



Seite 1/4

Uster, 3. März 2026

Nr. 632/2025

V4.04.71

ANFRAGE 632/2025 VON NINA NUSSBAUMER (SP) UND BALTHASAR THALMANN (SP): «BEZAHLBARE WOHNUNGEN FÜR FINANZSCHWACHE HAUSHALTE: WIE NUTZT DIE STADT USTER DIE MÖGLICHKEIT ZUR SUBVENTIONIERUNG VON WOHNUNGSMIETEN?»; ANTWORT DES STADTRATES

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. Oktober 2025 reichten die Ratsmitglieder Nina Nussbaumer (SP) und Balthasar Thalmann (SP) beim Präsidenten des Gemeinderates die Anfrage Nr. 632/2025 betreffend «Bezahlbare Wohnungen für finanzschwache Haushalte: Wie nutzt die Stadt Uster die Möglichkeit zur Subventionierung von Wohnungsmieten?» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

Für finanzschwache Haushalte ist es zunehmend schwierig, in Uster Wohnraum zu finden. Hohe Mietzinse sind heute ein grosses Armutsrisiko.

Im Postulatsbericht 663/2021 «Mehr preisgünstiger Wohnraum in Uster» listet der Stadtrat die Nutzung des Instruments der zinsgünstigen Darlehen der kantonalen Wohnbauförderung (Subventionierung von Wohnungen) als ein, von ihr genutztes, wohnpolitisches Instrument auf. Damit können besonders für finanzschwache Haushalte gezielt Wohnungsmieten vergünstigt werden.

Der Kanton Zürich vergibt gemäss Gesetz und Verordnung zur «Wohnbauförderung» zinsgünstige Darlehen, dank denen Wohnungsmieten gezielt für finanzschwache Haushalte vergünstigt («subventioniert») werden können. Die Darlehen werden gewährt, sofern die Gemeinde oder die Bauherrschaft eine gleichwertige Leistung erbringt (z.B. durch einen günstigeren Baurechtszins). Für die Vergabe der vergünstigten Wohnungen gelten Belegungs- und Einkommensvorschriften, die regelmässig kontrolliert werden. Die Darlehen müssen amortisiert werden und laufen nach Fristen ab.

Nun beantragt der Kanton in Form eines Gegenvorschlages an der Volksabstimmung vom 30. November 2025 wegen wachsender Nachfrage, den Rahmenkredit für die Darlehen der Wohnbauförderung von 180 auf 360 Millionen zu verdoppeln.



Wir stellen dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Inwieweit ist dem Stadtrat dieses wohnpolitische Instrument bekannt? Ist dieses auch Gegenstand von stadträtlichen Strategien oder Handlungsempfehlungen o.ä.?
2. Wie beurteilen Sie dessen Nutzen generell und insbesondere, um die massiv steigenden Angebotsmieten in Neubauten zu dämpfen?
3. Stimmt die Annahme, dass dank tieferer Mieten für finanzschwache Haushalte im Gegenzug das Sozialbudget entlastet werden könnte?
4. Wie hat Uster diese Möglichkeit in der Vergangenheit genutzt? Bitte aktuelle Zahlen und Verlauf: Wie viele Wohnungen in Uster werden aktuell noch auf diese Weise vergünstigt?
5. Falls die Möglichkeit der Subventionierung nicht mehr genutzt wird: Weshalb?
6. Wie gedenkt der Stadtrat, das Instrument subventionierten Wohnungsbau, so wie er es im Postulatsbericht 663/2021 angibt, in Zukunft zu nutzen?
7. Welche gleichwertigen Leistungen der Stadt sind denkbar, um das Recht auf ein kantonales Darlehen zu erwirken?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:

«Inwieweit ist dem Stadtrat dieses wohnpolitische Instrument bekannt? Ist dieses auch Gegenstand von stadträtlichen Strategien oder Handlungsempfehlungen o.ä.?»

Antwort:

Dem Stadtrat ist das Instrument der zinsgünstigen Darlehen gemäss kantonalem Wohnbauförderungsgesetz und -verordnung bekannt. Es wurde in der Vergangenheit in die wohnpolitischen Überlegungen der Stadt einbezogen und im Postulatsbericht 663/2021 «Mehr preisgünstiger Wohnraum in Uster» als mögliches Instrument aufgeführt.

Frage 2:

«Wie beurteilen Sie dessen Nutzen generell und insbesondere, um die massiv steigenden Angebotsmieten in Neubauten zu dämpfen?»

Antwort:

Aus Sicht des Stadtrats dient das Instrument der zinsgünstigen Darlehen nicht in erster Linie als Mittel, um die stark steigenden Angebotsmieten im Neubausegment spürbar zu dämpfen. Die Förderung bewirkt, dass gezielt Personen oder Familien in bescheidenen familiären Verhältnissen entlastet werden können. Dies wirkt sich auf einen eher kleinen, klar abgegrenzten Teil des Wohnungsbestandes aus. Einen nennenswerten Einfluss auf das allgemeine Mietniveau konnte der Stadtrat auch darum nicht beobachten, da das Instrument der zinsgünstigen Darlehen in Uster in der jüngeren Vergangenheit nicht genutzt wurde.

In der Praxis zeigt sich, dass andere Instrumente, insbesondere die Abgabe von städtischem Bauland im Baurecht und die damit verbundene langfristige Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, einen grösseren Beitrag leisten kann. Die Kapitalbeschaffung für gemeinnützige Bauträgerschaften war in den vergangenen Jahren aufgrund des tiefen Zinsniveaus auf dem freien Markt in der Regel attraktiv, so dass der Zusatznutzen kommunaler zinsgünstiger Darlehen begrenzt blieb.

**Frage 3:**

«Stimmt die Annahme, dass dank tieferer Mieten für finanzschwache Haushalte im Gegenzug das Sozialbudget entlastet werden könnte?»

Antwort:

Seit einigen Jahren wachsen die Wohnkosten im Sozialhilfebudget der Abteilung Soziales stärker als die Zahl der unterstützten Fälle. Dies legt nahe, dass zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum für finanzschwache Haushalte nicht nur die finanzielle Belastung laufender Sozialhilfefälle reduzieren würde, sondern auch verhindern könnte, dass Personen oder Familien mit einem Einkommen knapp über der Sozialhilfegrenze aufgrund steigender Mieten neu auf Sozialhilfe angewiesen sind. Allerdings ist zu beachten, dass die in der Sozialhilfe gesparten Beiträge in Form von Subventionen wieder kompensiert würden.

Die Abteilung Soziales ist zudem beauftragt, Obdachlosigkeit zu verhindern. Die Beratungsfälle in diesem Bereich sowie die Zahl der notfallmässigen Unterbringungen in angemieteten Unterkünften haben in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Günstigere Mieten für Haushalte mit tiefem Einkommen würden den Personalaufwand der Abteilung Soziales deshalb spürbar entlasten.

Frage 4:

«Wie hat Uster diese Möglichkeit in der Vergangenheit genutzt? Bitte aktuelle Zahlen und Verlauf: Wie viele Wohnungen in Uster werden aktuell noch auf diese Weise vergünstigt?»

Antwort:

Die Stadt Uster hat die Möglichkeit der zinsgünstigen Darlehen in der Vergangenheit genutzt (z.B. bei der Überbauung «Im Werk» der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost und der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster).

Aktuell werden jedoch bei städtischen Wohnungen oder bei Baurechtsnehmenden der Stadt Uster keine Wohnungen mehr über zinsgünstige Darlehen vergünstigt. Frühere Darlehen sind amortisiert bzw. ausgelaufen, sodass die entsprechenden Wohnungen nicht mehr den kantonalen Förderauflagen unterstehen und wohnpolitisch nicht mehr als subventioniert gelten.

Frage 5:

«Falls die Möglichkeit der Subventionierung nicht mehr genutzt wird: Weshalb?»

Antwort:

Die Möglichkeit der Subventionierung über zinsgünstige Darlehen wird derzeit nicht mehr genutzt. Dafür sind insbesondere folgende Gründe ausschlaggebend:

1. Der Stadtrat hat in den vergangenen Jahren primär auf andere Instrumente gesetzt, wie die Abgabe von städtischem Bauland im Baurecht/Mehrwertausgleich zugunsten von preisgünstigen Wohnungen/Revision der Bau- und Zonenordnung.
2. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften konnten in den vergangenen Jahren aufgrund des tiefen Zinsumfelds Kapital zu günstigen Konditionen direkt am Markt beschaffen. Der Vorteil kantonalen zinsgünstiger Darlehen relativiert sich damit, während die mit der Förderung verbundenen Auflagen (Belegung, Einkommen, Vermögen, Befristung) weiterhin bestehen.
3. Angesichts der hohen Investitionstätigkeit ist die Stadt Uster gehalten, zusätzliche finanzielle Verpflichtungen zurückhaltend einzugehen.

**Frage 6:**

«Wie gedenkt der Stadtrat, das Instrument subventionierten Wohnungsbau, so wie er es im Postulatsbericht 663/2021 angibt, in Zukunft zu nutzen?»

Antwort:

Die Gemeinde kann für gemeinnützige Wohnbauträger, die gewisse Kriterien erfüllen (Wohnungsgrösse, Belegungsdichte, Flächenverbrauch pro Kopf), zinsgünstige Darlehen und Bürgschaften vergeben oder à-fonds-perdu-Beiträge zur Abschreibung von Kapitalkosten gewährleisten. Zins-/ Kapitalkosten für gemeinnützige Bauträger werden dadurch reduziert und die Einsparung dank Kostenmiete an die Mieter weitergegeben. Zudem könnten so, ähnlich wie beim Fonds de Roulement, hohe Anforderungen an das energieeffiziente, ökologische und hindernisfreie Bauen gestellt werden. Die Stadt Uster vergab in der Vergangenheit zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger. Dabei muss darauf geachtet werden, dass jene Genossenschaften gefördert werden, welche bestimmte Wohnformen unterstützen und eine Belegungsvorschrift aufweisen. (Zitat aus Postulatsbericht 663/2021 «Mehr preisgünstiger Wohnraum in Uster»)

Wie der Postulatsbericht 663/2021 aufzeigt, ist dem Stadtrat das Instrument des subventionierten Wohnungsbaus bewusst.

Sollten sich die Situation oder die Rahmendbedingungen künftig verändern (z.B. finanzielle Situation der Stadt Uster, hohes Zinsumfeld) oder sollten neue, relevante Aspekte zu berücksichtigen sein, wird der Stadtrat diese im Rahmen der üblichen Prüf- und Entscheidungsprozesse miteinbeziehen. Er wird das Instrument des subventionierten Wohnungsbaus sodann erneut prüfen und wenn sinnvoll anwenden.

Frage 7:

«Welche gleichwertigen Leistungen der Stadt sind denkbar, um das Recht auf ein kantonales Darlehen zu erwirken?»

Antwort:

Siehe Antwort 6.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 632/2025 der Ratsmitglieder Nina Nussbaumer (SP) und Balthasar Thalmann (SP) betreffend «Bezahlbare Wohnungen für finanzschwache Haushalte: Wie nutzt die Stadt Uster die Möglichkeit zur Subventionierung von Wohnungsmieten?» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber