

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 139. Ratssitzung vom 11. Januar 2017**

### **2587. 2016/283**

**Weisung vom 31.08.2016:**

**Finanzdepartement, Wohnbauaktion 2017, Rahmenkredit von 90 Millionen Franken**

Antrag des Stadtrats

A. Zuhanden der Gemeinde:

1. Für die Wohnbauaktion 2017 wird ein Rahmenkredit über 90 Millionen Franken für die Förderung des gemeinnützigen genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus bewilligt.
2. Die Verwendung der Leistungen aus dem Rahmenkredit regelt der Gemeinderat.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

1. Für die Voraussetzungen und die Bemessung der Unterstützungsleistungen aus dem Rahmenkredit gelten die Richtlinien des Gemeinderats zur Wohnbauaktion 2011 (AS 842.191).
2. Die vom Stadtrat vor Inkrafttreten dieses Beschlusses als Übergangsfiananzierung zulasten des Zweckerhaltungsfonds ausgerichteten Subventionsleistungen gemäss den Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 werden nach Inkrafttreten der Wohnbauaktion 2017 zu deren Lasten an den Zweckerhaltungsfonds zurückerstattet.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit Änderungsantrag zu Dispositivpunkt A1 sowie Schlussabstimmungen Dispositivpunkte A1–A2, Dispositivpunkt B1 und Dispositivpunkt B2:

**Simon Diggelmann (SP):** *Für die Wohnbauaktion 2017 wird ein Rahmenkredit von 90 Millionen Franken für die weitere Verbilligung von preisgünstigen, gemeinnützigen Wohnungen beantragt. Dadurch, dass Wohnungen in der Kostenmiete gezielt verbilligt werden können, kann die Stadt auch Wohnraum für Haushalte mit geringerem Einkommen anbieten. Heute zählen wir in der Stadt rund 52 000 gemeinnützige Wohnungen. Dies entspricht rund einem Viertel aller Wohnungen auf dem Stadtgebiet. Ende 2015 wurden von den 52 000 Wohnungen 6636 mittels Wohnbaukredit verbilligt. Die Wohnbaukredite haben in der Stadt eine lange Tradition, der erste wurde 1943 in der Höhe von rund 5 Millionen Franken gesprochen. Bis 2011 wurden von der Stadt insgesamt rund 400 Millionen Franken für Wohnbauaktionen ausgerichtet. In den 40er- und 50er-Jahren wurden die Wohnbaukredite deutlich häufiger beantragt, in den Folgejahren wurden die Abstände wieder grösser. Die grösste Lücke gab es zwischen 1980 und 1990. Die Wohnbaukredite stiessen bei der Stimmbevölkerung stets auf sehr hohe Akzeptanz. Der letzte Kredit wurde 2011 mit einem Ja-Stimmen-Anteil von über 80 % gutgeheissen.*

*Von den ausbezahlten, rückzahlungspflichtigen Darlehen wurde bis heute rund die Hälfte zurückbezahlt. Der Gesamtbestand der subventionierten Wohnungen in den 80-er Jahren war fast vier Mal höher als heute. Das hat in erster Linie damit zu tun, dass damals die 30 – 40-jährige Laufzeit der rückzahlungspflichtigen Darlehen von der Nachkriegszeit abgelaufen ist. Die Wohnbauaktion richtet sich gezielt an Wohnbauträger, die das Prinzip der kostendeckenden Miete anwenden. Es gibt in diesem Zusammenhang einen grossen Katalog an Subventionsauflagen. Es gibt auch projektbezogene Bedingungen, nämlich die baulichen Anforderungen und die Höchstkosten der Land- und Baukosten. Diese Bedingungen sind bei der Auszahlung der Kredite entscheidend. Die Höhe der Darlehen leitet sich aus den Investitionskosten der Landkosten und der Baukosten ab. Auch für die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen gelten Auflagen, so etwa darf die Zimmerzahl in der Regel höchstens um eine Person unterschritten werden. Es gibt Einkommens- und Vermögensvorschriften. Diesbezüglich gibt es eine Zweckerhaltungskontrolle, die durch das Büro für Wohnbauförderung durchgeführt wird. Auch der Kanton gewährt unverzinsliche Darlehen zur Verbilligung von subventioniertem Wohnraum, wie bei der Stadt in der Höhe von 10 % der Anteile der Investitionskosten. Dieser Zusammenhang ist entscheidend. Auf kantonaler Stufe sind sehr viele Regelungen festgelegt, die auch von Seiten der Stadt eingehalten werden müssen. Diese führen dazu, dass die Stadt in der Auszahlung der Darlehen nicht frei ist. Das ist eine gegenseitige Rückkopplung der Bedingung, dass sowohl die Stadt als auch der Kanton Subventionen sprechen. Der nun beantragte Betrag von 90 Millionen Franken ist nicht aus der Luft gegriffen. Er stützt sich ab auf hängige oder zu erwartende Unterstützungsgesuche von gemeinnützigen Bauträgern, der Stadt sowie städtischen Stiftungen. In der Weisung geht man davon aus, dass die Nachfrage in den nächsten Jahren rund 84 Millionen Franken betragen wird. Dies führt dazu, dass Subventionsleistungen im Bereich von rund 1000 Wohnungen gesprochen werden können. Mit der Wohnbauaktion von 2011 hat der Gemeinderat Richtlinien erlassen, welche sich stark auf die kantonalen Vorschriften stützen und sich in den vergangenen Jahren sehr bewährt haben. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat deshalb, dass die Richtlinien der Wohnbauaktion 2011 übernommen werden. Gleichzeitig beantragt der Stadtrat, dass die im Sommer 2016 vom Stadtrat beschlossene Finanzierungsüberbrückung aus dem Zweckerhaltungsfonds nach Sprechung des Rahmenkredits wieder in den Fonds zurückfliesst. Dieses Vorgehen wurde angewendet, um die nahtlose Finanzierung von ausstehenden Darlehensgesuchen sicherstellen zu können. Die Stadtkasse wird beim Rahmenkredit nur durch den Zinsanteil der Darlehen belastet. Die Darlehenstranchen werden jährlich ordentlich budgetiert und abgeschrieben. Bei der Rückzahlung fliessen die Mittel in die allgemeine Stadtkasse zurück. Eine Mehrheit der Kommission steht vollständig hinter dem Rahmenkredit. Er ist sehr gut begründet. Eine Mehrheit des Gemeinderats hat über die in der letzten Zeit eingereichten Postulate die Subventionierungspolitik des Stadtrats unterstützt. Der Stadtrat selber hat sich in den Richtlinien im Programm «Wohnen» dafür ausgesprochen, dass der starke Rückgang der subventionierten Wohnungen abgefangen werden kann.*

Kommissionsminderheit Änderungsantrag zu Dispositivpunkt A1 sowie Schlussabstimmungen Dispositivpunkte A1–A2, Dispositivpunkt B1 und Dispositivpunkt B2:

**Dr. Urs Egger (FDP):** Die Minderheit beantragt eine Beschränkung des Rahmenkredits auf 30 Millionen Franken, was auch mehrheitlich der Grössenordnung der vergangenen Rahmenkredite entsprechen würde. Wir haben dem Stadtrat Fragen über die Vergangenheit gestellt und erhielten auf eine dieser Fragen die Antwort, dass angesichts der angespannten städtischen Finanzlage in den 90er-Jahren wie auch anfangs dieses Jahrtausends weniger Mittel eingesetzt wurden. Wir sind der Meinung, dass wir uns auch heute wieder in einer angespannten Finanzlage befinden. Deshalb sollte man sinnvollerweise nicht eine Ausweitung der Mittel anstreben, sondern sich in der Grössenordnung der Rahmenkredite der Vergangenheit bewegen. Die FDP stellt das Instrument an sich nicht in Frage, hält aber den Betrag für zu hoch angesetzt. In den vergangenen Jahren ist der Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau stetig angestiegen. Wir haben heute eine komfortable Situation. Wir nähern uns dem durch das Volk verlangten Drittel ziemlich rasch an. Das verändert die Situation. Wenn Anträge von gemeinnützigem Wohnbauträgern gestellt werden, heisst das nicht, dass man diesen entsprechend nachgeben muss. Simon Diggelmann (SP) sagte in seinem Votum, dass die Stadtkasse nicht betroffen sei. Die 90 Millionen Franken kommen aber nicht von irgendwo her, sondern aus der Stadtkasse. Sie mögen die Rechnung im einzelnen Jahr abgesehen von den Zinsen nicht belasten, wohl aber die Liquidität. Dieser Punkt sollte uns Sorgen bereiten. Es gibt weitere Entwicklungen, die Grund zur Sorge sind. In den kommenden Jahren werden die Abschreibungsbeträge ständig erhöht werden müssen. 2017 sind dies 690 Millionen Franken, 2018 sind es 728 Millionen Franken, 2019 schliesslich 768 Millionen Franken. Das muss alles auch finanziert werden. Wenn man diese Liquidität nicht aus den Eigenmitteln sicherstellen kann, muss man sich verschulden. Deshalb kann man nicht davon sprechen, dass es die Stadtkasse nicht belastet. Die Verschuldung steigt weiter an. Damit befinden wir uns in einem Teufelskreis. Dieser muss gebremst werden. Deshalb beantragt die Minderheit, nur 30 Millionen Franken für den Rahmenkredit zu sprechen. Sollte es dringend sein, kann man es neu beurteilen, und auch das Volk kann es nochmals beurteilen.

Weitere Wortmeldungen:

**Urs Fehr (SVP):** Wie von Urs Egger (FDP) korrekt ausgeführt, ist die Auszahlung an sich nicht erfolgswirksam. Wenn man sich aber verschulden muss, ist das erfolgswirksam. Es müssen Zinsen bezahlt werden. Die SVP hat den Rahmenkredit bereits 2011 abgelehnt und lehnt ihn auch jetzt ab. Wir unterstützen den Antrag der FDP. Wir halten Subventionen nicht für gut. Es gibt immer Gewinner und Verlierer. Der Wettbewerb wird verzerrt. Es ist nicht mehr so, dass eine dramatische Wohnungssuchsituation herrschen würde. Der Rahmenkredit setzt falsche Anreize. Deshalb bleiben wir bei der Argumentation von 2011 und lehnen die Weisung ab.

**Matthias Probst (Grüne):** Die SVP behauptete, die Wohnsituation sei entspannt. Das mag auf jene Wohnungen im Mobimo-Tower zutreffen, für die sich niemand bewerben will. Für die Normalsterblichen jedoch ist die Wohnsituation in Zürich alles andere als entspannt. Es gibt auch keinerlei Anzeichen, dass im niedrigen und mittleren Preissegment in den nächsten Jahren eine Entspannung absehbar ist. Der Stadtrat beantragt einen Rahmenkredit von 90 Millionen Franken. Ich gehe davon aus, dass die Mehrheit des Rats zustimmen wird. Die FDP führt seit einigen Jahren eine Kampagne gegen staatliches Wohnen in Zürich. Überall, wo die Stadt Wohnungen baut, findet die FDP ein Haar in der Suppe. Die neueste Argumentation lautet, dass die falschen Leute in den subventionierten Wohnungen wohnen würden. Die Kontrolle sei zu wenig stark, man müsse auch nach dem Bezug kontrollieren, wer in den Wohnungen wohne. Genau dies wird bei diesen Wohnungen jedoch getan. Es werden Wohnungen gebaut für jene, die am wenigsten Geld haben in der Stadt. Auch nach dem Bezug wird kontrolliert, wer darin wohnt. Wenn es der FDP mit ihrer Argumentation ernst wäre, müsste sie den Betrag nicht kürzen, sondern erhöhen. Insofern demonstriert die FDP heute einmal mehr ihre Inkonsistenz. Das Instrument wurde von einem bürgerlich dominierten Kanton eingeführt und wird zur Hälfte vom Kanton finanziert. Der Kanton gibt die Bedingungen vor und die Stadt profitiert. Die FDP sprach von einem Rückgang an subventionierten Wohnungen, von mangelnder Nachfrage wegen angespannter Finanzlage. Auch dies ist nicht korrekt. Man hat lediglich nicht mehr 100 % der Liegenschaften mit subventionierten Wohnungen gefüllt, sondern nur einen Teil. Dies führte zu einem Rückgang, der allerdings mittlerweile gestoppt wurde. Dank dem aktiven Engagement der Stadt gibt es wieder eine Zunahme bei den subventionierten Wohnungen. Die Stadt versucht auch, dies bei Genossenschaften wieder attraktiv zu machen und einzufordern. In Zeiten von Negativzins ist es im Übrigen absurd, zu argumentieren, man würde zu viele liquide Mittel verplanen. Im Gegenteil: Es ist am Ende ein gutes Geschäft für die Stadt, um Kapital anzulegen. Die FDP behauptete, die 90 Millionen Franken seien zu hoch angesetzt, man solle mit 30 Millionen Franken beginnen. In der Kommission wurde uns dargelegt, dass 84 der 90 Millionen Franken bereits verplant sind. Wird eine Kürzung vorgenommen, können wir bereits morgen den nächsten Kredit beantragen und damit eine zusätzliche Volksabstimmung auslösen. Der Antrag der FDP steht schräg in der Landschaft und wäre von einer Partei wie der FDP nicht zu erwarten. Sie sollte künftig eine konsistentere Politik verfolgen und dieses Instrument unterstützen. Es wird seit vielen Jahren sinnvoll angewendet, damit der Wohnungsmarkt in der Stadt mit einem wichtigen Element weiter funktionieren kann. Für die niedrigsten Einkommensgruppen braucht es dieses Element. Bis jetzt wurde es ausser von der SVP auch von keiner anderen Partei in Frage gestellt. Ich hoffe, dass wir auf dieser Linie weiterfahren können.

**Martin Luchsinger (GLP):** Die GLP unterstützt den Wohnbaukredit in der Höhe von 90 Millionen Franken. Die Höhe des Kredits ist gerechtfertigt. Die Haltung der FDP wirkt auf mich befremdend. Hätte sie gegebenenfalls einzelne der geplanten Wohnbausubventionen hinterfragt und nur diejenigen Wohnbauprojekte berücksichtigen wollen, die mit hoher Sicherheit tatsächlich umgesetzt werden, hätte man sich allenfalls noch auf einen sinnvollen Betrag festlegen können. Die FDP legt sich jedoch auf einen beliebigen

*Betrag fest und bezieht sich dabei auf die Vergangenheit und nicht auf die Planung. Etwas hat sie dabei nicht berücksichtigt. Es ist nicht nur so, dass man nur 100 % subventionierte Wohnbauten hat, man versucht auch, einen höheren Anteil bei den gemeinnützigen Wohnbauten einzufordern. Die FDP wird heute vielleicht zum ersten Mal einen Wohnbaukredit ablehnen, ein Instrument, das sie mitgeprägt und für richtig befunden hat. Stadtrat Leupi wird anschliessend vermutlich erklären, wie das Instrument funktioniert. Es würde sich um einen Wohnbaukredit handeln, den die FDP unterstützen könnte, denn er betrifft tatsächlich die Personen mit tiefem Einkommen. Es werden Vorgaben gemacht. Es findet eine Kontrolle statt. Die Wohnungen werden direkt für Personen mit tiefem Einkommen verbilligt. Der Kanton bezahlt zu unseren 10 % noch 10 % dazu. Es fehlte eine Erklärung, weshalb sich die FDP auf den Betrag von 30 Millionen Franken festgelegt hat. Die FDP sendet hier ein Signal: Sie will die Anzahl an subventionierten Wohnungen nicht erhöhen, ist aber gegen Durchmischung. Das verstehe ich nicht. Der Kredit wird am Ende aber trotzdem angenommen werden.*

**Niklaus Scherr (AL):** *Die AL unterstützt die Vorlage und lehnt die Anträge der FDP und der SVP ab. Die FDP und SVP führen in der Wohnpolitik ein Spiel. Die FDP möchte weniger, die SVP gar nichts bezahlen. Der SVP kann man zumindest eine gewisse Kohärenz in ihrer Argumentation zubilligen, was bei der FDP nicht feststellbar ist. Seit 2014 hat sie das wohnpolitische Thema für sich als Schwerpunkt entdeckt und steht unter dem Handlungszwang, bei jeder wohnpolitischen Vorlage etwas dazu zu sagen. Diesmal will sie lediglich einem Drittel des beantragten Betrags zustimmen. Die Projekte, die mit den 90 Millionen Franken finanziert werden sollen, sind bereits bekannt. Wir befinden uns in einer Phase von Negativzinsen. Die Stadt kann ein Anleihen aufnehmen, das sie praktisch zu Nullzinsen den Genossenschaften und Stiftungen weitergeben kann und entsprechend auf dem Kapitalmarkt gleichrangig gegenfinanzieren kann. Es ist keine Problematik in der Finanzierung gegeben. In den 90-er Jahren wies die Stadt einen Fehlbetrag von 1,3 Milliarden Franken auf. Dies mit der heutigen Situation zu vergleichen, halte ich für ungut. Wenn sie die Vergangenheit beschwört, vergisst die gewerbliche Seite, die auch die Baumeisterseite vertritt, dass das Bauen nicht günstiger wurde und auch die Landpreise nicht gesunken sind. Es folgt ein singulärer Widerspruch, indem die FDP vor Kurzem ihre Liebe zum subventionierten Wohnungsbau entdeckt hat, indem sie eine Initiative für die Überbauung des Kochareals lanciert hat, bei der ausdrücklich ein Drittel der Wohnungen zu den Konditionen des subventionierten Wohnungsbaus erstellt werden soll. Dies allein würde rund 10 Millionen Franken des Kredits beanspruchen. Es gibt eine andere Problematik, die sehr zentral ist und von der AL stets hervorgehoben wurde. Wir treten in eine Phase eines forcierten Ersatzneubaus von ausserordentlich preisgünstigen Altbaugenossenschaftswohnungen ein. Dies betrifft insbesondere die Quartiere Altstetten, Albisrieden und Schwamendingen, Hochburgen der SVP, die den Kredit nun ablehnt. Für die Wählerschaft der SVP, die in den günstigen Genossenschaftswohnungen wohnt, die nun Jahr für Jahr abgerissen werden, ist es essentiell, dass beim Neubau ein angemessener Anteil der Wohnungen mit Subventionen so ausgestaltet werden kann, dass sie weiterhin auch für die unteren Einkommenschichten tragbar bleiben. Der subventionierte Wohnungsbau erfüllt alle Voraussetzungen, die die bürgerliche Seite für die Vergabe von Wohnungen gefordert hat, die mit öf-*

fentlicher Hilfe erstellt werden. Die Rede ist von Belegungskontrollen, Einkommenskontrollen, es gibt auch ein Zweckerhaltungsreglement, das zwingend zu Kündigungen führt, wenn die Limiten überschritten werden oder die Belegungsvorschriften nicht eingehalten werden. Was hier stattfindet, ist Zwängerei.

**Simon Diggelmann (SP):** Zur stetigen Forcierung von Ersatzneubauten: Die angemeldeten Gesuche betreffen fast ausschliesslich Neubauprojekte. Wenn eine günstige 4.5-Zimmer-Wohnung aus den 40er-Jahren abgerissen wird, kostet sie im Neubau, auch wenn die Siedlung nach der Kostenlimite des Wohnbauförderungsgesetzes erstellt wurde, das Doppelte oder Dreifache. Viele Leute, seien es ältere Leute oder Familien mit Kindern oder jene Personen, die nicht über ein grosses Budget im Einzelhaushalt verfügen, können sich diese Wohnungen nicht mehr leisten. Das führt dazu, dass eine Bevölkerungsschicht verstärkt aus der Stadt verdrängt wird. Es mag sein, dass bei den hohen Mietzinsen eine Abschwächung der Überhitzung des Wohnungsmarkts stattgefunden hat. Das ist aber nicht der Massstab, an dem man sich messen muss. Der Massstab ist, dass in der Stadt eine gesunde, durchmischte Bevölkerung wohnt. Sich politisch dafür einzusetzen, dass die Stadt diesen Wohnraum für diese Personen zur Verfügung stellen kann, ist eine wohnpolitische Zielsetzung, die wir, wenn wir alles finanzpolitisch betrachten, heutzutage durchaus stärker gewichten können.

**Dr. Urs Egger (FDP):** Wir haben nun vernommen, dass die Wohnsituation in Zürich grauenhaft sei. Man tut so, als hätte sich in den letzten Jahren nichts verändert. Es hat sich jedoch entscheidend verändert und zwar zum Positiven. Deshalb muss man alles nochmals überdenken. Aus dem gleichen Grund sind wir auch der Meinung, dass auch ein kleinerer Betrag ausreicht. Es geht darum, dass man vorgibt, in welchem Rahmen etwas stattfinden soll. Dann gibt es eine Auswahl, bei der sich die besten Projekte durchsetzen. Dies wäre das normale Vorgehen. Im Gemeinderat ist jedoch die Mentalität verbreitet, dass es ausreicht, einen Antrag zu stellen und dass dies die Rechtfertigung darstellt, dass etwas nötig ist. So simpel ist es jedoch nicht. Negativzinsen hin oder her: Wenn das Geld nicht vorhanden ist, muss man es aufnehmen und das kostet. Auch wenn es wenig kostet, kostet es immer noch zu viel. Hier sollte man sich in Zurückhaltung üben. Das ist unsere Grundidee und davon werden wir nicht abweichen. Es braucht eine gewisse Beschränkung.

**Mario Mariani (CVP):** Die CVP hat den wohnbaupolitischen Grundsatzartikel stets unterstützt und steht auch zur Tradition des subventionierten Wohnungsbaus. In der Schlussabstimmung werden wir dem Kredit auf jeden Fall zustimmen. Der Betrag von 90 Millionen Franken bereitet uns allerdings Sorgen. Auch wenn die wohnbaupolitischen Abstimmungen stets eine satte Mehrheit erzielen, wäre es gefährlich, diese Mehrheit allzu oft als Begründung herbeizuziehen. Es handelt sich um einen hohen Betrag. Er ist wesentlich grösser als bis anhin. Die Zukunft wird zeigen, ob er benötigt wird. Die CVP wird deshalb den Kürzungsantrag annehmen, wird aber auch bei einer Ablehnung dessen in der Schlussabstimmung der Weisung zustimmen. Es handelt sich um ein gutes Instrument. Die Stadt ist gut beraten, diese Tradition weiterzuführen.

**Severin Pflüger (FDP):** Ich möchte einige Punkte richtigstellen. Erstens: Wir beantragen 30 Millionen Franken für Wohnbauförderung. Dieser Betrag wäre immer noch der grösste, den der Gemeinderat für Wohnbauförderung je vor das Volk gebracht hätte. Zweitens: Das Thema der subventionierten Wohnungen interessiert uns seit jeher. Wir haben uns auch dafür eingesetzt, dass dieses Thema im Kanton ausgebaut werden kann und dass jene Darlehen, die zurückgezahlt werden, gleich wieder eingesetzt werden können, so dass wir nicht immer gleich wieder einen neuen Wohnbaukredit beschliessen müssen. Wir werden dies weiterverfolgen. Man kann nicht sagen, man nehme das Geld auf, mache ein Zinsdifferenzgeschäft und es koste nichts. Bei der Budgetdebatte gab es einen Fall, in dem Land gekauft wurde mit Geldern, die man auf dem Kapitalmarkt aufnahm. Dort sagte man, es handle sich nicht um Schulden, da man ein Grundstück erworben habe. Spezialisten nennen diesen Vorgang Bilanzverlängerung. Die Bilanz wächst auf der Aktivseite und auf der Passivseite um Risiken. Auf der Aktivseite sind es folgende Risiken: Das Land kann an Wert verlieren, oder aber das Darlehen kann nicht zurückbezahlt werden. Wir wissen nicht, wie die Situation künftig aussehen wird. Ich beneide jene, die darauf vertrauen, dass Genossenschaften nie in finanzielle Probleme geraten werden und dass der Immobilienpreis in der Stadt stets steigen wird. Auf der Passivseite bestehen ebenfalls Risiken. Diese werden mit jeder Auszahlung weiter aufgetürmt. Banken, die genau dieses Zinsdifferenzgeschäft betreiben und dies der Stadt als gutes Geschäft verkaufen, haben Eigenkapitalvorschriften, damit ihnen nichts passiert. Diese finanzpolitischen Hintergründe gilt es zu berücksichtigen. Der FDP ist die Wohnbauförderung ein wichtiges Anliegen. Genau in jenen Wohnungen, die aus den Wohnbauförderungskrediten entstehen, wohnen vermutlich die richtigen Personen. Dieses System muss auf den Rest des gemeinnützigen Wohnungsbaus so weit als möglich übertragen werden. Das ist unser Ziel. 90 Millionen Franken wären übertrieben. Ich freue mich nicht darüber, mit diesem Nein in einen Abstimmungskampf gehen zu müssen. Ich muss es jedoch tun, weil ein Betrag von 90 Millionen Franken weit weg von der Vernunft ist.

**Michael Schmid (FDP):** Man will uns hier erklären, was freisinnige Politik sein soll. Zum diskutierten Betrag verweise ich darauf, dass alles eine Frage des Masses ist. Den Gemeinderäten Matthias Probst (Grüne) und Martin Luchsinger (GLP) möchte ich mitteilen, dass wir heute die Antworten des Stadtrats bezüglich Unternehmenssteuerreform III erhalten, das als Schreckensbild für die städtischen Finanzen dargestellt wird. Gleichzeitig wird nun erklärt, dass die Stadt in Geld schwimme. In der Budgetdebatte haben wir den Antrag gestellt, dass die Aufnahme von Neuverschuldungen etwas zurückgefahren werden sollte. Die genannten Politiker waren dagegen. Das sind Widersprüche, die sie nicht erklären können. Die zugrundeliegenden Tatsachen führen uns dazu, dass wir uns für 30 Millionen Franken aussprechen und uns dabei an der Vergangenheit orientieren. Es kann nicht sein, dass ohne kritisches Hinterfragen alles bezahlt wird, was bestellt wird.

**Dr Davy Graf (SP):** Wir haben nun gehört, dass es nicht um das Instrument, um subventionierte Wohnungen geht, sondern um das Geld. Die FDP argumentiert rein finanzpolitisch. Interessant ist, dass 2016 zwei grosse Volksabstimmungen stattfanden. Bei den

*Abstimmungen zum Kongresshaus und dem ZSC-Stadion ging es insgesamt um einen Betrag von einer halben Milliarde Franken, die die Stadt an Darlehen gab. Damals hinterfragte die SP den Darlehensmechanismus kritisch. Ich hätte Verständnis, wenn die FDP bei einem solchen Mechanismus heute kritisch gewesen wäre. Doch im vorliegenden Fall handelt es sich um eine reine Umwälzung, ein rückzahlbares Darlehen, das ab einem gewissen Zeitpunkt vollständig zurückgezahlt werden muss. Dieses Instrument ist deutlich sicherer als eine Bank. Man darf dem Volk zutrauen, dass es über 90 Millionen Franken abstimmen und die richtige Entscheidung treffen kann. Es sieht, dass der Bedarf vorhanden ist. Die Stiftungen und Genossenschaften wollen für jene Personen Wohnungen anbieten, die bei grossem Zinssprung auf der Strecke bleiben würden. Sie liegen mit der Kostenmiete immer noch am tiefsten.*

**Matthias Probst (Grüne):** *Die im Rahmen dieser Diskussion geführte finanzpolitische Schlammschlacht ist absurd, insbesondere seitens der FDP. Wir geben mit dem Rahmenkredit nicht 90 Millionen Franken aus. Wir investieren 90 Millionen Franken. Das ist ein Unterschied. Die FDP hat uns bezüglich des Eishockey-Stadions wiederholt erklärt, dass wir das Geld nicht ausgeben, sondern investieren. Im Gegensatz zum Stadion, bei dem wir jährlich jeweils noch 2 Millionen Franken ausgeben, fliesst das Geld hier wieder zurück. Das Geld ist sicher angelegt, sicherer als bei jeder Investitionsabteilung bei jeder Bank. Die Stadt verfügt über genügend Kapital. Sie muss darauf achten, langfristig nicht mehr Geld auszugeben als sie einnimmt. Es ist nicht ersichtlich, dass die Stadt ein Kapitalproblem haben sollte. Beim Rahmenkredit haben wir die Möglichkeit, etwas Gutes zu tun und eine Investition zu tätigen, Geld anzulegen, mit dem man sonst einen teuren Negativzins bezahlen müsste. Es ist eine Win-Win-Situation. Severin Pflüger (FDP) sagte, man habe noch nie einen so hohen Betrag für diesen Rahmenkredit ausgegeben. Das stimmt nicht. Wir befinden uns in einer langen Tradition von sehr hohen Krediten, die auch schon deutlich höher waren als der heute zu sprechende Betrag. 1943 begann man mit 5 Millionen Franken. Indexiert würde allein dieser Betrag auf 33,9 Millionen Franken zu stehen kommen. Es ging weiter mit 8 Millionen Franken, indexiert 52 Millionen Franken, weitere Kredite folgten. Wir haben eine lange Tradition von Wohnbaukrediten. 1966 wurde ein Kredit über 50,5 Millionen Franken gesprochen. Indexiert wären es heute 164 Millionen Franken. Die von der FDP vorgebrachte Argumentation ist somit falsch. Die Stadt investiert so viel Geld, wie Wohnungen gebaut werden müssen. Es sind bereits 84 Millionen Franken eingeplant. Wenn die FDP dies streichen will, kann sie denjenigen Personen, die sich dann die Wohnungen nicht mehr leisten können, erklären, weshalb die FDP ein Mittel, das die Stadt nichts kostet, herausstreicht, weil sie der Meinung ist, 90 Millionen Franken seien mehr als die 164 Millionen Franken, die zu einem früheren Zeitpunkt investiert wurden. Die Wähler werden das nicht verstehen. Ich verstehe nicht, warum die CVP sich hier beteiligt und gleichzeitig argumentiert, man führe eine Tradition weiter. Bisher hat sie die Rahmenkredite immer unterstützt. Der Kredit ist ein gutes Instrument, das sich bewährt hat.*

**Urs Fehr (SVP):** *Wenn Matthias Probst (Grüne) in seiner Argumentation das Stadion herbeizieht, müsste er auch all die Kulturinstitute in Zürich, die Millionen von Franken erhalten, erwähnen. Im Übrigen ging es beim Kongresshaus und dem Stadion nicht wie*



von ihm behauptet um eine halbe Milliarde Franken, sondern um 360 Millionen Franken. Das ist weit entfernt von einer halben Milliarde Franken. Niklaus Scherr (AL) sprach von einer Zwängerei von unserer Seite. Das verstehe ich nicht. Es handelt sich um ein Parlament. Unsere Ansichten decken sich nicht mit den Ansichten der AL. Wenn alle der gleichen Meinung wären, müssten wir nicht weiter diskutieren. In einem Punkt gebe ich ihm allerdings Recht. In Schwamendingen gibt es viele Genossenschaften, wir haben dort einen hohen Wähleranteil. Doch die Bauten stammen aus den 50er- oder 60er-Jahren. Es lohnt sich nicht, sie zu renovieren. Es macht am meisten Sinn, die Häuser abzureissen und neue zu erstellen. Dabei wird der Mietzins logischerweise den neuen Gegebenheiten angepasst. Die Löhne sind auch nicht mehr die gleichen wie vor 60 Jahren. Früher sagte man, man könne einen Drittel des Lohns für die Wohnung ausgeben. Der durchschnittliche Lohn in der Stadt Zürich liegt heute bei 5000 bis 6000 Franken. Somit kann man für eine 4-Zimmer-Wohnung durchaus 2000 Franken verlangen. Zu Matthias Probst (Grüne): Es stimmt nicht, dass auch im mittleren Segment eine Wohnungsnot besteht. Ich habe vor zwei Tagen ein Inserat für eine Wohnung auf [homegate.ch](http://homegate.ch) aufgeschaltet. Die 3-Zimmer-Wohnung wurde neu renoviert, sie ist schön, 80 Quadratmeter gross und verfügt über eine 60 Quadratmeter grosse Terrasse. Die Nettomiete beträgt 1750 Franken, die Nebenkosten belaufen sich auf 245 Franken. Die Wohnung liegt rund 8 Minuten vom Bahnhof Oerlikon entfernt und wurde per 1. April ausgeschrieben. Bisher habe ich genau eine Anmeldung erhalten. 2011 erhielt ich rund 30 Anmeldungen. Nach einem Besuch auf Homegate wird für jeden ersichtlich, dass heute ein Überangebot vorhanden ist. Ein Gegenbeweis fehlt.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** Es ist in der Tat eine grosse Wohnbauaktion. Doch wie bereits erwähnt handelt es sich nicht um die grösste, die es je gab, wenn man die Beträge indiziert. Der Stadtrat kommt mit dieser Kreditvorlage einer klaren Forderung des Parlaments nach. Er brachte in seinem wohnbaupolitischen Programm klar zum Ausdruck, dass man die Zahl der subventionierten Wohnungen halten und wenn möglich erhöhen will. Anlässlich der Diskussion rund um den Überlandpark wurde klar zum Ausdruck gebracht, dass es in der gesamten Stadt mehr subventionierte Wohnungen braucht. Nun höre ich, es brauche diese nicht. An jenem Tag, an dem subventionierte Wohnungen leer stehen, könnte ich das nachvollziehen. Man könnte nun argumentieren, dass jeder gerne eine günstige Wohnung beziehen würde. Bei diesen Wohnungen müssen die Bewohner jedoch genaue Einkommenslimiten erfüllen. Diese werden alle zwei Jahre kontrolliert. Es kommt vor, dass Leute die Wohnung verlassen müssen. Wer argumentiert, es brauche diese Wohnungen nicht, will Personen mit geringen Einkommen nicht mehr in der Stadt haben. Wenn das die Aussage sein soll, kann ich damit nicht viel anfangen. Wir sprechen uns bewusst für die Durchmischung aus. Angesichts der vielen Ersatzneubauten, angesichts der gestiegenen Preise, angesichts des Preisdrucks braucht es diese. Wir sind überzeugt, dass der Wohnbaukredit seinen Beitrag an eine Durchmischung leistet. Von bürgerlicher Seite wird oft gefordert, man solle von der Objekt- zur Subjektfinanzierung übergehen. Ich kann das zwar intellektuell nachvollziehen, sehe aber auch den wahren Grund hinter der Forderung. Da bin ich dagegen. Doch die subventionierten

10 / 12

*Wohnungen kommen genau denjenigen Personen zugute, die die Bedingungen erfüllen. Mehr kann man gar nicht fordern. Zum Votum von Michael Schmid (FDP): Ich kann den von ihm geltend gemachten Widerspruch nachvollziehen. Wenn man aber im Rat sagt, wie schlecht es der Stadt gehe, und gleichzeitig der Meinung ist, ich würde übertrieben reagieren, wenn ich mich gegen einen Ausfall von 300 Millionen Franken wehre, ist hier der gleiche Widerspruch vorhanden, einfach spiegelverkehrt. Die Vorlage steht in einer langen Tradition der Stadt. Wir fördern den gemeinnützigen Wohnbau und wollen eine klare Aussage für stark benachteiligte Bevölkerungsgruppen machen. Es ist eine klare, in der Gemeindeordnung verankerte Aufforderung.*

Änderungsantrag zu Dispositivpunkt A1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK FD beantragt folgende Änderung des Dispositivpunkts A1:

1. Für die Wohnbauaktion 2017 wird ein Rahmenkredit über 30 ~~90~~ Millionen Franken für die Förderung des gemeinnützigen genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaus bewilligt.

Mehrheit: Simon Diggelmann (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Adrian Gautschi (GLP), Martin Luchsinger (GLP), Elena Marti (Grüne), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)

Minderheit: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP), Katharina Widmer (SVP)

Abwesend: Linda Bär (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 71 gegen 46 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivpunkte A1–A2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zu den Dispositivpunkten A1–A2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der Dispositivpunkte A1–A2.

Mehrheit: Simon Diggelmann (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Adrian Gautschi (GLP), Martin Luchsinger (GLP), Elena Marti (Grüne), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)

Minderheit: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP), Katharina Widmer (SVP)

Abwesend: Linda Bär (SP)

11 / 12

Abstimmung gemäss Art. 43<sup>bis</sup> Abs. 2 Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 77 gegen 40 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt B1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Dispositivpunkt B1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Dispositivpunkts B1.

Mehrheit: Simon Diggelmann (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Adrian Gautschi (GLP), Martin Luchsinger (GLP), Elena Marti (Grüne), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)  
Minderheit: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP), Katharina Widmer (SVP)  
Abwesend: Linda Bär (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 77 gegen 40 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über den Dispositivpunkt B2

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Dispositivpunkt B2.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Dispositivpunkts B2.

Mehrheit: Simon Diggelmann (SP), Referent; Präsident Matthias Probst (Grüne), Adrian Gautschi (GLP), Martin Luchsinger (GLP), Elena Marti (Grüne), Gabriela Rothenfluh (SP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP)  
Minderheit: Vizepräsident Dr. Urs Egger (FDP), Referent; Onorina Bodmer (FDP), Urs Fehr (SVP), Katharina Widmer (SVP)  
Abwesend: Linda Bär (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 77 gegen 40 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

A. Zuhanden der Gemeinde:

1. Für die Wohnbauaktion 2017 wird ein Rahmenkredit über 90 Millionen Franken für die Förderung des gemeinnützigen genossenschaftlichen und kommunalen Woh-

12 / 12

nungsbaus bewilligt.

2. Die Verwendung der Leistungen aus dem Rahmenkredit regelt der Gemeinderat.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

1. Für die Voraussetzungen und die Bemessung der Unterstützungsleistungen aus dem Rahmenkredit gelten die Richtlinien des Gemeinderats zur Wohnbauaktion 2011 (AS 842.191).
2. Die vom Stadtrat vor Inkrafttreten dieses Beschlusses als Übergangsförderung zulasten des Zweckerhaltungsfonds ausgerichteten Subventionsleistungen gemäss den Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 werden nach Inkrafttreten der Wohnbauaktion 2017 zu deren Lasten an den Zweckerhaltungsfonds zurückerstattet.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 18. Januar 2017 gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat