital betragen die Mietkosten für 4.5 Zimmer rund 2'400CHF pro Monat. Werden mit diesen Wohnkosten die statuarisch festgelegten Ziele der Hangenmoos AG erreicht? Wenn ja, auf Grund welcher Beurteilung?

Antwort: Neben den genannten Neubauprojekten hält die Hangenmoos AG auch ältere und somit günstigere Objekte in ihrem Portfolio. Bis diese zu erneuern sind, werden die jetzigen Neubauten bereits ein paar Jahre stehen und somit im Vergleich zu Neubauten wieder günstiger sein. So gewährleistet die Hangenmoos AG ihren statuarisch festgelegten Zweck eines diversifizierten Wohnungsangebots für alle Einkommenskategorien.

Frage 4: Welcher Anteil der sich im Bau befindenden Wohnungen der Siedlung «Hangenmoos 1» der Hangenmoos AG werden für Personen der unteren und mittleren Einkommenskategorien erstellt (d.h. Mietkosten für 4-4.5 Zimmer unter 2'000CHF nach Kategorisierung Stadt zur schriftlichen Anfrage Wohnstruktur 2010)?

Antwort: Die in der Frage angesprochene Kategorisierung stammt aus dem Jahre 2010 und bezieht auch alte Mietobjekte mit wesentlichen kleineren Wohnflächen ein. Bekanntermassen ist das Mietzinsniveau – und mittlerweile nicht nur in den Seegemeinden – als hoch zu bezeichnen. Ein guter Referenzpunkt sind regionale Wohnbaugenossenschaften, die Kostenmieten anbieten können und besonders günstig sind. Sie kalkulieren je nach Ausstattung und Lage mit einem Quadratmeterpreis bis zu CHF 250.– pro Jahr. Eine 4-4.5-Zimmerwohnung mit 100 bis 120m² kostet somit in einen genossenschaftlich erstellten Neubau rund CHF 2'000 bis CHF 2'500.– pro Monat. Zwar stehen die definitiven Mietpreise für die Wohnungen in der Überbauung Hangenmoos 1 noch nicht definitiv fest. Doch erachtet der Stadtrat die in den jüngsten Medienberichten genannten Zahlen von CHF 2'300.– bis CHF 2'700.– für eine neue 4.5-Zimmerwohnung als angemessen. Betrachtet man den Wohnungsmarkt im Allgemeinen, so ist festzustellen, dass bei neu gebauten 4.5-Zimmerwohnungen Monatsmieten von CHF 3'000.– absolut ortsüblich sind.

Frage 5: Die Stadt Wädenswil hat in den vergangenen Jahren jeweils eine Rendite von rund 30'000-40'000CHF mit der Beteiligung an der Hangenmoos AG erzielen können (aus der Antwort Interpellation SVP/BFPW vom 3. Nov. 2014). Wie wurden diese Mittel eingesetzt? Erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, diese Mittel zweckgebunden für die Vergünstigung von Wohnraum einzusetzen?

Antwort: Bereits in der Beantwortung der schriftlichen Anfrage der CVP-Fraktion betreffend Umsetzung der Volksinitiative «günstiger Wohnraum für Familien» legte der Stadtrat dar, dass nur an Wohnbauprojekte gekoppelte Förderungen nachhaltig wirken können. An dieser Auffassung hat sich nichts geändert. Aufлагengebundene Kapitalförderungen durch die Stadt erweisen sich aufgrund der herrschenden Negativzinspolitik und der Möglichkeit einer einfachen Kapitalbeschaffung auf dem offenen Markt als eher unattraktiv. So liegen selbst für den Rahmenkredit, der aus der Initiative «Günstiger Wohnraum für Familien» hervorgegangen ist, noch keine ausführungsfähigen Projekte vor. Zusätzliche Gelder hierfür einzusetzen, wäre derzeit nicht zielführend. Der Stadtrat erachtet deshalb eine Zweckbindung der Einnahmen aus der Beteiligung an der Hangenmoos AG als nicht sinnvoll.

Frage 6: Was wird der Stadtrat unternehmen, um bei zukünftigen Umbau- bzw. Neubauprojekten der Hangenmoos AG insbesondere in Bezug auf die Siedlung Gulmenmatt (Baujahr 1961) günstigen Wohnraum (Kostenmiete für untere und mittlere Einkommensklassen) zu fördern?

Antwort: Die Stadt wird sich mit ihrer Vertretung im Verwaltungsrat für die Anliegen der Öffentlichkeit einbringen, wie sie in Antwort 2 beschrieben sind.

Frage 7: Welche finanziellen Risiken geht der Stadtrat mit der Beteiligung an der Hangenmoos AG ein in Bezug auf die Investitionsvolumen der geplanten und zukünftigen Sanierungen der Überbauungen Hangenmoos 1 und Gulmenmatt?

Antwort: Die Hangenmoos AG erweist sich als gut geführtes Unternehmen, das seine Mietobjekte sorgsam bewirtschaftet und in die Zukunft führt. Genau dies ist nötig, um Risiken minimieren zu können. Der Stadtrat erachtet die finanziellen Risiken, die mit der Beteiligung an der Hangenmoos AG einhergehen, deshalb als kalkulierbar.

11. Februar 2019
rke/pku

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Esther Ramirez
Stadtschreiberin