

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 4. Ratssitzung vom 6. Juni 2018

90. 2017/104

Motion der SP-, Grüne- und AL-Fraktion vom 12.04.2017:

Errichtung eines kommunalen Wohnraumfonds zur Förderung des Kaufs von Bauland und Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Finanzdepartements namens des Stadtrats bereit, die Motion entgegenzunehmen.

Walter Angst (AL) begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 2858/2017): In einer Mitteilung zum «Programm Wohnen» erklärt der Stadtrat, von der neuen Möglichkeit (die Dank einer Initiative der Wohnbaugenossenschaften im Gesetz über Wohn- und Eigentumsförderung geschaffen wurde), dass die Gemeinden im Kanton Zürich einen Wohnraumfonds installieren können, Gebrauch machen zu wollen. Somit muss nicht alle zwei bis drei Jahre ein Wohnbauförderungskredit installiert werden. Die SP, die Grünen und die AL sind der Meinung, dass ein solcher Wohnraumfonds dringend nötig ist. Der Zweck sollte jedoch entsprechend dem Gegenvorschlag des Kantonsrats zur Initiative der Wohnbaugenossenschaften breiter formuliert werden. Der Fonds soll zinslosen und zinsgünstigen Darlehen, aber auch Abschreibungsbeiträgen für den Bau, den Erwerb und die Erneuerung von subventionierten Mietwohnungen dienen können. Diese Mietwohnungen sollen subventionierte Wohnungen sein und die Nutzung des Fonds den Vorschriften des Wohneigentums- und Wohnbauförderungsgesetzes über das Investitionslimit für die Liegenschaften entsprechen, damit am Ende tatsächlich preisgünstige Wohnungen entstehen. Der Fonds ermöglicht eine sinnvolle Grundstückspolitik für Liegenschaften in der Stadt. So kann Geld für eine aktive Liegenschaftspolitik, wie sie vom Stadtrat betrieben werden soll, investiert werden. Die bisherige Praxis, Abschreibungsbeiträge nur der Stiftung PWG zusprechen zu können, soll durch eine übergreifende, globalere Lösung ersetzt werden, damit die Wohnbaupolitik strategischer ausgerichtet werden kann. Es ist nicht ersichtlich, warum wir der PWG die Einzelkäufe (solche Abschreibungsbeiträge) bezahlen, während beispielsweise beim Koch-Areal die in der Vorlage der Stadt vorgesehenen Abschreibungsbeiträge in Einzelbeschlüssen gefällt werden müssen. Die Motion sieht vor, dass eine Speisung des Wohnraumfonds definiert wird. Über die Art der Speisung wird es zu Debatten im Stadtrat und im Gemeinderat und schliesslich zu einer Volksabstimmung kommen. Der vorliegende Vorschlag von 50 Millionen Franken basiert auf dem Profit aus dem Immobiliengeschäft der Stadt. Ausserdem soll dem Wohnraumfonds ein Beitrag von mindestens 10 Millionen Franken zugewiesen werden. Wir können uns vorstellen, dass dieser Betrag das heute geltende System inkludiert, das jährlich über das Budget hinaus 3 bis 5 Millionen Franken für Abschreibungsbeiträge für die PWG bezahlt. Der Wohnraumfonds soll breit aufgestellt sein und über finanzielle Mittel verfügen. Die Stadt erwirtschaftet jährliche Erträge aus Buchgewinnen und Liegenschaftengeschäften in der Höhe von 25 Millionen Franken. Mit der aktiven

Liegenschaftspolitik wird also Gewinn gemacht. Ein Teil des Ertrags soll wieder für eine aktive Liegenschaftspolitik eingesetzt werden, die der Versorgung der Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum sowie der Umsetzung des 33-Prozent-Ziels dient. Eine eingeführte Regelung sieht vor, dass bei einem Bilanzdefizit die Einlage nicht mehr stattfinden soll. Der Stadtrat wird diesbezüglich im Zuge einer Vorlage die genaue Einführung noch definieren. Schliesslich soll der Gemeinderat ein Ausführungsreglement erlassen, damit in einem angeheizten Immobilienmarkt keine Liegenschaften für spekulative Preise eingekauft werden. Für eine preisgünstige Wohnraumnutzung sind wir faktisch immer gezwungen, beschränkte Abschreibungsbeiträge zu erzielen. Der Wohnraumfonds bietet dem Stadtrat und dem Gemeinderat die Möglichkeit, die Rahmenbedingungen für eine aktive Liegenschaftspolitik zu definieren, ohne dass zu hohe Beiträge investiert werden: Der Wohnraumfonds wird aus den Erträgen aus der Liegenschaftspolitik finanziert. Er beinhaltet Bremsmechanismen die noch präzisiert werden müssen, damit nicht spekulativ Liegenschaften eingekauft werden und dass wenn wenig Geld vorhanden ist, nichts ausbezahlt werden muss, sondern aus dem Buchgewinn, der dann immer noch realisiert wird, profitiert werden kann.

Urs Fehr (SVP) übernimmt den von Markus Hungerbühler (CVP) namens der CVP-Fraktion am 10. Mai 2017 gestellten Ablehnungsantrag und begründet diesen: *Ich bin erstaunt, dass argumentiert wurde, dass für die Liegenschaften auf dem Koch-Areal ein angemessener Betrag von der Stadt bezahlt wurde. Auch für die «Gammelhäuser», für die noch viel für die Renovation investiert werden muss, wurden 30 Millionen Franken bezahlt, was ich nicht für sinnvoll halte. Aus unserer Sicht bietet der Fonds keine Vorteile. Das vorhandene Land wird mit den Millioneninvestitionen nicht vergrössert. Mit dem Fonds entsteht lediglich ein weiterer Preistreiber und Player auf dem Markt – bereits vorhanden sind die Stadt Zürich, die Stiftung PWG, die Stiftung Bau und Wohnen sowie die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen. Einen zusätzlichen Player braucht es nicht. Wenn eine preisgünstige Liegenschaft vorhanden ist, kann sie heute bereits von der PWG gekauft werden. Der Wohnungsfonds ist überflüssig: Die Stadt kann individuell handeln, wenn ein Objekt auf dem Markt vorhanden ist.*

Weitere Wortmeldungen:

Michael Schmid (FDP): *Ich bin erstaunt, wie positiv die Motion vorgestellt wurde. Da sie voraussichtlich heute eine Mehrheit findet, wird es zu spannenden Kommissionsberatungen kommen. Viel des Vorgetragenen entspricht dem, was wir seit Jahren fordern und an der aktuellen Politik kritisieren. Mit der Motion wird jedoch eine weitere unrühmliche Wegmarke bezüglich der Ideologisierung und Polarisierung der städtischen Wohnbaupolitik gesetzt. Das war nicht immer so. Bis in die Nullerjahre wurde die städtische Wohnbaupolitik von einem breiten Konsens getragen. Die FDP unterstützte regelmässig Wohnbauaktionen, genossenschaftlichen Wohnungsbau sowie kommunale Siedlungen. Dann wurde in der vorletzten Legislatur unter dem irreführenden Titel «Wohnen für alle» das Drittel-Ziel durchgesetzt. Schon damals wäre der Titel «Wohnen für ausgewählte wenige, bezahlt von allen» korrekter gewesen. In den Diskussionen wurde der Bevölkerung jedoch der Preis dieser Politik vorenthalten. Heute wird mit dieser Motion eine weitere Tranche der Rechnung präsentiert. Dabei*

wissen wir, dass sie nicht ausreichen wird, um das Drittel-Ziel zu erreichen: Dafür braucht es nicht einmalig, sondern jedes Jahr 50 Millionen Franken. Der mit diesem Vorstoss an den Tag gelegte Aktionismus zeugt von Planlosigkeit und auch von Masslosigkeit. In den vergangenen Jahren wurden kommunale Siedlungen gebaut, mit Dringlichkeitskäufen wurden Grundstücke gekauft, die PWG jedes Jahr mit Millionen durch Abschreibungsbeiträge ausgestattet; auch die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien und die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen wurden mit 80 Millionen Franken unterstützt. Das genügt aber zusammen mit dieser Motion, die die realen Herausforderungen des Wohnungsmarkts ignoriert, nicht. Statistische Auswertungen zeigen, dass der Wohnungsmarkt in der Stadt funktioniert – auch dank den privaten Anbietern, die eine deutliche Mehrheit der Vermieter darstellen. Die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter sind keinen überproportionalen Wohnkosten im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen ausgesetzt. Bei den zwanzig Prozent mit dem tiefsten Einkommen machen die Mieten mehr als einen Drittel des Einkommens aus – die Motion löst dieses Problem jedoch nicht. Die Steuerzahlenden subventionieren einzelnen Auserwählten bedarfsunabhängig die Miete. Mit dem Fonds wird der Wohnungsmarkt zusätzlich angeheizt, wie das heute bereits bei den Abschreibungsbeiträgen geschieht, die der PWG ausbezahlt werden. Die Mittel können buchhalterisch gerechtfertigt werden, das Geld wird jedoch im städtischen Haushalt fehlen, darum lehnen wir die Motion ab.

Ernst Danner (EVP): Die Motion stellt für uns eine Herausforderung dar. Die EVP sammelte als Kleinstpartei in den Jahren 2009 und 2010 Unterschriften für eine senioren- und familiengerechte Stadt. Die damals ausgesprochenen Vorschläge flossen in die aktuellen, in der Gemeindeordnung verankerten Bestimmungen über die Wohnbauförderung. Der ehemalige Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) arbeitete intensiv daran und nahm unsere Anregungen auf. Wir sind begeisterte Unterstützer der Wohnbauförderung. Der vorliegende Vorschlag stellt jedoch einen Systemwechsel dar, den wir ablehnen, weil wir ihn für unnötig, undemokratisch, undurchdacht und schädlich halten. Wir sagen Ja zur Wohnbauförderung und zum 24. Wohnbaukredit, aber Nein zum «Honigtopf» und zu einer Hauseigentümersubventionierung. Seit den 1940er-Jahren nahm das Zürcher Volk 23 Wohnbaukredite jeweils mit grossen Mehrheiten an. Der Stadtrat hat diese Kredite vernünftig eingesetzt und wird das auch in Zukunft machen. Was der Fonds fordert, geschieht bereits auf diese Weise. Mit dem Fonds ist die demokratische Legitimation nur einmal vorhanden, dann folgt ein Automatismus. Aktuell wird alle vier bis zehn Jahre über die Kredite abgestimmt. So geniessen sie einen Rückhalt des Volks. Fonds-Lösungen sind für typische staatliche Aufgaben gut, die nicht von Privaten ausgeführt werden; beispielsweise der Verkehrsfonds des Kantons oder der Natur- und Heimatschutzfonds. Beim Wohnungsbau handelt es sich hingegen um ein grosses Konkurrenzfeld. Die 50 Millionen Franken werden die Preise auf dem Markt erhöhen. So kann der Wille, die Mieter zu begünstigen, nicht ausgeführt werden. Der Systemwechsel wird im Gegenteil seiner deklarierten Absicht resultieren. Legitimiert wird der Kredit nur einmalig, danach erfolgt die Zusage automatisch, was undemokratisch ist. Der Vorstoss ist unnötig und schädlich.

Matthias Probst (Grüne): Die Motion stellt ein sinnvolles Instrument dar. Sie ruft keinen

Systemwechsel hervor; es handelt sich um eine sinnvolle Ergänzung zu den vorhandenen Instrumenten. Mit dem Wohnbaukredit können zwar viele subventionierte Wohnungen geschaffen werden, dafür braucht es aber eine Anzahl von Gemeinnützigen, die Wohnungen bauen, die schliesslich subventioniert werden können. Wir brauchen auch Wohnungen, die von der Stadt gebaut werden, damit von diesen ein Teil subventioniert werden kann. Sind solche Wohnungen nicht vorhanden, bedeutet der Wohnbaukredit weniger Vorteile, der beim aktuell tiefen Zinsniveau bereits in Frage steht. Das Grundproblem in der Stadt ist, dass das Land viel zu teuer ist. Durchaus kann man kritisieren, dass die Schaffung eines weiteren Players nicht dagegenwirkt. Wir tragen damit jedoch zu einer Konsolidierung bei: Wenn die Stadt über den Fonds vermehrt Land kaufen und Gemeinnützigen weitergeben kann, müssen nicht mehr alle Gemeinnützigen für das Land, vor allem bei sehr grossen Grundstücken, mitbieten und somit den Preis gegenseitig erhöhen. Mit diesem Instrument kommen wir dem Drittel-Ziel einen Schritt näher, das wir mit den bisherigen Strategien nicht bis ins Jahr 2050 erreichen können. Dass wir mehr Mittel investieren müssen, ist somit eine logische Konsequenz. Die 50 Millionen Franken stellen dabei den Anfang dar. Der Wohnraumfonds bedeutet mehr Flexibilität und Handlungsmöglichkeit, was im sehr kurzlebigen Liegenschaftenmarkt nützlich ist. Es handelt sich um ein Instrument, mit dem gemeinnützige Wohnungen gebaut werden können. Wir brauchen noch weitere Instrumente, damit sich die Stadt an diesem schwierigen Markt beteiligen kann. Für die Erreichung des Ziels bräuchte es auch ein Vorkaufsrecht für die Stadt, damit die Preise nicht in die Höhe getrieben werden sowie eine Mehrwertabschöpfung, was bereits in Arbeit ist, damit die Planungsgewinne sinnvoll gebraucht werden können. Schliesslich braucht es auch ein Verkaufsstopp von staatlichem Land auf allen Ebenen. Insbesondere die SBB sollte ihr Land der Stadt, nicht den Meistbietenden, anbieten, damit es der Kommune weitergegeben werden kann. Beim Wohnraumfonds handelt es sich um einen wichtigen Puzzlestein von vielen, mit dem wir noch viel bewegen können.

Pirmin Meyer (GLP): Die Grünliberalen lehnen die Motion ab. Wir sehen keine Notwendigkeit, ein weiteres Instrument zur Steuerung des Wohnungsbaus mit zweckgebundenem Vermögen zu schaffen. Das schränkt die Stadt erstens in der Handlungsfähigkeit ein und entzieht ihr zweitens Geld, das sie an anderer Stelle, in dringlicheren Projekten (Digitalisierung, «Smart City»), zugunsten der Bevölkerung und einfacheren, zugänglicheren Dienstleistungen einsetzen kann. Als Startkapital sollen 50 Millionen Franken und jedes Jahr weitere 10 Millionen Franken in den Fonds fliessen. Mit Ausnahme des Schlachthof-Areals sehen wir keine grossen Areale, die die Stadt aktuell oder mittelfristig entwickeln muss. Es ist genügend Geld vorhanden und die verschiedenen Stiftungen leisten mit den bestehenden Mitteln gute Arbeit. Das Problem ist, dass der Wohnungsmarkt aktuell überhitzt ist. Allerdings zeigen aktuelle Entwicklungen, dass sich Wohnungen im Hochpreissegment nicht mehr gut verkaufen. Das zeigt, dass der Wettbewerb funktioniert und eine Selbstbereinigung stattfindet. Die Player auf dem Markt werden zukünftig vermehrt Wohnungen in einem Preissegment anbieten, das sich der Mittelstand leisten kann. Es ist kein guter Zeitpunkt für die Stadt, jetzt massiv in Liegenschaften zu investieren. Wir vermissen eine dynamische Sichtweise in der Motion; es macht keinen Sinn, dem Fonds so viel Geld zu überweisen,

wenn nicht auch zu einem frühen Zeitpunkt massiv investiert wird. Die Stadt befindet sich auf einem guten Weg, das in der Gemeindeordnung verankerte Drittel-Ziel zu erreichen. Wir stehen dem Grundsatzartikel jedoch skeptisch gegenüber, weil er das Problem nicht löst, sondern nur die Steigerung der Attraktivität, mehr günstige Wohnungen in der Stadt zu erstellen, fördert und somit auch mehr Menschen in die Stadt lockt. Zudem entspricht es nicht unserer Wahrnehmung, dass die Stadt als Akteur auf dem Wohnungsmarkt per se für eine fairere oder transparentere Verteilung sorgt. Grundsätzlich unterstützt die GLP den Wohnungsbau von Fall zu Fall und Schritt für Schritt. Wir lehnen jedoch eine Umverteilung und Zweckbindung von finanziellen Mitteln ab. Im kommunalen Wohnraumfonds sehen wir keine Lösung für die Schaffung des neuen, preisgünstigen Wohnraums, den wir in den nächsten Jahren brauchen, weil prognostiziert wird, dass wir 80 000 Menschen Wohnraum gewähren müssen.

Florian Utz (SP): Die SP führte vor den letzten Wahlen mit vielen Bürgerinnen und Bürgern Gespräche. Dabei war die Sorge um die Wohnung das meistgenannte Thema. Viele machen sich Sorgen, dass ihre Wohnung luxussaniert und teurer wird und dass sie keine bezahlbare Wohnung mehr finden können und ihre Stadt verlassen müssen. Während diese Sorge sehr häufig genannt wurde, hat niemand positiv über den Wohnungsmarkt der Stadt gesprochen. Bei den letzten Wahlen und bei bereits vielen Abstimmungen drückte die Bevölkerung den Wunsch nach mehr Bemühungen für bezahlbare Wohnungen aus. In den letzten Jahren konnten wir gemeinnützige Wohnungen bauen, gleichzeitig bauten aber auch Private sehr viel: Zwischen den Jahren 2011 und 2015, also nach der Abstimmung zum Drittel-Ziel, erhöhte sich der Anteil gemeinnütziger Wohnungen von 26,2 Prozent auf 26,8 Prozent. Im Folgejahr kam es wiederum zu einer Reduktion, weil nur 17 Prozent der neu gebauten Wohnungen gemeinnützig waren. Insgesamt kam es seit der Abstimmung zum Drittel-Ziel zu einer Stagnierung des Anteils von bezahlbaren Wohnungen, was durchaus als Erfolg bezeichnet werden darf, da der Anteil vor der Abstimmung sank. Das Drittel-Ziel kann aber mit dem heutigen Instrumentarium trotz grossen Anstrengungen nicht erreicht werden. Die Schaffung dieses Instrumentariums ist deswegen nicht undemokratisch, auch weil die Bevölkerung darüber abstimmen wird.

Albert Leiser (FDP): Die Linken kritisieren stets unser Gesellschafts- und Wirtschaftssystem, wo sie eine Ökonomie ohne Moral sehen. Dabei wollen wir in der Stadt ein «Wohnen für alle». Dazu gehören auch junge Leute, die Eigentum erwerben wollen. Das ist hier aber schwierig. Ich hoffe, dass der Stadtrat auch für diese Klientel eine Möglichkeit schaffen wird. Im Jahr 2005 hat der Gemeinderat zusammen mit der CVP und Walter Angst (AL) 5 Millionen Franken für Wohneigentumsförderung eingebracht. Leider wurde das in der Verwaltung nicht weitergezogen, obwohl es dafür Möglichkeiten gab. Es ist nicht in unserem Sinn, dass zwei Drittel der Stadt einen Drittel unterstützt. Bei diesem Vorstoss handelt es sich um eine Zusprache für die linke Klientel. Wenn die Bevölkerung, die für das Drittel-Ziel stimmte, damals gewusst hätte, was sie heute weiss, hätten viele wahrscheinlich anders abgestimmt.

Samuel Balsiger (SVP): Bei den 50 Millionen Franken, die in den Fonds fliessen sollen, handelt es sich um einen sehr hohen Betrag. Tatsächlich ist dieser Betrag aber viel zu

klein. Er wird bewusst klein angesetzt, damit der geplante Irrsinn nicht sichtbar ist. Der ehemalige Stadtrat Martin Vollenwyder errechnete, dass das Vorhaben der öffentlich geförderten Wohnbautätigkeit 15,6 Milliarden Franken kosten wird. Mit einem Vorstoss über einen Fonds in dieser Grösse würden sie sich der Lächerlichkeit preisgeben und die Unterstützung verlieren. Darum wird jetzt ein zu kleiner Betrag präsentiert und damit etwas versprochen, das nicht eingehalten werden kann. Dieser propagierte Sozialismus wird ins Chaos führen.

Dr. Davy Graf (SP): *Es handelt sich hier um einen Sonderfall: Private Genossenschaften lancierten verbunden in einem Verein, der Wohnbaugenossenschaften Zürich (WBG), eine Idee in Form einer Initiative, wobei schliesslich der Gegenvorschlag des Kantons angenommen wurde. So geht es jetzt um die Umsetzung einer Vorlage von privaten Bauträgern in einem bürgerlichen Kanton, der eine Gesetzgebung ermöglichte. In der Abstimmung ging es eindeutig um einen Drittel gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt. Somit ist auch klar, dass weiterhin zwei Drittel der Wohnungen privat sein werden. Die Bevölkerung stimmte zu 76 Prozent zu, weil sie weiss, dass mit jeder weiteren gemeinnützigen Wohnung in der Stadt der verrückte Wohnungsmarkt gedämpft wird und die Möglichkeit entsteht, dass ein Auszug aus einer Wohnung nicht auch den Auszug aus der Stadt bedeutet, sondern dass man im Quartier wieder etwas finden kann, weil das die Genossenschaften der Stadt ermöglichen. Das Gefüge in einem Quartier wird sich verändern, indem wir den Markt und den Exzess der Privaten mit Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnungen dämpfen. Der Fonds ermöglicht, private in gemeinnützige Wohnungen zu überführen. Wir kämpfen gegen private Immobilienfonds in Form von Aktiengesellschaften, die in der Stadt massenhaft Immobilien einkaufen. Mit dem wohnpolitischen Grundsatzartikel legitimierte die Bevölkerung, dass wir nun entsprechend handeln: Um das Ziel zu erreichen, brauchen wir mehr Mittel, weil wir aus dem bestehenden Etat kaufen müssen, wofür der Fonds zweckmässig ist.*

Severin Pflüger (FDP): *In seinem Votum nahm Walter Angst (AL) alles auf, wovon wir in den letzten acht Jahren über die Wohnbaupolitik und ihre Grenzen sprachen. Die Lebensrealität der Bürger ist nicht fundamental anders zwischen der SP- und der FDP- oder der AL-Wählerschaft. Die grundsätzlichen Bedürfnisse in Bezug auf Wohnungen sind, dass man in seiner Wohnung bleiben darf und dass man bei veränderten Bedürfnissen eine neue Wohnung finden kann, die den neuen Bedürfnissen entspricht. Beide Bedürfnisse werden in der Stadt momentan schlecht befriedigt. Für neue Bedürfnisse sind wenige Wohnungen vorhanden, weshalb man in der alten Wohnung bleibt, wo die Angst besteht, dass man sie verlieren wird. Wir Politiker sind gefordert, für diese Themen Lösungen zu finden. Das Drittel-Ziel und der Wohnraumfonds können diese zwei Probleme nicht lösen. Zwei Drittel können nicht profitieren und ein Drittel wird in den Wohnungen bleiben. Wenn mit dem Fonds Wohnungen eingekauft werden, entstehen keine zusätzlichen Wohnungen und keines der beiden Bedürfnisse wird befriedigt. Es findet lediglich ein Wechsel der Eigentümer statt. Wenn mit dem Fonds Bauland gekauft wird, entstehen auch nicht zusätzliche Wohnungen. Wenn nicht die Stadt das Land kauft, machen das andere, die ebenfalls Wohnungen bauen. Mit dem Drittel-Ziel entstehen gleich viel Wohnungen, wie wenn es das Drittel-Ziel nicht gäbe. Um*

die beiden Bedürfnisse – in seiner Wohnung bleiben zu können und bei der Suche einer neuen Wohnung ein dem Einkommen entsprechendes Angebot zu finden – zu befriedigen, müssen mehr Wohnungen gebaut werden: Es muss ein grösseres Angebot entstehen. Die Lösung ist nicht, auf eine Mehrwertabschöpfung zu warten, sondern mehr Wohnungen mit Auf- und Umzonen und einer aktiven Bodenpolitik im Planungsbereich zu ermöglichen. Zusätzliche Wohnungen, nicht Genossenschaften, sind die Antwort auf den Wohnungsmangel. Ein genuiner Immobilienwirtschaftsvertreter würde fordern, dass die BZO eingefroren wird und dass der Staat möglichst viel Land kauft. Denn dann kann er kurz vor dem Platzen der Immobilienblase die Wohnungen, die nicht in sein Portefeuille passen, dem Staat zu Höchstpreisen verkaufen. Mit dem Drittel-Ziel wird solchen in die Hände gespielt, die den Wohnungsmarkt nicht entwickeln und Liegenschaften, die sie nicht mehr brauchen und die in einem schlechten Zustand sind, zu Höchstpreisen verkaufen wollen.

Dorothea Frei (SP): Bei den 5 Millionen Franken des privaten Wohnbauförderungsfonds handelte es sich um einen Deal zwischen Albert Leiser (FDP) und der damaligen Gemeinderätin STP Corine Mauch und um eine gute Idee. Es war aber nicht die Verwaltung, die den Deal abschaffte; das Problem war, dass in den Jahren, in denen er bestand, nicht ein Privater Geld aus dem Wohnbauförderungsfonds nachfragte. Schliesslich war es der damalige Stadtrat Martin Vollenwyder, der den Antrag stellte, die 5 Millionen Franken in den anderen Teil der Wohnbauförderung zu verschieben.

Dr. Urs Egger (FDP): Wie immer bei den Wohnbau-Debatten hören wir sämtliche Klischees, etwa, dass Private teuer bauten und «Immobilienhaie» seien. Es gibt aber auch viele Private, die günstige Wohnungen bauen und das in einem grösseren Mass machen möchten, was aber heute nicht möglich ist. Bei der Diskussion, wie hoch der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus sei, gäbe es noch einige Akteure, wie beispielsweise die Stiftungen, die auch dazu gezählt werden könnten. Und wenn schliesslich auch die tiefen Mieten von Privaten berücksichtigt werden, ist der gewünschte Drittel bereits erreicht. Dass durch den kommunalen Wohnraumfonds die Preise gedämpft werden, ist ein weiteres Klischee. In Wahrheit wird es zum Gegenteil kommen: Je mehr Fläche dem Markt entzogen wird, umso höher werden die Preise für das restliche Land. Wir sind grundsätzlich dagegen, dass jede freie Fläche in der Stadt verbaut wird. Grünflächen sollen erhalten bleiben und die vorhandene Baufläche auf dem freien Markt soll nicht verkleinert werden, da sonst die Bodenpreise steigen. Es handelt sich um ein Umverteilungsvehikel, das wir nicht brauchen. Mehr Wohnungen sollen gebaut werden, aber indem die Rahmenbedingungen für die Privaten verbessert werden.

Stefan Urech (SVP): Von der linken Ratsseite wurde in den letzten Jahren der Bevölkerung systematisch Sand in die Augen gestreut. Sie propagieren «mehr Wohnraum für alle» und eine nachhaltige Wohnbaupolitik. Tatsächlich wird durch diese Versprechen aber das Gegenteil eintreten. Genf, die Schweizer Stadt mit dem höchsten Anteil an gemeinnützigen Wohnungen, leidet an einer beispiellosen Wohnungsnot. Das Propagierete traf nicht ein. Dass bei der Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen erwiesen ist, dass das zu mehr Verkehr führt, wird akzeptiert. Bei den Wohnungen wird dieser

erwiesene Mechanismus aber nicht akzeptiert. Mit solchen Vorstössen wird der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Stadt vergrössert, was zum Gegenteil des Propagierten führt: Es kommt nicht zu mehr Wohnungen für alle, von Nachhaltigkeit kann man nicht sprechen und es handelt sich um eine kurzfristige Betrachtungsweise eines Markts, der nicht staatlich manipuliert werden sollte.

Matthias Wiesmann (GLP): *Die GLP verfolgt die Politik, dass der gemeinnützige Wohnungsbau dort unterstützt wird, wo es Sinn macht; vernünftige Projekte unterstützen wir stets. Die Stadt verfolgte Jahrzehnte lang die Strategie, dass das Segment ausgebaut wird, wo es preistechnisch Sinn macht. Dieser Status quo genügt dann aber nicht mehr, ein Drittel wurde verankert und eine Jahreszahl beigefügt, damit das Ziel schneller erreicht wird. Finanzpolitisch war das unvernünftig, da ein tatsächliches Erreichen sehr hohe Ausgaben voraussetzt; 50 Millionen Franken reichen nicht aus. Der Fonds des Kantons betrifft die Gemeinden und kleinere Städte, die keine oder kaum gemeinnützige Wohnungen haben – nicht die Stadt Zürich, wo seit hundert Jahren auf kluge Weise gemeinnützige Wohnungen gebaut werden. Wir finanzieren bereits viele Stiftungen, weshalb wir dieses Vehikel nicht brauchen – oder nur, wenn wir unvernünftig investieren wollen. Wenn nun das Drittel-Ziel tatsächlich erreicht wird, sind zwei Drittel immer noch nicht zufrieden, es wird nicht zu einem Ende kommen. Es braucht dann tatsächlich ein Vorkaufsrecht und die gesamte Fläche der Stadt müsste verstaatlicht und die Wohnungen verteilen werden. De facto wünscht sich das aber niemand. Wir müssen uns aber bewusst sein, dass beim Erreichen des Drittel-Ziels nicht alle zufrieden sein werden. Wichtig ist, dass sinnvolle Projekte unterstützt werden.*

Walter Angst (AL): *In den Voten wird vermehrt vom Gegenstand abgeschweift; es geht um eine konkrete Vorlage, die nichts mit einem Bruch zu tun hat und um eine Form der aktiven Liegenschaftenpolitik der Stadt, die sie seit Jahrzehnten betreibt. Die Liegenschaftenpolitik, Land zu kaufen, wird in einen Kontext gestellt, in dem sie strategisch umgesetzt werden kann. Selbstverständlich handelt es sich bei raumplanerischen Massnahmen – nicht beim Kauf – um den Königsweg für das Erreichen von Zielen und vom Wachstum von zahlbaren Kostenmiete-Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Ich hoffe, dass die kantonale Verordnung für einen Mindestanteil preisgünstigen Wohnraums geöffnet wird, wofür wir im Jahr 2014 gemeinsam abstimmten; dafür, dass wir auf diesem Weg dazu kommen wollen, dass zusätzliche zahlbare Wohnungen auch im subventionierten Bereich mit deutlichen Einkommenslimiten angeboten werden können. Die Investitionslimiten für subventionierte Wohnungen sind beschränkt. Für eine Vierzimmerwohnung liegt die Grenze bei 500 000 Franken. Laut den Kriterien der kantonalen Wohnbauförderung kann das erreicht werden, wenn das Land 1800 Franken pro Quadratmeter wert ist. Liegt der Betrag aber bei 2500 Franken, ist es nicht möglich subventionierte Wohnungen zu bauen. Diesen Mechanismus wollen wir mit dem Fonds aktivieren, um in der Lage zu sein, bei einem Quadratmeterpreis von 2000 oder 2200 Franken mitbieten zu können, nicht bei einem Quadratmeterpreis von 6000 oder 8000 Franken. Mit dem Mechanismus können subventionierte Wohnungen zielgerichtet vermietet werden. Es handelt sich nicht um eine Bodenreform, sondern um die Umsetzung der Ziele, die wir stets verfolgten. Im neuen Art. 14b im kantonalen Wohnbauförderungsgesetz geht es darum, dass die*

Gemeinden einen Fonds de Roulement einführen können, womit aktiv bewirtschaftet werden kann, ohne dass jeder Betrag vom Parlament abgeseget werden muss. Der Art. 14a beschreibt, dass Gemeinden mit dem kommunalen Fonds Beiträge zum Landerwerb sprechen können. Bei den Beiträgen handelt es sich um Beiträge an die Eigentümer, also um Abschreibungsbeiträge. Mit dem Mechanismus wollen wir den breit angelegten Wohnraumfonds aktivieren; einerseits für Wohnbauaktionen und andererseits für die Realisierung von Kaufaktivitäten von Land, damit subventionierte Wohnungen gebaut werden können, die zielgerichtet an die dreissig Prozent in der Stadt vergeben werden können, die sich das sonst nicht mehr leisten können. Wir befinden uns also im Rahmen der Wohnbauförderung.

Samuel Balsiger (SVP): Die Forderung nach gemeinnützigen Wohnungen wurde als Information über die Höhe der Kosten beschrieben. In der Abstimmungszeitung aus dem Jahr 2011 wird kein Preis genannt, es wird nicht beschrieben, welche Kosten nun entstehen. Es wurde also nachweislich in einem amtlichen Dokument den Leuten Sand in die Augen gestreut. Das Wichtigste ist der Preis, aber in den dreitausend Zeichen unter «das Wichtigste in Kürze» kommt er nicht vor. Einleitend wird beschrieben, dass es die Kehrseite des anhaltenden Bevölkerungswachstums sei, dass die Nachfrage nach Wohnungen und Gewerberäumen das Angebot bei weitem übersteige und dass die Mietzinsen bei Neuvermietungen markant steigen würden. Dass die Nachfrage das Angebot bestimmt, ist eine einfache Regel. Wegen des Bevölkerungswachstums sei also der Wohnbaugrundsatz nötig. Die Masse von den in die Stadt ziehenden Menschen ist schädlich und drückt die Preise nach oben. Das Wichtigste in Kürze ist, dass sie 15 Milliarden Franken investieren wollen, die Leute belügen und dass die Masseneinwanderungen die Leute, die sie eigentliche schützen wollen, aus der Stadt treibt.

Matthias Probst (Grüne): In der Abstimmung im Jahr 2011 ging es nicht darum, Geld auszugeben, sondern um die Schaffung einer Rechtsgrundlage für solche Fonds. Jetzt wollen wir das Instrument nutzen und das kostet Geld. Den gemeinnützigen Wohnbauträgern wurde unterstellt, dass ihre Wohnungen nur für Linke gebaut werden und dass der Mittelstand und Reiche anstelle von solchen mit tiefem Einkommen dort wohnen. Konkrete Zahlen, die diese Aussagen unterstützen, gibt es nicht. Meine Zahlen sprechen eine andere Sprache: Überdurchschnittlich viele Personen mit tiefem Einkommen wohnen in Genossenschaften und solche mit überdurchschnittlich tiefem Einkommen leben in städtischen Wohnungen. Wegen den eingeführten Belegungsvorschriften und kleineren Grundrissen nutzen die Gemeinnützigen und die Stadt den vorhandenen Raum wesentlich besser als Private. Darum werden insgesamt mehr Wohnungen entstehen, wenn mit dem Fonds neue Wohnungen gebaut oder bestehende Wohnungen umgenutzt werden. Mehr Wohnungen zu bauen ist nicht die Lösung aller Wohnungsprobleme. Der Markt in Zürich kann nicht gesättigt werden. Darum ist es wichtig, welche Art von Wohnungen gebaut werden und dass eine vernünftige Durchmischung anstelle der Gentrifizierung gefördert wird.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

10 / 10

STR Daniel Leupi: *Es handelt sich um eine alte Forderung, die bereits im Raum stand, als ich dem Gemeinderat beitrug. Die kantonale Gesetzgebung ermöglichte sie jedoch lange nicht. Der Stadtrat will die Motion entgegennehmen, weil wir sie bereits vor der Entstehung dieser Motion im «Programm Wohnen» beschrieben haben. Durch die vielen Volksabstimmungen ist die gesetzliche Grundlage vorhanden. Wir werden erarbeiten, wie wir den Fonds ausstatten werden. So ist beispielsweise die Sonderfinanzierung der PWG noch genauer zu betrachten. Ob Abschreibungsbeiträge beantragt werden, wird jeweils situativ beurteilt. Die Wohnbauaktionen haben nichts mit dem Fonds zu tun, sie dienen gezielt subventionierten Wohnungen, die befristet sind und zurückbezahlt werden. Sie zielen auf die Miete, nicht auf die Objekte. Im kommunalen Wohnraumfonds geht es um den Erwerb und die Erleichterung des Erwerbs. Es geht auch um die Raumplanung und um ökonomische Fragen. Es handelt sich nicht um einen Systemwechsel, sondern um ein weiteres Instrument. Eine Aufzoning wird nicht zu tieferen Mietpreisen führen – bereits eine Studie zu einem Objekt, über dessen Kauf wir entscheiden werden, treibt dessen Preis in die Höhe. Das Instrument des kommunalen Wohnraumfonds ist nützlich; es erwirkt aber keine Wunder. Die Höhe der Mittel, die noch zu steuern sein wird, beeinflusst seine Wirksamkeit. Es herrscht momentan ein Anlagenotstand: Viele sind bereit, jeglichen Preis zu bezahlen, um ihre Liquidität loszuwerden. Solange die Stadt wächst, herrscht automatisch ein Druck auf die Nachfrage. Die Stadt wird nicht beliebig investieren, jede Entscheidung wird gut abgewogen und auf langzeitliche Bewährung überprüft. Der Fonds kann keine Wunder bewirken, ist aber auch kein Preistreiber. Wir nehmen die Motion gerne entgegen und werden eine Vorlage präsentieren, die allen Ansprüchen gerecht wird.*

Die Motion wird mit 67 gegen 55 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat