



Positionspapier zur Wohnpolitik der Sozialdemokratischen Partei Stadt Uster

Inhalt

1. Die wohnpolitischen Herausforderungen in Uster
2. Ziele und Forderungen der SP Uster
3. Zahlen und Fakten zur wohnpolitischen Situation in Uster
4. Glossar

Die wohnpolitischen Herausforderungen in Uster

Boden wird zur Kapitalanlage, und mit dem Grundbedürfnis Wohnen wird Profit erzielt

Die Bodenpreise sind auch in Uster in den letzten Jahren stark angestiegen. Boden ist eine gewinnbringende Kapitalanlage für Immobilienkonzerne, Banken, Versicherungen, Privatpersonen und Pensionskassen. Aus dem Grundbedürfnis von Allen machen einige Wenige Profit. Diese Ausgangslage gefährdet das Grundrecht auf Wohnen und führt zu sozialen Spannungen mit immer grösser werdenden Ungleichheiten.

Bevölkerungswachstum, innere Verdichtung und Wohnflächenverbrauch

Bis ins Jahr 2050 wird Uster voraussichtlich um circa 9'000 Personen wachsen. Dadurch entsteht ein grosser Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Dieser muss durch innere Verdichtung geschaffen werden, so wie das im neuen kommunalen Richtplan und in übergeordneten planerischen Grundlagen vorgesehen ist. Innere Verdichtung schont Landschaft und Umwelt; stellt aber bei der Umsetzung alle Akteure vor grosse Herausforderungen. Die öffentliche Hand muss daher eine aktive Rolle bei der Stadtentwicklung einnehmen. Dabei müssen auch Wege gefunden werden, wie Anreize geschaffen werden können, den teils sehr hohen Wohnflächenverbrauch pro Person zu reduzieren.

Nicht durchgesetztes Mietrecht führt zu Mietexplosion

Die zulässige Rendite, die Wohnungsbesitzende erzielen dürfen, wäre eigentlich durch die Bundesverfassung und vor allem durch das Mietrecht im OR gedeckelt. In der Praxis explodieren die Mieten vor allem bei Mieter:innenwechseln aufgrund von Luxussanierungen oder Ersatzneubauten. Aber auch ohne etwas an der Wohnung erneuert zu haben, erhöhen Vermietende bei einem Mieter:innenwechsel die Preise missbräuchlich.

Verdrängung und Armutsrisiko

Die Mietkosten belasten das Haushaltsbudget der Bevölkerung immer stärker. Vulnerable oder von anderen Ungleichheiten betroffene Bevölkerungsgruppen, wie z.B. ältere Menschen, alleinerziehende Personen, Familien mit Kindern oder Menschen mit Migrationserfahrung sind von dieser Entwicklung rascher und stärker betroffen. Die Gefahr des Abrutschens in die Armut und der Verdrängung dieser Bevölkerungsgruppen ist evident. So müssen sie gegebenenfalls ihr so wichtiges soziales, lokal verortetes Netzwerk verlassen oder ihre schulpflichtigen Kinder sind gezwungen, die Schule zu wechseln. Menschen ohne Schweizer Pass können sich bei einem Gemeindewechsel nicht einbürgern lassen.

Für die SP Uster ist klar: Wir müssen das lokal Mögliche tun, um solche Verdrängung zu verhindern. Denn eine gute soziale Durchmischung in unserer Stadt trägt zu einer hohen Lebensqualität und zur sozialen Stabilität bei. In Uster sollen alle Menschen dazu gehören.



Ziele und Forderungen der SP Uster

1. Der aufgrund des Bevölkerungswachstums notwendige zusätzliche Wohnraum wird an gut erschlossenen Standorten geschaffen.

Um zusätzliche 9'000 Personen in Uster aufnehmen zu können, braucht es rund 5'000 Wohnungen mehr als die heutigen 17'000.

Deshalb setzt sich die SP Uster konkret für folgende Massnahmen ein:

- Durch Aufzonungen im Bestand sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

2. Der Anteil an gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen beträgt bis 2050 in Uster mindestens 16% aller Wohnungen.

Rund die Hälfte des Zuwachses an neuen Wohnungen soll gemeinnützig oder preisgünstig sein. Anstatt wie heute 1'000 gemeinnützige Wohnungen müssen im Jahr 2050 3'500 Wohnungen in Uster gemeinnützig oder preisgünstig sein.

Deshalb setzt sich die SP Uster konkret für folgende Massnahmen ein:

- Bei Auf- und Umzonungen, bei Sondernutzungsplanungen sowie bei Einzonungen fordern wir auf den zusätzlichen Nutzflächen einen hohen Mindestanteil an preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnen. Dies ist möglich mit Regelungen nach §49b Planungs- und Baugesetz oder mittels städtebaulicher Verträge.
- Die Stadt fördert Genossenschaften, indem sie für konkrete Projekte Anteilscheine zeichnet oder Restdarlehen übernimmt.

3. Den bezahlbaren Wohnraum im Bestand sichern: Sanierung statt Ersatzneubauten

Durch die Förderung von Sanierungen sollen Wohnungen an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass deren Mieten nicht drastisch erhöht werden.

Deshalb setzt sich die SP Uster konkret für folgende Massnahmen ein:

- Bei stadteigenen Liegenschaften bevorzugen wir Sanierungen anstelle meist teurer Ersatzbauten.
- In der Nutzungsplanung sollen die Vorschriften so ausgestaltet sein, dass das Weiterbauen im Bestand für Eigentümer:innen genauso attraktiver wird.

4. Bis 2050 braucht es zusätzlich 300 subventionierte Wohnungen in Uster.

Uster soll eine Wohnstadt für alle sein. Subventionierte Wohnungen sind notwendig, um die Verdrängung finanzschwacher Haushalte zu verhindern.

Deshalb setzt sich die SP Uster konkret für folgende Massnahmen ein:

- Die Stadt nutzt Darlehen der kantonalen Wohnbauförderung zur gezielten Vergünstigung von Wohnungsmieten. Die Stadt erbringt dazu die vom Kanton verlangten gleichwertigen Leistungen.
- Bei der Anwendung von §49b PBG oder bei Baurechtsvergaben fordert sie von den Bauträgern einen Anteil subventionierter Wohnungen.

5. Eine wachsende Stadt braucht Land: Uster betreibt eine aktive und vorausschauende Bodenpolitik

Mit einer aktiven und vorausschauenden Bodenpolitik sichert sich die Stadt die nötigen Flächen für zukünftig benötigte öffentliche Infrastrukturen und für Wohnbauten, wobei die Förderung der sozialen Durchmischung im Vordergrund steht.

Deshalb setzt sich die SP Uster konkret für folgende Massnahmen ein:

- Städtisches Land darf weiterhin nicht verkauft werden. Grundstücke werden nur getauscht oder im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben.
- Wenn städtische Grundstücke an gemeinnützige Wohnbauträger vergeben werden, muss der Baurechtsvertrag die Empfehlungen des Bundes für -gemeinnützige Wohnbauträger einhalten.
- Alternative Wohnformen und ein breit gefächertes Angebot für Wohnen in den verschiedenen Lebensphasen sind bei privaten Sondernutzungsplanungen einzufordern
- Die Stadt muss aktiv neue Grundstücke und Liegenschaften zukaufen. Dazu benötigt sie eine Immobilienstrategie.
- Für den Zukauf benötigt der Stadtrat höhere Budgetkompetenzen.



Zahlen und Fakten zur wohnpolitischen Situation in Uster

Bevölkerung

In Uster leben Stand 2025 37'000 Einwohnende. In 25 Jahren werden in Uster voraussichtlich rund 46'000 Personen leben, also 9'000 mehr als heute.¹

Beschäftigte

In Uster gibt es rund 17'500 Beschäftigte.²

Gesamter Wohnungsbestand

In Uster beträgt der gesamte Wohnungsbestand gut 17'000.

Anteil gemeinnütziger Wohnungen

Von 17'000 Wohnungen sind derzeit 1'000 gemeinnützige Wohnungen, was einem Anteil von knapp 6 % entspricht.³

Anteil preisgünstiger Wohnungen

In Uster gibt es aktuell keine preisgünstigen Wohnungen⁴.

Anteil subventionierter Wohnungen

In Uster gibt es aktuell keine subventionierten Wohnungen.⁵

Anzahl städtische Wohnungen

Die Stadt Uster ist Stand 2025 Eigentümerin von insgesamt 43 Wohnungen. Davon sind 26 Wohnungen an Private/Dritte vermietet und 17 Wohnungen an die Abteilung Soziales der Stadt Uster.⁶

Starker Anstieg der Mietkosten

Der Mietpreis pro Quadratmeter in Uster ist während der letzten zwanzig Jahre um rund 30 % gestiegen. Heute liegt er bei 277 Franken pro Jahr. In den vergangenen drei Jahren lässt sich ein besonders starker Preisanstieg beobachten: Von 2022 bis 2025 legten die Mieten gemäss dem Homegate-Index um 21.3 % (Angebotsmieten Kanton Zürich) zu.⁷

Leerwohnungsziffer

Anfangs 2024 beträgt die Leerwohnungsziffer in der Stadt Uster 1.84%. Dies liegt deutlich über dem kantonalen Durchschnitt von 0.56 %.⁸ In Uster gibt es also leere Wohnungen – und trotzdem steigen die Angebotsmieten stark an.

¹ Zukünftige Entwicklung der Bevölkerung | Kanton Zürich (https://www.zh.ch/de/soziales/bevoelkerungszahlen/zukuenftige_entwicklung.html)

² <https://www.uster.ch/zahlenundfakten>

³ https://www.uster.ch/_docn/3852346/663_BerichtAntrag_Stadtrat.pdf

⁴ Die Vorschriften zum preisgünstigen Wohnraum: [https://www.notes.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/WebView/6E918CDDEC0D1621C125848C002F6687/\\$File/700.8.pdf](https://www.notes.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/WebView/6E918CDDEC0D1621C125848C002F6687/$File/700.8.pdf)

⁵ <https://www.zh.ch/de/soziales/wohnbaufoerderung.html>

⁶ https://www.uster.ch/_docn/5583067/Beschluss_SRB_121_Beschluss_%C2%ABReglement-%C3%BCber-die-Ve.pdf

⁷ https://www.uster.ch/_docn/5743450/612_AntwortStadtrat.pdf

⁸ <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/leerwohnungen.html>



Glossar

Gemeinnütziges Wohnen bedeutet, dass Mietende nur so viel bezahlen, wie die Wohnung tatsächlich kostet. Die Trägerschaften, meist Wohnbaugenossenschaften, wirtschaften ohne Gewinnabsichten nach dem Prinzip der Kostenmiete, wodurch ihre Mieten günstiger sind als jene gewinnorientierten Investoren. Vor allem über die Zeit werden die Mieten in diesem Modell immer günstiger.

Preisgünstige Wohnungen: Sind Wohnungen, die nach §49b Planungs- und Baugesetz erstellt werden. Damit werden Regelungen gemacht zu baulichen und finanziellen Anforderungen sowie zur Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse.

Subventionierte Wohnungen: Der Kanton Zürich vergibt zinslose, rückzahlbare Darlehen an Wohnbauträger: innen, wenn sie damit die Mieten vergünstigen. Die Gemeinde muss sich mit einer gleichwertigen Leistung beteiligen. Die Wohnungen müssen im Rahmen von Erstellungskostenlimiten gebaut werden, die der Kanton vorgibt. Für die Wohnungsvergabe gelten Einkommenslimiten und Belegungsvorschriften, welche regelmässig überprüft werden.

Kostengünstige Wohnungen im Bestand

Bestehende Wohnungen bleiben günstiger, wenn anstelle eines Ersatzneubaus diese sanft saniert werden. Mit einem möglichst geringen Eingriff in den Bestand bleiben kostengünstige Wohnungen erhalten.

Bezahlbare Wohnungen

Ob eine Wohnung für jemanden bezahlbar ist, hängt von dessen wirtschaftlichen Situation zusammen. Mit gemeinnützigen, preisgünstigen, subventionierten und kostengünstigen Wohnungen im Bestand entsteht ein Wohnungsmix, der für alle bezahlbar ist.