

## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 45. Ratssitzung vom 10. April 2019

### 1130. 2019/74

#### **Postulat der SP-, Grüne- und AL-Fraktion vom 27.02.2019:**

#### **Vereinbarung mit den SBB betreffend Nutzung der Wohnungen auf dem überbauten Teil des Areals an der Neugasse und der Überbauung Röntgenareal als Hauptwohnsitz**

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

**Luca Maggi (Grüne)** begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 947/2019): Mit dem vorliegenden Begleitpostulat bitten wir den Stadtrat zu prüfen, wie mit den SBB vereinbart werden kann, dass auf dem Neugasse-Areal nur Wohnungen entstehen, die dauerhaft als Erstwohnsitz genutzt werden. Es wurde in der vorgängigen Debatte mehrfach gesagt: Es ist absolut wichtig, dass Projekte von dieser Dimension in die Stadt eingebunden werden und der Bevölkerung auch etwas bringen. Wohnraum ist knapp. Deswegen soll Wohnraum, der geschaffen wird, effizient und nachhaltig genutzt werden. Seit Jahren übersteigt die Nachfrage in der Stadt Zürich das Angebot. Wir haben absolut tiefe Leerstandquoten und überdurchschnittlich hohe Mietpreise. Die Zweitwohnungsproblematik spielt hier eine Rolle. Stand Juni 2018 besteht der Gesamtwohnungsbestand der Stadt Zürich aus knapp 222 000 Einheiten. 87,5 Prozent davon sind Erstwohnungen. 8,6 Prozent sind den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen. Oft sind dies Business-Appartements, also Zweitwohnungen, die als Erstwohnungen gelten, obwohl sie nicht als Erstwohnungen genutzt werden. 3,8 Prozent sind klassische Zweitwohnungen. Eine weitere Problematik, die wir auch in der Begründung des Postulats beschreiben, stellen die rund 1500 Wohnungen dar, die in der Stadt Zürich über Airbnb vermietet werden. Diese machen gemessen am Wohnungsbestand im Vergleich mit anderen europäischen Städten einen hohen Anteil aus. Dies treibt die Mietpreise auch in die Höhe. Es ist im Interesse der Menschen in der Stadt, dass der knappe Wohnraum in erster Linie den Menschen zu Gute kommt, die hier wohnen, leben und zum funktionierenden Stadtleben beitragen. Gerade bei einem Projekt wie an der Neugasse, wo zahlreiche Wohnungen zu sehr hohen Mietpreisen entstehen, ist die Gefahr von Zweitwohnungen besonders gross. Dagegen gilt es vorzubeugen und mit den SBB rechtzeitig die nötigen Vereinbarungen zu treffen.

**Thomas Schwendener (SVP)** begründet den von Peter Schick (SVP) namens der SVP-Fraktion am 13. März 2019 gestellten Ablehnungsantrag: Die SBB sind Eigentümer und ich denke, dass sie machen können, was sie wollen. Das ist unsere generelle Einstellung. In der BZO ist es nun mal noch so. Wir sind der Meinung, dass man dies anders aufgleisen muss. Zuerst muss die gesetzliche Grundlage geschaffen werden, dass etwas nicht so vermietet werden kann. Ich bin auch von so einer Wohnung betroffen, wo zu allen Zeiten Rollkoffer durchrollen. Hier geht es aber um den Grundsatz, dass noch

keine Gesetzesgrundlage gegeben ist, dass man so etwas durchsetzen kann. Die SBB sind auch eine eigenständige Firma, die schauen muss, dass das Geld auch zum Wohl des Steuerzahlers hereinkommt. Deswegen lehnen wir das Postulat ab.

Weitere Wortmeldungen:

**Samuel Balsiger (SVP):** Mit diesem Vorstoss beweisen sie, dass sie in einer Filterblase leben. Sie schreiben, dass der Wohnraum knapp ist, die Nachfrage das Angebot übersteigt, und dass es fast keine leere Wohnungen gibt, weil so viele Leute in die Stadt einwandern. Aber dies stimme ja gar nicht, weil die Zweitwohnungsthematik das Problem sei. In den nächsten 10 bis 15 Jahre wandern 100 000 Leute in die Stadt ein. Wir haben schon heute keinen Platz mehr, weil sie beim Hardturm-Stadion und bei den SBB gegen ihre eigenen Stadträte ankämpfen, weil sie verzweifelt nach günstigem Wohnraum suchen, den es nicht gibt. Die Stadt wird aber nicht grösser. Wenn noch mehr Menschen in die Stadt kommen und wir schon jetzt eine Leerstandquote von 0,2 Prozent haben, müssen sie einmal mathematisch überlegen. Wir haben jetzt bereits steigende Mieten und innerhalb von 10 bis 15 Jahren wandern 100 000 Personen in die Stadt ein. Was passierte dann mit den Preisen? Werden diese sinken und werden wir mehr günstigen Wohnraum haben? Gibt es mehr Grünflächen und mehr Fussballplätze? Gibt es eine Badeanstalt mehr und wird der Letten weniger überfüllt sein? Sie haben das Momentum und die Medien aktuell auf ihrer Seite, die so tun als ob das Problem der Einwanderung gelöst werde. Es wandern immer noch jährlich 50 000 Leute in die Schweiz ein. Innert zehn Jahren sind 800 000 Leute in die Schweiz eingewandert. Irgendwann wird diese Filterblase platzen und sie werden auf den Boden der Realität zurückgeholt. Ich hoffe, dass ich noch irgendeine politische Funktion in der Stadt haben werde, wenn wir 100 000 Leute mehr in der Stadt haben und die wirklich interessanten Diskussionen losgehen.

**Pirmin Meyer (GLP):** Die GLP lehnt das Postulat auf folgenden Gründen ab: Auch wir haben kein Interesse daran, dass in der Stadt Zürich zu viele Zweitwohnungen existieren. Der Stadtrat kommt aber in seinem Bericht vom 27. Juni 2018 zum Schluss, dass kein unmittelbarer Handlungsbedarf bestehe, in den Zweitwohnungsmarkt einzugreifen. In der zugehörigen Medienmitteilung betont der Stadtrat, dass er mit dem Kanton ausloten will, ob eine gesetzliche Grundlage für eine flächendeckende Abgabe auf Zweitwohnungen und eine kommunale Tourismusabgabe ins Auge zu fassen sind. Der Vorstoss riecht uns zu sehr nach Strafmassnahme für die SBB und ist nicht zielführend. Anstatt einzelne Player des Immobilienmarkts ins Visier zu nehmen, warten wir lieber die Sondierungsgespräche mit dem Kanton und die daraus resultierenden Massnahmen ab

**Florian Utz (SP):** Filterblase ist ein interessantes Stichwort. Wir haben vorher von der FDP gehört, dass sich die Mehrheit in der Stadt Zürich eine Miete von 4000 Franken leisten könne. Da frage ich mich ernsthaft, wer in einer Filterblase lebt. Wir haben mit dem Thema Steuereinnahmen ein weiteres interessantes Stichwort gehört. Dies mit dem Ziel, dass wir auch teure Wohnungen brauchen, um Steuereinnahmen zu sichern. Wir haben heute auch einem Anteil teuren Wohnungen zugestimmt. Wir sorgen gleichzeitig mit einem fairen Deal dafür, dass auch bezahlbare Wohnungen entstehen. Uns ist

3 / 3

*es auch wichtig, wie es richtig von Urs Egger (FDP) gesagt wurde, dass wir auch Leute in dieser Stadt brauchen, die viele Steuern bezahlen. Genau dem dient dieses Postulat. Wir sichern damit, dass wer eine teure oder auch günstige Wohnung mietet, auch hier, wo er Infrastrukturkosten verursacht, seine Steuern bezahlt.*

**Andri Silberschmidt (FDP):** *Der Vorstoss zeigt ein Silo-Denken von rot-grün und exemplarisch wie ihre Wohnbaupolitik funktioniert. Man ist nicht weltoffen, sondern schafft gerne Privilegien für diejenigen, die man gerne hat. Man möchte nicht, dass es allen gut geht, sondern dass es den eigenen Leuten gut geht. Wir sind der Meinung, dass es grundsätzlich falsch ist, wenn der Staat diskriminiert. Es ist auch in diesem spezifischen Fall falsch, wenn die Stadt darauf hinwirkt, mit den SBB einen entsprechenden Deal auszuhandeln, mit dem Privilegien für wenige geschaffen werden. Es ist einmal mehr bemerkenswert, wie man einem Verdichtungsprojekt eines Privaten Steine in die Wege legt, bis sich dieser vielleicht dazu entschliesst, nicht zu bauen. Es wurde gesagt, dass man in der Stadt Zürich wohnen und leben können soll. Man soll in der Stadt Zürich aber auch arbeiten können. Deswegen soll man es Leuten, die nur unter der Woche in Zürich sind, ermöglichen, hier zu arbeiten und zu wohnen und allenfalls nicht hier ihren Wohnsitz zu haben. Auch dies sollte in einer Metropolenstadt wie Zürich möglich sein.*

Das Postulat wird mit 68 gegen 51 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat